



REGIONE LOMBARDIA

COMUNE DI  
**V A L E G G I O**

PROVINCIA DI PAVIA



# PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO

*Ai sensi della L.R. n. 12 del 11 marzo 2005*



## NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

### PIANO DELLE REGOLE

Settembre 2014

**Progettista:** Arch. Francesco Dondi

**In collaborazione con**

**Studio Ass. Phytosfera:** Dott. Giovanni Santamaria  
Dott. Alice De Priori

**Il Sindaco:** Fabrizio Crepaldi

**Autorità procedente:** Giannino Depaoli

**Il tecnico comunale/  
il tecnico competente:** Francesco Dondi

Delibera di adozione del Consiglio Comunale n. \_\_\_ del \_\_\_\_\_

Publicazione sul B.U.R. Lombardia

Delibera di approvazione del Consiglio Comunale n. \_\_\_ del \_\_\_\_\_

n. \_\_\_ del \_\_\_\_\_

## SOMMARIO

Titolo I – Disposizioni Generali.....	5
Art. 1 – Oggetto, contenuti, obiettivi e finalità del PGT .....	5
Art. 2 –Oggetto del Piano delle Regole .....	6
Art. 3 – Validità ed efficacia del Piano delle Regole .....	7
Art. 4 – Elaborati costitutivi del Piano delle Regole .....	8
Art. 5 – Rapporti con altri piani e regolamenti comunali .....	8
Titolo II – Definizione e usi del territorio .....	10
Art. 6 – Indici urbanistici e parametri edilizi .....	10
Art. 7 – Distanze da rispettare nell’edificazione.....	15
Art. 8 – Limiti di edificazione, fasce di rispetto e linee di arretramento.....	17
Art. 9 – Edifici in contrasto con le disposizioni del PGT .....	18
Titolo III – Opere di urbanizzazione.....	18
Art. 10 – Dotazione delle opere di urbanizzazione .....	18
Art. 10.1 – Opere di urbanizzazione primaria .....	19
Art. 10.2 – Opere di urbanizzazione secondaria.....	19
Art. 10.3 – Oneri di urbanizzazione primaria e secondaria .....	20
Art. 10.4 – Scomputo degli oneri di urbanizzazione.....	20
Art. 10.5 – Monetizzazione.....	20
Titolo IV – Destinazione d’uso.....	21
Art. 11 – Definizione e classificazione della destinazione d’uso degli edifici.....	21
Art. 12 – Criteri di compatibilità delle attività e degli interventi .....	23
Art. 13 – Disciplina dei mutamenti di destinazioni d’uso aree/edifici .....	24
Art. 14 – Dotazione minima dei parcheggi pubblici e privati .....	24
Art. 15 – Dotazione minima di verde attrezzato relativo all’urbanizzazione primaria.....	25
Art 16 – Aree di pertinenza .....	25
Art 16.1 – Parcheggi di pertinenza .....	26
TITOLO V– Definizione degli interventi .....	27
Art. 17 – Definizione degli interventi edilizi e urbanistici .....	27
Art. 18 – Modalità di attuazione.....	31
Art. 18.1 – Interventi diretti.....	31
Art. 18.2 – Interventi preventivi di attuazione – Piani attuativi.....	31
Art. 18.3 – Utilizzazione degli indici e aggiornamento delle planimetrie.....	32
TITOLO VI – Sensibilità paesistica.....	33
Art. 19 – Salvaguardia dell’ambiente e risparmio energetico.....	33
Art. 19.1 – Criteri per la determinazione della classe di sensibilità paesistica.....	33
Art. 19.2 – Criteri e parametri per la determinazione del grado di incidenza del progetto .....	34

Art. 19.3 – Suddivisione del territorio comunale in classi di sensibilità paesistica.....	35
TITOLO VII – I sistemi territoriali.....	36
CAPO 1 – Tessuto urbano.....	36
Art. 20 – Individuazione e articolazione del tessuto urbano consolidato.....	36
Art. 20.1 – Norme generali del tessuto urbano consolidato.....	36
Art. 20.2 – Incentivazione urbanistica.....	37
Parte 1 – Zona prevalentemente residenziale.....	38
Art. 21 – Nucleo di antica formazione.....	38
Art. 21.1 – Definizione.....	38
Art. 21.2 – Obiettivi del Piano delle Regole.....	39
Art. 21.3 – Norme generali.....	39
Art. 21.4 – Modalità di intervento.....	42
Art. 22 – Edifici soggetti a vincolo di tutela.....	42
Art. 23 – Tessuto urbano di più recente formazione (esistente e di completamento).....	43
Art. 23.1 – Definizione.....	43
Art. 23.2 – Obiettivi del Piano delle Regole.....	43
Art. 23.3 – Norme generali.....	43
Art. 23.4 – Modalità di intervento.....	44
Art. 24 – Edifici di interesse storico – ambientale.....	44
Art. 24.1 – Modalità di intervento.....	44
Art. 24.2 – Prescrizioni tipo-morfologiche.....	45
Art. 24.3 – Modalità di presentazione del progetto edilizio.....	46
Art. 25 – Aree destinate al verde privato.....	46
Art. 25.1 – Definizione.....	46
Art. 25.2 – Obiettivi del Piano delle Regole.....	47
Art. 25.3 – Modalità di intervento.....	47
Art. 26 – Aree agricole speciali.....	47
Art. 26.1 – Definizione.....	47
Art. 26.2 – norme generali.....	47
Art. 26.3 – Modalità di intervento.....	47
Art. 27 – Zone di attrezzature pubbliche di uso pubblico.....	47
Parte 2 – Zona produttiva.....	48
Art. 28 – Insediamenti artigianali e industriali.....	48
Art. 28.1 – Definizione.....	48
Art. 28.2 – Obiettivi del Piano delle Regole.....	48
Art. 28.3– Modalità di intervento.....	48

Art. 29 – Insediamenti terziario/commerciali di livello comunale .....	49
Art. 29.1 – Definizione.....	49
Art. 29.2 – Modalità di attuazione .....	49
Art. 29.3 – Norme generali .....	49
Parte 3 – Città da trasformare .....	50
Art. 30 – Ambiti di trasformazione .....	50
CAPO 2 – Sistema rurale paesistico-ambientale .....	51
Art. 31 – Ambiti agricoli .....	51
Art. 31.1 – Definizione.....	51
Art. 31.2 – Obiettivi del Piano delle Regole .....	51
Art. 31.3 – Normativa generale .....	51
Art. 31.4 – Modalità di intervento.....	51
Art. 31.5 – Destinazioni d’uso ammesse .....	53
Art. 31.6 – Destinazioni d’uso non ammesse .....	53
Art. 31.7 – Prescrizioni speciali .....	53
Art. 31.8 – Salvaguardia dell’ambiente rurale e del paesaggio.....	54
Art. 31.9 – Disposizioni particolari per gli allevamenti di bestiame.....	55
Art. 31.10 – Reflui zootecnici .....	55
Art. 31.11 – Edifici rurali.....	56
CAPO 3 – Sistema naturalistico-ambientale ed ecologico.....	56
Art. 32 – Caratteri generali .....	56
Art. 32.1 – Aree di consolidamento dei caratteri naturalistici .....	56
Art. 32.2 – Emergenze naturalistiche .....	57
Art. 32.3 – Foreste e boschi .....	58
CAPO 4 – Sistema geologico, idrogeologico e sismico .....	59
Art. 33 - Disciplina dei caratteri geologici, idrogeologici, sismici .....	59
Art. 34 – Fattibilità geologica per le azioni di Piano .....	59
Art. 35– Considerazioni e prescrizioni di carattere generale.....	59
Art. 36 – Rapporti con la normativa sismica .....	60
Art. 37 – Indicazioni sulla fattibilità geologica per le azioni di piano.....	60
Art. 38 – Prescrizioni particolari.....	61
CAPO 4 – Zone archeologiche.....	61
Art. 39 – Areali di rischio archeologico e areali di ritrovamento archeologico .....	61
TITOLO VIII – Disciplina paesistica.....	63
CAPO I – Norme generali.....	63
Art. 40 – Efficacia delle norme e campo di applicazione .....	63

---

Art. 41 - Immobili soggetti a specifica tutela .....	63
CAPO II – Articolazione della disciplina paesistica .....	64
Art. 42 – Criteri di intervento per le aree agricole generiche e/o da indirizzo ecologico ambientale .....	64
Art. 43 – Aree agricole produttive di interesse paesistico .....	64
Art. 44 – Corsi d’acqua minori con funzione di connessione ecologica.....	66
Art. 45 – Nuclei rurali di interesse storico-ambientale (cascine) .....	66
Art. 46 – Viabilità di interesse storico .....	66
Art. 47 – Centri e nuclei storici .....	67
Art. 48 – Edifici/elementi di particolare valenza tipologica e/o simbolica.....	69
Art. 49 – Luoghi della memoria e della tradizione .....	69
Art. 50 – Criteri di intervento per il tessuto edificato di recente formazione e/o privo di interesse storico – ambientale.....	69
Art. 51 – Criteri di intervento per gli ambiti di trasformazione .....	70
Art. 52 – Criteri generali per la progettazione e la realizzazione di infrastrutture a rete e/o puntuali.....	71
Art. 53 – Criteri generali per l’installazione di impianti per la produzione di energia da fonti rinnovabili. ....	71
Art. 54 – Altri elementi costitutivi del paesaggio .....	72
TITOLO IX – Aree soggette a limitazione d’uso e di trasformazione.....	74
Art. 55 - Zone di rispetto degli impianti di depurazione.....	74
Art. 56 – Zone di rispetto cimiteriale.....	74
Art. 57 – Fasce di rispetto stradale.....	74
Titolo X – Norme finali e di transizione .....	76
Art. 58 – Costruzioni preesistenti .....	76
Art. 59 – Decadenza di norme in contrasto .....	76
Art. 60 – Potere di deroga .....	76
Art. 61 – Difformità grafiche .....	76
Art. 62 – Abrogazione, sostituzione e modifica di precedenti disposizioni .....	76

---

## TITOLO I – DISPOSIZIONI GENERALI

### ART. 1 – OGGETTO, CONTENUTI, OBIETTIVI E FINALITÀ DEL PGT

1. Il Piano di Governo del Territorio (P.G.T.) definisce, a norma dell'art. 7 della L.R. 11 marzo 2005, n. 12 e successive modificazioni ed integrazioni (tale legge è di seguito indicata con L.R. 12/05), l'assetto dell'intero territorio comunale.
2. Il PGT è un progetto urbanistico unitario per il territorio comunale che persegue, nel rispetto dei principi di equità, sostenibilità, partecipazione, obiettivi quali:
  - a. promuovere politiche per lo sviluppo economico e sociale dei residenti;
  - b. mantenere e risanare i caratteri paesistico – ambientali e di abitabilità del territorio;
  - c. organizzare la rete di mobilità urbana e intercomunale;
  - d. migliorare i servizi a carattere locale, urbano e sovracomunale;
  - e. valorizzare le risorse ambientali, storiche, economiche del territorio.
3. Il Piano di Governo del Territorio si attua utilizzando i meccanismi di compensazione, perequazione e incentivazione, finalizzati ad un'equa ripartizione dei benefici economici derivanti dalle trasformazioni del territorio, qualora ciò non contrasti con gli interessi pubblici generali.
4. Il Piano di Governo del territorio, ai sensi della L.R. 11 marzo 2005, n. 12, è articolato come segue:
  - Documento di Piano, con durata 5 anni, che non contiene previsioni che producano effetti diretti sul regime giuridico dei suoli;
  - Piano dei Servizi, le cui previsioni concernenti le aree necessarie per la realizzazione dei servizi pubblici e di interesse pubblico o generale hanno carattere prescrittivo e vincolante. Il Piano non ha termini di validità ed è sempre modificabile;
  - Piano delle Regole, le cui indicazioni hanno carattere vincolante e producono effetti diretti sul regime giuridico e dei suoli. Il Piano non ha termini di validità ed è sempre modificabile.
5. Il Piano di Governo del Territorio:
  - ha contenuti compatibili e coerenti con i Piani Territoriali Sovracomunali, e in particolare con il Piano Territoriale di Coordinamento della Provincia e il Piano Territoriale Paesistico della Regione;
  - esplica la propria efficacia, disciplinando, anche con le norme di Piani Settoriali allegati, interventi di completamento, trasformazione urbanistica ed edilizia e vincoli sia di natura strategica, a carattere paesistico, sia operativa a breve e medio termine;
  - è redatto con riferimento alle risultanze del documento appositamente predisposto per la procedura di Valutazione Ambientale Strategica;
  - in conformità all'art. 4, della L.R. 11 marzo 2005, n. 12, è stato redatto e sottoposto alla valutazione ambientale e ne è stata valutata la sostenibilità ambientale;
  - individua e norma, attraverso il Piano delle Regole, le destinazioni private del suolo e degli edifici, le modalità di intervento sulle parti edificate e le aree a destinazione agricola;
  - individua e norma, attraverso il Piano dei Servizi le destinazioni pubbliche per programmare la dotazione di aree e opere per servizi pubblici e di interesse pubblico, locale, urbano e territoriale. Tra esse sono comprese le aree a verde pubblico che costituiscono

corridoi ecologici di valore paesistico, per la fruizione da parte della popolazione e per la tutela della presenza di specie vegetali ed animali.

6. Il Piano delle Regole è redatto ai sensi e per gli effetti dell'art.10 della L.R. 11 marzo 2005, n. 12 e successive modifiche ed integrazioni.
7. Il Piano delle Regole e il Piano dei Servizi, rappresentano, nell'ambito del progetto del PGT, le parti "esplicative", le descrizioni dettagliate di quanto anticipato del Documento di Piano.

Di fatto, il PdR può essere considerato l'erede ufficiale dei contenuti del "vecchio" P.R.G. In particolare, il PdR del P.G.T., ai sensi e per gli effetti dell'art.10-bis della L.R. 12/2005 (introdotto dalla L.R. 2/2008), per i Comuni (come Valeggio) con numero di abitanti inferiore a 2.000, disciplina urbanisticamente tutto il territorio comunale, fatta eccezione per i nuovi interventi negli ambiti di trasformazione.

## **ART. 2 –OGGETTO DEL PIANO DELLE REGOLE**

1. Il Piano delle Regole è un atto del P.G.T. e deve fornire le regole prestazionali, i requisiti e i riferimenti per la progettazione in grado di garantire sia le forme di tutela dei centri storici, sia l'omogeneità del tessuto consolidato, sia la qualità della città futura indirizzando i connotati funzionali, morfologici e tipologici dei progetti.
2. Le indicazioni contenute nel Piano delle Regole hanno carattere vincolante e producono effetti diretti sul regime giuridico dei suoli.
3. Ogni trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio comunale è soggetta alle leggi vigenti, alla disciplina delle presenti Norme di Piano, alle disposizioni dei Regolamenti Comunali.
4. Il Piano delle Regole produce effetto diretto sul regime giuridico dei suoli, in coerenza alle previsioni del Documento di Piano e delle aree disciplinate dal Piano dei Servizi in conformità all'Art. 10-bis della L.R. 12/2005 e s.m.i. In sintesi:
  - definisce, all'interno dell'intero territorio comunale, gli ambiti del Tessuto Urbano Consolidato, definendo e disciplinando gli stessi, sotto il profilo tipologico e funzionale, quali insiemi di parti del territorio già edificato, comprendendo fra questi le aree libere intercluse o di completamento destinate alla futura trasformazione insediativa nonché le aree libere destinate a usi diversi ascrivibili tuttavia all'ambito urbano, determinando gli opportuni parametri quantitativi di progettazione urbanistica ed edilizia e i requisiti qualitativi degli interventi, ivi compresi quelli di integrazione paesaggistica, di efficienza energetica, di occupazione del suolo e di permeabilizzazione;
  - individua i nuclei di antica formazione, con la puntuale disciplina in ordine alle modalità di conservazione e recupero, ai criteri di riqualificazione e valorizzazione, alle condizioni di ammissibilità degli interventi innovativi, integrativi o sostitutivi;
  - individua le aree e gli edifici a rischio di compromissione o degrado e a rischio di incidente rilevante;
  - disciplina la componente geologica, idrogeologica e sismica, come previsto dall'articolo 57 comma 1, lettera b) della L.R. 12/2005;
  - individua le aree destinate all'agricoltura, le aree di valore paesaggistico-ambientale ed ecologico, le aree non soggette a trasformazione urbanistica.

Per gli ambiti del tessuto urbano consolidato, inoltre, identifica i seguenti parametri da rispettare negli interventi di nuova edificazione o sostituzione:

- a. caratteristiche tipologiche, allineamenti, orientamenti e percorsi;
- b. consistenza volumetrica o superfici lorde di pavimento esistenti e previste;

- c. rapporti di copertura esistenti e previsti;
- d. altezze massime e minime;
- e. modi insediativi che consentano continuità di elementi di verde e continuità del reticolo idrografico superficiale;
- f. destinazioni d'uso non ammissibili;
- g. interventi di integrazione paesaggistica, per ambiti compresi in zone soggette a vincolo paesaggistico;
- h. requisiti qualitativi degli interventi previsti e mitigazione delle infrastrutture della viabilità con elementi vegetali tipici locali;
- i. requisiti di efficienza energetica.

**5. Il Piano delle Regole, inoltre:**

- a. per le aree destinate all'agricoltura detta la disciplina d'uso, di valorizzazione e di salvaguardia, in conformità con quanto previsto dalla normativa vigente (L.R.12/2005 Titolo III, parte seconda, e piani di settore sovracomunali, ove esistenti) e individua gli edifici esistenti non più adibiti ad usi agricoli, dettandone le norme d'uso.
- b. per le aree di valore paesaggistico - ambientale ed ecologiche detta ulteriori regole di salvaguardia e di valorizzazione in attuazione dei criteri di adeguamento e degli obiettivi stabiliti dal piano territoriale regionale, da piano paesaggistico territoriale regionale e dal piano territoriale di coordinamento provinciale;
- c. per le aree non soggette a trasformazione urbanistica individua gli edifici esistenti, dettandone la disciplina d'uso e ammette in ogni caso, previa valutazione di possibili alternative, interventi per servizi pubblici, prevedendo eventuali mitigazioni e compensazioni agro-forestali e ambientali.

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

I temi non trattati direttamente dal Piano delle Regole e dalle presenti Norme Tecniche di Attuazione, sono regolati dagli altri documenti del progetto urbanistico di P.G.T. (Documento di Piano e Piano dei Servizi).

- 6.** Il P.d.R. disciplina l'intero territorio comunale, l'uso del suolo e le sue trasformazioni ed utilizzazioni urbanistico-edilizie. La disciplina del PdR ha carattere prescrittivo anche sugli immobili appartenenti al demanio statale, regionale o provinciale, fatta salva la disciplina specifica in materia.
- 7.** Il P.d.R. individua, tramite specifiche fasce di rispetto e linee di arretramento indicate graficamente negli elaborati, le aree nelle quali l'uso del suolo e le sue trasformazioni urbanistiche ed edilizie sono limitate con lo scopo di garantire il rispetto di specifiche esigenze di tutela di particolari valori, di particolari impianti od infrastrutture (quali cimiteri, sedi stradali, elettrodotti, pozzi).

**ART. 3 – VALIDITÀ ED EFFICACIA DEL PIANO DELLE REGOLE**

- 1.** Il P.d.R. ha efficacia a tempo indeterminato può essere sempre modificato nei modi e con le procedure previste dalla legge, esso contiene indicazioni di carattere vincolante che producono effetti sul regime giuridico dei suoli, con riferimento agli elaborati grafici.  
In caso di discordanza fra diversi elaborati del Piano delle Regole prevalgono: fra tavole in scala diversa, quelle di maggior dettaglio; fra tavole di Piano e Norme, quest'ultime. In caso di discordanza tra le definizioni contenute nel Piano delle Regole con quelle del Regolamento Edilizio, prevalgono quelle contenute nel Piano delle Regole.



Qualora ci siano varianti al P.d.R. che incidono sui contenuti sostanziali e sugli obiettivi del Documento di Piano, ciò implica una procedura di variante anche di quest'ultimo.

2. Ogni trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio comunale è soggetta alle leggi vigenti, alla disciplina delle presenti Norme di Piano, alle disposizioni dei Regolamenti Comunali.
3. Gli strumenti di attuazione delle previsioni del Piano delle Regole, sono quelli previsti dalla vigente legislazione urbanistica nazionale e regionale. Essi sono:
  - Interventi edilizi diretti (titoli abilitativi previsti dalla legge, con permesso di costruire o con denuncia di inizio attività);
  - Pianificazione attuativa (piani attuativi comunale, costituiti da tutti gli strumenti attuativi previsti dalla legislazione nazionale e regionale).
4. Gli interventi edilizi sono definiti e disciplinati, per quanto di competenza, dall'art. 27 della L.R. 12/05.
5. Possono essere assoggettate ad intervento di pianificazione attuativa anche quelle porzioni di territorio in cui il Piano delle Regole non preveda tale procedura, qualora il soggetto pubblico e/o privato che promuova l'intervento lo ritenga utile ed opportuno al fine di un più congruo disegno urbano ed edilizio, per un più agevole reperimento delle aree per attrezzature pubbliche o dove l'Amministrazione Comunale ritenga di imporlo per sopravvenute esigenze di pubblica utilità deliberate dall'organo comunale competente per legge a deliberare.
6. Il P.d.R. assume piena validità ed efficacia a partire dalla sua approvazione e pubblicazione; fra adozione e approvazione vige il regime di salvaguardia.

#### **ART. 4 – ELABORATI COSTITUTIVI DEL PIANO DELLE REGOLE**

1. Le tavole individuano i vincoli noti, le particolari limitazioni o quelle limitazioni che occorre tenere presenti nella progettazione degli interventi consentiti dalle tavole prescrittive, assumendo vincoli e limitazioni al ruolo di sistemi condizionanti i progetti.
2. Qualora i fattori esterni alla progettazione urbanistica, assunti come dati di fatto e la cui presenza determina particolari vincoli (localizzazione pozzi, elettrodotti, metanodotti, arterie stradali, ecc), dovessero essere rimossi o eliminati, i particolari vincoli ad essi collegati perdono di efficacia.
3. Ai fini della corretta applicazione delle previsioni di P.G.T., tra gli atti e gli elaborati che costituiscono l'insieme dello strumento urbanistico, sono considerati prescrittivi, oltre le presenti norme, fatte salve le esplicite deroghe in esse previste, gli atti ed elaborati approvati secondo i modi e le forme di legge.
4. Sono elementi costitutivi del PdR gli elaborati e le tavole di seguito indicati:
  - Relazione Tecnico Illustrativa
  - Norme Tecniche di attuazione
  - PR 01 Sistema dei vincoli
  - PR 02 Sensibilità paesaggistica
  - PR 03 Rete Ecologica Comunale

Tali elaborati di progetto del PdR sono redatti sulla base di quanto disposto dall'art. 10 della LR 12/2005 e secondo le modalità per la pianificazione comunale della Regione Lombardia.

#### **ART. 5 – RAPPORTI CON ALTRI PIANI E REGOLAMENTI COMUNALI**

1. Oltre alle prescrizioni del presente P.d.R., si applicano, se non in contrasto, le disposizioni degli altri strumenti regolamentari locali vigenti.

2. Il rilascio di titoli abilitativi in deroga alle prescrizioni del P.d.R. è ammessa nei casi espressamente previsti dalle disposizioni legislative vigenti.
3. I piani ed i programmi attuativi, comunque denominati, definitivamente approvati e/o convenzionati, in attesa o in corso di esecuzione, o già completati ed attuati alla data di adozione del P.d.R., rimangono a tutti gli effetti in vigore per il tempo e la durata prevista dalla legislazione in materia, nei termini previsti dall'Art.17 della L. 1150/42 e dalla L.R. 12/2005, fatti salvi gli eventuali più brevi termini convenzionali.
4. Le prescrizioni del sistema geologico, idrogeologico e sismico prevalgono in ogni caso sulla disciplina del sistema degli insediamenti, degli ambiti di trasformazione, nonché del territorio rurale e paesistico ambientale. Devono in particolare essere preliminarmente verificate e rispettate le norme sulla fattibilità geologica, sul rischio idrogeologico e sismico contenute negli studi specialistici predisposti per la formazione del P.G.T.

## TITOLO II – DEFINIZIONE E USI DEL TERRITORIO

### ART. 6 – INDICI URBANISTICI E PARAMETRI EDILIZI

Il processo di urbanizzazione e di riqualificazione urbana è regolato dai parametri urbanistici di seguito specificati.

I seguenti indici e parametri, con le relative descrizioni e definizioni generali, servono a regolare l'organizzazione planivolumetrica ed urbanistica delle varie zone, e dovranno essere recepiti nel Documento di Piano e nel Piano dei Servizi. Di fatto, le definizioni e i parametri contenuti nel presente Titolo, sono comuni al Documento di Piano, al Piano dei Servizi e al Piano delle Regole del PGT.

Gli interventi edilizi e urbanistici previsti dagli atti del PGT, siano essi pubblici o privati, sono di fatto regolati dagli indici urbanistici di seguito definiti.

#### St – superficie territoriale [mq]

È definita dalla superficie complessiva di un'area di un ambito territoriale di zona omogenea sulla quale il Piano di Governo del Territorio si attua a mezzo di un piano urbanistico attuativo. Comprende tutte le superfici fondiari destinate all'edificazione e le aree rimanenti, comprese quelle necessarie per l'urbanizzazione primaria e secondaria, definite e quantificate dalle presenti norme, comprese all'interno della sua perimetrazione, indicata nelle tavole grafiche con apposita simbologia. Tutte le aree facenti parte della St concorrono alla determinazione della volumetria e/o della superficie lorda di pavimento (Slp) edificabile.

Sono sottratte a tale computo le aree già appartenenti al demanio comunale indisponibile, provinciale, regionale e statale nonché quelle occupate da corsi d'acqua naturali od artificiali, le quali, ancorché rientranti all'interno dell'Ambito di trasformazione, non sono computate per determinare la potenzialità edificatoria massima dell'ambito territoriale.

La St è misurata al netto delle strade esistenti destinate a pubblico transito e al lordo delle eventuali strade private di distribuzione ai lotti.

#### It – Indice di densità territoriale [mc/mq]

È il rapporto tra il volume massimo edificabile e/o edificato (in mc) e la superficie territoriale interessata dall'intervento, comprensiva anche delle eventuali aree per opere di urbanizzazione primaria e secondaria.

#### Sf – superficie fondiaria [mq]

È definita dalla parte di superficie territoriale di necessaria pertinenza degli edifici esistenti o di previsione, sulla quale il Piano di Governo del Territorio si attua con intervento edilizio diretto, successivo o non ad un Piano Urbanistico Attuativo.

Essa non è altro che la superficie del lotto edificabile al netto delle strade esistenti destinate al pubblico transito, e al lordo delle eventuali strade private di distribuzione ai lotti e dei parcheggi privati di competenza degli edifici.

Nelle zone pubbliche e di interesse generale, la superficie fondiaria è la superficie di effettiva pertinenza degli edifici o delle attrezzature, comprensiva degli spazi di parcheggio di uso pubblico posti all'esterno di eventuali recinzioni.

#### If – Indice di densità fondiaria [mc/mq]

Questo indice esprime il volume massimo edificabile e/o edificato, espresso in metri cubi (mc) per ogni metro quadrato (mq) di superficie fondiaria (Sf).

#### Sv - Superficie a verde [mq]

Parte della superficie fondiaria (Sf) da destinare alla naturale filtrazione del terreno vegetale, che non deve essere interessata da alcun tipo di edificazione o opera, dentro o fuori terra, fissa

o mobile, principale o accessoria, né da alcun tipo di pavimentazione o di sistemazione impermeabile del terreno, al di fuori delle normali operazioni di piantumazione.

#### Sd – superficie drenante

È la parte di superficie fondiaria – Sf – avente caratteristiche di permeabilità naturale e profonda.

Ad integrazione di quanto prescritto dalla normativa del locale Regolamento d'Igiene vigente, sono computabili come superficie permeabile:

- le aree a giardino, ove il terreno vegetale riportato sulle solette di copertura dei box interrati abbia uno spessore di almeno cm 80 (escluso l'apparato di drenaggio) e le acque meteoriche siano convogliate in falda tramite perdenti collocati sotto il piano dei corselli;
- gli scivoli scoperti e i tratti di corsello “a cielo libero”, escludendo quelli adibite a posto macchina o a qualsiasi tipo di deposito, a condizione che la pavimentazione di dette superfici sia costituita da elementi autobloccanti a “tessitura aperta”, posati a secco su letto drenante di pietrisco/mista di cava, di conveniente spessore, atto a disperdere le acque meteoriche in sottosuolo.

Nei centri storici il rispetto del limite può anche essere ottenuto con equivalenti tecniche di dispersione delle acque piovane nel sottosuolo o immissione nelle acque di superficie e fatto salvo il recapito in fognatura delle acque di prima pioggia e il conforme parere della autorità sanitaria.

#### Pp – parcheggio privato

È la superficie minima da destinare a parcheggio pertinenziale di unità immobiliari, residenziali e non, ai sensi della L. 24.03.1989 n. 122 e della LR n. 12/2005 – CAPO II. Essa comprende, oltre allo spazio di sosta, le superfici accessorie atte a garantire la funzionalità del parcheggio quali le rampe di accesso, le corsie di distribuzione, le areazioni, i collegamenti verticali e simili, nei limiti strettamente necessari per la loro accessibilità e per lo scopo specifico.

#### SLP – Superficie Lorda di Pavimento (mq)

È la misura degli spazi abitabili o agibili, rilevante ai fini della dotazione dei carichi urbanistici. È costituita dalla somma delle superfici dei singoli piani dell'edificio, misurate al lordo delle murature interne e di quelle perimetrali (pareti perimetrali calcolate in conformità alle normative regionali vigenti in attuazione delle norme sul risparmio energetico), che escono dalla quota zero per più di m. 1,30.

Comprende altresì:

- gli elementi aggettanti chiusi o “bow windows”;
- i soppalchi, i sottotetti, i locali seminterrati, quando abbiano i requisiti prescritti per l'agibilità ivi compresi i locali integrativi ( studio, sala giochi, sala lettura, tavernette e assimilabili) e quelli di servizio (bagni, spazio cottura, spogliatoi, guardaroba, corridoi ecc.);
- i locali seminterrati o totalmente interrati, quando abbiano i requisiti prescritti per l'esercizio di attività produttive e commerciali con permanenza di persone, esclusi i locali destinati a deposito – magazzino e impianti tecnologici;
- i porticati e/o tettoie aperte, quando utilizzati per deposito e/o altre funzioni lavorative, comprese quelle espositive, nell'ambito di attività produttive, commerciali, terziarie.

La modifica delle partizioni interne alle singole unità immobiliari non costituisce variazione di Slp.

La SLP è determinata al netto delle esclusioni indicate nei seguenti punti:

- la superficie dei vani scala e dei vani ascensori posti al servizio di più di tre unità immobiliari residenziali, compreso lo spazio di distribuzione al piano. Per i Piani attuativi

vigenti alla data di adozione del Piano delle Regole continua ad applicarsi la normativa vigente all'atto della loro approvazione;

- le superfici dei box e degli spazi di manovra (comunque realizzati, sia in costruzione autonoma sia al piede o al seminterrato degli edifici principali) fino all'altezza massima fuori terra di m. 2,40 all'intradosso della soletta di copertura;
- le superfici delle cantine, dei locali comuni, di quelli per il deposito dei rifiuti e dei relativi disimpegni, posti al piede o al seminterrato degli edifici principali fino ad una altezza massima fuori terra di m. 2,40 all'intradosso della soletta di copertura;
- i manufatti edilizi previsti su area privata funzionali al deposito dei cassonetti per la raccolta differenziata dei rifiuti;
- i vani tecnici da posizionarsi di norma lungo i confini, compreso quello stradale, per contatori degli enti preposti all'erogazione dei pubblici servizi e per i servizi centralizzati condominiali purché di profondità non superiore ai 1,50 m di altezza contenuta in quella massima consentita per le recinzioni;
- i vani ascensori atti all'eliminazione di barriere architettoniche inerenti fabbricati esistenti;
- le protezioni per animali domestici di limitate dimensioni (< 4 mq di S.c.);
- le strutture costituite dall'assemblaggio di elementi prefabbricati in legno con funzione di ricovero attrezzi da giardino di limitate dimensioni (< di 4 mq di S.c.);
- le cabine di trasformazione dell'energia elettrica a servizio pubblico gestite dagli Enti competenti.
- i sottotetti a falda inclinata, o le porzioni di essi delimitate dalle pareti perimetrali, aventi altezza media ponderale inferiore a ml 2,40, calcolata all'intradosso della struttura portante di copertura e al filo interno dei muri perimetrali senza computare eventuali controsoffitti o sovrastrutture, nonché rapporto aeroilluminante del sottotetto (o dei suoi locali) inferiore a 1/14.
- Gli spazi strettamente necessari ai fini del rispetto delle norme di sicurezza e prevenzione incendi a ciò specificamente dedicati, quali zone filtro e luoghi sicuri statici.

Per le funzioni extraresidenziali è ricompresa nella S.I.p. anche la superficie, al lordo delle murature esterne, dei locali agibili o abitabili posti al piano interrato o seminterrato e in cui si svolgono attività produttive, commerciali, terziarie o di servizio alle stesse.

#### H – altezza massima [m]

È l'altezza massima consentita nei diversi ambiti territoriali, ed è verificata su tutti i fronti del fabbricato, a partire dal piano di riferimento fino alla quota più alta tra:

- l'intradosso dello sporto di gronda;
- la quota d'imposta del solaio di copertura dell'ultimo piano abitabile o agibile;
- la parte superiore dell'eventuale parapetto pieno di coronamento delle fronti.

Nel caso di coperture a falde inclinate, aventi pendenza superiore al 45%, la quota più alta al fine della verifica dell'altezza sarà quella della linea di colmo.

Negli edifici residenziali e terziari, nonché per gli edifici pubblici o comunque destinati a servizio pubblico, l'altezza si calcola a partire dalla quota 0,00 (zero teorico) fino all'intradosso del solaio di copertura dell'ultimo piano computabile nella SLP, in caso di solaio inclinato si considera la quota media interna della falda avente maggiore altezza media. La quota 0,00 (zero teorico) è applicata:

- nelle zone di completamento dal marciapiede della strada pubblica o, in mancanza di questo, dalla quota +0,15 dalla strada pubblica;
- nelle zone di espansione (soggette a pianificazione urbanistica preventiva) dalla quota 0,00 definita dalla quota media del terreno naturale all'interno del perimetro del piano esecutivo.

Per gli edifici industriali l'altezza è misurata alla quota della eventuale gronda o al coronamento del tamponamento perimetrale.

In caso di edificazione in terreni inclinati la quota 0,00 teorico si calcola come valor medio delle quote del perimetro costituente il fabbricato aumentata di cm 20.

Non sono soggetti al rispetto della H.max., compatibilmente con le esigenze di natura paesistico-ambientale: i corpi e manufatti di particolare funzione e/o impianti tecnici come: campanili; serbatoi idrici; torri piezometriche e per le telecomunicazioni; tralicci di elettrodotti; camini; torri di raffreddamento, di esalazione e depurazione; silos e impianti simili connessi e necessari alla produzione o funzionalità delle opere.

Sono altresì esclusi dalla verifica dell'altezza massima le parti dell'edificio adibite a vani scala e a vani ascensore, purché non eccedenti la linea di colmo della copertura. Sono in ogni caso fatte salve le norme morfologiche previste per ogni singolo ambito e le disposizioni paesistiche.

#### Vt – volume edificabile

Si ricava moltiplicando la superficie lorda di pavimento (SLP) di ogni singolo piano, per un'altezza virtuale pari a mt. 3,00.

#### V – volume [mc]

Questo parametro, utilizzato per gli edifici esistenti, esprime la somma dei prodotti delle superfici lorde di pavimento dei singoli piani per le rispettive altezze computate da piano utile a piano utile, ad eccezione dell'ultimo piano, la cui altezza va misurata all'intradosso dell'ultimo solaio, se orizzontale. Qualora il solaio sia inclinato viene conteggiata la media ponderata delle altezze.

Nel caso di fabbricati rustici e/o accessori (con esclusione delle autorimesse pertinenziali, e dei manufatti a carattere precario quali capanni/tettoie in legno, box in lamiera o altra tipologia analoga), purché chiusi almeno da tre lati, il volume da considerare per la verifica dell'edificabilità ammessa, è dato dal prodotto della superficie lorda per l'altezza misurata all'intradosso dello sporto di gronda (volume geometrico). Qualora il solaio sia inclinato viene conteggiata la media ponderale delle altezze.

#### Df - distanze tra fabbricati

È la distanza che intercorre tra edifici fronteggianti, disposti tra loro in parallelo o ad angolo inferiore a quello retto.

Tale distanza si misura a partire dal limite esterno dell'involucro dell'edificio, intendendosi compresi entro tale limite anche i porticati, le logge e i corpi aggettanti chiusi. Sono esclusi dalla verifica della distanza gli elementi tecnologici e/o impiantistici quali ad esempio: canne fumarie esterne, piccoli manufatti per l'alloggiamento di contatori ecc.

Nel caso in cui gli edifici o parti di edifici si fronteggino in parallelo, la distanza è misurata sulla perpendicolare alle proiezioni orizzontali del limite esterno come sopra definito. Nel caso in cui invece gli edifici o parti di edifici si fronteggino tra di loro con un angolo inferiore a quello retto, la distanza è misurata sulla retta orizzontale che individua la distanza minima tra gli edifici medesimi.

#### Sc – Superficie coperta [mq]

È determinata dalla proiezione a terra di tutti i corpi di fabbrica esistenti e previsti sul suolo e nel soprasuolo con esclusione degli sporti di gronda, dei terrazzi o balconi aggettanti (purché l'aggetto non sia, rispetto alla facciata, maggiore di m. 1,50) e delle pensiline aperte su almeno tre lati (purché il relativo sporto non sia, rispetto alla facciata, maggiore di m. 1,50).

Dal computo della Sc, sono esclusi i vani ascensori, le superfici e gli spazi finalizzati all'abbattimento delle barriere architettoniche.

Rc = Rapporto di copertura [%]

È dato dal rapporto, misurato in percentuale, tra superficie coperta (Sc) e superficie fondiaria (Sf)

Ro (%) - Rapporto di occupazione del suolo

Definisce la quantità massima della superficie fondiaria Sf non permeabile all'acqua piovana, ossia che può essere occupata da edificazioni o da superfici impermeabili. Corrisponde alla proiezione di tutte le superfici edificate sopra e sotto suolo, comprese le autorimesse e le relative corsie di manovra e rampe di ingresso, i vani tecnici, le vasche di raccolta, le intercapedini, i cortili con pavimentazione non permeabile, con esclusione dei serbatoi di carburante. Il rapporto Ro è misurato in percentuale sulla Sf, in analogia al rapporto Rc.

Df = Distanze tra fabbricati

È la distanza che intercorre tra edifici fronteggianti, disposti tra loro in parallelo o ad angolo inferiore a quello retto.

Tale distanza si misura a partire dal limite esterno dell'involucro dell'edificio, intendendosi compresi entro tale limite anche i porticati, le logge e i corpi aggettanti chiusi. Sono esclusi dalla verifica della distanza gli elementi tecnologici e/o impiantistici quali ad esempio: canne fumarie esterne, piccoli manufatti per l'alloggiamento di contatori ecc.

Nel caso in cui gli edifici o parti di edifici si fronteggino in parallelo, la distanza è misurata sulla perpendicolare alle proiezioni orizzontali del limite esterno come sopra definito. Nel caso in cui invece gli edifici o parti di edifici si fronteggino tra di loro con un angolo inferiore a quello retto, la distanza è misurata sulla retta orizzontale che individua la distanza minima tra gli edifici medesimi.

Dc – distanze dai confini di proprietà e/o dai limiti di zona

È la distanza che intercorre tra l'edificio e il confine del lotto di proprietà. È la distanza minima di un fronte dell'edificio dal confine, compresi gli oggetti, misurata perpendicolarmente al confine e comunque mai inferiore a m. 5, fatte salve le ipotesi di costruzione unite o aderenti di cui all'art. 873 e ss. c.c.

Tale distanza si misura sulla retta più breve compresa tra la linea di confine del lotto e la proiezione orizzontale del limite esterno dell'edificio, intendendosi compresi entro tale limite anche i porticati, le logge, i corpi aggettanti chiusi e gli aggetti aperti superiori a mt. 1,50.

Le costruzioni a servizio dell'edificio che non fanno parte della costruzione principale e che sono destinate al ricovero degli autoveicoli, possono essere realizzate a confine, previa accordo sottoscritto con i confinanti, a condizione che non abbiano un'altezza all'estradosso superiore a m. 2,60.

Ai fini del rispetto delle distanze nell'edificazione, i limiti dei diversi ambiti funzionali e/o morfologici individuati dal PGT sono equiparate ai confini di proprietà quando riguardano aree destinate ad attrezzature pubbliche e/o di uso pubblico dal Piano dei servizi o come tali individuate nell'ambito di piani attuativi e di permessi di costruire convenzionati.

A = densità arborea

Il numero di alberi da mettere a dimora per ogni metro quadrato di superficie fondiaria di riferimento specificata dalle presenti norme.

De - diritto edificatorio

Esprime il diritto edificatorio che si genera in favore del privato in attuazione dei criteri di perequazione, compensazione, incentivazione previsti.

Qz (m) - Quota zero

La quota zero corrisponde alla quota media del marciapiede di tutte le strade (pubbliche o private, esistenti o di progetto o di piano attuativo), su cui si affaccia il lotto. Se non esiste marciapiede, si considera la quota di un marciapiede virtuale di 15 cm di spessore.

Per i lotti molto scoscesi (ossia con pendenza media superiore al 20%), la quota zero corrisponde alla quota media del terreno naturale (prima della sua sistemazione), lungo tutti i lati del fabbricato.

## **ART. 7 – DISTANZE DA RISPETTARE NELL'EDIFICAZIONE**

La definizione generale delle distanze e le norme particolari da rispettare nei diversi ambiti territoriali sono di seguito specificate.

### *Df – distanze tra fabbricati*

Per le distanze tra i fabbricati si applicano le seguenti disposizioni:

- All'interno dei "Nuclei di antica formazione", per gli interventi di restauro, risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia di edifici esistenti, le distanze tra i fabbricati non possono essere inferiori a quelle intercorrenti tra i volumi edificati preesistenti, computati senza tenere conto delle parti aggiuntive o incongrue, prive di valore storico, artistico o ambientale.
- Per i nuovi edifici ricadenti in altre zone: è prescritta in tutti i casi la distanza minima assoluta di mt. 10 tra pareti finestrate e l'involucro esterno di edifici antistanti. Negli ambiti di trasformazione la distanza non può inoltre essere inferiore all'altezza del fabbricato più alto.
- La norma si applica anche quando una sola parete sia finestrata e, qualora gli edifici si fronteggino per uno sviluppo superiore a 12,00 metri, anche quando ambedue le pareti sono cieche. Nel caso di pareti cieche che si fronteggino per uno sviluppo inferiore a mt. 15,00, la distanza può essere pari alla metà dell'altezza dell'edificio più alto, con un minimo di mt. 5,00. La norma inoltre, non si applica quando almeno una delle pareti fronteggianti sia appartenente a locali destinati ad accessori (box e simili) ed abbia altezza del punto più alto della copertura non superiore a m.3,00; nel qual caso, comunque, la distanza non può essere inferiore a m.3,00.
- Sono ammesse distanze inferiori a quelle indicate nei precedenti punti, nel caso di gruppi di edifici che formino oggetto di piani attuativi o di Permessi di costruire convenzionati con previsioni planivolumetriche.

Ai fini di una corretta applicazione delle norme, valgono le seguenti precisazioni:

- per parete finestrata si intende l'elemento di chiusura perimetrale di un edificio, corrente da spigolo a spigolo di un dato fronte o di una parte dello stesso, dotato di aperture finalizzate all'aeroilluminazione di vani a destinazione residenziale, uffici o comunque destinati alla presenza, anche temporanea, di persone.
- Il valore da rispettare è dato dalla retta proiettata sul piano orizzontale che individua la distanza minima tra il vano di ogni singola finestra e il limite esterno di edifici antistanti, sia esistenti che di nuova realizzazione. Qualora lungo la parete finestrata come definita al punto precedente, esistano logge e/o porticati, la distanza minima deve intercorrere dal limite esterno dei medesimi.
- Per gli interventi di restauro, risanamento conservativo e di ristrutturazione che non comportino la modifica della sagoma, anche se non ricadenti all'interno dei nuclei di antica formazione, possono essere mantenute le distanze rilevate prima dell'intervento anche se inferiori a quelle di cui ai commi precedenti.
- Per eventuali interventi di nuova costruzione, demolizione e ricostruzione, ristrutturazione con modifica della sagoma dell'edificio, ricadenti all'interno dei nuclei di antica formazione, è



prescritta la distanza minima assoluta di mt. 10 tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti, salvo esigenze dimostrate di allineamento sul filo stradale e di mantenimento della cortina edilizia.

- Nel caso di sopralzo al fine esclusivo di conseguire le altezze interpiano prescritte per l'abitabilità dei locali, è ammesso il mantenimento delle distanze esistenti.
- Nel caso in cui anche uno solo dei fabbricati prospicienti sia destinato ad accessorio (box o simili) con altezza massima lorda non superiore a mt. 2,80, vanno rispettate unicamente le distanze minime dal confine.
- La distanza minima tra pareti non finestrate può essere annullata a metri 0,00 se è intercorso un accordo tra i proprietari confinanti, recepito con atto regolarmente registrato e trascritto, o se preesiste un edificio in confine. In quest'ultimo caso, la sagoma della parte a confine del nuovo edificio non dovrà estendersi oltre quella dell'edificio confinante;
- Si applicano comunque gli artt. 873 e seguenti del Codice Civile in tema di distanze tra le costruzioni.

#### Dc - distanze dai confini di proprietà e dai limiti di zona

Fermo restando il rispetto delle norme sulle distanze tra i fabbricati di cui al precedente punto, per le distanze dai confini di proprietà da rispettare nell'attuazione del PGT valgono le prescrizioni di seguito riportate.

Nelle zone del tessuto urbano consolidato, è prescritta una distanza minima dei nuovi edifici dai confini di proprietà pari a metri 5.00 indipendentemente dall'altezza dell'edificio stesso. Tale distanza è ulteriormente riducibile a mt. 3,00 all'interno dei Nuclei di antica formazione.

In tutti gli altri ambiti la distanza di cui al comma precedente deve essere incrementata fino a raggiungere la metà dell'altezza delle fronti prospicienti i confini stessi calcolata secondo i criteri di cui all'Art. 9, con un minimo assoluto di 5.00.

Sono ammesse distanze inferiori a quelle indicate nei precedenti commi, nel caso di gruppi di edifici che formino oggetto di piani attuativi o di Permessi di costruire convenzionati con previsioni planivolumetriche.

Per gli interventi di restauro, risanamento conservativo, ristrutturazione e sopralzo, è ammessa una distanza dai confini di proprietà del lotto non inferiore a quella preesistente. L'eventuale sopralzo dovrà essere comunque contenuto entro i limiti strettamente necessari per adeguare i locali interessati alle altezze minime prescritte dalle norme vigenti in relazione all'uso consentito dalle diverse disposizioni di zona.

Anche per gli interventi di ampliamento planimetrico di edifici esistenti è ammessa una distanza dal confine non inferiore alla preesistente, purché l'ampliamento non comporti un aumento superiore a 1/3 dell'estensione dell'edificio misurata lungo il confine di proprietà. La norma di cui al presente comma non può tuttavia costituire aggravio di servitù nei confronti del fondo, o del fabbricato confinante, per quanto concerne il rispetto delle distanze tra fabbricati, senza che sia intervenuto accordo preventivo fra le parti.

La distanza minima degli edifici dai confini di proprietà può essere annullata a 0,00 metri, se è intercorso un accordo tra i proprietari confinanti recepito con atto regolarmente registrato e trascritto, o se preesiste un edificio con parete non finestrata in confine. In quest'ultimo caso, la sagoma a confine del nuovo fabbricato non dovrà estendersi oltre quella dell'edificio confinante. In questo caso si applica l'Art. 873 e seguenti del Codice Civile in tema di distanze tra le costruzioni.

È comunque consentito, anche senza accordo con il proprietario confinante, elevare sul confine pareti non finestrate di fabbricati accessori (box e simili), a condizione che i fabbricati medesimi abbiano un'altezza lorda non superiore a 2,80 metri.

I limiti di zona sono equiparati ai confini di proprietà ai fini del rispetto delle distanze, solamente quando la zona adiacente a quella oggetto di intervento è destinata ad attrezzature pubbliche e/o di uso pubblico.

### Ds – distanze minime dei fabbricati dalle strade

Per gli interventi di restauro, risanamento conservativo, ristrutturazione e sopralzo di edifici esistenti è ammessa una distanza dalle strade non inferiore a quella esistente.

La distanza dalle strade da osservare nella nuova edificazione, nella ricostruzione e/o ampliamento di fabbricati e di recinzioni al di fuori del perimetro di Centro Abitato e delle zone edificabili previste dal PdR, è stabilita dal regolamento di attuazione del nuovo codice della strada approvato con D.P.R. n.495/92 modificato con D.P.R. n. 147/93.

All'interno del centro abitato delimitato ai sensi dell'Art. 4 del Nuovo Codice, fatte salve eventuali diverse prescrizioni imposte dalle norme particolari di zona, vanno osservate le seguenti distanze:

- ml 5,00 per strade di larghezza inferiore a ml. 7,00;
- ml 7,50 per strade di larghezza compresa tra mt. 7.00 e 15,00;
- mt. 10 per strade di larghezza superiore a mt. 15,00.

È ammessa una distanza inferiore a quella minima prescritta, qualora sia già in atto un allineamento tra fabbricati esistenti, nel qual caso la distanza minima dal ciglio può essere determinata da tale allineamento previa parere vincolante dei competenti uffici comunali integrato da quello della Commissione Edilizia, se istituita.

Per gli interventi di restauro, risanamento conservativo, ristrutturazione e di adeguamento delle altezze interne ai minimi di legge, è ammessa una distanza dalle strade non inferiore a quella esistente.

Nel caso di costruzione in aderenza con edificio esistente è ammessa una distanza dalle strade non inferiore a quella dell'edificio esistente, fatto salvo il limite di 10 m tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti, con le precisazioni di cui ai precedenti commi.

Per la costruzione o ricostruzione di recinzioni in genere, è prescritta una distanza minima dal ciglio strada di metri 1. Anche in questo caso è ammessa una distanza inferiore qualora sia in atto un allineamento, previa parere vincolante dei competenti uffici comunali integrato da quello della Commissione Edilizia, se istituita.

### Distanza per fabbricati inclusi in piani esecutivi

Sono ammesse distanze inferiori a quelle indicate nei punti precedenti, nell'ambito di piani urbanistici esecutivi con previsioni planivolumetriche, purché venga assicurato il soleggiamento agli edifici stessi.

## **ART. 8 – LIMITI DI EDIFICAZIONE, FASCE DI RISPETTO E LINEE DI ARRETRAMENTO**

Si intendono per fasce di rispetto quelle aree espressamente azzonate come tali, sulle quali è vietata l'edificazione, salvo le opere minori meglio precisate nel P.d.S.

L'area di dette fasce di rispetto non è computabile ai fini dei parametri edilizi e indici urbanistici.

Si intende invece per linea di arretramento, o fascia di arretramento il solo limite oltre il quale non è permessa l'edificazione fatte salve espresse previsioni per opere minori.

Suddetta area tuttavia è computabile ai fini dei parametri edilizi e degli indici urbanistici.

### Fascia di rispetto cimiteriale

All'interno della fascia di rispetto cimiteriale (che si sovrappone alle destinazioni di zona), non è consentita alcuna nuova edificazione né fuori terra, né sotto, fatti salvi:

- gli ampliamenti delle strutture cimiteriali;
- i chioschi a carattere provvisorio per le attività di servizio al cimitero, anche commerciali, previa apposita convenzione/autorizzazione;
- volumi tecnici senza permanenza di persone;
- attrezzature inerenti la custodia e la gestione delle attrezzature cimiteriali;

- strade di arroccamento alle e per la struttura cimiteriale;
- verde e parcheggi pubblici;
- impianti tecnologici in genere.

Per gli edifici esistenti all'interno della fascia di rispetto sono ammessi gli interventi previsti dalle lettere a) b) c) dell'art. 27 della L.R. 12/2005.

#### **Zone di rispetto di elettrodotti e di altre canalizzazioni, aeree o interrate**

Per il rispetto degli elettrodotti, anche laddove non sia indicata graficamente una fascia di rispetto, si applicano i limiti fissati dal DPCM 08.07.2003.

#### **Limitazione all'edificazione**

L'edificazione su aree libere frazionate dopo l'adozione del PGT e derivate da particelle catastali già edificate, è ammessa nella misura corrispondente alla possibilità edificatoria residua ricavabile dall'applicazione dell'indice di edificabilità alla particella catastale originaria.

### **ART. 9 – EDIFICI IN CONTRASTO CON LE DISPOSIZIONI DEL PGT**

1. Per gli edifici esistenti alla data di adozione del PGT ed in contrasto con le presenti norme tecniche, sono ammessi esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria e risanamento conservativo, nonché gli interventi imposti da leggi nazionali o regionali; ogni altro intervento è consentito solo se finalizzato ad adeguare l'edificio esistente alle norme di zona. Sono invece consentiti, ai fini di migliorare le caratteristiche funzionali ed ambientali delle attività produttive in atto e degli impianti tecnologici di interesse pubblico esistenti, ampliamenti e ristrutturazioni sino ad un incremento massimo del 10% della Slp esistente alla data di adozione del presente Piano all'interno dell'area di pertinenza, in attesa dell'adeguamento alle previsioni di PGT e subordinatamente ad una specifica verifica di compatibilità ambientale. Per gli edifici destinati ad attività insalubri di prima classe, di cui al R.D. 27 luglio 1934, n. 1265, e ad attività che per l'emissione di vapori, gas o altre esalazioni, scoli di acque, rifiuti solidi e liquidi, rumore, possono essere causa di danno per la salute pubblica, fermi restando gli adempimenti e/o le limitazioni all'attività previste dalle vigenti disposizioni normative in materia, sono consentiti unicamente interventi di manutenzione ordinaria e di manutenzione straordinaria, purché finalizzati alla eliminazione dei motivi di molestia, nocività e insalubrità.

## **TITOLO III – OPERE DI URBANIZZAZIONE**

### **ART. 10 – DOTAZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE**

1. Sono opere di urbanizzazione tutte le attrezzature necessarie per dotare il territorio delle infrastrutture, indicate dall'articolo 4 della legge 29.9.1964 n.847, nonché quelle indicate dall'articolo 44 della legge 22.10.1971 n.865, e riprese nell'articolo 44 della L.R. 12/2005, ivi comprese le opere di ogni tipo qualora siano necessarie, invia diretta o mediata, per allacciare le singole zone ai pubblici servizi o per il potenziamento di questi ultimi.
2. Per tutti gli interventi di nuova edificazione o di ristrutturazione edilizia del patrimonio edilizio esistente, e qualunque ne sia la destinazione d'uso, il rilascio del prescritto titolo autorizzativo è subordinato alla esistenza delle opere di urbanizzazione primaria, fatti salvi i casi seguenti:
  - quando la realizzazione delle opere sia già programmata dall'Amministrazione Comunale o da altri Enti preposti, in tempi compatibili con l'ultimazione e l'uso degli edifici previsti;
  - qualora i richiedenti presentino formale impegno che ne garantisca l'esecuzione entro la ultimazione degli interventi medesimi.

3. L'esecuzione delle opere può essere assunta direttamente dal richiedente, a scomuto totale o parziale del contributo relativo agli oneri di urbanizzazione primaria, previa autorizzazione della autorità comunale, e secondo modalità progettuali, di valutazione tecnico - economica e con le garanzie stabilite dalla stessa autorità. Le opere, collaudate, saranno acquisite alla proprietà comunale come previsto dall'art. 45 della L.R. 12/2005.
4. Sono in ogni caso fatte salve le procedure di evidenza pubblica di cui al D.Lgs. n. 163/2006 e successive modifiche o integrazioni.

#### **ART. 10.1 – OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA**

1. Si definisce urbanizzazione primaria quell'insieme di servizi, aree e opere, che costituiscono i requisiti atti e necessari per rendere edificabile un'area.

Essi, ai sensi dell'articolo 44 comma 3 della L.R. 12/2005, sono:

a) Strade

Le strade di viabilità principale, quelle al servizio dei singoli insediamenti e quelle di allacciamento alla viabilità principale dei lotti edificabili.

b) Spazi di sosta o di parcheggio pubblico o di uso pubblico a diretto servizio dei lotti edificabili

Gli spazi pubblici necessari per la sosta ed il parcheggio degli autoveicoli al servizio dei singoli insediamenti.

c) Fognature

I condotti idonei alla raccolta ed allo scarico delle acque luride (nere) ed eventualmente anche meteoriche, comprese le relative opere accessorie, costituenti la rete principale urbana; nonché i condotti di allacciamento dei singoli edifici alla suddetta rete principale e agli impianti di depurazione.

d) Rete idrica

Le condotte per l'erogazione dell'acqua potabile e le relative opere per la captazione, il sollevamento e accessorie; nonché i condotti di allacciamento del singolo edificio alla rete principale urbana.

e) Rete di distribuzione dell'energia elettrica, cabine di trasformazione e rete di distribuzione del gas

Reti per l'erogazione e la distribuzione dell'energia elettrica per usi industriali e domestici e del gas combustibile per uso domestico; nonché i condotti di allacciamento del singolo edificio alla rete principale urbana.

f) Cavedi multiservizi e cavidotti per il passaggio di reti di telecomunicazioni

g) Pubblica illuminazione

A diretto servizio dei quartieri o nelle aree lottizzate le reti e gli impianti per l'illuminazione delle aree e delle strade di uso pubblico.

h) Spazi di verde attrezzato a diretto servizio degli edifici nei quartieri e nelle lottizzazioni

Le aree pubbliche, in prossimità e al servizio diretto di singoli edifici, mantenute a verde con alberatura ed eventuali attrezzature.

2. 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. 10.2 – OPERE DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA**

---

L'urbanizzazione secondaria è costituita da quell'insieme di servizi, aree, opere e relative attrezzature tecnologiche, che costituiscono i requisiti urbanistici necessari alla vita civile, pubblica, collettiva del Comune.

Esse sono le attrezzature collettive, le aree e le opere di interesse pubblico di livello comunale e intercomunale elencate al comma 4 dell'art. 44 della legge regionale 11 marzo 2005, n.12:

- a) asili nido e scuole materne;
- b) scuole dell'obbligo e strutture e complessi per l'istruzione superiore all'obbligo;
- c) mercati di quartiere;
- d) presidi per la sicurezza pubblica;
- e) delegazioni comunali;
- f) chiese ed altri edifici per servizi religiosi;
- g) impianti sportivi di quartiere;
- h) centri sociali e attrezzature culturali e sanitarie;
- i) aree verdi e di quartiere.

#### **ART. 10.3 – 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 e il potenziamento dell'urbanizzazione primaria e secondaria. In merito agli oneri di urbanizzazione si fa riferimento all'articolo 44 della L.R. 12/2005 e s.m.i..

#### **ART. 10.4 – SCOMPUTO DEGLI ONERI DI URBANIZZAZIONE**

A scoputo 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.

In Comune determina le modalità di presentazione dei progetti, di valutazione delle loro congruità tecnico/economiche 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'articolo 45 della L.R. 12/2005 e s.m.i..

#### **ART. 10.5 – MONETIZZAZIONE**

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

Nel caso di piano di lottizzazione, di piano di recupero e di altro piano attuativo è ammessa la monetizzazione come indicato nel 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 IV – DESTINAZIONE D'USO

### ART. 11 – DEFINIZIONE E CLASSIFICAZIONE DELLA DESTINAZIONE D'USO DEGLI EDIFICI

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 del titolo abilitativo ed in base ad esso dovrà essere verificata la sua conformità con gli usi e le funzioni previste nella zona dallo strumento urbanistico. La verifica relativamente alla destinazione prevista, verrà effettuata sia in sede di rilascio del titolo abilitativo, sia all'atto dell'autorizzazione di abitabilità e di agibilità. 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.

1. Il presente articolo, ai fini dell'applicazione dell'articolo 10 e dell'art. 51 della LR 12/2005, definisce le destinazioni d'uso principali, quelle complementari/accessorie/compatibili, e quelle escluse.
2. Costituisce la destinazione d'uso di un'area o di un edificio, la funzione o il complesso di funzioni ammesse dal PdR per l'area o per l'edificio, ivi comprese, per i soli edifici, quelle compatibili con la destinazione principale derivante da provvedimenti definitivi di condono edilizio.
3. Nei documenti presentati per l'ottenimento del titolo abilitativo, deve essere dimostrato il rispetto delle prescrizioni relative alle destinazioni d'uso.
4. Nelle convenzioni e negli atti d'obbligo, cui fosse eventualmente subordinato il titolo abilitativo, deve essere incluso l'impegno al rispetto di dette destinazioni.
5. Il Piano dei Servizi determina in quali casi i mutamenti di destinazione d'uso comportano una variazione del fabbisogno di aree e servizi pubblici e di interesse pubblico o generale.
6. È principale la destinazione d'uso qualificante; è complementare o accessoria o compatibile qualsiasi ulteriore destinazione d'uso che integri o renda possibile la destinazione d'uso principale o sia prevista dal PdR a titolo di pertinenza o custodia.
7. Le destinazioni principali, complementari, accessorie o compatibili, possono coesistere senza limitazioni percentuali, ed è sempre ammesso il passaggio dall'una all'altra, salvo quelle eventualmente escluse.
8. Le destinazioni d'uso principali, complementari/compatibili e le relative destinazioni non ammissibili comprendono:

#### **C - Commercio**

- a. esercizi di vicinato: quelli aventi superficie di vendita non superiore a 250 mq;
- b. medie strutture di vendita: gli esercizi aventi superficie da 251 mq fino a 2.500 mq;
- c. grandi strutture di vendita: gli esercizi aventi superficie superiore a 2.501 mq.

#### **R - Residenza**

- a. Abitazioni e relativi servizi (locali di sgombero, autorimesse di pertinenza e relativi spazi di manovra, depositi di biciclette o carrozzine) nonché spazi ed attrezzature di uso collettivo inseriti negli edifici residenziali. Ricadono in questa categoria anche le attività professionali quando sono esercitate in alloggi.
- b. Servizi per l'ospitalità (come alberghi, pensioni, locande, pensionati, case per studenti, collegi) e attrezzature anche di carattere ricreativo, associate ai servizi stessi.

**T - Terziario**

- a. Edifici e studi per attività professionali e direzionali senza sportello per il pubblico, istituti di credito e compagnie di assicurazione, ritrovi e sedi di associazioni culturali, politiche ricreative e sindacali.
- b. servizi per il ristoro (come ristoranti, trattorie e simili).
- c. pubblici esercizi (ad esclusione dei locali per il tempo libero come teatri, cinemato-grafi, discoteche e simili).
- d. artigianato di servizio alla persona e alle famiglie, alle imprese, compatibile con le funzioni abitative, la compatibilità deve essere dimostrata mediante apposita relazione tecnica redatta dal richiedente, comprensiva di approfondimenti previsti da leggi specifiche (impatto acustico, inquinamento luminoso, smaltimento rifiuti, ecc.). A titolo esemplificativo, rientrano le seguenti attività: riparazione beni di consumo, per la persona, per la casa e per l'ufficio; fabbricazione e riparazione strumenti ottici e fotografici, musicali e di precisione; rilegatura e finitura di libri; laboratori di corniceria; vetrai; sartoria; maglieria; confezionamento di prodotti tessili, cappelli, ecc. lavanderia (anche automatica) e stireria; fabbricazione di prodotti alimentari;
- e. pasticceria, gelateria, dolciumi, pizza al taglio, bevande, ecc.); laboratori fotografici; laboratori di informatica, TV e radio; parrucchieri, estetiste, istituti di bellezza; riparazione scarpe; restauratori, nonché altre attività similari; inoltre, centri fitness, palestre, saune fino a 150 mq di SLP;
- f. sport, spettacolo e tempo libero (teatri, cinematografi, discoteche e simili), fiere.

**P - Attività produttive (industriali e artigianali)**

Comprende l'industria, l'artigianato produttivo, l'industria manifatturiera e relativi spazi di servizio (depositi e magazzini), nonché la residenza per il personale di sorveglianza o per i titolari delle aziende, legata alla attività principale con vincolo di pertinenzialità funzionale perpetua da trascrivere negli atti di abilitazione edilizia e negli atti di proprietà degli immobili. È vietato il frazionamento delle unità immobiliari a carattere residenziale. È ammesso un solo alloggio per un massimo di 150 mq per ciascuna unità immobiliare autonoma di almeno 1.000 mq.

Il cambio d'uso da ufficio ad abitazione è ammesso nella sola eccezione di alloggi per custodi, proprietari, ecc. con il vincolo di pertinenzialità all'attività prevalente.

La somma delle superfici destinate ad uffici e ad abitazioni al servizio dell'attività prevalente non potrà mai essere superiore a mq 150.

**Impianti tecnologici**

Comprendono centrali termiche, cabine idriche, di decompressione, locali contatori, scale di accesso esterne. Per la corretta interpretazione della classificazione sopradescritta si deve intendere che per ogni destinazione sono compresi gli accessori, le pertinenze e gli impianti tecnologici descritti e strettamente attinenti alla funzione medesima e al suo normale svolgimento. Le destinazioni eventualmente non comprese nell'elenco devono essere classificate secondo criteri di analogia.

**SP - Servizi pubblici**

Per i servizi pubblici e/o privati di interesse pubblico vale quanto disposto dal Piano dei Servizi (P.d.S.).

**Aq - Agricola**

Comprende abitazioni agricole, attrezzature e infrastrutture agricole (stalle, silos, serre, magazzini, locali per la lavorazione, la conservazione e la vendita dei prodotti agricoli), strutture

agriuristiche, allevamenti di animali, coltivazione dei fondi, attrezzature di ricovero dei mezzi agricoli e di altri immobili strumentali di impresa agromeccanica, tutti gli elementi accessori.

Fermo restando il rispetto dei requisiti soggettivi e dei parametri urbanistici, le attrezzature produttive destinate ad allevamento di animali (compresa l'itticoltura) sono da considerarsi compatibili con la destinazione agricola. Sono le funzioni e le attività definite e articolate dalla LR 12/2005.

### **Accessori**

Gli accessori e le pertinenze non costituiscono una categoria di destinazione d'uso autonoma, ma costituiscono pertinenza delle destinazioni d'uso principali.

Sono considerati accessori, a titolo esemplificativo: gli accessori degli edifici (interni ed esterni: scale, cantine, ripostigli, volumi tecnici, impianti tecnologici, centrali termiche, locali macchina ascensore, locali contatori, balconi, pensiline, terrazze e porticati); accessori delle aree di pertinenza (recinzioni, cortili, marciapiedi, orti e giardini, gazebo, depositi attrezzi, pozzi e prese di irrigazione, attrezzature sportive all'aperto ad uso privato, sentieri e strade di servizio all'attività principale, ripostigli, ricoveri animali domestici); autorimesse per le vetture e simili.

4. Destinazioni non comprese nell'elenco devono essere classificate secondo criteri di analogia.
5. La destinazione d'uso legittimamente in atto in un edificio è quella risultante dal titolo abilitativo relativo alla data di adozione del presente PGT; in mancanza dello stesso si fa riferimento alla classificazione catastale attribuita allo stesso edificio. In assenza di tali documenti la destinazione d'uso può essere attestata tramite autocertificazione.
6. Ai sensi dell'art. 52 della LR 12/2005, i mutamenti di destinazione d'uso, conformi alle previsioni funzionali delle presenti norme, connessi alla realizzazione di opere edilizie, non mutano la qualificazione dell'intervento e sono ammessi anche nell'ambito di piani attuativi in corso di esecuzione.
7. I mutamenti di destinazione d'uso di immobili non comportanti la realizzazione di opere edilizie, purché conformi alle previsioni urbanistiche comunali ed alla normativa igienico sanitaria, sono soggetti esclusivamente a preventiva comunicazione al comune. Sono fatte salve le previsioni dell'articolo 20, comma 1, del D.Lgs. 42/2004 in ordine alle limitazioni delle destinazioni d'uso dei beni culturali.
8. Qualora la destinazione d'uso sia comunque modificata nei dieci anni successivi all'ultimazione dei lavori, il contributo di costruzione è dovuto nella misura massima corrispondente alla nuova destinazione, determinata con riferimento al momento dell'intervenuta variazione.
9. I mutamenti di destinazione d'uso di immobili, anche non comportanti la realizzazione di opere edilizie, finalizzati alla creazione di luoghi di culto e luoghi destinati a centri sociali, sono assoggettati a permesso di costruire.
10. Le destinazioni d'uso che, all'entrata in vigore delle presenti norme, risultassero in contrasto con la disciplina delle medesime devono essere ritenute ad esaurimento.
11. I mutamenti di destinazione d'uso con o senza opere comportano il conguaglio di oneri e la verifica della dotazione minima di parcheggi pubblici.

### **ART. 12 – CRITERI DI COMPATIBILITÀ DELLE ATTIVITÀ E DEGLI INTERVENTI**

1. Le attività di servizio o artigianali, che sono considerate compatibili con la residenza non sono ammesse qualora il loro inserimento in tessuti prevalentemente residenziali comportano:
  - rumorosità, vibrazioni, vibrazioni termiche, emissioni in atmosfera, impatto delle macchine di lavorazione, impianti di condizionamento, impianti frigoriferi, traffico indotto, orari di esercizio, dimensioni, scarichi ecc.



- superamento dei limiti di legge o prescrittivi vigenti al momento del loro insediamento o che a giudizio dell'Amministrazione, in coerenza con il Piano di classificazione acustica dovessero arrecare disturbo o molestia alle zone residenziali contigue.

In ogni caso, l'ammissibilità di tali attività risulta condizionata al parere preventivo degli enti competenti in materia igienico - sanitaria ed ambientale.

2. Nei processi di valutazione si dovranno valutare le conseguenze sulle attività agrarie esistenti, la sostenibilità del traffico aggiuntivo, le misure di adeguamento della rete di mobilità, le misure di mitigazione degli effetti negativi.

Le valutazioni sull'insieme della proposta, sui singoli sistemi e sulle eventuali criticità, devono essere coordinate entro un unitario processo conoscitivo, valutativo e decisionale, inserito nella procedura di formulazione ed approvazione del progetto urbanistico di dettaglio discusso nell'ambito della conferenza dei servizi specificatamente convocata.

### **ART. 13 – DISCIPLINA DEI MUTAMENTI DI DESTINAZIONI D'USO AREE/EDIFICI**

Per cambio della destinazione d'uso s'intende la modifica degli usi esistenti verso altri usi del territorio, anche se tale variazione non comporta interventi edilizi.

Le variazioni di destinazione d'uso sono ammesse con i limiti definiti all'interno delle destinazioni di zona.

Il PdR stabilisce per gli ambiti, tessuti, immobili ed aree dallo stesso disciplinati, quali fra le destinazioni d'uso non sono ammesse.

Le destinazioni d'uso ammesse sono liberamente insediabili, senza alcuna esclusione e senza una distinzione ed un rapporto percentuale predefinito.

1. Le modificazioni della destinazione d'uso di un'area o di un edificio, come definita dall'art. 51 della L.R. 12/2005, qualora compatibile con la destinazione di zona del P.G.T. è soggetta alle disposizioni del Capo VI della L.R. 12/2005.
2. Ai sensi dell'art. 52 della L.R. 12/2005, i mutamenti di destinazione d'uso, conformi alle previsioni funzionali delle presenti norme, connessi alla realizzazione di opere edilizie, non mutano la qualificazione dell'intervento.
3. I mutamenti di destinazione d'uso di immobili non comportanti la realizzazione di opere edilizie, purché conformi alle previsioni urbanistiche comunali ed alla normativa igienico sanitaria, sono soggetti esclusivamente a preventiva comunicazione al comune.

Non sono, quindi, considerati mutamenti di destinazione d'uso e non sono quindi assoggettati ad alcun provvedimento abilitativo espresso, gli eventuali usi diversi di singoli locali, purché non interessino più del 25% della superficie netta dell'unità immobiliare.

4. Qualora la destinazione d'uso sia modificata nei dieci anni successivi all'ultimazione dei lavori, il contributo di costruzione è dovuto nella misura massima corrispondente alla differenza tra la nuova destinazione e quella precedentemente autorizzata determinata con riferimento al momento dell'intervenuta variazione.
5. Nel caso in cui il mutamento della destinazione d'uso venga attuato con opere edilizie, lo stesso comporta un aumento della dotazione di parcheggi pubblici commisurato alla maggiore quantità determinata in relazione alla nuova destinazione d'uso rispetto a quella che sarebbe dovuta per la destinazione d'uso precedente.
6. I mutamenti di destinazione d'uso di immobili, anche non comportanti la realizzazione di opere edilizie, finalizzati alla creazione di luoghi di culto e luoghi destinati a centri sociali, sono assoggettati a permesso di costruire.

### **ART. 14 – DOTAZIONE MINIMA DEI PARCHEGGI PUBBLICI E PRIVATI**

1. Per parcheggio privato si intende la superficie minima da destinare a parcheggio pertinenziale di unità immobiliari, residenziali e non. Essa comprende, oltre allo spazio di sosta, le superfici

accessorie atte a garantire la funzionalità del parcheggio quali le rampe di accesso, le corsie di distribuzione, le aree di sosta, i collegamenti verticali e simili, nei limiti strettamente necessari per la loro accessibilità e per lo scopo specifico.

Qualora non sia possibile realizzare nelle pertinenze dell'intervento o esternamente alle stesse la superficie minima di parcheggi privati richiesta dalla normativa è possibile procedere alla monetizzazione degli stessi nelle sole zone appartenenti al nucleo di antica formazione solo qualora ritenuto opportuno da parte dell'amministrazione comunale, sentiti gli uffici preposti (Area Urbanistica e Area di Polizia Locale). La tariffa applicabile in analogia agli interventi già disciplinati dalla normativa del recupero dei sottotetti ai fini abitativi non potrà essere inferiore al costo base di costruzione al mq di cui al DM 10/1977 per ogni metro quadrato di superficie a parcheggio privata richiesta quale fabbisogno minimo.

2. I parcheggi privati possono essere ricavati nelle costruzioni stesse ovvero in aree di pertinenza dell'edificio oppure promiscuamente, o anche su aree che non facciano parte del lotto purché siano asservite all'edificio con vincolo di destinazione a parcheggio a mezzo di atto registrato.
3. Negli interventi con destinazione produttiva, commerciale e terziaria, la volumetria di riferimento per il calcolo del parcheggio privato è ottenuta moltiplicando la SLP di progetto per un'altezza convenzionale di m. 3,00.
4. Gli spazi a parcheggio previsti nelle aree di pertinenza degli interventi, potranno essere localizzati anche all'esterno dell'area delimitata dalla recinzione, purché nella propria disponibilità e non oggetto di precedente asservimento o cessione pubblica, ed essere direttamente accessibili dalla sede stradale, compatibilmente con le ragioni di sicurezza, di igiene e tutela ambientale. In tal caso sono consentite solo segnalazioni di parcheggi di pertinenza con cartelli o colorazioni al suolo senza alcun tipo o meccanismo di barriera.
5. Negli interventi di ristrutturazione edilizia non devono comunque essere ridotte le superfici a parcheggio privato esistenti anche se superiori al minimo prescritto.

#### **ART. 15 – DOTAZIONE MINIMA DI VERDE ATTREZZATO RELATIVO ALL'URBANIZZAZIONE PRIMARIA**

1. Le aree a verde attrezzato sono da considerarsi aggiuntive alle aree a verde previste dalle Tavole di azionamento del PGT, in quanto relative all'urbanizzazione primaria.
2. Tali aree possono essere previste dai Piani Attuativi e dovranno essere cedute al Comune complete delle opere
3. La quantità delle aree a verde attrezzato relative all'urbanizzazione primaria è determinata dai rapporti seguenti:

<i>Usi</i>	<i>Verde attrezzato</i>
Insedimenti residenziali	Min. 1,5 mq / abitante teorico
Insedimenti produttivi	Min. 1,5 mq / 100 mq Slp
Insedimenti terziari in genere	Min. 3 mq / 100 mq Slp

4. Tali aree a verde attrezzato possono essere previste sia concentrate sia diffuse, purché all'interno del perimetro degli strumenti attuativi e devono risultare di libero accesso al pubblico.
5. Su tali aree dovrà essere prevista una piantumazione secondo un progetto di massima da concordare con l'Amministrazione.
6. Sono obbligatoriamente soggetti a quanto disposto dal presente articolo, esclusivamente gli interventi edilizi che interessano comparti edilizi superiori a mq. 10.000.

#### **ART 16 – AREE DI PERTINENZA**

1. Sono aree, fondiari e territoriali, utilizzate per l'applicazione degli indici urbanistici prescritti dal Piano e dai suoi strumenti di attuazione.

Un'area di pertinenza è saturata quando sia stata esaurita la possibilità edificatoria derivante dall'applicazione su di essa degli indici urbanistici prescritti dal Piano, nonché quando risultano realizzati edifici per una superficie lorda di pavimento (Slp) e per un volume (V) pari a quelli massimi consentiti dal Piano.

Le aree di pertinenza relative agli edifici esistenti o realizzati dall'attuazione del Piano delle Regole non potranno mai essere ulteriormente conteggiate ai fini dell'utilizzo degli indici di edificabilità se non per saturare l'edificabilità massima concessa, nel caso di precedente utilizzazione parziale degli indici stessi.

L'esaurimento delle possibilità edificatorie esclude la possibilità di utilizzare ulteriormente, previo frazionamento, accorpamento ad altro lotto, passaggio di proprietà o altro, le relative aree di pertinenza.

Il vincolo di pertinenza permane con il permanere degli edifici. Il proprietario ha l'obbligo di trascrivere, a propria cura e spese, il vincolo di pertinenza.

#### **ART 16.1 – PARCHEGGI DI PERTINENZA**

1. In aggiunta alla dotazione di spazi pubblici di parcheggio prevista dal Piano dei Servizi, negli interventi edilizi di nuova edificazione e negli interventi sugli edifici esistenti - di grado superiore alla manutenzione ordinaria ed alla manutenzione straordinaria - che comportino modifica della destinazione d'uso, si devono individuare spazi per parcheggio di pertinenza privato nella misura minima di m<sup>2</sup> 1 ogni m<sup>3</sup> 10 di costruzione, in base alle disposizioni della legge 24 marzo 1989, n. 122 e successive modificazioni ed integrazioni.
2. I parcheggi di pertinenza possono essere previsti all'aperto o al coperto; essi comprendono anche lo spazio di manovra e possono essere realizzati sia entro terra che fuori terra, anche in strutture multipiano. Essi possono essere localizzati, anche all'esterno del lotto asservito.

## TITOLO V– DEFINIZIONE DEGLI INTERVENTI

### ART. 17 – DEFINIZIONE DEGLI INTERVENTI EDILIZI E URBANISTICI

1. Gli interventi edilizi e urbanistici da attuarsi nel territorio comunale, sono di seguito definiti, secondo quanto previsto all'art. 27 comma 1, lettera a) della L.R. 11 marzo 2005, n. 12.

Gli interventi devono essere coerenti con le finalità del PGT e, oltre a rispettare gli indici ed i parametri prescritti, devono conformarsi alle prescrizioni tipo/morfologiche dei diversi ambiti territoriali.

Sono in ogni caso fatte salve le disposizioni e le competenze previste dal D.Lgs. 22 gennaio 2004, n. 42 in materia di tutela e di valorizzazione del patrimonio storico e culturale.

In attuazione delle leggi nazionali e regionali attualmente vigenti le categorie unitarie degli interventi riguardano le modalità di intervento su un edificio o un gruppo di edifici e le opere o interventi particolari. Le modalità d'intervento sono le seguenti:

#### MO - Manutenzione ordinaria

Gli interventi di manutenzione ordinaria riguardano opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie 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.

La realizzazione di tali interventi è libera, ad eccezione degli interventi nel Centro Storico per i quali è richiesta la comunicazione al Settore Tecnico del Comune.

A mero titolo esemplificativo rientrano in tale categoria:

- a. riparazione e rifacimento di pavimentazione, intonaci, tinteggiatura all'interno dei locali;
- b. riparazione e sostituzione di infissi e serramenti interni;
- c. riparazione e sostituzione di apparecchi sanitari;
- d. riparazione e rifacimento di impianti di riscaldamento nonché riparazione e rifacimento di impianti idraulici, igienico - sanitari, elettrici, ventilazione e condizionamento, di distribuzione gas, nonché di canne fumarie, di condotti di fognatura verticale, compresa l'esecuzione delle opere murarie connesse;
- e. riparazione e rifacimento di pavimentazioni esterne di cortili e cavedi allorquando siano mantenute e ripetute le stesse loro caratteristiche preesistenti;
- f. riparazione delle recinzioni;
- g. ripassatura del manto di copertura dei tetti con sostituzione di elementi avariati sia nel manto, che alla piccola orditura (travetti e listelli) per tetti a struttura in legno;
- h. riparazione e rifacimento dei torrini fumaioli;
- i. riparazione e rifacimento di manti impermeabili;
- j. riparazione e rifacimento di isolamenti termo-acustici;
- k. riparazione di infissi esterni, grondaie, pluviali e simili;
- l. riparazione alle strutture di balconi ivi comprese quelle formanti parapetto;
- m. distacco di parti pericolanti delle facciate esterne ed interne degli edifici;
- n. esecuzione di rappezzi di intonaco sulle facciate esterne ed interne degli edifici;
- o. riparazione di cornicioni di gronda;

- p. ritinteggiatura o rifacimento del paramento esterno delle facciate a condizione che siano utilizzati materiali aventi analoghe caratteristiche e colori di quelli preesistenti;
- q. sostituzione di serramenti esterni con altri di analoghe caratteristiche e colori;
- r. sostituzioni di canali di gronda, tubi pluviali e simili con manufatti aventi analoghe caratteristiche di quelli preesistenti;
- s. modifiche nelle dimensioni e ubicazioni di porte e vani di passaggio interni alle unità immobiliari abitative, purché in edifici non soggetti a vincolo da vigenti norme;
- t. interventi che riguardano opere di riparazione degli impianti tecnologici per gli edifici industriali ed artigianali.

#### MS - Manutenzione straordinaria

Gli interventi di manutenzione straordinaria riguardano le opere e le modifiche necessarie per 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 da considerarsi di manutenzione straordinaria anche gli interventi che comportino la trasformazione di una singola unità immobiliare in due o più unità, o l'aggregazione di due o più unità immobiliari in una unità;

#### R- Restauro

Gli interventi di restauro sono finalizzati a conservare l'organismo edilizio esistente e ad assicurarne la funzionalità, mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, distributivi, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentono il recupero e ne rendono possibile destinazioni d'uso 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.

A mero titolo esemplificativo rientrano in tale categoria:

- a. il restauro o il ripristino degli aspetti architettonici o il ripristino delle parti alterate, e cioè:
  - il restauro o il ripristino dei fronti esterni ed interni;
  - il restauro o il ripristino degli ambienti interni;
  - la ricostruzione filologica di parti dell'edificio eventualmente crollate o demolite;
  - la conservazione o il ripristino degli spazi liberi, quali, tra gli altri, le corti, i larghi, i piazzali, gli orti, i giardini, i chiostri;
- b. il consolidamento, con sostituzione delle parti non recuperabili senza modificare la posizione o la quota dei seguenti elementi strutturali:
  - murature portanti sia interne che esterne;
  - solai e volte;
  - scale;
  - tetto, con ripristino del manto di copertura originale;
- c. l'eliminazione delle superfetazioni come parti incongrue all'impianto originario e agli ampliamenti organici del medesimo;
- d. l'inserimento degli impianti tecnologici e igienico - sanitari essenziali nel rispetto delle norme di cui ai punti precedenti.

Tali interventi, purché non realizzati su aree/edifici vincolati ai sensi della normativa vigente per i quali occorre provvedimento abilitativo esplicito, sono soggetti a permesso di costruire o a Dichiarazione di inizio attività (DIA), ai sensi della vigente L.R. 12/05 e s.m.i. Titolo I CAPI II e III.

### Rc – Risanamento conservativo

Costituiscono interventi di risanamento conservativo, quelli rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentano destinazioni d'uso con essi compatibili. Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino e il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio.

Tali interventi, purché non realizzati su aree/edifici vincolati ai sensi della normativa vigente per i quali occorre provvedimento abilitativo esplicito, sono soggetti a permesso di costruire o a Dichiarazione di inizio attività (DIA), ai sensi della vigente L.R. 12/05 e s.m.i. Titolo I CAPI II e III.

### Re - Ristrutturazione edilizia

Gli interventi di ristrutturazione edilizia, sono quelli volti 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 compresi anche quelli consistenti nella demolizione e ricostruzione parziale o totale con la stessa volumetria e sagoma di quello preesistente, fatte salve le sole innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica.

Nel caso in cui la totale demolizione e ricostruzione rispetti l'impronta al suolo dell'edificio demolito, non si applicano le norme relative alle distanze ed altezze di cui ai precedenti articoli.

Nel caso in cui la totale demolizione e ricostruzione non rispetti l'impronta al suolo dell'edificio demolito dovranno essere applicate le norme relative alle distanze ed altezze di cui al precedente art. 6, ad eccezione degli interventi motivati dall'interesse pubblico (miglioramento della viabilità, della visibilità di un incrocio, ecc.).

Tali interventi, purché non realizzati su aree/edifici vincolati ai sensi della normativa vigente per i quali occorre provvedimento abilitativo esplicito, sono soggetti a permesso di costruire o a Dichiarazione di inizio attività (DIA), ai sensi della vigente Lr 12/05 e s.m.i.

### Ru - Ristrutturazione urbanistica

Gli interventi di ristrutturazione urbanistica sono quelli volti a sostituire l'esistente tessuto urbanistico edilizio con altro diverso, mediante un insieme sistematico di interventi edilizi, anche determinanti la modificazione del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale. Tali interventi sono soggetti a permesso edilizio convenzionato o eventualmente, a piano urbanistico attuativo ai sensi delle vigenti normative.

### D – DR - Demolizione con o senza ricostruzione

Allo scopo di evitare situazioni di pericolo derivanti da strutture fatiscenti di edifici disabitati in cattivo stato di conservazione e di consentire il loro recupero in periodo successivo, si precisa che i loro volumi, anche se demoliti, saranno considerati esistenti ai fini del loro recupero edilizio ed urbanistico, fatti salvi i diritti di terzi confinanti, a condizione che la demolizione sia stata autorizzata dal Comune, dietro presentazione di accurato rilievo grafico e fotografico in scala non inferiore a 1:200.

Sono da considerare interventi di demolizione, quelli che comportano la demolizione totale di un edificio. Nel caso di demolizione e ricostruzione DR, quando l'intervento non rientra nella definizione di ristrutturazione edilizia (RE), è consentita la successiva ricostruzione, in conformità con il Regolamento edilizio e nel rispetto degli indici, dei parametri e delle prescrizioni tipo – morfologiche indicate dalle presenti norme.

### NC - Nuova costruzione

Rientrano negli interventi di nuova costruzione, quelli di trasformazione edilizia e urbanistica del territorio non compresi nelle categorie definite ai punti precedenti e precisamente:

- la costruzione di manufatti edilizi fuori terra o interrati, ivi compresi quelli a carattere accessorio e/o pertinenziale, ovvero l'ampliamento di quelli esistenti all'esterno della sagoma esistente;
- gli interventi di urbanizzazione primaria e secondaria realizzati da soggetti diversi dal comune;
- la realizzazione di infrastrutture e di impianti, anche per pubblici servizi, che comporti la trasformazione in via permanente di suolo inedificato;
- l'installazione di manufatti leggeri, anche prefabbricati, e di strutture di qualsiasi genere, quali roulotte, camper, 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;
- gli interventi pertinenziali che gli atti di pianificazione territoriale e i regolamenti edilizi, anche in relazione al pregio ambientale paesaggistico delle aree, qualificano come interventi di nuova costruzione, ovvero che comportino la realizzazione di un volume superiore al 20 % del volume dell'edificio principale;
- 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;
- 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;

Rientrano in tale categoria anche gli:

- interventi di ampliamento, ovvero interventi riguardanti un complesso di opere che hanno lo scopo di realizzare un aumento di volume dell'organismo edilizio esistente mediante un incremento nella superficie coperta ed eventualmente in altezza dell'organismo edilizio stesso;
- interventi di sopraelevazione, ovvero interventi riguardanti un complesso di opere che hanno lo scopo di realizzare un aumento di volume dell'organismo edilizio esistente mediante un incremento in altezza dello stesso;
- interventi di demolizione, interventi riguardanti le opere necessarie a demolire in tutto o in parte un organismo edilizio, aventi come effetto una diminuzione di volume dello stesso.

Tali interventi, purché non realizzati su aree/edifici vincolati ai sensi della normativa vigente per i quali occorre provvedimento abilitativo esplicito, sono soggetti a permesso di costruire o a Dichiarazione di inizio attività (DIA), ai sensi della vigente l.r. 12/05 e s.m.i. Titolo I CAPI II e III.

#### Rc – Recupero edilizio di rustici e accessori

Gli interventi di recupero edilizio di rustici ed accessori sono rivolti a recuperare 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 recupero edilizio di rustici ed accessori 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 all'adeguamento igienico sanitario.

Tali interventi, purché non realizzati su aree/edifici vincolati ai sensi della normativa vigente per i quali occorre provvedimento abilitativo esplicito, sono soggetti a permesso di costruire o a Dichiarazione di inizio attività (DIA), ai sensi della vigente Lr 12/05 e s.m.i.

**2. Le opere o interventi particolari sono:**

- a. opere di demolizione, reinterri e scavi che non riguardino la coltivazione di cave e torbiere;
- b. opere di eliminazione delle barriere architettoniche in edifici esistenti consistenti in rampe o ascensori esterni, ovvero in manufatti che alterino la sagoma dell'edificio;
- c. mutamento di destinazione d'uso;
- d. realizzazioni di recinzioni, muri di cinta e cancellate;
- e. occupazioni di suolo mediante deposito di materiali ed esposizioni di merci a cielo libero;
- f. destinazione di aree destinate ad attività sportive senza creazione di volumetrie;
- g. realizzazione di opere interne;
- h. realizzazione di impianti tecnologici;
- i. realizzazione di pertinenze;
- j. realizzazione di volumi tecnici;
- k. realizzazione di parcheggi;
- l. interventi di tutela e sviluppo del verde urbano;
- m. interventi minori;
- n. recupero ai fini abitativi dei sottotetti esistenti.

**ART. 18 – MODALITÀ DI ATTUAZIONE**

In merito alla disciplina dei piani attuativi comunali si fa riferimento all'art. 12 della L.R. 12/2005 e s.m.i.. Sono previste le seguenti modalità di attuazione: interventi diretti di attuazione e interventi preventivi di attuazione/piani attuativi

**ART. 18.1 – 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. 18.2 – 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, fatte salve le indicazioni e le prescrizioni contenute nella L.R. 12/05 e s.m.i.:



- 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.

In sede di elaborazione degli strumenti urbanistici preventivi, le linee grafiche, che sugli elaborati del PGT delimitano e suddividono le aree incluse o da includere in detti strumenti, qualora cadano in prossimità ma non coincidono con elementi di suddivisione reale rilevabile sul terreno o su mappe in scala maggiore, possono essere portate a coincidere con detti elementi di suddivisione reale.

### **ART. 18.3 – 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 VI – SENSIBILITÀ PAESISTICA

### ART. 19 – 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. 19.1 – 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:

1. Morfologico – strutturale;
2. Vedutistico;
3. Simbolico.

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

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:
  - elementi di interesse naturalistico – ambientale significativi per il luogo, come le alberature, i monumenti naturali, i fontanili, le aree a verde che svolgono un ruolo di nodo del sistema del verde;
  - elementi di interesse storico – agrario come filari, elementi della rete irrigua e relativi manufatti, percorsi poderali, nuclei e manufatti rurali;
  - elementi di interesse storico – artistico come centri e nuclei storici, monumenti, chiese e cappelle, mura storiche, ecc.
  - elementi di relazione come i percorsi che collegano edifici storici di rilevanza pubblica, parchi urbani, elementi lineari che costituiscono la connessione tra situazioni naturalistico – ambientali significative, “porte” del centro o nucleo urbano, stazioni ferroviarie.
- 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 sventi 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 ma rilevante di riqualificazione

#### 2. Modo di valutazione vedutistico

- Interferenza con punti di vista panoramici
- Interferenza/contiguità con percorsi di fruizione paesistico – ambientale

- Interferenza con relazioni percettive significative tra elementi locali di interesse storico, artistico e monumentale
- Interferenza/contiguità con percorsi a elevata percorrenza.

### **3. Modo di valutazione simbolico**

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

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. 19.2 – CRITERI E PARAMETRI PER LA DETERMINAZIONE DEL 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 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. 19.3 – 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. Nel dettaglio, quello di Valeggio in quattro classi di sensibilità paesistica.

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 molto alta: nucleo di antica formazione, cimitero e relativa area di rispetto, aree di interesse paesaggistico naturale, aree archeologiche.

Il tutto è indicato nell'elaborato grafico "PR – 02 – Carta della sensibilità paesistica".

---

## TITOLO VII – I SISTEMI TERRITORIALI

### CAPO 1 – TESSUTO URBANO

#### ART. 20 – INDIVIDUAZIONE E ARTICOLAZIONE DEL TESSUTO URBANO CONSOLIDATO

1. In base a quanto previsto dalla LR 12/2005 – Art. 10 comma 1 – il PdR definisce gli ambiti del tessuto urbano consolidato, quali insieme delle parti di territorio su cui è già avvenuta l'edificazione o la trasformazione dei suoli, comprendendo in essi le aree libere intercluse o di completamento. Detti ambiti sono articolati come segue:

1. Zone prevalentemente residenziali

- nucleo di antica formazione
- zone di interesse storico-monumentale;
- Insediamenti residenziali esistenti di recente formazione
- edifici soggetti a vincoli di tutela
- aree destinate al verde privato;
- aree agricole speciali
- zone per attrezzature pubbliche di uso pubblico

2. Zone produttive

- Insediamenti artigianali/industriali
- Insediamenti terziario/commerciali di livello comunale

3. Aree per servizi (disciplinate nel Piano dei Servizi)

2. Il Piano delle Regole disciplina tutti i sistemi elencati, ad eccezione di quelli disciplinati dal Piano dei Servizi.

Per ogni ambito il PdR definisce gli obiettivi, le modalità d'intervento, le destinazioni d'uso ammesse e/o compatibili, gli indici ed i parametri di edificazione, le regole morfologiche ed architettoniche, eventuali criteri perequativi, compensativi e/o di incentivazione, le modalità di intervento.

#### ART. 20.1 – NORME GENERALI DEL TESSUTO URBANO CONSOLIDATO

Le finalità perseguite dal Piano delle Regole, nonché gli obiettivi principali, per questi ambiti sono:

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

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.

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. 20.2 – 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, come disciplinato all'interno del DdP.

Il medesimo principio è valido per tutte le nuove costruzioni disciplinate all'interno del Piano delle Regole ricadenti in zona "Insediamenti residenziali esistenti ed aree libere di 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. 8554e 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.

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.

È 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 di Antica Formazione", "Aree agricole speciali", "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.

Gli interventi sui temi dell'edilizia bioclimatica e del risparmio energetico obbligatori sono:

- Protezione dal sole;
- Isolamento termico dell'involucro;
- Prestazione serramenti;

- Ventilazione naturale;
- Regolazione flusso cassetta WC;
- Recupero acque piovane;
- Impianti centralizzati di produzione calore;
- Impianti solari termici;
- Regolazione locale della temperatura dell'aria;
- Contabilizzazione energetica;
- Contenimento dispersioni;
- Certificazione energetica;
- Sistemi di produzione calore
- Efficienza degli impianti elettrici;
- Inquinamento luminoso;
- Contabilizzazione individuale dell'acqua potabile;
- Riduzione effetto gas radon.
- Requisiti facoltativi:
- Orientamento dal sole;
- Materiali ecosostenibili;
- Isolamento acustico;
- 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.

## **PARTE 1 – ZONA PREVALENTEMENTE RESIDENZIALE**

### **ART. 21 – NUCLEO DI ANTICA FORMAZIONE**

#### **ART. 21.1 – DEFINIZIONE**

Nell'ambito del sistema insediativo, del tessuto urbano consolidato, il PdR individua i nuclei di antica formazione e li sottopone a specifica regolamentazione in ragione degli obiettivi di tutela contenuti nel DdP e secondo quanto previsto dalla LR 12/2005 – Art. 10 comma 2 e 3.

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.

Sono compresi nella perimetrazione sia gli spazi privati (edificati e non) che quelli pubblici destinati ad attrezzature pubbliche, strade e piazze.

È la zona dell'antico nucleo urbano che presenta valori storici ed architettonici da salvaguardare, caratterizzata da costruzioni a cortina con continuità su vie e spazi pubblici o di usocomune; tali zone definiscono particolari ambienti edificati che, al di là delle caratteristiche dei singoli edifici, paiono meritevoli di valorizzazione.

## ART. 21.2 – OBIETTIVI DEL PIANO DELLE REGOLE

Le finalità perseguite dal piano sono pertanto:

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

## ART. 21.3 – NORME GENERALI

### 1. Destinazioni d'uso principale

Le aree del tessuto urbano consolidato sono a prevalente destinazione residenziale, che rappresentano spesso l'origine del tessuto edificato antico.

Tali zone si sono formate in tempi diversi originando il capoluogo e i nuclei di più antica formazione; in molti casi queste zone costituiscono infatti l'edificato originario di una località.

In questi ambiti si riscontra generalmente la presenza di tipologie edilizie che definiscono la rete viaria con complessi di edifici in linea dotati di ali laterali ed edifici accessori ubicati nelle parti retrostanti. All'interno di questi settori urbanizzati si trovano le presenze monumentali, architettoniche e culturali più rappresentative del complesso costruito ed i luoghi di maggiore valenza tradizionale.

### 2. Destinazioni d'uso e funzioni ammesse

- 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 richiedono fabbricati appositi o comunque autonomi da quelli residenziali 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 ecinema, musei, gallerie, sale per manifestazioni artistiche e commerciali);
- Locali accessori alle destinazioni sopra elencate.

### 3. Destinazioni d'uso non ammissibili

Ai sensi della LR 12/2005 Art. 10bis, all'interno dei nuclei di antica formazione non sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:



- Attività agricola, e allevamenti di bestiame
- Attività produttive, ad eccezione dell'artigianato di servizio e non molesto
- Attività commerciali di maggiore dimensione (commercio all'ingrosso) e impianti di distribuzione carburante
- Attrezzature e impianti tecnologici
- Attrezzature cimiteriali

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.

#### **4. Modalità di attuazione**

Le previsioni si attuano generalmente con modalità diretta per le categorie di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia e nuova costruzione.

Laddove si presentassero particolari situazioni di complessità i privati, possono procedere tramite ristrutturazione urbanistica con Piano di Recupero utilizzando gli indici e parametri previsti in questa zona

#### **5. Modalità di intervento**

Nella zona sono ammesse le categorie di intervento di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia e nuova costruzione così come definite dall'articolo specifico delle presenti norme.

- **Edifici soggetti ad interventi di manutenzione straordinaria e di risanamento conservativo**

**a.** Devono in genere essere conservate le strutture portanti sia verticali che orizzontali. Sono ammesse parziali demolizioni di murature portanti interne, per razionalizzare la funzionalità degli edifici. In caso di irrecuperabilità dei muri mediante tecniche ordinarie, per instabilità e/o imbibizione, sono consentite parziali demolizioni e ricostruzioni che non comportino conseguenze alle strutture orizzontali di pregio.

**b.** Quando non è possibile la loro conservazione, è ammesso il rifacimento delle strutture orizzontali (solai e tetto), con eccezione delle "volte" e dei solai pregiati in legno, per le quali c'è l'obbligo del consolidamento. In caso di rifacimento, sono ammesse lievi traslazioni dei solai, con esclusione di quello di copertura, purché sia mantenuto l'attuale numero di piani.

**c.** Non sono ammessi i corpi tecnici al di sopra delle coperture, mentre la conservazione dei camini, torriotti, altane, etc., dovrà essere valutata in sede di progetto.

**d.** è vietato alterare l'aspetto esteriore con l'aggiunta di elementi estranei quali scale, balconi, tettoie, ed è anzi fatto obbligo di eliminare la eventuale presenza se di epoca recente; si devono conservare tutti gli elementi decorativi eventualmente presenti (cornicioni, capitelli, balconi in pietra; lesene, fasce marcapiano ecc.), e i ripristini dovranno essere eseguiti con i materiali e le tecniche tradizionali. Sono consentite lievi ed essenziali modifiche alle aperture esterne, per esigenze igienico - sanitarie e comunque nel rispetto delle dimensioni ricorrenti e di un ordinato disegno della facciata.

**e.** Qualora i locali non siano già dotati di finestre idonee a garantire un'adeguata areoilluminazione, è consentita la formazione di aperture a cavedio al fine di ricavare finestre verticali di dimensioni limitate a soddisfare i rapporti illuminanti definiti dal Regolamento locale di Igiene.

- **Edifici soggetti ad interventi di ristrutturazione edilizia**

Si tratta di edifici il cui interesse è legato all'insieme storico-ambientale di appartenenza più che alle singole tipologie o funzioni. Il principio generale adottato è quello teso alla conservazione

degli elementi essenziali della morfologia, e della tipologia, e della ricomposizione degli elementi di facciata basata su criteri di coerenza con il tessuto edilizio di impianto storico.

In particolare:

- a.** è ammesso il rifacimento di parti strutturali dell'edificio; in particolare è ammesso il rifacimento e la traslazione dei solai (compreso quello di copertura nei limiti di cui al punto successivo) con mantenimento, delle volte e dei solai lignei di pregio.
- b.** è ammessa la traslazione del tetto (mantenendone la forma) per comprovate esigenze igienico-sanitarie, con un massimo di 50 cm rispetto allo stato preesistente. Tale possibilità non è ammessa, per edifici e/o per parti di edifici che compongono un organismo edilizio o una cortina aventi, a giudizio della commissione per il paesaggio, caratteri architettonici unitari di significativo interesse;
- c.** è ammessa la modifica distributiva interna e dei collegamenti verticali.
- d.** sono ammesse modifiche alle aperture esterne, nel rispetto delle dimensioni ricorrenti nel contesto, e di un ordinato disegno della facciata.
- e.** gli elementi esterni quali scale, balconi, tettoie, ecc. devono conformarsi per forma e dimensione a quelle tipiche della tradizione locale.
- f.** è possibile, per provate motivazioni di carattere statico, procedere alla totale demolizione e ricostruzione dell'edificio, nel pieno rispetto della sagoma e della collocazione originaria, nonché delle norme estetiche generali.

• Edifici soggetti ad interventi di: demolizione e ricostruzione; ampliamento

Si tratta di edifici privi di interesse architettonico ed ambientale o in condizioni di particolare degrado. Principio generale: ripristino di un corretto rapporto con il contesto interessato. Questi interventi, oltre alle norme estetiche generali, dovranno rispettare le seguenti disposizioni architettonico - compositive:

- a.** scelta tipologica e distributiva dei volumi rapportata all'impianto storico esistente;
- b.** attenzione nella articolazione dei prospetti su strada, con obbligo di rispettare i rapporti dimensionali delle aperture esterne, i materiali e le tipologie costruttive, in funzione delle caratteristiche architettoniche degli edifici limitrofi e del tessuto storico nel suo complesso;
- c.** obbligo di mantenere l'allineamento lungo strada, fatti salvi eventuali arretramenti imposti dal Comune per ragioni di funzionalità e/o di sicurezza;
- d.** altezza massima non superiore a quella degli edifici adiacenti o circostanti (nel caso di edifici isolati). Non si tiene conto in questo caso, di fabbricati accessori e/o precari (box, tettoie, depositi, fabbricati rurali ecc.). È consentito superare l'altezza degli edifici adiacenti o circostanti per un max. di 50 cm, al fine di adeguare i locali ai requisiti igienico-sanitari prescritti dalla normativa vigente, e a condizione che non si aumenti il numero dei piani.

**6. Modalità di presentazione del progetto edilizio**

Il rilascio del prescritto titolo autorizzativo, è subordinato alla presentazione di un progetto contenente, oltre a quanto espressamente prescritto dal Regolamento Edilizio, i seguenti elaborati:

- a.** rilievo delle aree pertinenziali in scala 1:200 con indicazione delle essenze, e di ogni elemento qualificante gli spazi esterni (muri di cinta, portoni, pavimentazioni, elementi decorativi etc.);
- b.** documentazione fotografica atta a inserire il lotto in questione all'interno del contesto urbano e a descrivere la zona e gli edifici circostanti (stato di fatto dei fronti stradali);

- c. documentazione fotografica dello stato di fatto delle strutture, dei particolari qualificanti gli spazi esterni, interni e dell'interno dell'edificio;
- d. documentazione storica (per gli interventi di restauro/risanamento), ove esistente, comprendente planimetrie storiche, rilievi antichi, stampe, documenti, fotografie, etc.
- e. Tale documentazione deve essere allegata anche alla dichiarazione di inizio attività (D.I.A.).

#### **ART. 21.4 – MODALITÀ DI INTERVENTO**

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

- manutenzione ordinaria;
- manutenzione straordinaria;
- restauro e risanamento conservativo;
- ristrutturazione edilizia;
- 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 Slp, 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 relativo alle distanze

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

- Mantenimento del volume esistente (con esclusione di eventuali superfetazioni); è ammessa, per documentate esigenze statiche o 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. È ammesso, altresì, l'incremento volumetrico necessario per:
  - Dotare gli edifici degli impianti tecnologici e dei servizi igienici inadeguati od assenti;
  - Adeguare le altezze minime interne.

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. 2,60.

Le attività in esercizio al momento dell'approvazione del presente piano che non rientrano nelle destinazioni ammesse sono sottoposte a dichiarazione obbligatoria di compatibilità ambientale e dovranno adeguarsi alle determinazioni conseguenti dell'Amministrazione Comunale.

È vietato il frazionamento delle corti originarie e le recinzioni sono ammesse solo per documentate ragioni di sicurezza o per specifiche disposizioni di legge.

È ammesso il ricorso all'incentivazione urbanistica.

#### **ART. 22 – EDIFICI SOGGETTI A VINCOLO DI TUTELA**

Per gli edifici soggetti a specifico provvedimento di tutela ai sensi della vigente legislazione in materia (D.Lgs. n. 42/2004), gli interventi dovranno essere preventivamente concordati con la

competente Soprintendenza ai Beni culturali ed Architettonici, e dalla stessa formalmente autorizzati.

Nel territorio in oggetto esistono alcuni fabbricati di interesse storico architettonico che sono vincolati ai sensi del D.Lgs 42/2004. Le tipologie di vincolo identificate dalla legislazione vigente sono essenzialmente due:

- la prima categoria, per cui la prescrizione di salvaguardia viene sancita da uno specifico decreto di vincolo;
- la seconda categoria, in cui rientrano tutti i beni di proprietà pubblica che rivestono interesse storico e artistico, che sono sottoposti alla salvaguardia prevista dalla medesima legge anche se non sono oggetto di uno specifico vincolo (art. 12, comma 1, D.Lgs. 42/2004).

L'unico edificio vincolato con specifico decreto, nel Comune di Valeggio, è il *Castello dei Busca e Sormani*.

## **ART. 23 – TESSUTO URBANO DI PIÙ RECENTE FORMAZIONE (ESISTENTE E DI COMPLETAMENTO)**

### **ART. 23.1 – DEFINIZIONE**

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

### **ART. 23.2 – 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. 23.3 – NORME GENERALI**

Destinazione d'uso principale è quella residenziale.

Tra le destinazioni e funzioni ammesse troviamo:

- Attività artigianale a stretto servizio della residenza (parrucchiere, orafo, sarto, piccola officina per la riparazione dei mezzi meccanici, ec
- c.) 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;
- 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 ecinema, musei, gallerie, sale per manifestazioni artistiche e commerciali)
- Locali accessori alle destinazioni sopra elencate.

Destinazioni d'uso non ammesse:

- Attività agricole e gli allevamenti di bestiame
- Attività produttive

- 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. 23.4 – MODALITÀ DI INTERVENTO**

Sono ammessi tutti i tipi di intervento.

Le previsioni di zona si attuano mediante intervento diretto o Permesso di Costruire convenzionato, nel rispetto dei seguenti parametri edilizi.

Lotti liberi:

If= 1,0 mc/mq

Lotti edificati:

If= 1,2 mc/mq

Lotti saturi:

If=valore preesistente

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. 2,60.

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

Le attività in esercizio al momento dell'approvazione del presente piano che non rientrano nelle destinazioni ammesse sono sottoposte a dichiarazione obbligatoria di compatibilità ambientale e dovranno adeguarsi alle determinazioni conseguenti dell'Amministrazione Comunale.

#### **ART. 24 – EDIFICI DI INTERESSE STORICO – AMBIENTALE**

I nuclei di antica formazione presentano caratteri tipologici e rapporti relazionali con il contesto di riferimento meritevoli di particolare salvaguardia. Sono comprese le residenze, sia padronali che dei salariati, le attrezzature, le aree pertinenziali ed i parchi ed i giardini.

Gli interventi in questi ambiti sono soggetti al rispetto dei requisiti soggettivi, ai parametri, agli indici urbanistici ed agli adempimenti previsti dalla L.R. n. 12/2005 per le zone agricole.

#### **ART. 24.1 – MODALITÀ DI INTERVENTO**

Gli interventi ammessi sul patrimonio edilizio esistente fanno riferimento alle definizioni di cui all'Art. 27 della L.R. 12/2005.

Sono sempre ammessi gli interventi di grado inferiore a quello indicato, ad eccezione di quelli relativi agli edifici soggetti a "Demolizione senza ricostruzione".

Nelle unità edilizie di buona o di elevata valenza tipologica, gli interventi di ristrutturazione edilizia RE dovranno essere attuati secondo criteri di essenzialità, per il raggiungimento degli obiettivi funzionali previsti, e a condizione che non vengano alterate le caratteristiche tipologiche degli edifici. Eventuali adeguamenti igienico-sanitari e/o tecnologici connessi al

recupero di detti immobili per finalità agrituristiche (LR n. 10/2007), potranno avvenire anche con parziale modifica della sagoma preesistente, purché siano rispettati gli elementi essenziali della tipologia e le prescrizioni morfologiche di cui ai commi successivi;

Per gli edifici privi di particolare valenza tipologica, alla RE può essere associato un ampliamento della SLP fino ad un massimo del 20% di quella esistente.

Per i fabbricati di costruzione recente e incoerenti con il contesto ambientale interessato, è ammessa la demolizione con ricostruzione ed eventuale ricollocazione della relativa volumetria secondo criteri di maggior coerenza sia planivolumetrica che stilistica. In questo caso, è consentito un aumento di SLP del 20%.

Gli interventi di MO, MS, RS, RC, e RE, sono attuati mediante intervento edilizio diretto.

#### **ART. 24.2 – PRESCRIZIONI TIPO-MORFOLOGICHE**

Per gli interventi da attuare in questi nuclei, oltre alle norme paesistiche di cui al successivo Titolo V, valgono le seguenti prescrizioni tipo-morfologiche generali:

##### **1. Prescrizioni tipo-morfologiche specifiche per unità edilizie soggette a restauro RS e a risanamento conservativo RC:**

**a.** Devono in genere essere conservate le strutture portanti sia verticali che orizzontali. Sono ammesse parziali demolizioni di murature portanti interne, per razionalizzare la funzionalità degli edifici. In caso di irrecuperabilità dei muri mediante tecniche ordinarie, per instabilità e/o imbibizione, sono consentite parziali demolizioni e ricostruzioni che non comportino conseguenze alle strutture orizzontali di pregio.

**b.** Quando non è possibile la loro conservazione, è ammesso il rifacimento delle strutture orizzontali (solai e tetto), con eccezione delle "volte" e dei solai pregiati in legno, per le quali c'è l'obbligo del consolidamento. In caso di rifacimento, sono ammesse lievi traslazioni dei solai, con esclusione di quello di copertura, purché sia mantenuto l'attuale numero di piani.

**c.** Non sono ammessi i corpi tecnici al di sopra delle coperture, mentre la conservazione dei camini, torriotti, altane, etc., dovrà essere valutata in sede di progetto.

**d.** È vietato alterare l'aspetto esteriore con l'aggiunta di elementi estranei quali scale, balconi, tettoie, ed è anzi fatto obbligo di eliminare la eventuale presenza se di epoca recente; si devono conservare tutti gli elementi decorativi eventualmente presenti (cornicioni, capitelli, balconi in pietra; lesene, fasce marcapiano ecc.), e i ripristini dovranno essere eseguiti con i materiali e le tecniche tradizionali.

Sono consentite lievi ed essenziali modifiche alle aperture esterne, per esigenze igienico – sanitarie e comunque nel rispetto delle dimensioni ricorrenti e di un ordinato disegno della facciata.

**a.** Qualora i locali non siano già dotati di finestre idonee a garantire un'adeguata areoilluminazione, è consentita la formazione di aperture a cavedio al fine di ricavare finestre verticali di dimensioni limitate a soddisfare i rapporti illuminanti definiti dal Regolamento locale di Igiene.

**b.** Le finestre ed i portoni devono essere mantenuti nelle loro dimensioni, posizioni e caratteristiche, salvo i casi in cui l'analisi storico-critica dell'unità edilizia non evidenzia la necessità di ripristinare una diversa partitura dei prospetti. Gli infissi esistenti dovranno essere restaurati, ripristinati o sostituiti con altri, anche utilizzando tecniche moderne, ma nel rispetto dei materiali tradizionali.

È vietato l'uso di infissi in alluminio anodizzato. L'oscuramento esterno dovrà essere del tipo a persiane all'italiana. Non è ammesso l'uso di avvolgibili.

##### **2. Prescrizioni tipo-morfologiche specifiche per unità edilizie soggette a ristrutturazione edilizia RE, demolizione e ricostruzione DR**

Nella ristrutturazione dei fabbricati di buona ed elevata valenza tipologica, devono essere conservati e valorizzati gli elementi essenziali della tipologia quali: strutture verticali (murature portanti, pilastrature e strutture ad arco con le relative decorazioni ecc.), strutture orizzontali se di pregio.

In caso di documentato degrado per inconsistenza o umidità, è ammessa la parziale sostituzione di detti elementi, perché ripristinati con materiali e tecniche tradizionali e comunque coerenti con le caratteristiche dell'edificio.

È ammessa la traslazione dei solai per adeguare le altezze interne ai minimi di legge. È ammessa altresì la traslazione della copertura con un massimo di 50 cm, fermo restando l'obbligo di allineamento in gronda con gli edifici contigui.

In caso di mutamento di destinazione d'uso dei fabbricati rustici accessori, dovranno essere adottate soluzioni progettuali compatibili con le disposizioni di cui ai precedenti commi.

In particolare:

- vanno rispettati i rapporti vuoto/pieno tipici di questi edifici, adottando per eventuali tamponamenti soluzioni trasparenti con infissi (in legno o ferro) e vetro;
- le aperture nelle murature perimetrali dovranno avere collocazione, passo, dimensione coerenti con l'insieme degli altri edifici presenti;
- dovranno essere mantenuti liberi gli avampartici, gli androni, i loggiati.

Nei casi di ristrutturazione RE con integrale demolizione e ricostruzione e nei casi di ampliamento, dovranno essere rispettate le seguenti disposizioni architettoniche compositive:

- L'edificazione, nella scelta tipologica e distributiva dei volumi, deve rapportarsi all'impianto storico esistente; non è pertanto ammessa l'edificazione di edifici isolati in mezzo al lotto e non rapportati con il contesto;
- I corpi di fabbrica conseguenti all'intervento devono avere morfologia, profondità, altezza, analoga a quella degli edifici che fanno parte dell'insediamento, con obbligo di allineamento in gronda se posti in contiguità con i medesimi;
- Si dovrà prestare attenzione nella articolazione dei prospetti, con obbligo di rispettare i rapporti dimensionali delle aperture esterne, i materiali e le tipologie costruttive, in funzione delle caratteristiche architettoniche degli edifici limitrofi e del tessuto storico nel suo complesso.

Per le finiture valgono le indicazioni fornite al comma relativo alle parti non strutturali.

### **ART. 24.3 – MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DEL PROGETTO EDILIZIO**

Il rilascio dell'autorizzazione e del permesso di costruire è subordinato alla presentazione di un progetto contenente, oltre a quanto espressamente prescritto dal Regolamento Edilizio, i seguenti elaborati:

- rilievo del verde in scala 1:200 con indicazione delle essenze e relative dimensioni e di ogni elemento qualificante gli spazi esterni (muri, portoni, pavimentazioni, scale, elementi decorativi, etc.);
- documentazione fotografica atta a inserire il lotto in questione all'interno del contesto urbano e a descrivere la zona e gli edifici circostanti (stato di fatto dei fronti stradali);
- documentazione fotografica dello stato di fatto delle strutture, dei particolari qualificanti gli spazi esterni, interni e dell'interno dell'edificio;
- documentazione storica, ove esistente, comprendente planimetrie storiche, rilievi antichi, stampe, documenti, fotografie, etc.

### **ART. 25 – AREE DESTINATE AL VERDE PRIVATO**

#### **ART. 25.1 – DEFINIZIONE**

Si tratta di zone per cui la destinazione prevalente è di pertinenza diretta della destinazione residenziale, che si colloca nelle immediate vicinanze.

Le aree verdi di proprietà privata sono soggette a salvaguardia e quindi ad inedificabilità assoluta. Di fatto si tratta di aree prevalentemente inedificate, pertinenziali ad edifici esistenti all'interno delle quali è ammessa soltanto la costruzione di pertinenze nel rispetto di un rapporto di copertura pari ad 1/20 della superficie fondiaria ed una H max di mt. 2,80. Le zone destinate a verde privato dovranno essere piantumate con alberi di essenze locali in ragione di uno ogni 10 mq. Con lo scopo di formare piccole fasce boscate.

Tale area riguarda spazi liberi, prevalentemente inedificati, destinati inoltre al mantenimento e alla formazione di orti di uso domestico o di giardini e parchi privati. In linea generale sono consentiti tutti gli interventi finalizzati alla tutela o alla crescita della vegetazione e delle coltivazioni orticole ed interventi di sistemazione delle aree mediante siepi, recinzioni, percorsi pedonali, cordonature di vialetti, fontane ecc. La realizzazione di piscine e/o di opere minori compresa la posa di elementi di arredo, è ammessa nel rispetto delle norme paesistiche. Tali interventi dovranno in ogni caso essere correttamente contestualizzati rispetto agli spazi aperti interessati, sia in termini dimensionali che tipologici.

## **ART. 25.2 – OBIETTIVI DEL PIANO DELLE REGOLE**

In queste zone si persegue l'obiettivo della conservazione degli spazi liberi funzionali alla destinazione residenziale accessoria e di supporto alle attività con questa compatibili.

## **ART. 25.3 – MODALITÀ DI INTERVENTO**

Nella zona sono ammesse le categorie di intervento di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia e, quando consentito, di nuova costruzione così come definite dall'articolo specifico delle presenti norme.

## **ART. 26 – AREE AGRICOLE SPECIALI**

### **ART. 26.1 – DEFINIZIONE**

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

### **ART. 26.2 – NORME GENERALI**

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. 26.3 – MODALITÀ DI 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.

È 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.

Gli interventi di ristrutturazione edilizia che prevedono aumento della superficie utile o la trasformazione di insediamenti agricoli esistenti vengono assoggettati a Piano di Recupero.

## **ART. 27 – ZONE DI ATTREZZATURE PUBBLICHE DI USO PUBBLICO**

La dotazione di aree per servizi e attrezzature pubbliche/di interesse pubblico o generale, che è da prevedere in relazione agli interventi di trasformazione edilizia e/o urbanistica richiesti, è regolata dal Piano dei Servizi, conformemente a quanto disposto dalla LR n. 12/2005 - Art. 9 e Art. 51.



---

## PARTE 2 – ZONA PRODUTTIVA

### ART. 28 – INSEDIAMENTI ARTIGIANALI E INDUSTRIALI

#### ART. 28.1 – DEFINIZIONE

Trattasi del tessuto consolidato con presenza di manufatti destinati all'attività produttiva con funzioni artigianali ed industriali, localizzati all'interno del tessuto urbano esistente.

In questo tessuto il piano orienta le funzioni programmate verso usi artigianali, seppure sia auspicata una riconversione a funzioni residenziali, maggiormente compatibili con l'intorno urbano di riferimento. La qualità degli edifici è generalmente discreta, anche se è possibile riscontrare una qualità inferiore di alcuni elementi.

I tessuti per le attività produttive sono destinati ad edifici ed attrezzature per la produzione e la distribuzione delle merci sia a carattere artigianale che industriale con esclusione delle industrie che, a giudizio dell'Amministrazione Comunale, dovessero recare molestia alle zone residenziali.

Gli insediamenti produttivi saranno comunque subordinati alla più ampia garanzia di salvaguardia dell'inquinamento idrico, atmosferico o da condizioni di molestia causata da odori e rumori. Dovranno essere specificate, nei titoli abilitativi, le precauzioni assunte per la innocuità degli scarichi liquidi, gassosi o solidi e della emissione di rumori, vibrazioni od altre cause recanti molestia.

Nel dettaglio comprende tutti i tipi di attività artigianali e industriali per la produzione di beni che risultano, sotto ogni profilo, compatibili con l'ambiente urbano. Oltre agli spazi per l'attività di produzione in senso stretto sono compresi gli spazi per attività di organizzazione e gestione dei fattori produttivi e del prodotto (amministrative, commerciali, di gestione del personale, dei materiali, ecc.), per attività di comunicazione e ricerca (ricerca e sviluppo, marketing, formazione professionale, servizi di software, ecc.), per esposizione e vendita dei beni prodotti, per il soddisfacimento delle esigenze del personale (mense, attività sociali, assistenza sanitaria, ecc.).

#### ART. 28.2 – OBIETTIVI DEL PIANO DELLE REGOLE

Le finalità perseguite dal Piano per queste aree, nonché il principale obiettivo, è il mantenimento e potenziamento dell'attività esistente.

#### ART. 28.3 – MODALITÀ DI INTERVENTO

Nel tessuto urbano l'attività edilizia si svolge tramite interventi diretti e/o convenzionati.

Per ogni nuovo intervento edilizio, lungo il perimetro dei comparti dovranno essere previste opportune opere di mascheramento ed inserimento ambientale con conseguenti misure di mitigazione estetica - visuale, come ad esempio fasce verdi aventi larghezza minima pari a 5 m e piantumate con essenze arboree autoctone, al fine di salvaguardare le zone limitrofe da fenomeni di intrusione e di occlusione ambientale.

Tenuto conto che gli ambiti in esame risultano connotati dalla presenza di insediamenti produttivi, particolare attenzione dovrà essere prestata alle scelte dimensionali dei volumi, alla definizione degli allineamenti e delle altezze, delle caratteristiche costruttive e delle tipologie edilizie nonché alla scelta cromatica dei nuovi edifici che, in analogia a quelli dei fabbricati limitrofi, dovranno contribuire a creare un comparto unitario, ben integrato ed armonizzato con il contesto esistente.

Non sono comprese le attività di produzione seriale ed automatica né le attività rumorose, inquinanti o comunque moleste incompatibili con gli usi residenziali.

È ammessa la residenza per il personale di sorveglianza o per i titolari delle aziende nel limite di una SLP non superiore a mq. 140 per ciascuna unità immobiliare autonoma.

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.

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

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:

Uf : il massimo tra l'esistente e 0,60 mq/mq

Qc = Rapporto di copertura: 60 %

Ip = 30 %

Hmax = 16 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

Distanza minima del fabbricato dai confini di proprietà: 5 m

## **ART. 29 – INSEDIAMENTI TERZIARIO/COMMERCIALI DI LIVELLO COMUNALE**

### **ART. 29.1 – DEFINIZIONE**

Trattasi di un unico comparto con prevalente funzione commerciale: esso risulta adeguatamente servito da opere di urbanizzazione primaria e secondaria, all'interno del quale risultano compatibili operazioni di carattere edificatorio a completamento degli insediamenti commerciali e ricettivi.

Si definisce commercio al dettaglio, l'attività svolta da chiunque professionalmente acquista merci in nome e per conto proprio e le rivende, su aree private in sede fissa o mediante altre forme di distribuzione, direttamente al consumatore finale. Si definisce, invece, attività di somministrazione di alimenti e bevande, la vendita per il consumo sul posto di alimenti e bevande che comprende tutti i casi in cui gli acquirenti consumano i prodotti nei locali dell'esercizio o in area aperta al pubblico appositamente attrezzata.

L'area di vendita del singolo esercizio commerciale è circoscritta, separata e distinta da quella di altri punti di vendita anche se contigui.

In relazione alle destinazioni d'uso commerciali, per superficie commerciale deve intendersi esclusivamente la SIp (superficie lorda di pavimento). Per Superficie di vendita (Sv) di un esercizio commerciale s'intende, invece, l'area destinata alla vendita, compresa quella occupata da banchi, scaffalature e simili con esclusione della superficie desinata a magazzini, depositi, locali di lavorazione, uffici e servizi. Per Superficie accessoria (Sa) di un esercizio commerciale, le aree destinate a magazzini, depositi, locali di lavorazione, locali di impianti tecnici, uffici, servizi igienici escluso lo spazio occupato da muri perimetrali e divisori.

### **ART. 29.2 – MODALITÀ DI ATTUAZIONE**

Nel tessuto urbano consolidato prevalentemente commerciale l'attività edilizia si svolge tramite interventi diretti e/o convenzionati.

### **ART. 29.3 – NORME GENERALI**

In ogni intervento edilizio di nuova costruzione o di ampliamento è obbligatorio reperire le aree a standard prescritte dalla normativa vigente sulla base della tipologia di esercizio commerciale insediato.

Particolare attenzione dovrà essere prestata alle scelte dimensionali dei volumi, alla definizione degli allineamenti e delle altezze, delle caratteristiche costruttive e delle tipologie edilizie nonché alla scelta cromatica dei nuovi edifici che, in analogia a quelli dei fabbricati limitrofi, dovranno contribuire a creare un comparto unitario, ben integrato ed armonizzato con il contesto esistente.

Per ogni nuova costruzione, lungo il perimetro del comparto interessato dovranno essere previste opportune opere di mascheramento ed inserimento ambientale con conseguenti misure di mitigazione estetico-visuale, come ad esempio fasce verdi, piantumate con essenze arboree autoctone, al fine di salvaguardare le zone limitrofe da fenomeni di intrusione e di occlusione ambientale.

## **PARTE 3 – CITTÀ DA TRASFORMARE**

### **ART. 30 – AMBITI DI TRASFORMAZIONE**

1. Gli ambiti di trasformazione, definiti all'articolo 8, comma 2, lett. e) della Legge Regionale 11 marzo 2005, n. 12, sono le aree del territorio comunale, libere o edificate, destinate alle trasformazioni "strategiche" previste dal Piano di Governo del Territorio, attuabili tramite permesso di costruire convenzionato o piano attuativo (piano di lottizzazione).
2. Gli Ambiti di trasformazione, indicati dal Documento di Piano, da attuarsi con piani e programmi attuativi, dovranno indicativamente essere contenuti all'interno dell'area indicata negli elaborati grafici del Piano delle Regole, rispettando le regole urbanistiche ed ambientali.

I piani e i programmi attuativi potranno prevedere sub comparti attuativi, che potranno avere convenzioni autonome e separate, previa definizione di un Masterplan generale esteso all'intero Ambito di trasformazione, fatto proprio dall'Amministrazione Comunale. Nel caso di Masterplan di iniziativa privata, i proponenti dovranno rappresentare almeno il 50% delle proprietà interessate alla trasformazione.

3. Non sono da considerarsi variante al Documento di Piano rettifiche degli ambiti effettuate con i successivi strumenti attuativi, motivate e argomentate sulla base di valutazioni dettagliate delle condizioni morfologiche e fisico ambientali del suolo, nonché sulla base delle proprietà catastali e dei reali confini di proprietà rilevabili sul posto.
4. In fase di attuazione, tali rettifiche non potranno in ogni caso aumentare i carichi urbanistici complessivi previsti per i singoli Ambiti di trasformazione dal Documento di Piano.
5. Il Documento di Piano definisce per ogni ambito individuato gli obiettivi e le finalità, le regole urbanistiche e ambientali (carico urbanistico, funzioni, permeabilità dei suoli e dotazioni ecologico ambientali), che dovranno essere verificati nell'attuazione degli interventi.  
Si tratta di indirizzi e suggerimenti che dovranno essere articolati, precisati e dettagliati nella predisposizione e nella attuazione dei singoli interventi. Le destinazioni d'uso principali indicate nel Documento di Piano per la città da trasformare sono da ritenersi indicative e potranno essere integrate con altre funzioni complementari, accessorie o compatibili da concertare con l'Amministrazione comunale, fermo restando il fatto che dovranno essere verificate le condizioni di compatibilità fra le stesse e quelle principali.
6. Gli "ambiti di trasformazione" sono individuati nella "Carta delle previsioni di piano" del PGT e disciplinati dal Documento di Piano, al quale si rimanda, e in parte dalle "Schede per l'attuazione degli interventi negli ambiti di trasformazione".
7. Necessità di sottoporre a valutazione di incidenza i piani di lottizzazione al fine di verificare con certezza che non siano causa di alterazione delle dinamiche delle relazioni che determinano la struttura e le funzioni del SIC IT2080008 "Boschetto di Scaldasole".

---

## CAPO 2 – SISTEMA RURALE PAESISTICO-AMBIENTALE

### ART. 31 – AMBITI AGRICOLI

#### ART. 31.1 – DEFINIZIONE

Sono le aree destinate allo svolgimento dell'attività agricola, di coltivazione e di allevamento del bestiame, non esclusivamente produttiva ma con attenzione anche alla salvaguardia del paesaggio, del sistema idrogeologico e dell'equilibrio ecologico e naturale.

#### ART. 31.2 – OBIETTIVI DEL PIANO DELLE REGOLE

Il Piano delle Regole si pone quali obiettivi primari:

- la tutela della conduzione dei fondi agricoli, intesa come attività economica di fondamentale importanza per la società;
- la valorizzazione e la salvaguardia delle particolari qualità ambientali, ai fini di un corretto equilibrio naturale e paesaggistico;
- la conferma dei contenuti dei piani di assestamento, di indirizzo forestale e di bonifica, ove esistenti;
- l'individuazione degli edifici esistenti non più adibiti ad usi agricoli e la definizione delle normative per il loro recupero ed uso;
- il mantenimento delle funzioni agricole insediate,
- la conservazione attiva del territorio, la tutela delle risorse naturali e la valorizzazione e il recupero del patrimonio edilizio esistente,
- la conservazione dell'integrità e della non frammentazione del territorio agricolo, la promozione del patrimonio edilizio esistente.

#### ART. 31.3 – NORMATIVA GENERALE

Le aree destinate all'agricoltura sono definite dall'articolo 10 della L.R. 12/2008 e s.m.i.

Si tratta di aree esterne al tessuto urbano consolidato e alle aree di trasformazione.

Negli ambiti agricoli, gli interventi edilizi sono disciplinati dagli artt. 59, 60 e 89 della LR 12/2005 e s.m.i., che, ove in contrasto, prevalgono sulle presenti norme.

In tale contesto il Piano delle Regole disciplina l'uso e le trasformazioni del territorio finalizzati allo sviluppo delle attività, delle strutture e delle infrastrutture funzionali connesse con la produzione agricola, compatibilmente con le esigenze di tutela e valorizzazione e promozione delle risorse paesaggistiche ed ambientali.

#### ART. 31.4 – MODALITÀ DI 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 ineditato, 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

If= 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;

If= 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), 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), 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:

- la distanza tra edifici è di 10 m
- la distanza dai confini è di 5 m
- gli allineamenti stradali di arretramento dal filo strada sono di 20 m

#### **ART. 31.5 – DESTINAZIONI D’USO AMMESSE**

Nella zona di cui al presente articolo 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 ed infrastrutture produttive quali stalle, silos, serre, magazzini e locali per la lavorazione, la trasformazione, la conservazione e la vendita dei prodotti agricoli, allevamenti zootecnici, ricovero per macchine agricole utilizzate sia per la conduzione del fondo che per conto terzi.

Si precisa inoltre che in tali aree, per incentivare e valorizzare l'esistente, è espressamente consentito, in caso di riutilizzo, anche parziale dei fabbricati, un uso agrituristico dell'immobile, e realizzazione di attrezzature e impianti per il recupero energetico delle biomasse e dei reflui animali delle Aziende Agricole.

#### **ART. 31.6 – DESTINAZIONI D’USO NON AMMESSE**

Gli edifici industriali ed artigianali, quelli residenziali e per i servizi, e tutte le altre destinazioni d'uso.

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

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

#### **ART. 31.7 – PRESCRIZIONI SPECIALI**

- Patrimonio arboreo: sulle trasformazioni del suolo e sulla gestione del patrimonio arboreo valgono le norme della vigente legislazione in materia.
- Coperture stagionali: non è subordinata né a concessione né ad autorizzazione comunale la realizzazione di coperture stagionali destinate a proteggere le colture.
- Allevamenti: insediamento di fabbricati ed impianti per allevamenti di animali dovrà essere sempre subordinato alla realizzazione di appositi impianti di depurazione delle acque ed 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. Per i nuovi impianti zootecnici e per l'ampliamento di quelli esistenti, la superficie colturale dell'azienda deve assicurare almeno il 50% della base alimentare necessaria all'allevamento.
- distanze tra gli edifici destinati ad attività di allevamento e le aree esterne: le attrezzature attinenti agli allevamenti devono essere collocate a determinate distanze
- Attività estrattive e cave: è ammessa la coltivazione di sostanze minerali di cava e l'apertura di nuovi esercizi, esclusivamente in conformità a quanto prescritto dalla legge regionale 30 marzo 1982 n.18e successive modificazioni ed integrazioni.

- Edifici residenziali esistenti: sono consentiti interventi di manutenzione straordinaria, restauro, risanamento conservativo e 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 Piano di Governo del Territorio, sono altresì ammessi “una tantum” gli interventi di ampliamento, per adeguamento igienico e tecnologico (relativo anche al complesso di ciascuna delle unità immobiliari interessate che possono essere riorganizzate in modo integrale), fino a 150 m<sup>3</sup> di volume per ogni unità immobiliare residenziale esistente alla data di adozione del p.g.t.. a tali possibilità è lecito ricorrere solo nel caso in cui, sulla base degli indici ammessi nella zona, non sia possibile alcun aumento di volume o aumenti inferiori a quelli sopra indicati.
- Edifici esistenti non più adibiti all'attività agricola: sono gli edifici esistenti in aree agricole non più adibiti a tali usi o ad essi assimilabili. Sono consentiti, in tali casi, interventi per restauro, risanamento conservativo, manutenzione ordinaria, straordinaria, ristrutturazione ed ampliamento nella misura del 20% della superficie lorda di pavimento esistente, con possibilità di destinazione d'uso diversa da quella agricola. Si considerano destinazioni d'uso principali quelle in atto alla data di adozione del P.G.T. e destinazioni d'uso non ammissibili quelle relative ad attività commerciali non costituenti esercizi di vicinato e ad attività produttive di tipo molesto o nocivo. È inoltre consentita la destinazione d'uso a Bed&Breakfast. Ricordando che, nel caso di cui sopra, qualsiasi mutamento di destinazione d'uso di aree e di edifici, attuato con opere edilizie, comporta un aumento del fabbisogno di standard; nei casi di mutamento di destinazione d'uso di cui al comma precedente, è fatto obbligo di cessione diretta delle aree a standard necessarie o monetizzazione delle stesse. Sarà inoltre obbligatorio, anche in caso di mutamento di destinazione d'uso senza opere, il pagamento di Oneri e Contributi di Legge.
- edifici non residenziali esistenti: per gli edifici non residenziali esistenti alla data di adozione del presente P.G.T.. al servizio di aziende agricole, sono ammessi solo interventi per restauro, risanamento conservativo, manutenzione ordinaria, straordinaria, ristrutturazione ed ampliamento nella misura del 20% della superficie lorda di pavimento esistente. A tali possibilità è lecito ricorrere solo nel caso in cui, sulla base degli indici ammessi nella zona, non sia possibile alcun aumento di volume o aumenti inferiori a quelli sopra indicati. Qualora il comune accerti la materiale impossibilità del reperimento totale o parziale degli standard nell'area o edificio interessati dal mutamento di destinazione d'uso, può accettare la cessione di altra area idonea nel territorio comunale o chiedere che venga corrisposta all'amministrazione, in alternativa, una somma commisurata al valore economico dell'area da acquisire, da determinarsi in base a criteri generali approvati e periodicamente aggiornati dal comune, fatto salvo quanto già corrisposto a titolo di contributi concessori.
- Composizione del lotto di pertinenza: ai fini del computo dei volumi e delle superfici coperte, nella presente zona è ammessa l'utilizzazione di tutti gli appezzamenti, anche non contigui, componenti l'azienda, compresi quelli su terreni di comuni contermini.
- Rischio archeologico: per progetti insistenti sulle aree oggetto di rischio di ritrovamento archeologico è obbligatorio dare comunicazione agli uffici della soprintendenza per i beni archeologici prima dell'inizio dei lavori.
- Altre prescrizioni: qualsiasi intervento edilizio in zona agricola dovrà essere realizzato con tipologie, forme e materiali compatibili con l'ambiente circostante.

#### **ART. 31.8 – 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. 31.9 – 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 l'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: 100 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: 60 m, con esclusione dell'abitazione del custode per la quale è richiesta una distanza minima di 20 m

#### **ART. 31.10 – 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. 31.11 – EDIFICI RURALI**

Si tratta di 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, sia ad uso residenziale sia ad uso accessori, è consentito un ampliamento "una tantum" di 50 mq della superficie utile esistente per ciascun nucleo familiare residente alla data di entrata in vigore del PGT.

### **CAPO 3 – SISTEMA NATURALISTICO-AMBIENTALE ED ECOLOGICO**

#### **ART. 32 – CARATTERI GENERALI**

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

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. 32.1 – AREE DI CONSOLIDAMENTO DEI CARATTERI NATURALISTICI**

La zona è destinata alla:

- salvaguardia degli ultimi ambienti naturali rimasti;
- 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.

##### È 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.

È 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. 32.2 – 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 ingegneriche;
- 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 ipercorsi 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. 32.3 – 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

## **CAPO 4 – SISTEMA GEOLOGICO, IDROGEOLOGICO E SISMICO**

### **ART. 33 - DISCIPLINA DEI CARATTERI GEOLOGICI, IDROGEOLOGICI, SISMICI**

La disciplina dei caratteri geologici, idrogeologici e sismici è contenuta nei rispettivi studi specialistici predisposti per la redazione del P.G.T.

A questi si rimanda, in particolare per quanto attiene alle prescrizioni, alle tutele ed ai vincoli derivanti sulle trasformazioni edilizie e dei suoli.

Tutti gli interventi dovranno essere eseguiti nel rispetto delle classi di fattibilità geologiche come da studio allegato e in ottemperanza al D.M. 14/01/2008 per quanto riguarda la progettazione antisismica.

In particolare si ricorda che vige il divieto di edificabilità e movimento terra nelle fasce di rispetto dei corpi idrici pubblici così come determinate dalla normativa vigente e riportate nella componente geologica del piano.

### **ART. 34 – FATTIBILITÀ GEOLOGICA PER LE AZIONI DI PIANO**

Il presente articolo costituisce il commento alla fase finale della definizione della componente geologica, idrogeologica e sismica, che ha portato alla redazione della Tav. 6 “Carta della fattibilità geologica per le azioni di piano” dello studio geologico, ed alla formulazione delle norme geologiche di piano.

### **ART. 35– CONSIDERAZIONI E PRESCRIZIONI DI CARATTERE GENERALE**

Le indicazioni in merito alla fattibilità geologica, in quanto espresse a scala territoriale, sono da ritenersi indicative e non costituiscono in ogni caso deroga alle norme di cui Norme Tecniche per le Costruzioni ed alla normativa nazionale in genere.

A tal proposito si ricorda come il nuovo D.M. 14 gennaio 2008 “Approvazione delle nuove norme tecniche”, pubblicato nel Supplemento Ordinario della Gazzetta Ufficiale n. 29 del 4 febbraio 2008 è l’atto definitivo dell’elaborazione di una serie di bozze che si sono succedute a partire dal testo del primo decreto del 14 settembre 2005.

Lo studio di progetto, prodotto ai sensi delle normative citate, dovrà presentare analisi originali e critiche degli elaborati geologici ed idonea documentazione relativa all’adempimento delle prescrizioni ivi contenute, che dovranno essere valutati a livello comunale nella fase istruttoria della pratica (in sede di presentazione dei Piani Attuativi ex L.R. 12/2005, art. 14 e s.m.i. o di richiesta del permesso di costruire ex L.R. 12/2005, art. 38 e s.m.i.). I risultati delle eventuali prove geognostiche e geotecniche eseguite, localizzate su adeguata cartografia, dovranno essere allegati in un apposito elaborato al fine della predisposizione della Banca Dati Geologica Comunale, di cui la Tav. 3 e l’ALL. 2 al presente lavoro costituiscono il tassello iniziale. Tutti gli elaborati dovranno essere firmati da tecnico abilitato. Nella documentazione di progetto dovrà essere verificata la compatibilità dell’intervento in relazione sia alla sicurezza dell’intervento stesso, sia considerando le situazioni presenti o prevedibili al contorno. Le indagini sito-specifiche devono comunque essere effettuate preliminarmente ad ogni intervento edificatorio (in quanto propedeutiche alla pianificazione dell’intervento ed alla progettazione stessa) e non sono in ogni caso sostitutive ma integrano e specificano, in funzione delle peculiarità locali, quelle previste dalle normative.

Le indicazioni qui fornite in merito all’edificabilità si riferiscono a costruzioni di non particolare mole e complessità strutturale. Sono fatte salve in ogni caso le disposizioni più restrittive di quelle qui indicate contenute nelle leggi dello Stato e della Regione, negli strumenti di pianificazione sovracomunale e in altri piani di tutela del territorio e dell’ambiente. In caso di discrepanza, si applicano le norme più restrittive e/o cautelative.

## ART. 36 – RAPPORTI CON LA NORMATIVA SISMICA

Il Comune di Valeggio, secondo le disposizioni della nuova classificazione (Ordinanza n. 3274 del 20/03/2003 del Presidente del Consiglio dei Ministri, pubblicato sulla G.U. n. 105, S.o.n. 72 del 08/05/2003 “Primi elementi in materia di criteri generali per la classificazione sismica del territorio nazionale e di normative tecniche per le costruzioni in zona sismica”), ricade in zona sismica 4 (quella a minor grado di sismicità; definita come «sismicità bassa»).

L’analisi della sismicità del territorio effettuata seguendo la metodologia definita dalla d.g.r. 8/7374 del 28 maggio 2008, aggiornata dalla d.g.r. 9/2616 del 30 novembre 2011, ha portato, attraverso il 1° livello di approfondimento, al riconoscimento delle aree passibili di amplificazione sismica sulla base sia di osservazioni geologiche (cartografia di inquadramento), sia di dati esistenti, illustrate nella Tav. 4 “carta della pericolosità sismica locale”.

Sono stati riconosciuti sul territorio comunale i seguenti due scenari di pericolosità sismica locale (PSL), peraltro entrambi da estendere all’intero contesto in esame:

- Z2b “Zone con depositi fini granulari saturi”
- Z4a “Zona di fondovalle e di pianura, con presenza di depositi alluvionali e/o fluvio-glaciali granulari e/o coesivi”

Nelle prime (zone Z2b) gli effetti eventualmente correlati ad eventi sismici consistono in cedimenti e/o liquefazioni, nelle seconde (zone Z4a) in amplificazioni litologiche e geometriche.

Allo stato attuale, non risulta necessario il passaggio all’analisi di 2° livello previsto per lo scenario Z4, in quanto la pianificazione urbanistica non prevede la costruzione di nuovi edifici strategici e rilevanti di cui al d.d.u.o. n. 19904 del 21 novembre 2003, solo in corrispondenza dei quali la normativa regionale richiede approfondimenti per i Comuni ricadenti in zona sismica 4.

Per quel che concerne lo scenario Z2b, la normativa prevede il passaggio diretto al 3° livello di approfondimento, ma solo nel caso di nuovi edifici strategici e rilevanti di cui al d.d.u.o. n. 19904 del 21 novembre 2003.

## ART. 37 – INDICAZIONI SULLA FATTIBILITÀ GEOLOGICA PER LE AZIONI DI PIANO

L’interpretazione integrata dei dati di analisi acquisiti ha consentito di applicare i concetti delle classi di fattibilità geologica per le azioni di piano indicate dalla d.g.r. 8/7374 del 28 maggio 2008, aggiornata dalla d.g.r. 9/2616 del 30 novembre 2011.

Le indagini effettuate, commentate nei precedenti capitoli, hanno permesso di definire un quadro sufficientemente dettagliato della situazione geologica, geomorfologica, idrogeologica e dello stato del territorio indagato, individuando una singola classe di fattibilità, ovvero la “Classe 3 - Fattibilità con consistenti limitazioni”.

### CLASSE 3 – FATTIBILITÀ CON CONSISTENTI LIMITAZIONI

In questa classe ricadono le aree nelle quali sono state rilevate consistenti limitazioni alla modifica delle destinazioni d’uso dei terreni, ed in particolare all’edificabilità, per l’entità e la natura delle problematiche individuate, sia a scala locale che territoriale.

La classe 3 include l’intero territorio comunale.

Si tratta di aree di per se stesse contraddistinte da un più che soddisfacente grado di stabilità, subpianeggianti, non inondabili, ma caratterizzate da un assetto litostratigrafico segnato da possibili disomogeneità tessiturali latero-verticali anche marcate, con la locale presenza di lenti o livelli di materiali a granulometria fine o matrice fine (argille, limi, sabbie limose o argillose, ecc.) o anche di natura torbosa, ovvero di materiali con caratteristiche geotecniche potenzialmente scadenti, e da una generalizzata bassa soggiacenza della falda (livello freatico indicativamente posto tra i 2 ed i 5 m dal p.c., ma localmente e stagionalmente anche più prossimo alla superficie topografica), con conseguente elevata vulnerabilità idrogeologica.

L’utilizzo a fini urbanistici di queste aree è subordinato alla realizzazione di indagini di dettaglio, anche in ottemperanza alle Norme Tecniche per le Costruzioni, di cui alla normativa nazionale, che dovranno essere finalizzate ad acquisire un’approfondita conoscenza delle zone di diretto interesse e del loro immediato intorno.

Le indagini dovranno quindi valutare nel dettaglio l'assetto litostratigrafico, geotecnico e idrogeologico (profondità della falda) del sottosuolo dei siti di interesse mediante l'esecuzione di adeguate indagini geognostiche in situ (quali trincee esplorative, prove penetrometriche, sondaggi a carotaggio continuo, ecc.) che dovranno essere eventualmente integrate da prove geotecniche di laboratorio.

In particolare, le analisi geologiche dovranno essere finalizzate alla definizione della profondità del piano di posa delle fondazioni, nonché delle caratteristiche geotecniche del substrato per consentire il corretto dimensionamento delle strutture fondazionali. La progettazione esecutiva dei nuovi interventi edificativi deve prevedere la valutazione quantitativa del potenziale di liquefazione e dei possibili cedimenti (assoluti e differenziali), assumendo come riferimento i risultati delle prove in situ e utilizzando procedure e relazioni di calcolo note in letteratura.

In linea generale, si sconsiglia di realizzare cantine e, in misura minore seminterrati, (anche se la loro esecuzione non deve intendersi peraltro preclusa, ma da valutare caso per caso adottando opportuni accorgimenti costruttivi al fine di evitare connessioni e/o interferenze con la falda superficiale).

In considerazione, infine, della generale elevata vulnerabilità idrogeologica delle aree in questione, le indagini e gli studi di dettaglio dovranno portare alla definizione degli accorgimenti di salvaguardia per la protezione delle acque sotterranee.

#### **ART. 38 – PRESCRIZIONI PARTICOLARI**

Per le eventuali aree industriali dismesse e le zone ove si abbia fondata ragione di ritenere che vi sia un'alterazione della qualità del suolo, sottosuolo o della falda, ogni intervento di cambiamento di destinazione d'uso è subordinato all'esecuzione del Piano della Caratterizzazione ed alle eventuali bonifiche secondo le procedure di cui al Titolo V della Parte 4 del D. Lgs. n. 152/2006 e s.m.i.

Nelle fasce di rispetto dei corsi d'acqua definite per i canali di competenza dell'Associazione Irrigazione Est Sesia, dell'ampiezza di 10 m, calcolata a partire dai cigli superiori delle sponde d'alveo o dal piede esterno di argini artificiali, sono vigenti i vincoli di polizia idraulica, nonché le disposizioni contenute nel R.D. n. 368/1904 e nel R.D. n. 523/1904.

In particolare, nelle fasce di rispetto dei corsi d'acqua l'edificazione è vietata, anche nel caso di costruzione di fabbricati totalmente interrati, ivi comprese le recinzioni in muratura che si elevino oltre la quota del piano campagna.

## **CAPO 4 – ZONE ARCHEOLOGICHE**

#### **ART. 39 – AREALI DI RISCHIO ARCHEOLOGICO E AREALI DI RITROVAMENTO ARCHEOLOGICO**

Le Zone a rischio archeologico (individuate nella tavola dei vincoli del DdP), dovranno essere approfondite con la competente Soprintendenza per i beni archeologici, trattandosi di zone meritevoli di attenzione, prima di iniziare eventuali attività trasformative dello stato dei luoghi.

Sulla base delle indicazioni del PTCP Vigente, il Piano delle Regole individua gli "areali di rischio archeologico" e gli "areali di ritrovamento archeologico, in prossimità della Cascina Tessera.

Si tratta di aree dove si suppone la potenziale presenza di reperti, materiali e o esistenze testimoniali di interesse archeologico.

All'interno di tali areali è consentito il normale utilizzo previsto dalle norme specifiche di ogni ambito urbanistico interessato, tuttavia le sole operazioni che comportino scavi o rimozioni di materiali costituenti il suolo per un profondità superiore ai 50 cm dovranno essere segnalate alla Soprintendenza Archeologica con un margine di anticipo non inferiore a 30 giorni rispetto alla data di inizio delle operazioni medesime.

Ai fini di una maggiore tutela del tema archeologico, in aggiunta alle disposizioni del PTCP Vigente, valgono le seguenti disposizioni:

- qualsiasi progetto di trasformazione urbanistica che non sia di semplice manutenzione, dovrà essere preceduto da uno specifico studio inerente il sito interessato, in modo tale da valutare gli interventi di trasformazione compatibili, d'intesa con la competente Soprintendenza archeologica.
- In assenza di studi di dettaglio si consente solo l'ordinaria utilizzazione agricola del suolo, secondo gli ordinamenti colturali in atto all'entrata in vigore della presente proposta e fermo restando che ogni scavo o aratura dei terreni a profondità superiore a 50 cm deve essere autorizzato dalla competente Soprintendenza archeologica.
- Prima dell'inizio dei lavori relativi a tutti i progetti pubblici e privati in cui sono previsti lavori di scavo di qualsiasi natura, dovrà esserne fatta comunicazione, da parte del committente, alla competente Soprintendenza archeologica.

## TITOLO VIII – DISCIPLINA PAESISTICA

### CAPO I – NORME GENERALI

Secondo il “principio di maggior definizione”, di cui all’art. 6 della normativa del Piano Paesistico Regionale, approvato con DCR n. 951 del 19.01.2010, il PGT di Valeggio assume specifica “Valenza paesistica” in relazione ai suoi contenuti conoscitivi, descrittivi e normativi. Le norme di cui al PdR assumono pertanto efficacia di “disciplina paesistica” per il territorio interessato.

#### ART. 40 – EFFICACIA DELLE NORME E CAMPO DI APPLICAZIONE

La disciplina paesistica del PGT è estesa a tutto il territorio Comunale.

Le norme paesistiche sono da considerarsi “integrative” di quelle urbanistiche e di quelle geologiche, ai fini di verificare la fattibilità degli interventi di modificazione territoriale.

Nelle aree sottoposte a vincolo paesistico ai sensi degli artt. 136 e 142 del D.LGS. n. 42/2004, fino all’adozione di eventuali atti di modifica del vincolo stesso secondo quanto previsto all’art. 39 del vigente PTCP, valgono le procedure previste dal citato D.Lgs. n. 42/04 CAPO IV nonché le disposizioni di cui alla L.R. 12/05, con le precisazioni ed integrazioni di cui al presente TITOLO.

#### ART. 41 - IMMOBILI SOGGETTI A SPECIFICA TUTELA

Il territorio di Valeggio è interessato dai seguenti provvedimenti di vincolo (diretti o indiretti):

##### 1. Beni culturali – D.Lgs. 42/04 Art. 12

Sono altresì soggetti a tutela fino a quando non sia espletata la procedura di verifica di interesse ai sensi del D.Lgs. 42/04 art. 12, gli immobili di proprietà pubblica e/o di Enti/Persone giuridiche anche private senza fini di lucro, che siano opera di autore non più vivente e la cui esecuzione risalga ad oltre 70 anni. In particolare si evidenziano:

- Castello dei Busca poi Sormani,
- Chiesa parrocchiale di San Pietro e Paolo.

##### 2. Beni paesaggistici – D.Lgs. 42/04 Art. 142

- lett. g) territori coperti da foreste e boschi.

Si tratta delle aree occupate da boschi, identificate in base alla definizione contenuta nell’art. 42 della Legge Regionale 5 dicembre 2008, n. 31 (“Testo unico delle Leggi Regionali in materia di agricoltura, foreste, pesca e sviluppo rurale”).

Ai sensi del D.Lgs. n. 42/2004, art. 146, gli interventi negli ambiti dei boschi sono subordinati ad autorizzazione paesaggistica, il cui rilascio è di competenza provinciale, ai sensi dell’art. 80, comma 3, lett. e) della L.r. n. 12/2005. Non sono soggetti ad autorizzazione paesaggistica gli interventi di cui all’art. 149 del medesimo D.Lgs. n. 42/2004.

Indipendentemente dalla disciplina degli ambiti urbanistici sottesi, le presenti norme incentivano la tutela e la valorizzazione di tutte le parti di territorio comunale coperte da foreste e da boschi.

Pertanto, solo in caso di comprovata necessità, che deve essere rigorosamente dimostrata, è ammessa l’eliminazione parziale o totale dei boschi, previo parere favorevole dell’Amministrazione Comunale e della Provincia competente.

Negli ambiti dei boschi, inoltre, devono essere rispettate le eventuali disposizioni aggiuntive contenute nel Piano di Indirizzo Forestale (PIF), di cui all’articolo 47 della citata Legge Regionale n. 31/2008, che costituisce uno strumento di analisi e di indirizzo per la gestione del territorio forestale.



### 3. Aree protette

In queste aree valgono le disposizioni di cui alla LR n. 86/83 e s.m.i., nonché quelle contenute nell'atto istitutivo e nel piano di gestione dell'area protetta. Sono altresì richiamate le norme di cui all'Art. 34 del vigente PTCP.

## CAPO II – ARTICOLAZIONE DELLA DISCIPLINA PAESISTICA

La disciplina paesaggistica di cui al presente Titolo, si articola come segue:

- Aree agricole produttive di interesse paesistico
- Criteri d'intervento per le aree agricole generiche e/o ad indirizzo ecologico – ambientale
- Corsi d'acqua minori con funzione di connessione ecologica
- Elementi e/o i sistemi di rilevanza paesistica
- Viabilità di interesse storico
- Centri e nuclei storici
- Edifici/elementi di particolare valenza tipologica e/o simbolica
- Altri elementi costitutivi del paesaggio
- Criteri di intervento per il tessuto edificato di recente formazione e/o privo di interesse storico – ambientale
- Criteri di intervento per gli ambiti di trasformazione
- Criteri generali per la progettazione e la realizzazione di infrastrutture a rete e/o puntuali
- Criteri generali per l'installazione di impianti per la produzione di energia da fonti rinnovabili.

Qualsiasi intervento che comporti modifica nell'assetto del territorio e nell'aspetto esteriore dei luoghi, oltre a rispettare le disposizioni di natura urbanistica e geologica di cui alle presenti norme, deve conformarsi alle disposizioni del presente TITOLO.

Entro un anno dall'approvazione del PGT, il Comune approverà con delibera del C.C. uno specifico repertorio delle tipologie, dei materiali e delle gamme cromatiche da adottare negli interventi edilizi, articolate in relazione agli ambiti sopra evidenziati.

### **ART. 42 – CRITERI DI INTERVENTO PER LE AREE AGRICOLE GENERICHE E/O DA INDIRIZZO ECOLOGICO AMBIENTALE**

Gli interventi nelle zone agricole devono essere improntati ad un giusto rapporto fra le esigenze funzionali legate all'attività produttiva, e il corretto uso del territorio al fine di mantenere e/o ripristinare gli equilibri ambientali ed i caratteri tipici del paesaggio.

Qualora per le nuove costruzioni ad uso produttivo si adottassero strutture prefabbricate in CAP, si dovranno attuare opportune schermature con alberi di specie autoctona per migliorare l'inserimento nel paesaggio. L'uso di dette strutture è comunque vietato quando poste in adiacenza o in prossimità di insediamenti o edifici di interesse tipologico - ambientale.

È altresì vietato l'uso di elementi modulari in cls per le recinzioni.

I tetti dovranno essere a falde inclinate, con manto superiore in tegole laterizie ad effetto antichizzato, o di altro materiale con analogo effetto estetico.

Le tinte esterne, quando non si adottino o recuperino murature "a vista", dovranno essere individuate nella gamma cromatica delle "terre" con chiarezza e saturazione media.

Vanno in genere conservati i sistemi vegetazionali diffusi (quelli di ripa lungo i fossi, quelli interpoderali, le macchie ecc.) sia per il loro valore ecologico che paesaggistico.

Và conservata, eventualmente ripristinata e mantenuta efficiente la rete di scolo principale e secondaria.

### **ART. 43 – AREE AGRICOLE PRODUTTIVE DI INTERESSE PAESISTICO**

I contenuti storici ed ambientali riconosciuti dalla pianificazione sovraordinata e ribaditi negli atti del PGT, fanno di questi ambiti una risorsa da salvaguardare nella sua destinazione prevalente e nei suoi connotati, valorizzandone le potenzialità sia produttive che complementari (turistiche e ricreative).

Gli interventi devono pertanto essere improntati ad un giusto rapporto fra le esigenze funzionali legate all'attività produttiva, e il corretto uso del territorio al fine di mantenere e/o ripristinare gli equilibri ambientali ed i caratteri tipici del paesaggio. A tal fine trovano applicazione le seguenti disposizioni:

**a)** Vanno in genere conservati i sistemi vegetazionali diffusi (quelli di ripa lungo i fossi, quelli interpoderali, le macchie ecc.) sia per il loro valore ecologico che paesaggistico.

**b)** Va conservata, eventualmente ripristinata e mantenuta efficiente la rete di scolo principale e secondaria. Eventuali riassetti aziendali o sostituzioni colturali che comportino modifiche morfologiche e del reticolo, devono in ogni caso essere autorizzate dal Comune, previa documentazione del nuovo assetto previsto e dei ripristini paesistico-ambientali, ivi compresi quelli relativi agli equipaggiamenti vegetazionali che dovranno essere attuati mediante l'uso di specie autoctone.

**c)** Per la realizzazione di nuove infrastrutture si dovranno prioritariamente adottare i seguenti criteri paesistici:

- viabilità di interesse locale: i tracciati dovranno essere, per quanto possibile, compatibili con le partizioni aziendali e con gli orientamenti primari riconoscibili nel territorio rurale quali strade interpoderali, canali irrigui ecc.

- infrastrutture a rete: la realizzazione di nuove reti tecnologiche fuori terra, ove ammesse, dovrà essere progettata adottando i criteri di cui al Piano di sistema "Infrastrutture a rete" allegato al PPR (Volume 7).

**d)** La localizzazione di nuove attività estrattive o di impianti per lo smaltimento dei rifiuti in queste aree è da considerarsi incompatibile in relazione alla sensibilità paesistica del contesto, e tenuto conto in tal senso degli indirizzi di cui all'Art. 22 comma 10a) e 12a) delle NTA del PTCP.

**e)** Nella edificazione agricola si dovranno adottare i seguenti criteri:

- tipologie e materiali coerenti con quelli tradizionalmente adottate nel contesto agricolo di riferimento;

- colorazioni esterne delle murature scelte nella gamma cromatica delle terre; le soluzioni "faccia a vista" sono ammesse se preesistenti o, in caso di nuove costruzioni, se coerenti con il contesto di riferimento e realizzate con materiali della tradizione locale;

- aperture esterne di forma e dimensione coerente con la tradizione costruttiva locale; soluzioni alternative, conseguenti a ragioni progettuali e/o compositive dimostrabili, possono essere autorizzate su conforme parere della Commissione per il paesaggio;

- serramenti esterni in legno, ferro o lega metallica, a condizione che sia riproposto l'effetto tipologico e cromatico dei serramenti tradizionalmente utilizzati nella zona.

- portoni in legno e/o ferro/vetro.

- parapetti di balcone in ferro, a disegno semplice;

- recinzione dei fondi eseguite con sistemi tradizionali quali siepi, steccati in legno, ad eccezione di quelle eventualmente usate per la stabulazione estiva.

**f)** È fatto divieto di:

- Usare strutture prefabbricate in c.a.p. per le quali non sia previsto il totale rivestimento o l'inglobamento con sistema costruttivo tradizionale;

- usare elementi prefabbricati in cls. modulari per recinzioni;
- usare rivestimenti murali plastici, mattoncini, piastrelle;
- Ogni intervento deve essere accompagnato da adeguata piantumazione adottando specie autoctone.

#### **ART. 44 – CORSI D’ACQUA MINORI CON FUNZIONE DI CONNESSIONE ECOLOGICA**

Sono così individuati i corsi d’acqua, naturali e/o naturalizzati, e le relative aree di rispetto, al fine di garantirne la funzione idraulica e di salvaguardarne i contenuti naturalistici e paesistici quali elementi lineari di connessione ecologica.

È prevista la tutela della morfologia naturale del corso d’acqua, e della vegetazione di ripa, per l’alto valore paesistico ed ecologico che la stessa riveste. Per gli aspetti relativi alla conservazione e gestione della vegetazione si fa riferimento all’Art. 5 della LR 31.03.2008 N. 10. L’eventuale sostituzione e/o l’introduzione di nuove alberature, deve essere effettuata con specie autoctone e comunque concordata con i competenti uffici Comunali.

Sono richiamate le specifiche limitazioni e le prescrizioni di cui alla PARTE VII, Capo 3, articolo 32 delle presenti norme “Componente geologica idrogeologica e sismica”.

#### **ART. 45 – NUCLEI RURALI DI INTERESSE STORICO-AMBIENTALE (CASCINE)**

Devono sempre essere rispettate le seguenti disposizioni:

##### **1) spazi aperti ed elementi di connessione**

Ogni progetto di intervento deve prevedere un’adeguata sistemazione delle aree pertinenziali, avendo riguardo di salvaguardare i caratteri estetici ed ambientali tipici di questi nuclei, e di garantire un adeguato tasso di permeabilità della superficie interessata. In particolare:

- a) Devono essere conservate le pavimentazioni in pietra di pregio esistenti. Eventuali integrazioni e/o ripristini dovranno essere eseguite con materiali e tecniche compatibili; Per le nuove pavimentazioni si dovranno adottare soluzioni coerenti con quelle della tradizione locale (pietra; misto stabilizzato; ghiaino ecc.);
- b) Nelle aree destinate a verde dovranno essere impiegate preferibilmente essenze di tipo autoctono;
- c) Nel caso di spazi a parco e giardino storico di pregio occorre garantire la massima tutela e riqualificazione, dato il loro significato storico architettonico e ambientale. Gli interventi devono perciò tendere alla conservazione e al ripristino delle caratteristiche originarie e rispettare l’andamento naturale del terreno.
- d) Dovranno essere conservati e valorizzati gli elementi decorativi di pregio (fontane, edicole, arredi esterni ecc.);
- e) I vecchi muri di recinzione in pietra e/o mattoni, dovranno essere conservati e/o ripristinati. Le eventuali nuove recinzioni dovranno essere realizzate secondo analoga tipologia, o comunque come da tradizione locale;
- f) È fatto divieto di eliminare i passaggi pubblici che mettano in comunicazione edifici e cortili o altri spazi di pertinenza.

##### **2) Caratteri architettonici degli edifici**

Sono richiamate le norme generali relative ai Nuclei di antica formazione, di cui all’Art. 22 delle presenti NTA.

#### **ART. 46 – VIABILITÀ DI INTERESSE STORICO**

La viabilità storica principale è individuata dal PGT.

##### **1. Aspetti paesistici**

I tracciati costituiscono la matrice sulla quale si è storicamente costruito il sistema territoriale ed insediativo dell’ambito interessato.

L'obiettivo di piano è la salvaguardia e la valorizzazione paesistica dei tracciati e degli elementi sia strutturali che di arredo che del verde ad essi storicamente connessi.

Gli interventi in ambito urbano dovranno prevedere il mantenimento e/o il ripristino di eventuali pavimentazioni storiche esistenti, e delle alberature che sottolineano i tracciati. Eventuali sostituzioni e/o integrazioni dovranno essere effettuate con specie analoghe.

Negli interventi edilizi che interessano cortine edilizie o lotti interclusi, si dovranno rispettare gli allineamenti dell'edificato esistente.

Le vecchie recinzioni in muratura dovranno essere conservate, compatibilmente con la sicurezza della circolazione stradale e quando non contrastano con l'assetto urbano circostante.

In ambito extraurbano gli interventi sulla viabilità, compatibilmente con le esigenze connesse alla sicurezza del traffico, dovranno salvaguardare le opere d'arte ed i manufatti di interesse storico.

Gli interventi migliorativi sui tracciati storici, quando non rinunciabili per ragioni strategiche, funzionali e di sicurezza, dovranno essere altresì compatibili con le opere d'arte di particolare interesse storico (ponti ecc.).

In caso di varianti e/o dismissioni, i tratti residuali non potranno essere acquisiti alla proprietà privata e dovranno essere mantenuti liberi da sovrastrutture, eventualmente sistemati a testimonianza del tracciato storico.

Per la valorizzazione paesistica del tracciato e per il decoro urbano dei nuovi insediamenti in affaccio, si richiamano le norme della viabilità paesistica di struttura.

## **ART. 47 – CENTRI E NUCLEI STORICI**

Per la delimitazione dei centri e dei nuclei storici si è assunta quale base di riferimento la perimetrazione degli insediamenti riportati nella prima levata delle tavolette IGM 1:25000, comprendendo gli spazi aperti interclusi.

Gli scostamenti rispetto a tale delimitazione, sono motivati da riscontri oggettivi sulle caratteristiche fisiche e ambientali degli insediamenti, effettuati sia su base documentale che con verifiche in loco.

Gli agglomerati così definiti, insieme alla viabilità di cui al successivo paragrafo, costituiscono gli elementi essenziali della struttura storico-insediativa del territorio interessato.

Oltre alle modalità di intervento ed alle prescrizioni morfologiche, dovranno sempre essere rispettate le disposizioni di seguito riportate.

### **1. Spazi aperti ed elementi di connessione**

Ogni progetto di intervento deve prevedere un'adeguata sistemazione delle aree pertinenziali, avendo riguardo di salvaguardare i caratteri estetici ed ambientali tipici del centro storico, e di garantire un adeguato tasso di permeabilità della superficie interessata. In particolare:

**a)** Devono essere conservate le pavimentazioni in pietra di pregio esistenti (eventuali integrazioni e/o ripristini dovranno essere eseguite con materiali e tecniche compatibili);

**b)** Per le nuove pavimentazioni si dovranno adottare soluzioni coerenti con quelle della tradizione locale (pietra; misto stabilizzato; ghiaino ecc. e sono ammessi materiali diversi con analoghi effetti estetici previa parere favorevole della Commissione del Paesaggio);

**c)** Nelle aree destinate a verde dovranno essere impiegate preferibilmente essenze di tipo autoctono;

**d)** Nel caso di spazi a parco e giardino storico di pregio occorre garantire la massima tutela e riqualificazione, dato il loro significato storico architettonico e ambientale. Gli interventi devono perciò tendere alla conservazione e al ripristino delle caratteristiche originarie e rispettare quanto più possibile l'andamento naturale del terreno.

**e)** Dovranno essere conservati e valorizzati gli elementi decorativi di pregio (fontane, edicole, arredi esterni ecc.);

**f)** I vecchi muri di recinzione in pietra e/o mattoni, dovranno essere conservati e/o ripristinati (le eventuali nuove recinzioni dovranno essere realizzate secondo analoga tipologia, o comunque come da tradizione locale);

**g)** È fatto divieto di eliminare i passaggi pubblici che mettano in comunicazione edifici e cortili o altri spazi di pertinenza.

**h)** La realizzazione di piscine e/o di opere minori compresa la posa di elementi di arredo, è ammessa nel rispetto degli elementi di cui sopra e della vegetazione arborea di pregio. Tali interventi dovranno in ogni caso essere correttamente contestualizzati rispetto agli spazi aperti interessati, sia in termini dimensionali che tipologici.

## **2. Caratteri architettonici degli edifici**

**a)** dovranno essere eliminate tutte le superfetazioni costituite da tettoie, parti aggettanti chiuse, tamponamenti di qualsiasi tipo di ballatoi, balconi, terrazze e porticati, se non rispondenti alle caratteristiche di cui alle presenti norme;

**b)** I portali e le logge dovranno essere mantenuti tali ripristinando le forme e le caratteristiche originali ivi compresi i materiali e le tecniche costruttive. La loro chiusura è eccezionalmente consentita, soltanto per comprovate esigenze funzionali. In questo caso deve essere realizzata mediante serramenti in ferro e vetro, con esclusione di altri materiali, e deve essere rispettosa delle caratteristiche architettoniche dell'esistente conservandone ogni elemento edilizio tipico con l'adozione degli adeguati ed opportuni accorgimenti progettuali.

**c)** I tetti saranno realizzati a falde inclinate (pendenza mx. 40%), con manto di copertura in coppi di laterizio "di recupero" o, in alternativa, ad effetto antichizzato. I canali e pluviali saranno in rame o in lamiera zincata verniciati nei colori tradizionali, con sezione tonda. Sono ammesse finestre in sviluppo di falda. Eventuali abbaini, realizzati anche in funzione del recupero abitativo dei sottotetti, dovranno rispettare le seguenti prescrizioni:

- avere forma e dimensione rigorosamente coerenti con quelle tradizionali dei luoghi;
- essere posizionati su falde non prospettanti sugli spazi pubblici (è ammesso il mantenimento di quelli esistenti);
- avere una distanza l'uno dall'altro non inferiore a m. 4,00.

**d)** Le murature esterne dovranno essere finite con intonaco a base di calce. La soluzione a "faccia a vista" potrà essere ammessa solo quando si tratti di edifici sorti con queste finiture. Le tinteggiature dovranno essere a base di malta o calce, con opportuno fissaggio. Saranno utilizzate tinte ottenute da terre naturali. Le gamme previste sono quelle dei gialli, dei rossi, dei bruni e dei verdi. Sono fortemente sconsigliati i rivestimenti con malta di cemento, salvo gli zoccoli degli edifici, e l'uso di tinte sintetiche lavabili. Il colore da usarsi dovrà essere riferito alla valutazione globale di un tratto della strada nel quale è inserito l'edificio in oggetto, sufficientemente ampio per rappresentare una campionatura plausibile delle gamme di colori rappresentanti l'ambiente. Esso dovrà essere comunque concordato con gli Uffici competenti anche sulla base di campioni di tinta in loco.

**e)** I davanzali e le opere in pietra naturale in genere saranno in beola, pietra serena o altro materiale analogo (evitare parti lucidate), negli spessori e nelle sagome tradizionali.

**f)** Le aperture esterne dovranno avere forma e misure tradizionali. È vietato l'uso di infissi in alluminio anodizzato. L'oscuramento esterno dovrà essere del tipo a persiane all'italiana verso strada e del tipo a persiane all'italiana o antoni verso il cortile. Non è ammesso l'uso di avvolgibili, a meno che non fossero già previsti nel progetto originario.

**g)** Per la realizzazione di negozi (vetrine ed ingressi in particolare) dovrà essere data la preferenza ai seguenti materiali: ferro, leghe pesanti, leghe leggere ad effetto antichizzato, ferro - legno. Le chiusure esterne dovranno essere in legno; è ammesso l'uso di serrande e

cancelletti a maglie aperte. Le insegne a pannello devono essere di norma collocate all'interno dell'apertura di vetrina. La superficie dell'insegna a pannello non deve superare 1/5 di quelle del foro – vetrina e comunque l'altezza massima del pannello non deve superare i 50 cm. Sui pannelli non devono essere applicati elementi scatolari, al neon, o comunque generanti luce diretta. Soluzioni alternative, conseguenti a ragioni progettuali dimostrabili, e tali da non pregiudicare l'omogeneità della facciata e della cortina edilizie, possono essere autorizzate su conforme parere della Commissione per il paesaggio. Sono ammesse insegne a bandiera purché di forma e materiale tradizionale, escludendo comunque elementi al neon o generanti luce diretta.

**h)** Le parti in ferro dovranno essere improntate alla massima semplicità e realizzate con ferri pieni (tondi, quadri o piatti). Le parti in ferro recuperate dovranno garantire una soluzione omogenea per l'intero fronte, ed essere dimensionate compatibilmente con le aperture.

**i)** Eventuali contatori gas o acqua non dovranno, nel limite del possibile essere collocati sulle murature prospicienti la pubblica via, e comunque essere inseriti in apposita nicchia con antina di chiusura a raso muro, eseguite in ferro e verniciati nei colori tradizionali.

**j)** Nei collegamenti fra corpo principale e secondario da ripristinare e quando è necessario sostituire parti di recente costruzione, è ammesso l'uso di tecnologie moderne, con preferenza per le strutture leggere (ferro e legno). L'inserimento di ascensori è condizionato al rispetto dell'impianto tipologico dell'edificio, e non deve comunque interessare ambienti caratterizzati da elementi di valore artistico ed architettonico.

Il Comune predisporrà entro un anno dall'entrata in vigore delle presenti norme, un apposito piano del colore, oltre ad un repertorio delle componenti accessorie quali insegne, tende solari, altri elementi di arredo urbano.

#### **ART. 48 – EDIFICI/ELEMENTI DI PARTICOLARE VALENZA TIPOLOGICA E/O SIMBOLICA**

Sono individuati con apposita simbologia, gli edifici e/o manufatti che per originalità tipologica, importanza storico-culturale, identificazione nell'immaginario collettivo, sono da assoggettare a salvaguardia pur non essendo sottoposti a specifica tutela ai sensi della vigente normativa.

Sono ammesse le seguenti modalità d'intervento:

- Manutenzione ordinaria e straordinaria – MO, MS;
- Restauro e risanamento conservativo – R, RC.

#### **ART. 49 – LUOGHI DELLA MEMORIA E DELLA TRADIZIONE**

A prescindere dal regime normativo derivante da vincoli diretti e/o indiretti di cui al D.Lgs. n. 42/2004, i luoghi così individuati nella Tavola di riferimento normativo del PdR sono soggetti a salvaguardia per il loro elevato valore simbolico e tradizionale.

Sia gli interventi diretti sui beni e sugli spazi interessati, che quelli che sui medesimi prospettano, dovranno essere attuati secondo obiettivi di salvaguardia e di valorizzazione dei luoghi, adottando criteri costruttivi coerenti con il contesto di riferimento, A tal fine sono richiamati i criteri paesistici di cui ai "Nuclei di antica formazione".

#### **ART. 50 – CRITERI DI INTERVENTO PER IL TESSUTO EDIFICATO DI RECENTE FORMAZIONE E/O PRIVO DI INTERESSE STORICO – AMBIENTALE**

Questi criteri si applicano alle parti del tessuto edificato esterne ai nuclei di antica formazione, ai lotti interclusi ed a quelli di completamento. Si tratta di agglomerati per lo più di recente formazione, o che comunque, anche per effetto di significative trasformazioni nella struttura originaria, non presentano caratteristiche tipologiche e/o architettoniche di particolare rilievo. A ciò si aggiunga una persistente banalizzazione degli interventi edilizi che spesso hanno trascurato qualsiasi riferimento lessicale agli elementi connotativi e tradizionali del territorio.

Ciò nonostante, anche in relazione al contesto geografico di appartenenza, ed agli obiettivi generali di qualità paesistica posti, il PdR detta criteri d'intervento al fine di qualificare gli ambiti in oggetto e renderli maggiormente coerenti con il paesaggio circostante.

Gli interventi edilizi, specie se adiacenti ai nuclei di antica formazione, dovranno adottare tipologie e materiali costruttivi compatibili con quelli della tradizione locale, soluzioni alternative, conseguenti a ragioni progettuali e/o compositive specifiche, possono essere autorizzate su conforme parere della Commissione per il paesaggio.

Le tinte esterne dovranno essere individuate nella gamma cromatica delle "terre" con chiarezza e saturazione media.

I tetti dovranno essere, di norma, a falde inclinate con manto superiore in tegole laterizie o in cemento color "cotto antichizzato".

Non è ammesso l'uso di strutture prefabbricate in CAP per le quali non sia previsto il tamponamento esterno con metodo tradizionale.

È altresì vietato l'uso di recinzioni prefabbricate in cls.

Le aree esterne di pertinenza, dovranno essere adeguatamente sistemate e piantumate con l'utilizzo di alberature di specie autoctona. Tali sistemazioni devono essere esplicitate nelle tavole di progetto e la loro ultimazione è condizione per il rilascio del permesso di agibilità degli edifici.

Anche quando non esplicitamente prevista negli elaborati del PGT, dovrà essere prevista una cortina di verde, di adeguata profondità, in modo da costituire un'area di mitigazione verso gli ambiti del paesaggio agrario circostante. Tale area dovrà essere piantumata con specie autoctone, di sviluppo non inferiore a m. 5 in altezza, a carico dei soggetti operatori.

Per interventi di riconversione e di ristrutturazione che prevedano modifiche agli assetti planivolumetrici esistenti e/o l'inserimento di nuovi impianti, sempre nel caso di aree adiacenti ai sistemi di particolare rilevanza paesistica o ad aree agricole di elevata sensibilità, le norme paesistiche di cui al presente articolo trovano applicazione anche nell'ambito del tessuto urbano consolidato.

#### **ART. 51 – CRITERI DI INTERVENTO PER GLI AMBITI DI TRASFORMAZIONE**

Nelle aree di trasformazione urbanistica dovranno essere rispettati i seguenti criteri:

- sviluppo dell'edificato coerente con la morfologia degli abitati, privilegiando soluzioni orientate alla compattazione ed alla rettifica delle frange urbane;
- coerenza con le partizioni aziendali e con eventuali elementi strutturali del paesaggio agrario
- rispetto delle visuali e dei fronti di percezione paesistica individuate dal PGT;
- controllo delle masse volumetriche e limitazione delle altezze in relazione all'edificato esistente;
- adozione di tipologie e di scelte architettoniche che, specie per gli interventi a carattere produttivo e terziario, tengano in adeguata considerazione gli aspetti compositivi e l'inserimento paesistico;
- obbligo di piano attuativo che verifichi gli impatti sul contesto interessato e che preveda forme di mitigazione, collocando ampie zone di rinaturalizzazione nelle aree esterne, utilizzando a tal fine forme di compensazione e/o di perequazione. Gli indici territoriali dovranno essere a bassa densità, con adeguate percentuali da destinare a verde pubblico e/o privato di raccordo con l'ambito agricolo (indicativamente 50% di St.).

Quando per motivate esigenze funzionali, compositive od altro, non è possibile raggiungere totalmente questo standard, si potranno concordare con il Comune interventi compensativi anche all'esterno dell'ambito di intervento, con priorità per le aree di interesse naturalistico e morfologico individuate dal PGT.

---

**ART. 52 – CRITERI GENERALI PER LA PROGETTAZIONE E LA REALIZZAZIONE DI INFRASTRUTTURE A RETE E/O PUNTUALI**

La realizzazione di nuove linee elettriche dovrà essere progettata in modo da ridurre al minimo l'interferenza con le visuali aperte, adattando i tracciati ai contesti morfologici ed agli elementi strutturali del paesaggio.

Questo criterio vale in particolare in corrispondenza dei percorsi paesistici di valenza panoramica, e delle visuali sensibili individuate sulle tavole Paesistiche.

In corrispondenza dei seguenti contesti:

- nuclei di antica formazione;
- luoghi della memoria e della tradizione;
- edifici/elementi di particolare valenza tipologica/architettonica;
- aree a sensibilità paesistica molto elevata;

le linee dovranno essere interrato.

Analoghi criteri dovranno essere adottati per l'ubicazione degli impianti di tele e radio comunicazione. Inoltre, anche all'esterno degli ambiti di cui al precedente comma, l'ubicazione di detti impianti dovrà essere preceduta da un'accurata indagine finalizzata ad individuare siti di limitata percezione dal sistema della viabilità e dei percorsi di fruizione del territorio.

La previsione e la realizzazione di nuove infrastrutture per la mobilità comportanti significativi impatti sul territorio, deve essere corredata da approfondimenti tematici relative agli aspetti paesistici del contesto interessato, e da specifiche indicazioni progettuali volte a garantire:

- la salvaguardia o il ripristino delle componenti paesaggistiche di maggior connotazione del contesto;
- la non occlusione di visuali significative;
- la minor compromissione possibile di corridoi verdi ed ecologici;
- l'introduzione e la contestualizzazione di significativi equipaggiamenti verdi nelle aree interessate e la ricostituzione di alberate e di macchie boschive;
- la riqualificazione di situazioni di degrado e compromissione paesaggistica dei territori interessati;
- l'individuazione di interventi compensativi prioritariamente finalizzati al miglioramento del paesaggio in riferimento all'inserimento dell'infrastruttura.

**ART. 53 – CRITERI GENERALI PER L'INSTALLAZIONE DI IMPIANTI PER LA PRODUZIONE DI ENERGIA DA FONTI RINNOVABILI.**

Ferme restando le competenze relative all'autorizzazione di interventi relativi ad immobili e aree soggette a tutela ai sensi del D.Lgs. 42/2004, per l'installazione di impianti per la produzione di energia da fonti rinnovabili, valgono i seguenti criteri paesistici:

**a)** l'installazione di pannelli solari termici e fotovoltaici a diretto servizio degli edifici, aventi una capacità di generazione compatibile con il regime di scambio sul posto, dovranno essere di tipo "integrato" o "aderenti alla falda", con eventuali sistemi di accumulo (per il solare termico) collocati nel sottotetto; la superficie dei pannelli non dovrà essere superiore al 50% dello sviluppo della falda interessata. Percentuali maggiori e/o soluzioni alternative potranno essere valutate dalla Commissione del Paesaggio, in relazione a particolari soluzioni e tecnologie o in presenza di tipologie edilizie (es. coperture piane con parapetto di coronamento), che riducano significativamente l'impatto visivo dei pannelli. Le limitazioni di cui sopra non trovano applicazione per gli edifici produttivi e, in genere, per tutti quelli ubicati all'interno di zone a bassa sensibilità paesistica ai sensi del TITOLO III delle presenti NTA.



**b)** Altre tipologie di impianti ubicati in ambiti a sensibilità paesistica superiore o uguale a quella "media": l'ubicazione dovrà essere preceduta da un'accurata indagine finalizzata ad individuare siti di limitata percezione dal sistema della viabilità e dei percorsi di fruizione del territorio.

La valutazione degli impatti visivi dovrà tenere in particolare considerazione le visuali dai percorsi e dai luoghi di particolare valenza percettiva, prevedendo, se del caso, l'attuazione di misure mitigative (cortine alberate, dossi e altre modellazioni del terreno ecc.).

**c)** ai fini del rilascio delle autorizzazioni previste dalla vigente normativa, e ferme restando le competenze e le procedure ivi riportate, è da considerarsi particolarmente critica la realizzazione di impianti di cui al precedente punto b) nei seguenti ambiti o in diretto rapporto visivo con i medesimi:

- aree e beni tutelati, con particolare riferimento alle lettere a) e b) dell'art. 136 del D.Lgs. n. 42/2005;
- nuclei di antica formazione;
- luoghi della memoria e della tradizione;
- edifici/elementi di particolare valenza tipologica/architettonica;
- aree a sensibilità paesistica alta e molto alta;

In sede di procedimento, si dovrà tenere conto delle esigenze di tutela e di salvaguardia di questi ambiti; l'eventuale autorizzazione dovrà in particolare verificare che l'insediamento e l'esercizio dell'impianto non compromettano e/o non interferiscano negativamente con la tutela del patrimonio culturale e del paesaggio e, per le zone agricole e/o di salvaguardia ambientale, anche con la tutela della biodiversità e con la valorizzazione del settore agricolo, in particolare quello caratterizzato da tradizioni agroalimentari locali.

## **ART. 54 – ALTRI ELEMENTI COSTITUTIVI DEL PAESAGGIO**

### Boschi

Ai sensi della L.R. 80/89 art 3 sono considerato "bosco" i popolamenti arborei o arbustivi a qualsiasi tipo di età, di superficie superiore a 2000mq, non che i terreni che per cause naturali ( valanghe, incendi, trombe d'aria, frane, ecc) e/o antropiche ( tagli a raso) siano rimasti temporaneamente privi di copertura vegetale.

Non sono considerato bosco gli impianti a rapido accrescimento , i popolamenti arborei o arbustivi di superficie inferiore a 2000 mq distanti più di 100 m da altri boschi, le fasce alberate di larghezza inferiore a 25 m, i soprasuoli di qualsiasi superficie con indice di copertura inferiori a maturità a 20% della superficie totale, i giardini privati, i parchi urbani e i popolamenti in fase di colonizzazione da meno di 3 anni.

Fermo restando le disposizioni regionali e le normative relative a vincoli paesistici, i boschi sono da assoggettare a conservazione, e gli indirizzi di governo sono da definire attraverso piani di assestamento o di gestione che dovranno tenere conto delle caratteristiche fitosanitarie delle diverse biocenosi presenti e dei fattori geopedologici e climatici della stazione.

In assenza di detti piani sono da consentire solo tagli colturali, la raccolta dei prodotti secondari del bosco, nei limiti delle vigenti prescrizioni e le attività di allevamento compatibili con le caratteristiche delle diverse biocenosi.

A prescindere da quelle già individuate sulle tavole del PGT, sono comunque da considerare boschi le superfici interessate da formazioni vegetali aventi le caratteristiche qualitative e quantitative di cui alla L.R. n. 27 del 28.10.2004 art. 3. Ferme restando le disposizioni Regionali in materia (in particolare la citata L.R. n. 27/2004) e le norme relative ai vincoli Paesistici, i boschi sono da assoggettare a conservazione, e gli indirizzi di governo sono da definire attraverso piani di assestamento o di gestione che dovranno tenere conto delle caratteristiche fitosanitarie delle diverse biocenosi presenti e dei fattori geopedologici e climatici della stazione.

In assenza di detti piani sono da consentire solo tagli colturali, la raccolta dei prodotti secondari del bosco, nei limiti delle vigenti prescrizioni e le attività di allevamento compatibili con le caratteristiche delle diverse biocenosi.

#### Vegetazione diffusa: Filari e vegetazione sparsa

Sono compresi in questa categoria: le biocenosi frammentarie di consistenza e dimensioni minori rispetto a quelle dei popolamenti forestali, la vegetazione di ripa lungo i canali, la vegetazione interpodereale, i filari e gli esemplari isolati quando presentano elevato interesse tipologico e botanico.

Questi elementi assumono un'importanza non marginale nel paesaggio agrario sia dal punto di vista ecologico-funzionale sia sotto il profilo paesaggistico.

Le norme di cui ai commi seguenti si applicano agli elementi esistenti di fatto, anche se non riportati nella cartografia. L'obiettivo da perseguire è la tutela dell'esistente, nel rispetto delle esigenze fitosanitarie e biologiche delle cenosi.

In particolare:

- Per i filari collocati lungo le strade rurali, i viali di accesso agli insediamenti agricoli ed i fossi irrigui principali, gli esemplari isolati di elevato interesse tipologico e botanico, è prevista la conservazione integrale, limitando di conseguenza interventi che possano arrecare danno agli alberi ivi compresa l'esecuzione di interventi in profondità sul terreno circostante alla vegetazione esistente entro una fascia di 5,00 m. L'eventuale sostituzione e/o l'introduzione di nuovi elementi, deve essere effettuata con specie autoctone e comunque analoghe a quelle esistenti.
- Per la vegetazione posta lungo le partizioni colturali, i fossi minori e per gli esemplari isolati non aventi particolare interesse tipologico e botanico, è possibile derogare al principio di conservazione integrale nell'ambito di piani di dettaglio e/o di progetti operativi ivi compresi quelli relativi alla bonifica agraria ed al miglioramento fondiario tesi al raggiungimento di nuovi assetti territoriali e/o produttivi, prevedendo idonei interventi mitigatori, sostitutivi e/o di ripristino, volti al conseguimento di adeguati equilibri ambientali.

## **TITOLO IX – AREE SOGGETTE A LIMITAZIONE D'USO E DI TRASFORMAZIONE**

### **ART. 55 - ZONE DI RISPETTO DEGLI IMPIANTI DI DEPURAZIONE**

Sono individuate in conformità al punto 1.2, Allegato 4, della Delibera del Comitato dei Ministri per la tutela delle acque dall'inquinamento, del 4 febbraio 1977, e successive modificazioni ed integrazioni. All'interno di tali aree è vietata la costruzione di nuovi edifici fuori terra o interrati, nonché gli interventi su edifici preesistenti che comportino variazione di volume o di Slp, ad esclusione dei volumi tecnici dovuti alla necessità di adeguamenti igienici e tecnologici. Per ragioni di interesse pubblico possono essere realizzati: strade, piste ciclabili; parcheggi pubblici; cabine di trasformazione elettrica.

Possono essere realizzate e ampliate attrezzature complementari quali parcheggi, depositi di materiale al servizio degli impianti, recinzioni.

La capacità edificatoria delle aree di rispetto, derivante dall'applicazione degli indici territoriali o fondiari di piano, può essere utilizzata con trasposizione sulla superficie contigua appartenente alla stessa proprietà ed avente la stessa destinazione di zona, al di là della linea di arretramento.

### **ART. 56 – ZONE DI RISPETTO CIMITERIALE**

Le aree di rispetto cimiteriale sono individuate con apposita simbologia negli elaborati del PdR. All'interno di tali aree, oltre all'ampliamento delle strutture cimiteriali esistenti, possono essere realizzate esclusivamente zone a verde, parcheggi e relativa viabilità e servizi connessi con l'attività cimiteriale, purché compatibili con il decoro e la riservatezza del luogo (R.R. 9 novembre 2004 n. 6).

Per gli edifici esistenti sono ammessi unicamente interventi conservativi che non comportino variazione del volume o della SLP, ad esclusione dei volumi tecnici dovuti alla necessità di adeguamenti igienici e tecnologici.

La capacità edificatoria delle aree di rispetto, derivante dall'applicazione degli indici territoriali o fondiari di piano, può essere utilizzata con trasposizione sulla superficie contigua appartenente alla stessa proprietà ed avente la stessa destinazione di zona, al di là della linea di arretramento.

### **ART. 57 – 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.

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;
- 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.

---

## **TITOLO X – NORME FINALI E DI TRANSIZIONE**

### **ART. 58 – COSTRUZIONI PREESISTENTI**

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

### **ART. 59 – DECADENZA DI NORME IN CONTRASTO**

Ogni disposizione e norma della disciplina urbanistica ed edilizia che risulti in contrasto con il Piano di governo del Territorio, espressa negli elaborati grafici e nelle norme di attuazione, è sostituita con quanto previsto dalle tavole e dalle Norme Tecniche di Attuazione.

A datare dall'adozione del Piano di Governo del Territorio da parte del Consiglio Comunale, sino a quando non sia stato approvato dalla Regione Lombardia, per qualsiasi intervento o attività in contrasto con il Piano di governo del Territorio adottato, si applicano le misure di salvaguardia previste dalle vigenti leggi.

### **ART. 60 – POTERE DI DEROGA**

Sono ammesse deroghe al P.G.T. nei casi di cui all'articolo 41 quater della legge 17.8.1942 n. 1150 e successive modificazioni ed integrazioni e nel rispetto delle procedure ivi previste, solo nel caso di edifici e di impianti pubblici o di interesse pubblico.

### **ART. 61 – DIFFORMITÀ GRAFICHE**

Nel caso di difformità grafiche rispetto al reale sia per dimensione che per posizionamento per ciò che riguarda i confini comunali si procederà considerando tutta l'area che si estende fino al confine reale come appartenente alla stessa zona individuata nel presente P.G.T..

### **ART. 62 – ABROGAZIONE, SOSTITUZIONE E MODIFICA DI PRECEDENTI DISPOSIZIONI**

Sono abrogate tutte le disposizioni regolamentari comunali che contrastino o risultino incompatibili con le norme del piano a decorrere dall'entrata in vigore del P.d.R.

I titoli abilitativi per le opere edilizie che hanno assunto efficacia anteriormente alla data di adozione del P.d.R., anche se in contrasto con le sue prescrizioni, mantengono la loro validità, purché i lavori vengano iniziati e terminati entro i termini fissati dalla legislazione di riferimento.

Il presente P.d.R. non si applica agli interventi edilizi per i quali sia stata regolarmente presentata richiesta di titolo abilitativo in data antecedente a quella di adozione. Non si applica inoltre alle varianti non essenziali a titoli abilitativi già rilasciati.

# ALLEGATO A

INDIRIZZI PER LA PROGETTAZIONE DEGLI EDIFICI

La progettazione di edifici di nuova costruzione o il recupero di edifici esistenti dovrà tenere conto dei seguenti criteri:

### **MATERIALI DA IMPIEGARE**

- prevedere l'utilizzo di materiali e/o elementi tecnici disponibili localmente, valorizzando l'esperienza e la tradizione del luogo, a basso dispendio energetico per il trasporto attraverso il controllo delle distanze di approvvigionamento rispetto al cantiere;
- prevedere l'utilizzo di materiali e tecniche che favoriscano la realizzazione di ambienti privi di sostanze tossiche e inquinanti;
- prevedere l'utilizzo di materie prime rinnovabili, cioè materie prime non esauribili. Un esempio è costituito dai materiali "coltivabili" quali il legno ed in generale le materie prime di origine vegetale;
- prevedere l'utilizzo di materiali ed elementi tecnici a ridotto consumo di energia primaria nel loro ciclo di vita, dalla produzione, all'installazione, manutenzione e dismissione;
- prevedere l'utilizzo di materiali e/o elementi tecnici caratterizzati nella fase in opera da buone prestazioni di durabilità e manutenzione;
- prevedere l'utilizzo di materiali ed elementi tecnici che siano in grado di mantenere i propri livelli prestazionali pressoché inalterati per lunghi periodi di tempo, che consentano una facile manutenzione e/o che sia possibile una semplice sostituzione nelle situazioni di degrado;
- prevedere l'utilizzo di materiali ed elementi tecnici riutilizzabili e/o riciclabili. Nel primo caso s'intende la possibilità per il materiale e/o il componente tecnico di essere riutilizzato per la medesima funzione per la quale era stato prodotto, nel secondo s'intende la possibilità che possa venir utilizzato, favorendo la demolizione selettiva, per produrre nuovi elementi tecnici.

Il rapporto progetto-contesto dovrà valutare:

- l'adozione tra le alternative possibili quelle di minor impatto con l'assetto paesistico, ponendosi in rapporto di aderenza alle forme strutturali del paesaggio interessato, al fine di contenere l'uso di manufatti di grande perceibilità ed estraneità con il contesto;
- misura ed assonanza con le caratteristiche morfologiche dei luoghi: occorre che gli interventi proposti si mostrino attenti a porsi in composizione con il contesto sia per scelte dimensionali dei volumi che per scelte delle caratteristiche costruttive e tipologie dei manufatti, coerenti con i caratteri e i valori del luogo e della loro percezione visuale;
- scelta e trattamento dei materiali e colori dei manufatti, nonché di selezione e disposizione delle essenze vegetazionali per le sistemazioni esterne, anche ai fini di mitigazione dell'impatto visuale e di stabilire continuità con le situazioni di immediato contesto.

### **ORIENTAMENTO**

In assenza di documentati impedimenti di natura tecnica e funzionale, gli edifici di nuova costruzione devono essere posizionati con l'asse longitudinale principale lungo la direttrice Est-Ovest con una tolleranza di 45° e le distanze fra edifici contigui devono garantire nelle peggiori condizioni stagionali (21 dicembre) il minimo ombreggiamento possibile sulle facciate.

Gli ambienti nei quali si svolge la maggior parte della vita abitativa devono essere disposti a Sud-Est, Sud e Sud-Ovest, conformemente al loro fabbisogno di sole.

Gli spazi che hanno meno bisogno di riscaldamento e di illuminazione (box, ripostigli, lavanderie e corridoi) devono essere disposti lungo il lato Nord e servire da cuscinetto fra il fronte più freddo e gli spazi più utilizzati.

Le aperture massime devono essere collocate da Sud-Est a Sud-Ovest; questa prescrizione si applica solo se non esistono particolari vincoli di natura morfologica dell'area oggetto di edificazione.

È possibile concedere una deroga per quanto riguarda l'esposizione a Nord, se il progettista redige una relazione tecnica nella quale dimostra che la soluzione proposta offre gli stessi vantaggi energetici.

In ogni caso per tutte le nuove costruzioni deve essere garantita la migliore esposizione possibile in relazione all'apporto di energia solare.

#### **USO RAZIONALE DELLE RISORSE ENERGETICHE**

Oltre all'isolamento termico dell'edificio, all'uso di impianti solari termici, di impianti solari fotovoltaici e di sistemi di produzione di calore ad alto rendimento secondo le vigenti disposizioni, sono auspicabili sistemi di cogenerazione per la produzione di energia elettrica e di acqua calda, e di sfruttamento dell'energia geotermica.

Inoltre, si dovranno utilizzare accorgimenti quali la regolazione locale della temperatura dell'aria (valvole termostatiche, termostati collegati a sistemi locali o centrali di attuazione, ecc.) al fine di ridurre i consumi energetici per il riscaldamento, evitando inutili surriscaldamenti dei locali e consentendo di sfruttare gli apporti termici gratuiti (radiazione solare, presenza di persone o apparecchiature, ecc.).

#### **USO RAZIONALE DELLE RISORSE CLIMATICHE**

- Controllo del soleggiamento estivo al fine di evitare il surriscaldamento estivo dell'organismo edilizio utilizzando l'ombreggiamento, senza contrastare l'apporto energetico derivante dal soleggiamento invernale, utilizzando per le parti trasparenti delle pareti perimetrali esterne dispositivi quali schermature fisse o mobili che ne consentano l'oscuramento; le schermature fisse aggettate, frangisole, logge, ecc. devono essere congruenti con l'orientamento in cui vengono utilizzate;
- Protezione dai venti invernali, senza tuttavia impedire la ventilazione naturale estiva, mediante barriere naturali, barriere artificiali, barriere miste (naturale e artificiali) ed utilizzo di depressioni/rilievi naturali o artificiali del terreno. Nella progettazione di barriere naturali risultano fondamentali la scelta delle essenze, la loro corretta collocazione, in quanto possono determinare una riduzione della velocità del vento, in funzione della forma, dell'altezza, della densità e della lunghezza della barriera stessa.
- Ventilazione naturale estiva al fine di raffrescare gli spazi dell'organismo edilizio e diminuire la percentuale di umidità presente (benessere termigrometrico), senza impedire la protezione dai venti invernali, tramite ventilazione incrociata con predisposizione di sistemi di camini e/o di aperture funzionali all'uscita di aria calda dall'alto e/o al richiamo di aria fresca da ambienti sotterranei.
- Serre e sistemi solari passivi per la captazione e lo sfruttamento dell'energia solare al fine di ridurre i consumi di combustibile per riscaldamento invernale attraverso lo sfruttamento passivo e/o attivo dell'energia solare e/o la funzione di spazio intermedio; vanno dotati di opportune schermature e/o dispositivi mobili o rimovibili, per evitare il surriscaldamento estivo.



# ALLEGATO B

CRITERI RELATIVI AL RISPARMIO IDRICO E RECUPERO ACQUE METEORICHE E/O REFLUE

I presenti criteri forniscono le indicazioni generali che dovranno essere applicate in sede di progettazione e realizzazione degli interventi previsti nei Piani Attuativi, di cui al DdP, al fine di migliorare la qualità complessiva degli insediamenti, riconoscendo al risparmio idrico ed al recupero delle acque meteoriche e/o reflue funzioni essenziali di natura ecologica e ambientale, e di ausilio alla conservazione di un microclima più favorevole.

Premesso che gli edifici di nuova costruzione dovranno essere realizzati in modo tale da ottimizzare i consumi e le prestazioni, riducendo inoltre le fonti di vibrazione meccanica, dispersione termica, emanazione o amplificazione patogene (gas radon), si prescrivono:

- l'installazione di contatori individuali di acqua potabile, uno per unità immobiliare;
- la messa in opera di accorgimenti tali da portare alla riduzione del consumo di acqua potabile nella misura minima del 30% rispetto al dato attuale stimato.

A titolo esemplificativo si indicano:

- cassette w.c. a doppio pulsante (7/12 lt. – 5/7 lt.) o “acqua stop”;
- miscelatori di flusso dell'acqua e dispositivi frangigetto e/o riduttori di flusso;
- eventuali dispositivi di decalcificazione, in relazione alle condizioni di rete;
- eventuali dispositivi di controllo a tempo applicati ai singoli elementi erogatori;
- recupero attraverso sistemi di captazione, filtro e accumulo dell'acqua meteorica proveniente dalle coperture per consentirne l'utilizzo per usi compatibili, con la contestuale realizzazione di una rete di adduzione e distribuzione idrica delle stesse acque (rete duale); a tal fine le coperture dei tetti devono essere munite, tanto verso il suolo pubblico quanto verso gli spazi interni, di canali di gronda atti a convogliare le acque meteoriche nei pluviali e nel sistema di raccolta.

A titolo esemplificativo si riportano alcuni degli usi compatibili:

- irrigazione aree verdi;
- pulizia delle aree pavimentate (cortili e passaggi);
- usi tecnologici relativi a sistemi di climatizzazione attiva;
- alimentazione delle cassette di scarico dei w.c.

Il volume della vasca di accumulo sarà in funzione: del volume di acqua captabile determinato dalla superficie di captazione e dal valore medio delle precipitazioni; del fabbisogno idrico per l'uso a cui l'acqua recuperata è destinata; del periodo di secca; la vasca di accumulo deve essere dotata di un sistema di filtratura per l'acqua in entrata, di uno sfioratore sifonato collegato al sistema disperdente interno alla proprietà (o eventuale tombinatura comunale) per smaltire l'eventuale acqua in eccesso e di un adeguato sistema di pompaggio per fornire l'acqua alla pressione necessaria agli usi suddetti.

L'impianto idrico così formato non può essere collegato alla normale rete idrica e le sue bocchette devono essere dotate di dicitura “acqua non potabile” secondo la normativa vigente.

Le acque nere/grigie dovranno essere recuperate, opportunamente trattate, per usi compatibili e non idropotabili, limitando lo scarico in rete. Il sistema prevede la predisposizione di idonei sistemi di pretrattamento (a seconda del tipo di refluo in modo da trattenerne solidi, sostanze saponose e materiali vari), pozzetto di ingresso, vasca di fitodepurazione impermeabile, pozzetto di uscita.

Il rispetto delle prescrizioni di cui sopra devono essere dimostrate in sede progettuale e successivamente verificate in sede di agibilità.

# ALLEGATO C

CRITERI RELATIVI ALLA REALIZZAZIONE DI SPAZI A VERDE

I presenti criteri forniscono le indicazioni generali che dovranno essere applicate in sede di progettazione e realizzazione degli interventi previsti nei Piani Attuativi, previsti nel DdP, al fine di migliorare la qualità complessiva degli insediamenti, riconoscendo al verde in ambito urbano funzioni essenziali di natura ecologica e ambientale, estetica e paesistica e di ausilio alla conservazione di un microclima più favorevole.

La consistenza arborea e quella arbustiva sono determinate nella misura minima nelle relative schede di intervento riferite ai singoli Piani Attuativi, previsti nel DdP.

Il progetto dovrà quindi considerare unitariamente il disegno degli spazi liberi e dei corpi edilizi oggetto di intervento, nonché il loro corretto inserimento nell'intorno.

#### **INDICAZIONI GENERALI PER GLI INTERVENTI DI REALIZZAZIONE DI SPAZI A VERDE**

La progettazione degli interventi terrà conto dell'importante valore estetico - percettivo rivestito dagli spazi verdi, che possono contribuire a creare un ambiente gradevole e a migliorare la qualità complessiva degli spazi urbani e periurbani; conseguentemente per la progettazione delle aree verdi si dovrà considerare con attenzione il rapporto con il contesto paesistico, tenendo conto delle indicazioni contenute nella D.G.R. 08.11.2002, n. VII/11045 " Linee guida per l'esame paesistico dei progetti ", con particolare attenzione al trattamento delle superfici libere, alla scelta delle essenze ed alla disposizione delle stesse.

In particolare la sistemazione a verde dovrà avvenire nel:

- rispetto delle regole morfologiche di organizzazione del comparto urbano con mantenimento degli allineamenti consolidati di edifici e recinzioni;
- coerenza con le connotazioni degli spazi verdi limitrofi e adiacenti, privilegiando ad esempio:
  - la continuità di siepi o alberature di delimitazione del lotto ove già consolidate quale connotazione del comparto urbano;
  - il trattamento a giardino in contesti residenziali fortemente progettati e quello a prato e macchie boschive in contesti a connotazione più naturale;
  - la coerenza con le tessiture del territorio rurale, anche in funzione di ricomposizione paesaggistica dei margini urbani, in situazioni di frangia;
- salvaguardia e valorizzazione degli elementi verdi connotativi del sistema degli spazi pubblici o rimarcanti presenze culturali e paesaggistiche consolidate, valutando per esempio con attenzione l'introduzione di filari ed essenze ad alto fusto in aree limitrofe a viali alberati, alberate monumentali o rimarcanti particolari con visuali al fine di non mortificare e non compromettere continuità e riconoscibilità di componenti ad elevato valore simbolico ed identitario del paesaggio;
- tutela e valorizzazione di eventuali corsi d'acqua, naturali o artificiali, eventualmente presenti;
- rispetto degli andamenti morfologici del terreno, quale continuità del piano di campagna e rispetto delle scarpate morfologiche;
- tutela e valorizzazione di tutti gli elementi propri della tessitura territoriale storica ancora riconoscibili (canali ed altri elementi dell'idrografia, percorsi, accessi e relativi corredi verdi, manufatti e muretti di delimitazione o accesso agli insediamenti, ecc.).

Il posizionamento delle specie arboree e arbustive, nel rispetto dei limiti dettati dal Codice Civile, dovrà evitare interferenze con la viabilità, la segnaletica stradale e l'illuminazione pubblica, considerando lo sviluppo finale di chiome e radici delle diverse specie impiantate. La selezione delle specie ed il loro posizionamento terrà conto anche delle funzioni di ombreggiamento che possono contribuire al raffrescamento degli ambienti interni.

# ALLEGATO D

CRITERI RELATIVI ALLA COMPENSAZIONE AMBIENTALE DI VALORIZZAZIONE ECOSISTEMICA

1. Il P.G.T. persegue forme di Compensazione Ambientale quale azione di riparazione/risarcimento dei danni causati dalle trasformazioni territoriali, in cui il termine Ambientale è da intendersi, ai fini dell'attività di restituzione dei valori ambientali compromessi, in modo prevalentemente ecologico nelle componenti aria, acqua, suolo e natura.

Nella compensazione ambientale, il consumo di suolo, e l'azione uguale e contraria della rigenerazione ecologica, sono due atti che vanno bilanciati nel tempo, nel luogo e nella forza.

I criteri di correzione da considerare in questo rapporto sono:

- a. il deficit ecologico che determina la previsione del PGT;
- b. le azioni di mitigazione previste dal progetto;
- c. l'incremento di naturalità degli interventi di compensazione.

### Sistemi di attuazione

Possono utilizzarsi tre sistemi di attuazione che potrebbero integrarsi:

- a) attuazione diretta degli interventi da parte dei promotori i quali definiscono con i proprietari dei fondi, in trattativa privata, i termini di realizzazione e gestione;
- b) creazione di una riserva di crediti ecologici: è possibile che proprietari di fondi agricoli siano interessati o incentivati da altre forme di iniziativa a rinaturalizzare aree di frangia o poco produttive. Sarebbe possibile adottare in comune un registro dei crediti ecologici a cui i promotori delle trasformazioni possono attingere. Questa ipotesi, che necessita di azioni informative e di coinvolgimento degli operatori agricoli, se applicata in modo diffuso effetti interessanti su tutto il territorio.
- c) pagamento di un onere da parte del promotore come previsto dalla Legge della Lombardia. Tale ipotesi farebbe ricadere sul comune l'onere attuativo e di gestione (Fondo Aree Verdi).

2. La Compensazione ambientale si applica a tutti gli interventi di nuova costruzione previsti nel DdP che sottraggono superfici destinate nello stato di fatto ad attività agricole, e consiste in interventi diretti e contestuali di rilevanza ecologica e/o di incremento della naturalità secondo quanto definito al successivo punto 6, e per un costo documentato non inferiore al 5 % del Contributo di Costruzione di cui all'art. 43 della L.R. 12/2005 e s.m.i. – Legge per il governo del territorio.

Gli interventi di nuova costruzione sono definiti all'Art. 27, comma 1, lettera e) della citata L.R. 12/2005 e s.m.i.

3. Nel caso in cui non sia possibile operare gli interventi diretti e contestuali di cui al precedente punto, la Compensazione ambientale si intende assolta con il solo versamento del 5 % del Contributo di Costruzione di cui all'art. 43 della citata L.R. 12/2005 e s.m.i..

In questo caso le somme percepite dal Comune potranno essere usate esclusivamente dallo stesso per la realizzazione diretta, anche non contestuale, di interventi di rilevanza ecologica e/o di incremento della naturalità, anche con il coinvolgimento dei privati, ed eventualmente in sinergia con altri Enti territoriali per gli stessi interventi che presentano valenza sovracomunale.

4. Gli interventi di rilevanza ecologica e/o di incremento della naturalità si attuano nelle "Aree agricole di valorizzazione ecosistemica", "Connessioni verdi lineari" e "Riqualificazione ecosistemica lineare". Inoltre, si attuano anche nelle seguenti aree: aree destinate all'agricoltura; fasce di rispetto del Reticolo Idrico; fasce di rispetto stradale, fasce di rispetto degli elettrodotti.

Per dette aree, fino all'attuazione degli interventi di rilevanza ecologica e/o di incremento della naturalità sono consentiti gli interventi di cui alle NTA del PdR e del PdS.

Gli eventuali interventi di nuova costruzione da realizzare nelle aree di che trattasi sono ammessi alla condizione che gli stessi garantiscano la funzionalità e l'efficienza del sistema verde locale

attraverso la verifica circa la continuità del sistema ecologico in previsione e se del caso realizzando interventi di rinaturalizzazione per una superficie uguale o maggiore alle aree di pertinenza dell'intervento e delle relative infrastrutture di accesso.

Non sono comunque ammessi interventi di nuova costruzione che vadano a modificare lo stato dei luoghi tali da determinare un uso del suolo appartenente ad un biotopo con un minore valore ecologico secondo la tabella di seguito riportata.

Sono sempre ammessi interventi per la realizzazione di infrastrutture temporanee necessarie alla conduzione agricola dei fondi.

5. Viene fornita un'indicazione in merito alla tipologia e modalità operativa per la realizzazione di interventi di compensazione ambientale:

<b>Aree vegetate</b>	
Con il termine aree vegetate si intendono tutte quelle superfici, con estensione variabile o con caratteristiche diversificate (L.R. 05/12/2008 n. 31 "Testo unico delle leggi regionali in materia di agricoltura, foreste, pesca e sviluppo rurale") in cui si intende o si è proceduto, nel passato, alla realizzazione di interventi di piantumazione per la creazione di realtà con valenza naturalistica.	
<i>Modalità operative</i>	
<i>Tempi di realizzo</i>	La messa a dimora delle diverse essenze deve avvenire nel periodo autunnale o tardo invernale, al fine, questo, di favorire l'attecchimento delle diverse essenze
<i>Specie da utilizzare</i>	Sambuco ( <i>Sambucus nigra</i> L.), Prugnolo ( <i>Prunus spinosa</i> L.), Biancospino ( <i>Crataegus monogyna</i> Jacq.), Corniolo ( <i>Cornus mas</i> L.), Cappel di prete ( <i>Euonymus europaeus</i> L.), Nocciolo ( <i>Corylus avellana</i> L.), Salice bianco ( <i>Salix alba</i> L.), Pioppo bianco ( <i>Populus alba</i> L.), Rovo ( <i>Rubus ulmifolius</i> Schott), Pioppo nero ( <i>Populus nigra</i> L.), Noce comune ( <i>Juglans regia</i> L.) e Sanguinello ( <i>Cornus sanguinea</i> L.)
<i>Dimensionamento delle specie</i>	Data la funzione naturalistica attribuibile alla tipologia di intervento prevista, le diverse essenze da mettere a dimora dovranno avere un carattere di impianto forestale, quindi con un'altezza non superiore a 1,5 m (questo garantirà una maggiore capacità di attecchimento oltre a una più rapida crescita dei diversi individui messi a dimora)
<i>Sesti di impianto</i>	Il sesto di impianto dovrà essere fitto (2x2) o al massimo, nel caso venissero utilizzate specie di maggior dimensioni anche più rado (3x3). Al fine di attribuire un maggior carattere naturaliforme all'intervento previsto, dovranno essere realizzate anche delle macchie vegetate, caratterizzate da un sesto di impianto fitto (1x1).
<i>Effetti attesi</i>	Nel medio periodo l'intervento produrrà degli agglomerati vegetati, anche piuttosto fitti, e di rilevante interesse dal punto di vista naturalistico
<i>Oneri aggiunti</i>	Tale tipologia di intervento, comporta la realizzazione di interventi di manutenzione nei primi anni dalla messa a dimora (sfalcio delle erbe e annaffiature di soccorso)
<i>Varie</i>	Tale intervento, se realizzato con idonee modalità procedurali, garantirà il ripristino a verde di alcune superfici, comportando ridotti costi di gestione



<b>Zone umide</b>	
La conservazione e/o creazione di zone umide, appare frequentemente, una tipologia di intervento dall'elevato significato di carattere naturalistico (in quanto si assisterà allo spontaneo insediamento sia di specie faunistiche sia floristiche ormai diventate relittuali a causa della sempre maggior scarsità di tale tipologia di ambienti). Spesso tali interventi assumono anche un valore sociale in quanto si configurano come elementi attrattivi rispetto alla popolazione.	
<i>Modalità operative</i>	
<i>Tempi di realizzo</i>	La realizzazione di zone umide può essere fatta in tutte le stagioni dell'anno, mentre la piantumazione delle eventuali essenze di contorno dovrà avvenire nella stagione autunnale o tardo invernale
<i>Specie da utilizzare</i>	Potranno essere utilizzate sia specie legnose (salici, ontani e pioppi) con una buona affinità rispetto agli ambienti acquatici, sia specie erbacee (carici, cannuce,...) utili per ricreare un ecosistema sia di interesse naturalistico sia con una valenza sociale
<i>Dimensionamento delle specie</i>	Variabile a seconda dell'effetto atteso, si consiglia comunque di prediligere piante di piccole dimensioni (al momento della messa a dimora) al fine di ridurre il numero delle fallanze
<i>Sesti di impianto</i>	Diversificato in funzione del risultato atteso
<i>Effetti attesi</i>	In generale sarà possibile andar a creare delle realtà sia di interesse naturalistico (in quanto nel medio periodo si insedierà anche una fauna palustre) sia di interesse sociale (tale intervento potrà essere inserito in un'area a verde sociale)
<i>Oneri aggiunti</i>	Tale intervento richiede la corresponsione di diversi oneri aggiuntivi in quanto sarà necessario mantenere lo specchio d'acqua oltre ad un'attenta cura delle diverse specie d'intorno
<i>Varie</i>	Tale tipologia di intervento trova particolare riscontro nelle aree ricche di acqua, in cui questa risorsa appare di facile reperimento

<b>Filari</b>	
Questa tipologia di intervento, pur non avendo una grande rilevanza dal punto di vista ambientale, trova maggior riscontro rispetto a esigenze di ordine paesistico e sociale (spesso la creazione di alberature, come ad es. lungo le strade, tende a valorizzare anche gli ambiti insediativi).	
<i>Modalità operative</i>	
<i>Tempi di realizzo</i>	La messa a dimora delle diverse essenze deve avvenire nel periodo autunnale o tardo invernale, al fine, questo, di favorire l'attecchimento delle diverse essenze
<i>Specie da utilizzare</i>	I filari possono essere realizzati sia con specie ornamentali sia autoctone. Nel primo caso, risulta impossibile stilare un primo elenco di piante da andare a utilizzare, in quanto vi è una varietà piuttosto estesa. Nel caso si decidesse di utilizzare specie autoctone, quelle maggiormente indicate, in quanto rustiche e dal rapido accrescimento, sono: Carpino bianco ( <i>Carpinus betulus</i> L.); Farnia ( <i>Quercus robur</i> L.); Pioppo bianco ( <i>Populus alba</i> L.); Pioppo nero ( <i>Populus nigra</i> L.); Platano ( <i>Platanus acerifolia</i> Wild); Tiglio selvatico ( <i>Tilia cordata</i> Miller)
<i>Dimensionamento delle specie</i>	Per avere un pronto-effetto dell'intervento si consiglia di mettere a dimora essenze con una altezza non inferiore a 2,5-3m
<i>Sesti di impianto</i>	Potrà variare a seconda delle esigenze e della localizzazione dell'intervento
<i>Effetti attesi</i>	Alberature con parziale effetto mascherante e/o di valorizzazione soprattutto delle aree urbanizzate
<i>Oneri aggiunti</i>	Devono essere previste delle annaffiature periodiche, soprattutto durante i primi tre anni dall'impianto al fine di garantire un adeguato attecchimento della pianta
<i>Varie</i>	Si osserva che, al fine di ridurre i possibili effetti riconducibili a patologie o a fattori di stress, si consiglia di effettuare delle piantumazioni diversificate, utilizzando, nell'ambito dello stesso intervento, specie diverse

<b>Siepi e cortine</b>	
<p>Le siepi e le cortine si configurano come formazioni di vegetazione lineare, pluristratificate (caratterizzate sia dalla presenza di alberi sia di arbusti) dalla profondità variabile, in quanto funzionale delle superfici disponibili (almeno 3 m).</p> <p>L'importanza di questa tipologia di formazioni deriva anche dal concetto di connettività e di rete ecologica, nel dettaglio, infatti, le siepi e le cortine si configurano come importanti corridoi che garantiscono e favoriscono la conservazione della biodiversità tra aree altrimenti inserite in un contesto profondamente artificializzato.</p>	
<i>Modalità operative</i>	
<i>Tempi di realizzo</i>	La messa a dimora delle diverse essenze deve avvenire nel periodo autunnale o tardo invernale, al fine, questo, di favorire l'attecchimento delle diverse essenze
<i>Specie da utilizzare</i>	<p>Specie arboree: Pioppo nero (<i>Populus nigra</i> L.), Farnia (<i>Quercus robur</i> L.), Ontano comune (<i>Alnus glutinosa</i> Miller), Salice bianco (<i>Salix alba</i> L.), Noce (<i>Juglans regia</i> L.)</p> <p>Specie arbustive: Prugnolo (<i>Prunus spinosa</i> L.), Biancospino (<i>Crataegus monogyna</i> Jacq.), Sambuco (<i>Sambucus nigra</i> L.) e Nocciolo (<i>Corylus avellana</i> L.)</p>
<i>Dimensionamento delle specie</i>	Data la valenza naturalistica dell'impianto, si consiglia la messa a dimora di essenze con una dimensione non superiore a 2 m
<i>Sesti di impianto</i>	Gli arbusti e gli alberi devono essere alternati al fine di ricreare una situazione quanto più possibile naturaliforme e continua
<i>Effetti attesi</i>	Una forma di vegetazione lineare dall'elevata capacità schermante
<i>Oneri aggiunti</i>	I costi di riferimento sono ridotti per l'acquisto delle essenze, mentre maggiore rilevanza hanno quelli riferibili alle attività di gestione (taglio erbe, annaffiature di soccorso e sostituzione fallanze)
<i>Varie</i>	Tale intervento, al fine di poter avere un riscontro, anche dai punti di vista ambientale, deve essere realizzato con una profondità non inferiore a 3 m

<b>Riqualificazione di un corso d'acqua superficiale</b>	
<p>I possibili interventi di riqualificazione dei corsi d'acqua secondari si configurano come importanti azioni da assolvere in realtà in cui questa risorsa risulta particolarmente abbondante.</p> <p>Spesso, tali tipologie di interventi tendono ad arricchire e a valorizzare situazioni parzialmente e/o totalmente compromesse a causa di una passata gestione poco attenta agli aspetti naturali. La presenza di vegetazione sulle rive, inoltre, assume una prima funzione filtrante rispetto ai possibili elementi inquinanti presenti.</p>	
<i>Modalità operative</i>	
<i>Tempi di realizzo</i>	La messa a dimora delle diverse essenze deve avvenire nel periodo autunnale o tardo invernale, al fine, questo, di favorire l'attecchimento delle diverse essenze
<i>Specie da utilizzare</i>	Salice bianco ( <i>Salix alba</i> L.), Ontano comune ( <i>Alnus glutinosa</i> (L.) Gaertner), Pioppo nero ( <i>Populus nigra</i> L.), Pioppo bianco ( <i>Populus alba</i> L.), Sambuco ( <i>Sambucus nigra</i> L.)
<i>Dimensionamento delle specie</i>	Le specie messe a dimora potranno avere una dimensione variabile a seconda degli effetti attesi dall'intervento (compresa tra 1 e 3 m)
<i>Sesti di impianto</i>	Variabile a seconda delle superficie messe a disposizione e delle risultanze attese rispetto all'intervento previsto
<i>Effetti attesi</i>	La riqualifica a verde delle rive di corsi d'acqua secondari e la rispettiva formazione di corridoi ecologici secondari
<i>Oneri aggiunti</i>	Interventi manutentivi legati allo sfalcio della vegetazione, almeno durante i primi anni dall'intervento
<i>Varie</i>	Questa tipologia di intervento trova particolare riscontro soprattutto in quelle realtà territoriali particolarmente ricche di corsi d'acqua asserviti all'agricoltura.

Prati permanenti	
<p>La creazione di un prato permanente si configura come una soluzione operativa dall'elevato interesse sia gestionale (infatti si garantisce un'elevata produttività del campo) sia a livello naturalistico (soprattutto per la mammalofauna minore).</p> <p>In tal senso, un prato permanente non è altro che una coltura polifitica in cui gli interventi gestionali (taglio dell'erba) viene perpetuato al massimo 2/3 volte durante l'annualità, in questo modo si garantisce e favorisce anche lo sviluppo di essenze erbacee che ormai hanno assunto un areale relittuale a causa del diradarsi di questo tipo di coltura.</p>	
Modalità operative	
<i>Tempi di realizzo</i>	La semina delle diverse essenze erbacee (le sementali da adottare sono da ricondursi a categorie ben determinate di piante) deve essere fatta durante il tardo inverno, inizi primavera
<i>Specie da utilizzare</i>	La qualità di questa forma di coltura, assume maggior valenza quante più specie erbacee vi sono presenti.  Per la definizione di un miscuglio di sementali idoneo per la semina, bisogna prima procedere a una serie di valutazioni puntuali in ordine alle caratteristiche pedologiche dell'area oltre al tipo di utilizzazione che verrà fatto del foraggio di risulta
<i>Dimensionamento delle specie</i>	Trattandosi di specie erbacee non è previsto un dimensionamento minimo
<i>Effetti attesi</i>	La creazione di prati permanenti ha l'importante funzione di favorire la diversità floristica all'interno di un determinato territorio oltre a costituirsi come una sostanziale fonte di sostentamento per una varietà animale piuttosto ampia
<i>Oneri aggiunti</i>	Questo tipo di coltura prevede pochi oneri, infatti, la componente erbacea tende a formarsi e a svilupparsi in modo piuttosto autonomo, anche in tempi brevi. Dovranno, invece, essere previsti periodici interventi di concimazione al fine di garantire una più adeguata e continua produttività e redditività dell'area
<i>Varie</i>	Si consiglia, al fine di ricreare degli ambienti dall'elevato interesse naturalistico, sia di prevedere la semina di specie erbacee selezionate sia favorire lo sviluppo di altre derivanti dalla disseminazione naturale. Prevedendo, inoltre, di non utilizzare fertilizzanti e diradando gli interventi di taglio, si osserverà, nel breve periodo, la proliferazione di una componente erbacea ricca e diversificata.

La *Superficie di Compensazione finale* sarà data da:

$$Sc = St - St \cdot ic$$

**ic** = indice correttivo ricavato dalla tabella seguente; è possibile l'applicazione congiunta di più indici correttivi, qualora venga attuato più di un intervento migliorativo.

**St**= superficie territoriale interessata dalla trasformazione urbanistica.

Tale rapporto di compensazione di base o teorico si riferisce all'ipotesi di una qualsiasi trasformazione territoriale da suolo naturale ad urbanizzato, includendo già il valore del deficit ecologico (valore di naturalità dell'uso del suolo prima della trasformazione e le destinazioni funzionali che l'area acquisisce). È possibile correggere tale rapporto attraverso un indice correttivo (ic), stabilito considerando i seguenti elementi:

- le azioni di mitigazione previste dal progetto;
- l'incremento di naturalità degli interventi di compensazione.