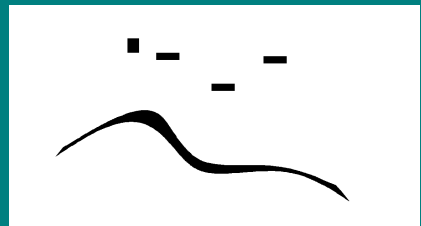


<b>Unione Comuni</b>	Comune di Casteldidone Comune di Rivarolo Mantovano Comune di Spineda	
<b>Comune di Casteldidone</b>	Il Sindaco: Mario Gualazzi Il Segretario: Dott.ssa Livia Boni	
	ADOZIONE	APPROVAZIONE
	Del. n. 8_19.03.2010	Del. n. 36_15.09.2010
<b>Comune di Spineda</b>	Il Sindaco: Davide Caleffi Il Segretario: Dott. Franco Diotti	
	ADOZIONE	APPROVAZIONE
	Del. n. 36_15.09.2010	Del. n. 29_15.09.2010
<b>Comune di Rivarolo Mantovano</b>	Il Sindaco: Davide Cerasale Il Segretario: Dott.ssa Livia Boni	
	ADOZIONE	APPROVAZIONE
	Del. n. 2_24.03.2010	Del. n. 32_21.09.2010
<b>Responsabile procedimento</b>	Geom. Aristide Braga (Casteldidone) Geom. Aristide Braga (Rivarolo Mantovano) Geom. Mario Braga (Spineda)	
<b>Progettisti</b>	arch. Umberto Baratto arch. Antonella Loda Brescia	

## Piano delle regole

Norme tecniche di attuazione  
RECEPIMENTO SUAP - Progetto IRIS



Testo modificato dalle osservazioni  
Recepimento SUAP-Progetto IRIS

# PGT

**Comune di Casteldidone**  
(Provincia di Cremona)

**FASE:**  
APPROVAZIONE  
RECEPIMENTO SUAP - Progetto IRIS

**ELABORATO:**  
PR.nta Norme attuazione PR

## Indice

### TITOLO I° - DISPOSIZIONI GENERALI

#### Capo I° - CONTENUTI, PRINCIPI E AMBITO DI APPLICAZIONE DEL PIANO DELLE REGOLE

- Art 1. Natura e contenuti
- Art 2. Ambito di applicazione
- Art 3. Coordinamento con le norme geologiche
- Art 4. Recepimento del Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale
- Art 5. Rinvio ad altre disposizioni
- Art 6. Deroghe
- Art 7. Elaborati del Piano delle Regole

#### Capo II° - PARAMETRI URBANISTICI, EDILIZI E AMBIENTALI

- Art 8. Grandezze urbanistico-ambientali
- Art 9. Grandezze edilizie
- Art 10. Indici urbanistici, edilizi ed ambientali
- Art 11. Definizioni particolari
- Art 12. Destinazioni d'uso

#### Capo III° - MODALITA' DI ATTUAZIONE DEL PIANO DELLE REGOLE

- Art 13. Strumenti e modalità di attuazione del Piano
- Art 14. Permesso di costruire convenzionato
- Art 15. Mutamenti di destinazione d'uso

#### Capo IV° - DISPOSIZIONI GENERALI

- Art 16. Tipologia interventi edilizi
- Art 17. Utilizzo dei diritti edificatori e rispetto dei parametri urbanistico-edilizi-ambientali
- Art 18. Norme per le ristrutturazioni
- Art 19. Parcheggi pertinenziali
- Art 20. Impianti per le telecomunicazioni e la radiotelevisione

### TITOLO II° - DISCIPLINA D'USO DEL TERRITORIO COMUNALE

#### Capo I° - CLASSIFICAZIONE DEL TERRITORIO COMUNALE

- Art 21. Suddivisione in zone omogenee

#### Capo II° - TESSUTO CONSOLIDATO

- Art 22. Ambiti del tessuto consolidato

#### Capo III° - TESSUTO CONSOLIDATO. TESSUTO URBANO STORICO

- Art 23. Zona A - Tessuto urbano storico. Disciplina generale
- Art 24. Norme per gli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente

#### Capo IV° - TESSUTO CONSOLIDATO. TESSUTO URBANO DI RECENTE FORMAZIONE

- Art 25. Tessuto a prevalente carattere residenziale. Disciplina generale
- Art 26. Zona "B" - Tessuto residenziale recente e di completamento
- Art 27. Zona "C" - Tessuto residenziale con attuazione in atto
- Art 28. Tessuto a prevalente carattere produttivo. Disciplina generale
- Art 29. Zona "D" - Tessuto produttivo recente e di completamento**
- Art 30. Zona "D1" - Tessuto produttivo con attuazione in atto

#### Capo V° - AREE E INSEDIAMENTI DESTINATI ALL'AGRICOLTURA

- Art 31. Disciplina generale
- Art 32. Zona "E" - Agricola produttiva
- Art 33. Edifici non adibiti all'agricoltura in zona agricola

#### **Capo VI° - AREE DI VALORIZZAZIONE E SALVAGUARDIA PAESISTICO-AMBIENTALE**

- Art 34. Zona "V" - Aree di definizione del margine urbano
- Art 35. Zona "V1" - Verde privato

#### **Capo VII° - AMBITI NON SOGGETTI A TRASFORMAZIONE URBANISTICA**

- Art 36. Disciplina generale

#### **Capo VIII° - AMBITO DELLE INFRASTRUTTURE DELLA MOBILITÀ**

- Art 37. Disciplina generale

#### **Capo IX° - AREE PER SERVIZI**

- Art 38. Disciplina generale

### **TITOLO III° - DISPOSIZIONI RELATIVE ALLE ATTIVITÀ COMMERCIALI**

#### **Capo I° - DISPOSIZIONI GENERALI**

- Art 39. Parcheggi pertinenziali per attività commerciali

#### **Capo II° - DEFINIZIONE E CLASSIFICAZIONE DEGLI ESERCIZI COMMERCIALI**

- Art 40. Definizioni delle destinazioni d'uso
- Art 41. Centro commerciale e Parco commerciale

#### **Capo III° - REQUISITI DI LOCALIZZAZIONE PER DESTINAZIONI COMMERCIALI SPECIFICHE**

- Art 42. Localizzazione dei centri di telefonia in sede fissa

### **TITOLO IV° - TUTELA DELL'AMBIENTE E DEL PAESAGGIO**

#### **Capo I° - TUTELA DEI BENI AMBIENTALI, PAESAGGISTICI E STORICO - CULTURALI**

- Art 43. Compatibilità degli interventi con i beni ambientali, paesaggistici e storico - culturali
- Art 44. Interventi di carattere ambientale e forme di incentivazione
- Art 45. Tutela e sviluppo del verde e alberature
- Art 46. Tutela dei beni culturali e paesaggistici vincolati
- Art 47. Canali irrigui, rogge
- Art 48. Fasce di contesto alla rete idrica artificiale - Vegetazione ripariale
- Art 49. Punti panoramici - Visuali panoramiche

#### **Capo II° - INDICAZIONI E PRESCRIZIONI DI TIPO MORFOLOGICO**

- Art 50. Disciplina generale
- Art 51. Indicazioni morfologiche di tipo generale
- Art 52. Indicazioni morfologiche per il Tessuto urbano storico
- Art 53. Indicazioni morfologiche per gli ambiti al di fuori del Tessuto consolidato

#### **Capo III° - CLASSI DI SENSIBILITÀ PAESISTICA**

- Art 54. Classi di sensibilità paesistica

#### **Capo IV° - REQUISITI AMBIENTALI, ENERGETICI E DI SICUREZZA DEGLI INTERVENTI**

- Art 55. Verifica dell'idoneità dei suoli nell'ambito degli interventi urbanistici
- Art 56. Terre e rocce da scavo:
- Art 57. Smaltimento acque meteoriche:
- Art 58. Rumore ambientale
- Art 59. Requisiti acustici passivi degli edifici
- Art 60. Interventi all'interno delle fasce di pertinenza acustica ferroviaria/stradale
- Art 61. Inquinamento luminoso
- Art 62. Aspetti energetici

**Art 62 a** Impianti per la produzione di energia da fonti rinnovabili (FER) e biogas ecc.

## TITOLO V° - VINCOLI ALL'EDIFICAZIONE

- Art 63. Disciplina generale degli ambiti vincolati
- Art 64. Fasce di rispetto e arretramento dell'edificazione
- Art 65. Infrastrutture della viabilità
- Art. 65a Recinzioni
- Art 66. Infrastrutture ferroviarie
- Art 67. Cimiteri
- Art 68. Pozzi
- Art 69. Reticolo idrico minore
- Art 70. Elettrodotti
- Art 71. Metanodotto
- Art 72. Ambiti di rischio archeologico

## TITOLO VI° - NORME GEOLOGICHE DI ATTUAZIONE

### Capo I° - Norme geologiche di attuazione

- Art 73. Caratterizzazione geologica, geotecnica e sismica dei terreni di fondazione
- Art 74. Pianificazione e tutela idraulica del territorio
- Art 75. Disciplina delle aree già interessate da attività produttiva
- Art 76. Vulnerabilità intrinseca del primo acquifero e tutela qualitativa delle acque sotterranee
- Art 77. Fascia C del P.A.I.
- Art 78. Classe 2A – Modeste limitazioni derivanti dalle caratteristiche dei terreni di substrato
- Art 79. Classe 3A – Limitazioni derivanti da una ridotta soggiacenza della falda
- Art 80. CLASSE 3B - Scarpate morfologiche
- Art 81. CLASSE 3C - Fascia di rispetto del pozzo acquedottistico
- Art 82. CLASSE 4A – Fascia di tutela assoluta del pozzo acquedottistico
- Art 83. CLASSE 4B - Reticolo idrografico
- Art 84. CLASSE 4D –Depressioni morfologiche con acqua di falda affiorante o sub-affiorante

## TITOLO I° – DISPOSIZIONI GENERALI

### Capo I° - Contenuti, principi e ambito di applicazione del Piano delle Regole

#### Art. 1. Natura e contenuti

1. Il Piano delle Regole è atto del Piano di Governo del Territorio (P.G.T.) che, unitamente al Documento di Piano e al Piano dei Servizi, costituisce il sistema di pianificazione generale del Comune, secondo quanto disposto dalla legge urbanistica regionale "Legge per il Governo del Territorio" 11 marzo 2005 n. 12 e smi.
2. Il Piano delle Regole, avente ad oggetto l'intero territorio comunale:
  - a) definisce gli ambiti del tessuto urbano consolidato, quali ambiti del territorio su cui è già avvenuta l'edificazione o la trasformazione dei suoli, comprendendo in essi le aree libere intercluse o di completamento;
  - b) indica gli immobili assoggettati a tutela in base alla normativa statale e regionale;
  - c) individua le aree destinate all'agricoltura nonché quelle di valore paesistico-ambientale ed ecologiche;
  - d) individua le aree non soggette a trasformazione urbanistica.
3. Il Piano delle Regole contiene una ricognizione dei vincoli di tutela e salvaguardia imposti sia sugli immobili di interesse storico-artistico-monumentale sia sui beni definiti ambientali, conformemente a quanto previsto dal decreto legislativo 22 gennaio 2004 n. 42, ed identifica altresì gli immobili di valore storico-ambientale, non vincolati ma meritevoli di tutela, da assoggettare ad apposita disciplina.
4. Il Piano delle Regole definisce inoltre le caratteristiche fisico-morfologiche che connotano l'esistente da rispettare in caso di eventuali interventi integrativi o sostitutivi, nonché le modalità di intervento, anche mediante pianificazione attuativa o permesso di costruire convenzionato, nel rispetto dell'impianto urbano esistente, ed i criteri di valorizzazione degli immobili vincolati.
5. Per gli ambiti del tessuto urbano consolidato, il Piano delle Regole identifica i seguenti parametri da rispettare negli interventi di nuova edificazione o sostituzione:
  - a) caratteristiche tipologiche, allineamenti, arretramenti e percorsi;
  - b) consistenza volumetrica o superfici lorde di pavimento previste;
  - c) rapporti di copertura previsti;
  - d) altezze massime e minime;
  - e) destinazioni d'uso non ammissibili;
  - f) interventi di integrazione paesaggistica, per ambiti compresi in zone soggette a vincolo paesistico ai sensi del D. Lgs. 42/2004;
  - g) requisiti qualitativi degli interventi previsti;
  - h) requisiti di efficienza energetica.
6. Per quanto riguarda gli interventi di nuova costruzione le altezze massime consentite nelle singole zone del Piano delle Regole, qualora non espressamente regolate dalle presenti norme, si intendono quelle definite dal D.M. 2/4/1968 n. 1444.
7. Le norme (tavole grafiche e norme di attuazione) si applicano a qualsiasi intervento che comporti trasformazione urbanistica ed edilizia delle zone previste dal Piano delle Regole.
8. Il Piano delle Regole non ha termini di validità ed è sempre modificabile.
9. Le indicazioni contenute nel presente Piano hanno carattere vincolante ed introducono effetti diretti sul regime giuridico dei suoli.
10. Le presenti norme di attuazione integrano le previsioni urbanistiche contenute nelle tavole grafiche del Piano delle Regole, di cui posseggono la medesima efficacia obbligatoria.
11. Per le zone rappresentate in tavole a scale diverse fa testo, in caso di eventuale divergenza, la tavola a scala di maggiore dettaglio. Nel caso di contrasto tra indicazioni delle tavole e quelle delle norme prevalgono le seconde.

#### Art. 2. Ambito di applicazione

1. Il Piano delle Regole disciplina l'intero territorio comunale, in conformità alla vigente legislazione statale e regionale in materia urbanistica ed edilizia ed ai Piani territoriali di scala sovracomunale secondo le prescrizioni contenute nelle tavole grafiche e nelle presenti norme.
2. Il Piano delle Regole recepisce sia le politiche territoriali di sviluppo contenute nel Documento di Piano sia le previsioni relative alle attività di servizio pubblico o di uso pubblico disciplinate, in relazione alle esigenze della collettività cui si deve far fronte, nel Piano dei Servizi.

### Art. 3. Coordinamento con le norme geologiche

1. Gli elaborati di carattere geologico costituiscono parte integrante del Piano di Governo del Territorio..
2. In caso di ambiti regolati da convenzioni già in atto, incompatibili con le norme geologiche, sono fatti salvi i diritti edificatori, ma l'edificazione dovrà rispettare quanto prescritto nelle suddette norme, le quali prevalgono su qualsiasi previsione del Piano.

### Art. 4. Recepimento del Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale

1. La disciplina relativa all'edificazione, all'individuazione ed all'utilizzo dei diversi ambiti territoriali omogenei, di cui alle presenti norme, recepisce i contenuti indicativi e prescrittivi del Piano Territoriale di Coordinamento della Provincia e dei relativi regolamenti attuativi.
2. Per le attrezzature, gli impianti e gli insediamenti di rilevanza sovracomunale si rimanda ai contenuti del PTCP.
3. **Per gli areali e i corridoi della rete ecologica provinciale, per gli aspetti vincolistici, si fa espresso riferimento all'art. 16.7 del PTCP.**

### Art. 5. Rinvio ad altre disposizioni

1. In conformità ai principi di semplificazione e di economicità dell'attività amministrativa di cui alla legge 7 agosto 1990, n. 241 e successive modifiche ed integrazioni, si rinvia, per quanto non previsto dalle presenti norme, alle disposizioni statali e regionali nonché, in quanto compatibile, alla regolamentazione comunale in materia edilizia e di igiene.
2. Si rinvia, in particolare, al Testo Unico dell'Edilizia (D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e ss.mm.), al Testo Unico dell'Espropriazione per Pubblica Utilità (D.P.R. 8 giugno 2001, n. 327 e ss.mm.) nonché al "Codice dei beni culturali e del paesaggio" (D. Lgs. 22 gennaio 2004, n. 42).

### Art. 6. Deroghe

1. Ai sensi dell'art. 14, comma 1, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e successive modifiche ed integrazioni, l'Amministrazione comunale può consentire interventi in deroga alle presenti norme limitatamente agli edifici ed agli impianti pubblici o di interesse pubblico.
2. Con riguardo ad edifici di proprietà privata, tale facoltà di deroga è ammessa solo a seguito di stipula, e successiva trascrizione, di un atto di vincolo dell'edificio oggetto di intervento alla destinazione pubblica o d'interesse pubblico.

### Art. 7. Elaborati del Piano delle Regole

1. Le previsioni del Piano delle Regole sono espresse nelle tavole di Piano, nonché nel corpo normativo del Piano medesimo.
2. Il Piano delle Regole è costituito dai seguenti elaborati:
  - a) Le presenti Norme tecniche di attuazione;
  - b) Elaborati prescrittivi del Piano delle Regole:

PR 01a -	Ambiti territoriali e vincoli	scala 1:5000
PR 01b -	Ambiti territoriali e vincoli	scala 1:2000
PR 02	Rilevazione nuclei antichi e cascine sparse (Tipologie edilizie)	scala 1:2000
PR 03	Individuazione modalità di intervento (Tipologie interventi)	scala 1:2000
PR 04	Previsioni di piano - Classi sensibilità paesistica	scala 1:10000 - 5000

## Capo II° - PARAMETRI URBANISTICI, EDILIZI E AMBIENTALI

### Art. 8. Grandezze urbanistico-ambientali

1. *St - Superficie Territoriale* (mq) è la superficie complessiva di un'area di intervento, comprensiva delle aree edificabili e di quelle destinate all'urbanizzazione primaria e secondaria, come definita dall'art. 4 della Legge 29/9/1964 n. 847 e agli artt. 3 e 4 del D.M. 2/4/1968 n. 1444.
2. *Sf - Superficie Fondiaria* (mq) o lotto edificabile è la superficie dell'area di pertinenza delle costruzioni e definisce il lotto edificabile.

Per superficie fondiaria o lotto edificabile deve intendersi l'area di pertinenza della costruzione, comprese le eventuali fasce di rispetto e con l'esclusione delle aree espressamente previste nel P.G.T. come pubbliche o destinate ad usi diversi dall'edificazione. In sede di rilascio di singolo provvedimento autorizzativo, possono essere computate, al fine del calcolo della slp edificabile, le aree non vincolate a destinazione pubblica dal P.G.T., che i proprietari cedono gratuitamente al Comune per opere di urbanizzazione e servizi di interesse collettivo.

3. S1 - *Superficie per opere di urbanizzazione primaria* (mq): si riferisce alle aree destinate alle seguenti opere:
  - a) strade e piazze al servizio degli insediamenti;
  - b) strade pedonali;
  - c) spazi di sosta e parcheggio;
  - d) rete fognaria, idrica, di distribuzione dell'energia elettrica comprese le cabine secondarie di trasformazione, del gas, del telefono;
  - e) pubblica illuminazione;
  - f) spazi di verde attrezzato.
  
4. S2- *Superficie per opere di urbanizzazione secondaria* (mq): si riferisce alle aree destinate alle seguenti opere:
  - a) asili nido;
  - b) scuole materne;
  - c) scuole d'obbligo (elementari e medie)
  - d) mercati di quartiere;
  - e) attrezzature collettive e civiche, quali ad esempio: centri civici, attrezzature amministrative, culturali, sociali, sanitarie, assistenziali;
  - f) attrezzature collettive religiose;
  - g) impianti sportivi di quartiere;
  - h) tutte le altre attrezzature classificate come servizi essenziali dal Piano dei Servizi.
  
5. Sc - *Superficie coperta* (mq) . Per superficie coperta s'intende la proiezione sul piano orizzontale del massimo ingombro della costruzione sovrastante il punto di spiccatto più basso, con esclusione delle sole terrazze aperte a sbalzo e dei normali aggetti alla costruzione principale (gronde, pensiline, elementi decorativi) sino a mt. 2,00. Gli aggetti superiori a mt. 2,00 sono da considerarsi ai fini del computo delle distanze e dei distacchi.  
Sono escluse dal calcolo della Sc l'aumento degli spessori dei tamponamenti perimetrali e orizzontali per il perseguimento di maggiori livelli di coibentazione termoacustica o di inerzia termica ai sensi della L.R. n. 33/2007 e successive modificazioni.  
I porticati si computano nella superficie coperta, misurati in proiezione orizzontale del loro massimo ingombro calcolato al filo esterno delle pilastrature.
  
6. Sp - *Superficie permeabile* (mq) si riferisce alla parte di *superficie fondiaria* (Sf) che mantiene caratteristiche di permeabilità all'acqua piovana naturalmente in modo profondo.  
Si considera superficie non permeabile:
  - a) la superficie coperta (SC);
  - b) le pavimentazioni continue ad eccezione dei vialetti pedonali;
  - c) qualsiasi forma di edificazione in sottosuolo, anche se ricoperta da terreno vegetale;
  - d) le pavimentazioni discontinue (erbablock e simili) nella misura convenzionale del 50% della pavimentazione stessa.
  
7. Sce - *Superficie di cessione* (mq) si riferisce alla superficie interna alle aree soggette a piano attuativo o permesso di costruire convenzionato, o esterna alle stesse qualora prevista dalla convenzione, comprensiva della superficie destinata alle opere di urbanizzazione primaria e di urbanizzazione secondaria e ai servizi essenziali.

## Art. 9. Grandezze edilizie

1. Slp - *Superficie lorda di pavimento* (mq) riferita al filo esterno delle pareti perimetrali, anche se costituite da serramenti fissi o mobili, è la somma delle superfici di tutti i piani fuori terra, compresi gli ascensori e le scale interne ed esterne conteggiate una sola volta per la loro superficie proiettata in pianta, anche se aperte. Comprende altresì i piani interrati, seminterrati, i soppalchi e i sottotetti aventi i requisiti di abitabilità o agibilità.  
Nelle destinazioni diverse dalla residenza la Slp è comprensiva dei soppalchi, delle tettoie non aggettanti - anche se aperte su tutti i lati - delle tettoie aggettanti aperte su tre lati e sporgenti dal filo della facciata del fabbricato in misura

superiore a mt. 3,00 (qualora superi i mt. 3,00 viene conteggiata l'intera sporgenza), nonché dei depositi e dei magazzini.

Sono esclusi dal computo della SIp:

- a) le scale di servizio o di sicurezza quando richieste da specifiche norme antincendio;
- b) i vani che contengono esclusivamente quanto serve per il funzionamento degli impianti tecnici, quali ascensori ed elevatori;
- c) le superfici adibite al ricovero autoveicoli con altezza inferiore o uguale a mt. 2,50 con i relativi spazi di manovra ed accesso che non devono superare il 60% dell'intera superficie;
- d) le tettoie ed i balconi degli edifici residenziali aggettanti con sbalzo non superiore a mt. 2,00, (qualora superino i m. 2,00 viene conteggiata l'intera sporgenza);
- e) i portici e le logge fino ad un massimo del 30% della SC ammessa dalle norme di zona; le logge ed i portici nella zona "A" concorrono alla superficie lorda di pavimento.
- f) i soppalchi ed i sottotetti (soffitte) che non prevedono H utile soprastante superiore a mt. 2,20 in colmo;
- g) la superficie dei portici asserviti ad uso pubblico;
- h) l'aumento degli spessori dei tamponamenti perimetrali e orizzontali per il perseguimento di maggiori livelli di coibentazione termoacustica o di inerzia termica ai sensi della LR n. 33/2007 e successive modificazioni.

2. SIpE - *Superficie lorda di pavimento esistente* (mq): si riferisce alla superficie lorda di pavimento calcolata alla data di adozione del Piano delle Regole.
3. Sv - *Superficie di vendita* (mq): negli insediamenti commerciali al dettaglio è l'area destinata unicamente alla vendita, compresa quella occupata da banchi, scaffalature e simili.  
Non costituisce superficie di vendita quella destinata a magazzini, depositi, locali di lavorazione, uffici e servizi.
4. V - *Volume* (mc), è il prodotto della SLP dei singoli piani per un'altezza teorica per piano di mt. 3,00 nel caso della residenza.  
Nel caso di edifici con destinazione commerciale e terziaria il volume si calcola considerando un'altezza virtuale di mt 3,00 per piano.  
La definizione di volume è introdotta al solo fine di consentirne il calcolo ove necessario.
5. Vt - *Volume tecnico* (mc): si riferisce ai vani e agli spazi strettamente necessari a contenere le apparecchiature degli impianti tecnici (idrico, termico, di condizionamento e di climatizzazione, di sollevamento, elettrico, di sicurezza, telefonico, fognario, di raccolta e sgombero immondizie, ecc.) ad esclusivo servizio dell'edificio. A titolo puramente esemplificativo sono considerati volumi tecnici quelli strettamente necessari a contenere i serbatoi idrici, i vani di espansione dell'impianto termico, le centrali termiche, le unità di trattamento dell'aria, le centraline elettriche e telefoniche, il vano della corsa degli ascensori, le canne fumarie di ventilazione; gli impianti per l'utilizzazione di fonti energetiche rinnovabili e per il risparmio energetico, nonché altri impianti tecnologici a stretto servizio dell'attività svolta.
6. H - *Altezza degli edifici* (mt), è espressa in metri e viene definita in via normale dalla distanza in verticale misurata a partire dal punto di spiccato più basso dal suolo pubblico o privato (quota stradale o marciapiede) fino alla quota dell'intradosso dell'ultimo solaio orizzontale di copertura dei locali utilizzabili posti più in alto e per le zone produttive fino all'estradosso della copertura nel punto più alto. Al fine della definizione della quota più bassa del suolo, non si considerano le rampe e le corsie di accesso ai box, alle cantine o ai volumi tecnici, ricavati a seguito di scavo, a quota inferiore a quella del suolo naturale o stradale precedente alla costruzione. Qualora l'ultimo solaio non sia orizzontale, l'altezza è riferita al punto medio del solaio stesso al suo intradosso tra la imposta e il colmo. Qualora le falde del tetto siano impostate a più di cm. 50 rispetto all'intradosso dell'ultimo solaio orizzontale, o abbiano pendenze superiori al 40%, l'altezza va riferita al punto medio delle falde stesse al loro intradosso tra l'imposta e il colmo. Nel caso di suolo non orizzontale l'altezza è la media di quelle misurate agli estremi del fronte o delle singole porzioni di altezze diverse. Potrà essere ammesso il superamento delle sagome di cui ai precedenti commi solo per i volumi tecnici di limitata entità purché non superino i mt. 2,00 o maggiori altezze obbligatorie in base a norme legislative in materia, a partire dall'intradosso dell'ultimo solaio orizzontale. Detti volumi debbono essere progettati in modo coerente con la concezione architettonica dell'intera costruzione.
7. Hmax - *Altezza massima degli edifici* (mt): si riferisce all'altezza massima consentita degli edifici, secondo quanto indicato nelle disposizioni relative a ciascun ambito del Piano.



8. *Ds - Distanza dalle strade (mt)* è la distanza fra le pareti degli edifici o il limite degli sporti (come balconi con sporgenza superiore a 2,00 m, e gli ingombri di portici e logge) e il confine stradale. Per confine va inteso il limite fisico della sede stradale, comprensiva cioè degli eventuali apparati di completamento e/o di arredo, quali aiuole, marciapiedi, piste ciclabili ecc. La distanza dalle strade deve essere rispettata anche per le costruzioni interrato. Le distanze minime indicate, per ciascuna zona, negli articoli seguenti, lasciano salvi gli eventuali maggiori arretramenti indicati graficamente nelle tavole di P.G.T. o quelli stabiliti in sede di Piano attuativo. Laddove le norme o le tavole non diano prescrizioni diverse è possibile autorizzare il mantenimento degli allineamenti previsti. Debbono comunque essere rispettate le distanze previste dalla disciplina del Codice della strada.
9. *Dc - Distanza dai confini (mt)* è la distanza a squadra tra i confini del lotto di pertinenza e di proprietà e le pareti degli edifici o il limite degli sporti (come balconi con sporgenza superiore a 2,00 m, e gli ingombri di portici e logge); può essere espressa anche in rapporto all'altezza H della costruzione. Sono escluse dal rispetto della distanza dai confini le costruzioni completamente interrato rispetto alla quota 0,00. Sono altresì escluse le scale aperte e i vani ascensori per il superamento delle barriere architettoniche, costruiti fuori dall'ingombro del fabbricato, che dovranno comunque rispettare la distanza minima di mt. 3,00 dal confine. Nell'ambito di piani attuativi la distanza dai confini si intende rispetto alle aree esterne al P.A.. La distanza dai confini è derogabile, previo consenso del vicino, formalizzato con atto registrato e trascritto, fatto salvo il parere vincolante dell'Amministrazione Comunale.
10. *Df - Distanza fra gli edifici (mt)* e' la distanza minima, alle differenti quote, misurata in proiezione orizzontale tra le pareti di edifici antistanti, misurata a squadra sulle normali alle pareti. Al fine dell'applicazione delle presenti norme, non vengono considerati distacchi gli spazi intercorrenti tra edifici accessori e tra edifici principali, e tra edifici accessori, per i quali si farà riferimento alle prescrizioni del Codice Civile purché con altezza massima all'estradosso del solaio di copertura inferiore a mt. 3.00. Laddove ammessi, gli edifici accessori devono osservare una distanza minima da altri edifici sullo stesso lotto e dagli edifici non accessori di altri lotti una distanza minima di mt. 3,50. Non vengono considerati distacchi i rientri nello stesso corpo di fabbrica se la profondità non supera i 3/4 della larghezza e comunque non sia superiore a 5 metri. Le distanze dagli edifici dai confini di proprietà contemplate nelle norme di P.G.T. potranno essere convenzionalmente modificate dalle parti, fermo restando il distacco prescritto tra edificio ed edificio e salva la facoltà dell'Amministrazione di imporne il rispetto. La servitù convenzionale dovrà concretarsi in atto pubblico prima del rilascio del permesso di costruire. Minori distanze, rispetto a quelle previste nelle singole zone, possono essere definite, in ossequio a quanto prescritto dal D.M. 2 Aprile 1968 n° 1444, in presenza di piano attuativo. E' sempre consentita l'edificazione in addossamento a pareti non finestrate. La distanza tra gli edifici, nell'ambito dello stesso lotto di proprietà, prevista dalle norme di zona non si applica nel caso in cui entrambe le pareti fronteggianti siano cieche o siano munite unicamente di luci.

#### Art. 10. Indici urbanistici, edilizi ed ambientali

1. Per indici urbanistici, edilizi ed ambientali si intendono i massimi valori ammessi dal PGT per l'edificazione nelle diverse zone, in riferimento a specifici parametri. Negli ambiti soggetti a piano attuativo l'edificabilità territoriale o fondiaria massima può essere espressa in valore assoluto con l'indicazione della SIp o Volume da realizzare. Gli indici urbanistici, edilizi ed ambientali sono quelli di seguito specificati.
2. *Ut - Indice di Utilizzazione territoriale (mq/mq)* è dato dal rapporto tra la superficie lorda di pavimento e la superficie territoriale ( $S_{Ip}/S_t = Ut$ ). Determina la SIp massima edificabile per ogni mq di superficie territoriale.
3. *Uf - Indice di Utilizzazione fondiaria (mq/mq)* è dato dal rapporto tra la superficie lorda di pavimento e la superficie fondiaria ( $S_{Ip}/S_f = Uf$ ). Determina la SIp massima edificabile in rapporto alla superficie fondiaria.
4. *Ife - Indice di utilizzazione fondiaria esistente (mq/mq)*: esprime il rapporto riferito ad un lotto edificato tra la superficie lorda di pavimento esistente e la superficie fondiaria ( $S_{Ip}/S_f = Ife$ ).
5. *Rc - Rapporto di copertura (%)* è il rapporto tra la superficie coperta e la superficie fondiaria ( $S_c/S_f$ ). Determina il rapporto massimo ammissibile percentuale tra la superficie coperta e la superficie fondiaria.
6. *Rp - Rapporto di permeabilità (%)* è il rapporto fra la superficie permeabile e la superficie fondiaria o territoriale ( $S_c/S_f$ ) ( $S_c/S_t$ ) determina il rapporto minimo ammissibile percentuale tra la superficie permeabile e la superficie di riferimento, come specificata nelle presenti norme.

#### Art. 11. Definizioni particolari

1. *Impianti tecnici.* Si considerano impianti tecnici gli impianti necessari al funzionamento dell'edificio quali: impianto termico, di condizionamento, elettrico, idrico e del gas, locali macchine per ascensori e montacarichi, locali per rifiuti solidi urbani, scale di sicurezza, pannelli solari e fotovoltaici, antenne per impianti televisivi e satellitari e per radioamatori.
2. *Quota 0,00 di riferimento.* La quota 0,00 è riferita alla quota della strada/marciapiede, pubblica o privata, esistente o di urbanizzazione, ove è previsto l'accesso al lotto.
3. *Utilizzazione degli indici.* Nella determinazione della slp realizzabile sul lotto, dovrà essere detratta quella costituita da edifici già esistenti e/o da edifici che abbiano volumetricamente impegnato l'area con precedenti atti autorizzativi. Quando venga realizzata la slp corrispondente ad una determinata superficie, questa costituisce l'area di pertinenza dell'edificio realizzato e resta vincolata alla non edificazione (sino alla demolizione dell'edificio realizzato o all'eventuale aumento degli indici di Piano) in modo che, indipendentemente da qualsiasi frazionamento o passaggio di proprietà, detta superficie non possa più essere considerata nel computo di nuove slp da realizzare.  
In caso di trasferimento di diritti edificatori tra lotti distinti e qualora se ne ravvisi l'opportunità in ragione della conformazione dell'insediamento, l'Amministrazione Comunale richiede la trascrizione del vincolo di cui sopra, a cura e spese del proprietario; tale trascrizione è obbligatoria per le zone agricole.
4. *Disposizioni per la zona "A".* Le disposizioni di cui ai punti Rp-Ds-Dc del precedente articolo non si applicano per le ristrutturazioni e le ricostruzioni da effettuarsi nella zona "A", quando trattasi di ristrutturazioni che mantengono il medesimo ingombro planivolumetrico.

## art. 12. Destinazioni d'uso

1. Ai fini dell'applicazione delle presenti Norme Tecniche di Attuazione, le destinazioni d'uso sono classificate e articolate in raggruppamenti funzionali e definiscono, per ciascuna parte del territorio, gli usi consentiti.
2. Il Piano delle Regole identifica:
  - a) la destinazione principale o specifica, in quanto riconosciuta come prevalente nella
  - b) condizione di fatto o in quanto rappresenta la vocazione dell'area che il Piano delle Regole
  - c) intende confermare ed incentivare;
  - d) le destinazioni non ammissibili e pertanto escluse, in quanto in contrasto con la destinazione principale ovvero con quelle accessorie.
3. Qualora si presenti la necessità di costruire edifici o di organizzare insediamenti con la presenza di destinazioni d'uso non specificatamente previste, ma aventi analoghi effetti sul territorio e l'ambiente, sulla circolazione veicolare e sulle infrastrutture, sulla domanda dei servizi, sulla dotazione di parcheggi, l'Amministrazione comunale determinerà le destinazioni d'uso assimilabili per analogia.
4. L'integrazione degli usi di cui al presente articolo con la destinazione residenziale è subordinata al rispetto delle vigenti norme in materia di tutela ambientale.
5. Ai fini dell'applicazione delle destinazioni d'uso le stesse vengono suddivise nei gruppi di seguito indicati:
  1. Residenziale.  
Consistente nell'uso del complesso edilizio per alloggi e destinazioni d'uso ad esse assimilabili (case per vacanze, bed & breakfast, ecc.): e servizi funzionali all'abitazione.
  2. Artigianato di servizio alla residenza.  
Comprende tutte le unità locali delle imprese che svolgono attività di produzione di beni di consumo e/o di fornitura di servizi, la cui localizzazione e conduzione aziendale risulta compatibile con le caratteristiche urbanistico-edilizie degli edifici prevalentemente residenziali sotto i seguenti profili:
    - a) dimensionale: gli spazi da adibire allo svolgimento dell'attività ed al rapporto con il pubblico debbono essere di norma contenuti entro i 250 mq di s.l.p. Oltre questo limite il nuovo insediamento, la ristrutturazione o il cambio di destinazione d'uso di locali in precedenza adibiti ad altri usi, sono sottoposti alla procedura di cui alle presenti norme;
    - b) ambientale: le lavorazioni delle attività insediate non devono essere pericolose e non devono produrre disturbo, rumori, fumi, vibrazioni, esalazioni, lampeggiamenti o scarichi nocivi od inquinanti;  
La compatibilità deve essere dimostrata mediante apposita relazione tecnica redatta dal richiedente, comprensiva di eventuali approfondimenti previsti da leggi specifiche (impatto acustico, inquinamento luminoso, smaltimento rifiuti, ecc.).  
A titolo esemplificativo, rientrano nella specifica destinazione "artigianato di servizio alla residenza" 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 libri; laboratori di corniceria; vetrai; sartoria; maglieria, confezionamento di prodotti tessili, cappelli, ecc.; lavanderia (anche automatica) e stireria; fabbricazione di prodotti alimentari (panetteria, pasticceria, gelateria, dolciumi, pizza

al taglio, bevande, ecc.); laboratori fotografici; laboratori di informatica, Tv e radio; parrucchieri, estetiste, istituti di bellezza, saune e palestre; centri di fitness; riparazioni scarpe; restauratori, nonché altre attività similari

3. Commerciale:
  - a) esercizi di vicinato;
  - b) medie strutture di vendita;
  - c) grandi strutture di vendita;
  - d) attività di deposito, di esposizione, commercio all'ingrosso;
  - e) attività di ristorazione, bar;
  - f) centri di telefonia in sede fissa (phone center): strutture nelle quali è svolta in via esclusiva l'attività commerciale di cessione al pubblico. Ai sensi della l.r. 3 marzo 2006 n. 6 in abbinamento a tale attività possono essere effettuate solamente: la vendita di schede telefoniche e le attività che comportino una connessione telefonica o telematica (internet, ecc.) allo scopo di fornire servizi di telefonia locale indipendentemente dalle tecnologie di commutazione utilizzate.
4. Produttiva:
  - a) unità produttive industriali;
  - b) unità artigianali insediate in edifici tipologicamente produttivi;
  - c) uffici tecnici ed amministrativi al servizio esclusivo dell'unità produttiva;
  - d) attività espositive e di vendita relative e complementari alle funzioni produttive insediate o insediabili con Slp massima pari al 50% di quella dell'attività produttiva principale;
  - e) impianti tecnici relativi e funzionali ai cicli produttivi in atto o previsti in genere, non tipologicamente produttivi, quali cabine di trasformazione, impianti di depurazione, ecc.;
  - f) deposito custodito di beni mobili, di materiali e prodotti di qualsiasi natura (purché totalmente innocui dal punto di vista dell'inquinamento), di attrezzature da lavoro, ecc., svolto in edifici tipologicamente predisposti a questa funzione, se connessi funzionalmente all'attività produttiva principale per una quantità massima di SLP pari a quella dell'attività principale.
  - g) Depositi e magazzini non legati alle attività produttive nel limite massimo di mq 400 di SLP.
5. Di autotrasporto:

attività connessa all'autotrasporto ivi compresi officine di manutenzione, piazzali e capannoni per la custodia degli automezzi.
6. Terziaria:

uffici in genere, pubblici e privati, studi professionali diversi, attività bancarie, agenzie e servizi a diretto contatto con il pubblico.
7. Ricettiva - alberghiera:
  - a) alberghi, pensioni, locande,
  - b) residenze turistiche,
  - c) attività ricettive all'aria aperta limitatamente ai campeggi e alle aree di sosta
8. Attività private di servizio sociale, culturale, sanitario, assistenziale, ricreativo-sportivo:
  - a) associazioni culturali, politiche, sportive, ricreative, religiose;
  - b) poliambulatori, centri di analisi e diagnosi, centri di assistenza specialistica;
  - c) centri e comunità assistenziali, case di cura o di riposo;
  - d) scuole private;
  - e) biblioteche, musei, locali per esposizioni, convegni e manifestazioni ricreative;
  - f) attività scientifiche di ricerca;
  - g) attività sportive e ricreative;
  - h) centri oratoriali;
  - i) culto religioso.
9. Di spettacolo:
  - a) teatro;
  - b) cinema;
  - c) ludico-ricreative.
10. Attività collettive pubbliche o di interesse comune:
  - a) municipio ed uffici pubblici o di interesse pubblico;
  - b) asilo-nido, scuola materna e scuole dell'obbligo;
  - c) attività culturali, biblioteca, spazi per manifestazioni pubbliche, per attività museo-grafiche ed espositive;
  - d) attività sociali, assistenziali, sanitarie, amministrative;
  - e) attività sportive e ricreative;

- f) fruizione ricreativa consistente nell'osservazione e nello studio dei valori storici, naturalistici, paesistici del territorio.
11. Servizi tecnologici:  
centrali e cabine di trasformazione elettrica, centrali per gasdotti, canali collettori, impianti di depurazione, pozzi, antenne, impianti per le telecomunicazioni e la radio televisione.
12. Attività agricola:  
a) attività agricola diretta alla coltivazione del fondo, alla silvicoltura, all'allevamento del bestiame,  
b) attività connesse alla trasformazione e alla alienazione dei prodotti agricoli, quando rientrano nell'esercizio normale dell'agricoltura nonché tutte le attività definite tali dalle leggi speciali in materia;  
c) attività agrituristica;  
d) attività florovivaistica;  
e) attività di supporto e commercializzazione dei prodotti agricoli.
13. Residenza agricola per il nucleo familiare del conduttore o dei salariati del fondo secondo le caratteristiche di cui alla Legge 12/2005 e successive modifiche.
14. Attività di rifornimento carburanti per autotrazione, distribuzione di carburanti, deposito entro i limiti quantitativi di legge (distributori).

### Capo III° - MODALITA' DI ATTUAZIONE DEL PIANO DELLE REGOLE

#### Art. 13. Strumenti e modalità di attuazione del Piano

- Il presente Piano delle Regole si attua mediante modalità attuative indirette e modalità attuative dirette; più precisamente:
  - Modalità attuative indirette:*
    - Piani attuativi di iniziativa pubblica o privata, prescritti dal Piano o proposti dai privati, comprensivi dei Programmi integrati di intervento e di tutti gli strumenti urbanistici esecutivi previsti dalla legislazione vigente.
  - Modalità attuative dirette:*
    - Permesso di costruire e denuncia di inizio attività, secondo quanto stabilito dalla legislazione nazionale e regionale.
    - Permesso di costruire convenzionato, nei casi previsti dalle norme del presente Piano.
    - Permesso di costruire ex art. 60 della L.R. 12/2005, nelle aree destinate all'agricoltura.
- Le modalità attuative previste per i diversi interventi edilizi sono definite dalle presenti norme.
- L'attuazione degli interventi è subordinata alla preventiva cessione delle aree per opere di urbanizzazione primaria e secondaria e per servizi essenziali, ove prevista. L'eventuale realizzazione di opere di urbanizzazione primaria, secondaria e di attrezzature per servizi essenziali dovrà essere contestuale alla realizzazione dell'intervento ed ultimata entro la fine dei relativi lavori.
- Per tutte le aree edificabili, qualunque sia la destinazione d'uso, l'attuazione degli interventi di ampliamento, nuova edificazione e ristrutturazione urbanistica sono subordinati all'esistenza delle opere di urbanizzazione primaria, ovvero all'impegno degli interessati di procedere all'attuazione delle stesse, come definito al precedente comma.
- Qualora siano decorso un anno dalla definitiva approvazione del piano attuativo senza che sia stata sottoscritta dagli operatori privati la convenzione, il Sindaco - ai sensi dell'art 93, comma 4, l.r. 12/05 - avvia il procedimento di diffida e messa in mora preordinato alla declaratoria di decadenza del piano ad ogni effetto.
- Qualora gli aventi diritto, entro cinque anni all'entrata in vigore del P.G.T. non presentassero i piani attuativi di iniziativa privata, l'Amministrazione potrà, previa diffida, procedere alla redazione di detti piani nei modi e nelle forme di legge.

#### Art. 14. Permesso di costruire convenzionato

- Le presenti NTA individuano i casi specifici in cui è richiesto il convenzionamento del permesso di costruire.
- Sono sottoposti a permesso di costruire convenzionato gli interventi di nuova costruzione, di ampliamento, ristrutturazione e/o ricostruzione quando, prevedano il cambio di destinazione d'uso e/o rivestano carattere di pubblico interesse e comunque quando interessano le seguenti soglie derivanti dalle potenzialità edificatorie del lotto esistente alla data di adozione del P.G.T.:
  - SLP residenziale di progetto da mq. 400 a mq. 800
  - SLP produttive di progetto da mq. 500 a mq. 1.000
  - SLP commerciali - direzionali di progetto da mq. 250 a mq. 500

- - SLP a destinazione mista da mq. 300 a mq. 500.

Gli interventi che superano nelle varie destinazioni la Slp sopraindicata anche se non espressamente previsto dalle tavole del P.d.R. sono soggetti a Piano attuativo.

3. In caso di cessione e/o asservimento di aree con contestuale realizzazione di attrezzature per servizi essenziali e/o di esecuzione di opere di urbanizzazione primaria e secondaria da parte del concessionario, il titolo abilitativo deve essere subordinato alla stipula di una convenzione o alla sottoscrizione di impegnativa unilaterale d'obbligo da registrare e trascrivere con atto notarile.

#### art. 15. Mutamenti di destinazione d'uso

1. I mutamenti di destinazione d'uso di immobili o parti di essi non comportanti opere edilizie, sono normati dagli artt. 51 e 52 della L.R. 12/2005 e successive modifiche.
2. I mutamenti di destinazione d'uso connessi alla realizzazione di opere edilizie sono sottoposti al medesimo provvedimento (permesso di costruire, denuncia di inizio attività o permesso di costruire convenzionato) a cui sono sottoposte le relative opere.
3. Ogni qualvolta la normativa vigente preveda per la nuova destinazione d'uso una dotazione di standard urbanistici superiore rispetto alla destinazione d'uso esistente, è condizione di ammissibilità del mutamento di destinazione d'uso il rispetto di quanto di seguito indicato:
  - a) se all'interno delle zone A, nel caso di dimostrata impossibilità di reperire in loco lo standard urbanistico, lo stesso potrà essere interamente monetizzato.
  - b) se in zone diverse dalla zona A, dovrà essere reperita in loco almeno la quota di parcheggi, mentre per lo standard rimanente l'Amministrazione Comunale potrà di volta in volta indicare le modalità per il reperimento o la monetizzazione in conformità a quanto previsto dal Piano dei Servizi.

Per il commercio al dettaglio vanno rispettate le disposizioni contenute nelle presenti norme.

### Capo IV° - DISPOSIZIONI GENERALI

#### Art. 16 – Tipologia interventi edilizi

1. Ai sensi dell'art. 27 della L.R. n. 12/2005 e s.m. e i. e delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia gli interventi edilizi sono i seguenti:
  - a) *interventi di manutenzione ordinaria*, gli interventi edilizi che riguardano le 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.
  - b) *interventi di manutenzione straordinaria*, le opere e le modifiche riguardanti il consolidamento, il rinnovamento e la sostituzione di parti anche strutturali di edifici, la realizzazione ed integrazione dei servizi igienico-sanitari e tecnologici, nonché le modificazioni dell'assetto distributivo di singole unità immobiliari. Sono di manutenzione straordinaria anche gli interventi che comportino la trasformazione di una singola unità immobiliare in due o più unità immobiliari, o l'aggregazione di due o più unità immobiliari in una unità immobiliare.
  - c) *interventi di restauro e risanamento conservativo*, gli interventi edilizi rivolti a conservare e recuperare l'organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentano destinazioni d'uso con essi compatibili.

Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino ed il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio.
  - d) *interventi di ristrutturazione edilizia*, gli interventi rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto od in parte diverso dal precedente.

Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti.

Nell'ambito degli interventi di ristrutturazione edilizia sono ricompresi anche quelli consistenti nella demolizione e ricostruzione parziale o totale nel rispetto della volumetria preesistente fatte salve le sole innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica.
  - e) *interventi di nuova costruzione*, quelli di trasformazione edilizia ed urbanistica del territorio non rientranti nelle categorie definite alle lettere precedenti.

- f) *interventi di ristrutturazione urbanistica*, quelli rivolti a sostituire, l'esistente tessuto urbanistico edilizio con altro diverso, mediante un insieme sistematico di interventi edilizi, anche con la modificazione del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale.

Resta ferma comunque la definizione di restauro prevista dall'art. 29, comma 4 del D.Lgs. 42/2004.

#### Art. 17. Utilizzo dei diritti edificatori e rispetto dei parametri urbanistico-edilizi-ambientali

1. Il Piano delle Regole fa sempre salva la Slp esistente (SlpE).
2. Per la verifica degli indici di edificazione di pertinenza di un lotto si tiene conto anche degli edifici esistenti.
3. Per qualsiasi tipo di intervento, è obbligatorio il rispetto degli indici di edificazione minimi e massimi, come definiti dalle presenti norme, salvo quanto eventualmente previsto in deroga dalla presente normativa e/o dalla legislazione vigente.
4. Nei casi in cui, ai sensi delle presenti norme, è consentito un aumento della SlpE e/o della Slp massima ammessa, anche in deroga all'If e all'It massimi, gli interventi sono comunque sempre subordinati al rispetto dei limiti di altezza e degli indici Ic e Ip, come definiti dalle presenti norme.
5. Nelle aree per servizi essenziali e in caso di insediamento di attrezzature considerate servizi essenziali, l'indice di edificabilità fondiaria e territoriale (If, It) non si applica, ai sensi delle NTA del Piano dei Servizi.
6. In caso di frazionamenti avvenuti prima e dopo la data di adozione del presente P.G.T. l'utilizzo delle aree risultanti è subordinato alla dimostrazione della non saturazione delle stesse.
7. Un'area di pertinenza si definisce saturata quando gli edifici costruiti hanno utilizzato il massimo della Slp realizzabile e dei volumi edificabili, secondo quanto consentito dagli inerenti indici e parametri.
8. Un'area si definisce parzialmente saturata quando l'indice di edificabilità o di utilizzazione fondiaria previsto dal P.G.T. per l'area stessa consenta incrementi edilizi rispetto al volume o alla Slp esistente (SlpE), da computarsi in conformità alle presenti norme.
9. L'area di pertinenza può essere costituita da un unico lotto ovvero da più lotti contigui, privi cioè di qualsiasi soluzione di continuità tra gli stessi; è consentito includere nell'area di pertinenza anche aree soggette a servitù di passaggio privato, di elettrodotto e quelle che in genere non siano soggette ad uso pubblico. Tale disposizione non è applicabile ai fini del calcolo dell'ICI.
10. Per i fabbricati ed i manufatti esistenti alla data di adozione del P.G.T., l'area di pertinenza corrisponde all'area di sedime ed a quella circostante detti fabbricati o manufatti, comprensiva dell'area calcolata in base agli indici ed ai parametri vigenti alla data del rilascio del relativo titolo abilitativo. Per gli edifici costruiti in epoche in cui non vigevo l'obbligo del preventivo atto di assenso comunale, l'area di pertinenza corrisponde a quella del lotto su cui insistono.

#### Art. 18. Norme per le ristrutturazioni

1. Salvo specifica diversa disposizione delle norme di zona, quale la zona "A", la ristrutturazione di edifici esistenti è sempre ammessa con la seguente disciplina:
  - la destinazione prevista nel progetto di ristrutturazione deve essere ammissibile in base alle prescrizioni di zona del Piano delle Regole;
  - è possibile la ricomposizione dei volumi, fermo restando che la slp interrata e/o seminterrata potrà essere ricomposta solo per utilizzazioni egualmente interrate e/o seminterrate.
2. La trasformazione e riconversione di edifici industriali-artigianali, di capannoni e di grandi edifici produttivi agricoli ad una diversa destinazione d'uso, ove sia ammissibile per il Piano delle Regole, potrà avvenire solo attraverso Piano Attuativo.

#### Art. 19. Parcheggi pertinenziale

1. Negli interventi di demolizione e ricostruzione, nuova edificazione e ristrutturazione urbanistica devono essere previsti spazi a parcheggio privato nella quantità minima prescritta dalla legge, ovvero secondo quanto stabilito al comma 3. Tali spazi, da ricavarsi nelle aree di pertinenza degli interventi, potranno essere localizzati anche all'esterno dell'area delimitata dalla recinzione ed essere direttamente accessibili dalla sede stradale, compatibilmente con le ragioni di sicurezza, di igiene e di tutela ambientale.
2. I parcheggi realizzati anche in eccedenza rispetto alla quota minima richiesta dalla legge costituiscono opere di urbanizzazione e il relativo titolo abilitativo è gratuito, ai sensi dell'art. 69 della LR 12/05.
3. Le dotazioni di aree da destinare a parcheggio sono le seguenti:
  - per gli edifici residenziali: 1 mq ogni 3 mq di Slp (pari ad 1 mq ogni 10 mc)
  - per le attività produttive, 10 mq ogni addetto;
  - per gli edifici ad uso terziario, 1 mq ogni 5 mq di Slp;



- per gli edifici commerciali si rimanda allo specifico articolo;
  - per gli edifici destinati a servizi sportivi, culturali, sanitari, 100% della Slp.
4. In casi particolari e alla luce di motivate ragioni, l'Amministrazione comunale potrà variare tali parametri, purché siano in ogni caso salvaguardate le effettive esigenze della viabilità e fatti salvi i limiti minimi prescritti dalla legge.
  5. Sono fatte salve le norme della zona A.

#### Art. 20 – Impianti per le telecomunicazioni e la radiotelevisione

1. Rientrano nell'ambito di applicazione del presente articolo, se operanti nell'intervallo di frequenza tra 100 kHz e 300 GHz, i seguenti "impianti per le telecomunicazioni e la radiotelevisione": gli impianti per telefonia mobile, gli impianti fissi per radiodiffusione, le stazioni e sistemi o impianti radioelettrici.
2. Sono esentate dalle disposizioni del presente articolo le seguenti tipologie di impianti e di attività:
  - Telecomandi a distanza;
  - Controlli di processo;
  - Allarmi anti-intrusione, sia per la parte destinata al rilevamento che per la comunicazione;
  - Comandi di carrelli mobili automatici;
  - Cercapersone (comunicazioni monodirezionali);
  - Reti di telefoni interni "cordless" (comunicazioni bidirezionali);
  - Dispositivi di comunicazione tra apparecchiature informatiche (interfacce radio per computer e/o periferiche);
  - Ripetitori di segnali video per manifestazioni congressuali;
  - Sistemi di comunicazione in cuffia per lavoratori o per traduzione simultanea;
  - Le attività di commercializzazione degli impianti e delle apparecchiature di cui al punto 1;
  - Gli impianti e le apparecchiature di telecomunicazione con potenza al connettore d'antenna non superiore a 20 W, utilizzati esclusivamente per fini di soccorso, protezione civile e di servizio di amministrazioni pubbliche;
  - Gli impianti ed apparecchiature di radiocomunicazione autorizzati ad uso radioamatoriale con potenza al connettore d'antenna non superiore a 5 W .
  - L'intervallo di frequenza indicato è da intendersi automaticamente variate in base agli aggiornamenti normativi emanati dagli organi competenti.
3. La localizzazione delle installazioni dovrà:
  - assicurare il corretto insediamento urbanistico, territoriale e paesistico degli impianti;
  - rispettare le indicazioni contenute nella DGR n. VII/7351 dell'11.12.2001;
4. Per ogni altra disposizione si rimanda alla normativa vigente.

## TITOLO II – DISCIPLINA D'USO DEL TERRITORIO COMUNALE

### Capo I° - CLASSIFICAZIONE DEL TERRITORIO COMUNALE

#### Art. 21 – suddivisione in zone omogenee

1. Il Piano suddivide il territorio comunale in zone omogenee, di cui al D.M. 2.4.1968 n.1444, per le quali si dispongono modalità di intervento e parametri edilizi, secondo un progetto di conservazione, adeguamento e trasformazione dell'abitato.
2. A loro volta le zone omogenee si articolano per tipologie edilizie e per destinazioni, principali e complementari, e per prestazioni, secondo un progetto di funzionalità urbana.
3. Il Piano delle Regole classifica il territorio comunale nei seguenti ambiti territoriali omogenei:
  - Tessuto consolidato: individua i nuclei di antica formazione e l'insieme delle parti del territorio comunale su cui è già avvenuta l'edificazione, la trasformazione di suoli, l'attuazione dei servizi, comprendendo in essi le aree libere intercluse e di completamento;
  - Aree e insediamenti destinati all'agricoltura, individuati secondo i criteri a tal fine definiti nel PTCP, ai sensi dell'art. 15, comma 4, della legge regionale n. 12/2005;
  - Ambiti non soggetti a trasformazione urbanistica;
  - Ambito delle infrastrutture della mobilità: costituito dalle parti del territorio comunale destinate alla viabilità, dalle aree complementari alla viabilità stessa e dalle infrastrutture ferroviarie.
4. Il Piano delle Regole indica le aree per servizi essenziali, disciplinate dal Piano dei Servizi.

## Capo II° - TESSUTO CONSOLIDATO

### Art. 22. Ambiti del tessuto consolidato

1. Il tessuto consolidato è suddiviso nei seguenti ambiti:
  - a) *Tessuto urbano storico*;
  - b) *Tessuto urbano di recente formazione*;
2. All'interno del tessuto consolidato il Piano delle Regole individua le aree per servizi, disciplinate dal Piano dei Servizi.
3. Gli interventi previsti dal Piano delle Regole sono volti alla valorizzazione e al miglior utilizzo degli insediamenti e delle urbanizzazioni esistenti, al risparmio energetico e alla riduzione degli impatti sull'ambiente e sul paesaggio. Il Piano delle Regole intende inoltre favorire il trasferimento delle attività non compatibili con la destinazione prevalente dell'ambito in cui si inseriscono.

## Capo III° - TESSUTO CONSOLIDATO. TESSUTO URBANO STORICO

### Art. 23. Zona A - Tessuto urbano storico. Disciplina generale

#### 1. *Definizione e finalità*

Il tessuto urbano storico comprende:

- a) i nuclei di antica formazione: parti di territorio interessate da agglomerati urbani compatti e di antica formazione con carattere storico e di pregio ambientale, nonché le aree circostanti che per tali caratteristiche ne sono parte integrante.
- b) gli insediamenti storici isolati: edifici o agglomerati di edifici antecedenti alla prima levatura IGM, che si trovano distanti dai nuclei storici principali e che conservano i caratteri edilizi e tipologici dell'insediamento originario.

Il P.G.T. ed in particolare il Piano delle Regole identifica con le zone "A" i centri o i singoli edifici di formazione storica, individuati in base alla cartografia di prima levatura dell'I.G.M., che hanno mantenuto sostanzialmente inalterati l'impianto storico e i caratteri architettonici e ambientali.

La delimitazione comprende, oltre ai fabbricati, gli spazi liberi, attualmente occupati da giardini, parchi, orti e broli che si possono considerare parte integrante degli insediamenti di antica formazione.

Sono vietate nuove costruzioni su area inedificata, fatta eccezione per le aree sottoposte a piano attuativo o ad attrezzature pubbliche o private di uso pubblico.

Gli interventi ammessi devono conservare l'impianto storico urbano ed edilizio, con particolare riguardo a strade, passaggi, piazze, cortili e aree inedificate.

Tutto ciò nel rispetto delle caratteristiche ambientali e architettoniche presenti, nonché delle volumetrie esistenti alla data di adozione del P.G.T., degli allineamenti stradali storici e delle tipologie edilizie di antica formazione.

Negli edifici ricadenti in zona A è sempre ammessa l'ordinaria e straordinaria manutenzione.

#### 2. *Destinazioni d'uso*

Salvo esplicite esclusioni, al fine di garantire un'adeguata articolazione funzionale del tessuto urbano, sono di norma ammesse per edifici esistenti o da realizzare nelle aree urbane le seguenti destinazioni d'uso:

- 1- Residenziale
- 2 - Artigianato di servizio alla residenza
- 3- Commerciale
  - a) esercizi di vicinato;
  - b) medie strutture di vendita;
  - e) attività di ristorazione, bar.
- 6- Terziaria
- 7- Ricettiva - alberghiera
  - a) alberghi, pensioni locande,
  - b) residenze turistiche,
- 8- Attività private di servizio sociale;
- 10 – Attività collettive pubbliche o di interesse comune.

Le destinazioni non contemplate tra quelle ammissibili sono da intendersi come non ammissibili.

E' fatta salva l'attività agricola insediata al momento dell'adozione del PGT.



Gli edifici ecclesiastici, qualora si richieda un mutamento della destinazione tradizionale, possono essere convertiti per attività culturali, didattiche, musei o servizi di interesse pubblico che risultino compatibili con l'impianto architettonico.

Per i corpi accessori viene stabilita la destinazione residenziale.

Le attività artigianali di servizio alla residenza dovranno dimostrare di non essere moleste o pericolose per il vicinato sia dal punto di vista delle emissioni in atmosfera e/o nelle acque, sia dal punto di vista dell'emissione di rumori sia diretti che indotti.

Per gli edifici di interesse storico, artistico o ambientale sparsi nel territorio e' ammessa la destinazione d'uso principale di residenza 1), di attività agricola 12) e di residenza agricola 13).

## **Art. 24. Norme per gli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente**

### *1. Obiettivi*

Obiettivi degli interventi sul patrimonio edilizio esistente sono:

- il recupero della capacità abitativa;
- il rispetto della topografia dei luoghi e del reticolo viario antico;
- il mantenimento e il ripristino delle caratteristiche ambientali;
- il mantenimento e la valorizzazione della struttura abitativa complessiva e delle caratteristiche architettoniche e tipologiche degli edifici;
- la valorizzazione ambientale degli edifici non degradati;
- il recupero ad usi compatibili degli edifici degradati e/o abbandonati, quando sia tecnicamente possibile ed economicamente sostenibile;
- la ricostruzione degli episodi edilizi impropri, seguendo modalità costruttive e soluzioni planivolumetriche compatibili con il tessuto edilizio di antica formazione;
- la tutela del patrimonio storico-artistico-ambientale, attraverso la difesa, la conservazione e la valorizzazione degli edifici vincolati ai sensi del Dlgs n° 42/2004;

### *2. Categorie tipologiche*

#### **Chiese e strutture annesse**

Sono gli edifici che rivestono una elevata importanza monumentale per il loro valore storico e formale e sono costituiti dalle chiese ed eventuali annessi.

#### **Palazzi – Case padronali e case di pregio.**

Sono edifici caratterizzati da dimensioni emergenti rispetto agli altri edifici residenziali, dalla presenza di elementi decorativi in facciata (pietre lavorate, balconi, portali, statue, inferriate, dipinti, ecc.), da porticati, loggiati e scaloni e dalla presenza di un cortile o giardino privato.

Rivestono un particolare valore architettonico e testimonianza storica.

#### **Case a corte**

Le case a corte sono le abitazioni di epoche diverse, generalmente plurifamiliari, articolate intorno ad una corte.

Costituiscono il tipo di edilizia a scala urbana della tipologia a corte chiusa della cascina agricola.

Elementi principali caratterizzanti: articolazione del fabbricato (talvolta tre piani) con corpi a L e a C ed a corte chiusa, con accessi alla corte attraverso portoni carrabili.

#### **Case in linea**

Questa tipologia deriva dalle case a corte che nel tempo si sono modificate suddividendo gli spazi aperti ed, in taluni casi, esaltando l'affaccio sulla strada pubblica.

#### **Altre tipologie**

Sono costituite da edifici, alcuni a blocco isolato, altri non facilmente classificabili tipologicamente, ma che fanno parte integrante dell'immagine urbana per il loro valore ambientale.

#### **Edilizia contemporanea**

Si tratta di fabbricati che nel corso degli anni hanno subito interventi di ristrutturazione che ne hanno alterato irrimediabilmente i caratteri formali, unitamente a casi nei quali risultano disattesi anche i sedimenti storici originari.

#### **Corpi secondari o accessori**

Sono corpi di fabbrica come androni, porticati, rustici adibiti a deposito, ricoveri autovetture e motocicli, lavanderie, cantinole, locali caldaia, ecc.

### 3. *Specifiche particolari*

#### **Prospetti**

Deve essere garantita la salvaguardia ed il ripristino degli elementi costruttivi e stilistici di interesse storico-ambientali (portali, cornici, banchine, balconi, mensole, ecc.) e dell'apparato decorativo originario.

Deve essere garantita la conservazione del disegno di facciata con possibilità di aprire finestre, come previsto nelle modalità di intervento, qualora non si alteri l'unità stilistica e formale del prospetto.

Le dimensioni delle aperture esistenti e il loro assetto compositivo non devono essere sostanzialmente modificate in quanto i loro rapporti dimensionali sono connotazioni architettoniche caratteristiche.

I serramenti, le persiane e le ante saranno di norma in legno naturale o verniciato; potrà essere concesso l'uso di altri materiali purché si dimostri che non si altera la visione del prospetto.

Le modalità di adeguamento delle norme igienico/sanitarie devono essere valutate secondo i casi, adeguandosi comunque al Regolamento di Igiene.

Nelle eventuali intonacature dovrà essere privilegiato il ricorso all'intonaco civile possibilmente con malta non cementizia, evitando la proposizione di prodotti sostitutivi degli intonaci a base di resine sintetiche.

Su eventuali isolamenti a cappotto si dovrà ricorrere all'intonaco civile con malta non cementizia.

Da privilegiare la tinteggiatura di tipo tradizionale con colori idonei, riprendendo i cromatismi preesistenti o comunque non presentare configurazioni apertamente dissonanti.

Non è ammessa la costruzione di nuove strutture aperte, anche a sbalzo lungo i profili stradali, (es.: scale esterne, tettoie, balconi, aggetti o pensiline, ecc.).

All'interno dell'isolato sono ammesse se di dimensioni tali da non incidere sull'impaginato prospettico, ovvero di configurare un inserimento dichiaratamente avulso.

Le santelle sia incastonate nei muri che isolate, devono essere salvaguardate e restaurate.

#### **Decorati ed ornamenti di edifici**

Ai sensi dell'art. 11 del D.L.vo 42/2004, gli affreschi, gli stemmi, i graffiti, le iscrizioni, i tabernacoli e gli altri ornamenti di edifici esposti o non alla pubblica vista, sono considerati beni culturali assoggettati alle specifiche disposizioni del titolo I del D.L.vo 42/2004, ed in particolare non possono essere distrutte o modificate senza l'autorizzazione del Ministero competente dei Beni culturali.

#### **Apparati strutturali costitutivi dell'edificio:**

I portici e le logge sono elementi costitutivi da salvaguardare, devono essere mantenuti.

Solo nei casi di dimostrata instabilità statica accertata è possibile la ricostruzione delle stesse strutture con dimensioni e materiali analoghi a quelli originari.

E' ammessa la chiusura di logge e porticati purché avvenga di norma con pareti vetrate e serramenti a grande specchiatura o comunque con tamponamenti che mantengano la leggibilità dell'originaria struttura.

Se prospettanti su spazi pubblici la chiusura dei porticati e delle logge potrà essere autorizzata solo in presenza di permesso di costruire convenzionato o di piano di recupero che ne dimostri la compatibilità con l'insieme dello spazio pubblico.

La chiusura di portici e logge negli edifici assoggettati a restauro e risanamento conservativo e rientranti nella categoria tipologica di palazzi, case padronali e case di pregio, è ammessa solo con pareti vetrate.

Devono essere salvaguardate le volte e i soffitti lignei di pregio.

Ammesso, nelle volte, l'inserimento dei necessari collegamenti verticali, ad esclusione del restauro.

Dovranno essere salvaguardate le colonne in pietra, pilastri in mattoni di accurata fattura; qualora siano riconosciuti gravi motivi di degrado è consentita la ricollocazione degli elementi secondo la tipologia e i materiali originari.

#### **Solai**

Fermo restando l'impossibilità di modificare le quote interne dei solai negli edifici assoggettati a restauro e risanamento conservativo, è consentito, per le altre categorie di intervento, traslare i solai esistenti.

I nuovi solai o i solai ricostruiti nella medesima posizione limitando il ricorso a solette in c.a. o latero c.a.

Negli interventi di restauro e risanamento conservativo i nuovi solai dovranno essere in legno, ancorchè siano da privilegiare, in prima istanza, le tecniche di consolidamento, prevedendo laddove staticamente possibile, sostituzioni parziali, affiancamenti in ferro o legno.

Consentito l'utilizzo di connettori con solette collaboranti.

### Sottotetti

E' ammesso il recupero dei sottotetti a scopo residenziale, nel rispetto delle previsioni della l.r. 12/2005 e successive modificazioni per l'applicazione della quale l'altezza massima ammissibile coincide con le altezze esistenti.

### Coperture

Il manto di copertura dovrà essere realizzato con coppi.

Le sporgenze dei tetti dovranno essere realizzate con materiale tradizionale intonacate o in legno o secondo la situazione preesistente;

I comignoli devono essere conservati e consolidati nelle forme esistenti; è consentito il rifacimento in forma e materiali analoghi.

### Recinzioni

Dovrà essere salvaguardata l'unitarietà delle corti, senza ulteriori frazionamenti con recinzioni.

Le nuove recinzioni saranno consentite, previo parere favorevole degli esperti ambientali, solo sui perimetri delle aree di pertinenza degli edifici considerati unitariamente.

Eventuali recinzioni degli orti e giardini dovranno essere trasparenti e con altezza massima di mt. 2,00.

I muri storici di recinzione devono essere salvaguardati nella loro continuità e altezza; è consentita la manutenzione ed il rifacimento in caso di crollo con tecniche costruttive e materiali analoghi.

E' consentita la demolizione parziale per una larghezza massima di m. 3,00 solo per la realizzazione di accessi carrai e di m 1,5 per gli accessi pedonali laddove non vi sia altra possibilità di accesso.

Le nuove aperture devono essere realizzate in modo coerente con il paramento murario esistente.

### Posti macchina

Nella zona "A" le disposizioni della Legge 122/1989 e della L.R. 12/2005 sono soggette alle limitazioni del presente articolo.

Le autorimesse potranno essere realizzate unicamente al piano terra degli edifici accessori con ingresso dall'interno e non da strada.

## 4. *Classificazione degli edifici*

Ai fini del recupero, gli edifici sono così raggruppati:

**Gruppo A** Comprende gli edifici di elevato interesse storico e/o artistico (architettonico, scultoreo, pittorico, decorativo) e gli edifici sottoposti a vincolo decretato di cui al DLgs 42/2004.

**Gruppo B** Comprende gli edifici di interesse storico e/o artistico.

**Gruppo C** Comprende gli edifici d'interesse ambientale o tipologico, che pur non presentando significative emergenze sotto il profilo storico e/o artistico, soggiacciono su sedimenti storici e sono riconoscibili per il permanere sostanziale dei caratteri costruttivi e materici originari.

**Gruppo D** Comprende gli edifici che hanno subito decisive alterazioni sotto il profilo materico e formale, tali da cancellarne completamente l'originaria riconoscibilità. Rientrano in questo gruppo anche gli interventi realizzati fuori dai sedimenti storici, che si configurano apertamente dissonanti e tali da ascriverli a vere e proprie intrusioni.

**Gruppo E** Comprende i manufatti tipologicamente e matericamente riconducibili alle superfetazioni (tettoie/piccoli depositi, autorimesse ecc), che contribuiscono a deprimere il quadro paesistico del centro storico.

## 5. *Classificazione degli interventi edilizi*

Gli interventi edilizi ammessi sugli edifici esistenti nel Tessuto urbano storico sono così classificati:

### restauro

Si applica a edifici che hanno rilevante importanza per il loro valore storico e formale.

Per gli edifici soggetti a vincolo in base al D.Lgs. n. 42/2004 (Codice Urbani) è obbligatoria l'autorizzazione ed il controllo della competente Soprintendenza ai Beni Architettonici ed Ambientali, con riferimento alla definizione di restauro prevista dall'art. 29, comma 4) dello stesso decreto.

Si prescrive in ogni caso, la conservazione del sistema distributivo e delle strutture, degli elementi decorativi originali, l'eliminazione delle superfetazioni e delle aggiunte quando non rivestano interesse ai fini della storia

dell'edificio, la conservazione di tutti gli elementi architettonici e decorativi di interesse storico o artistico, anche se di provenienza incerta o non direttamente legati alla storia dell'edificio.

E' consentito l'inserimento degli impianti tecnologici ed igienici essenziali, nel rispetto delle norme di cui ai precedenti commi.

Sono assoggettati a questa modalità di intervento le chiese e le strutture annesse e gli edifici vincolati in base al D.Lgs. n. 42/2004.

#### **risanamento conservativo**

Il risanamento conservativo è un intervento volto 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 (murature principali, orizzontamenti, volti e colonne in pietra, partiture di facciata, elementi di collegamento verticale, porticati, loggiati), ne consentano destinazioni d'uso con essi compatibili.

Esso comprende 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.

E' obbligatoria la conservazione delle aperture originali, il ripristino di quelle manomesse o murate, nonché il mantenimento delle volumetrie esistenti.

Costituiscono interventi di consolidamento, le opere di sottomurazione, la posa di tiranti e contrafforti, le cordonature, le riprese di muratura e tutte le opere che rafforzino gli elementi strutturali.

Per rinnovo devono intendersi le sostituzioni degli elementi con altri di forma, natura e tecnologia anche diversi da quelli originari, purché congruenti con il carattere degli edifici e l'inserimento degli impianti e dei servizi necessari per sopperire alle carenze funzionali degli edifici.

Gli interventi possono essere finalizzati anche alla modificazione della destinazione d'uso degli edifici purché la nuova destinazione sia compatibile con il mantenimento dei caratteri tipologici formali e strutturali dell'organismo edilizio.

In particolare sono consentiti i seguenti interventi:

- a) il rinnovo delle strutture orizzontali (solai) quando non riguardino volti esistenti, senza alterazioni sostanziali di quote rispetto alle precedenti, con altre di forma, natura e tecnologia anche diverse da quelle originarie purché congruenti con il carattere degli edifici, quando non comportino la rottura di strutture di pregio architettonico (volte, soffitti decorati, ecc.); con la possibilità di spostare l'ultimo solaio orizzontale al fine di un recupero abitativo del sottotetto, purché non interferisca con le finestre sottostanti,
- b) eliminazione di pareti non portanti;
- c) mantenimento delle pareti portanti originarie con la possibilità di formare aperture per la comunicazione tra locali contigui fatta salva l'integrità di eventuali pitture murali o intonaci storici di particolare pregio;
- d) mantenimento delle aperture storiche originarie e ripristino delle luci manomesse o murate da interventi recenti. E' vietata l'aggiunta sui prospetti di sporti, balconi, tettoie, ecc.;
- e) consolidamento e rinnovo delle coperture con mantenimento del disegno originario;
- f) l'apertura di nuove finestre, ad esclusione del fronte principale e limitatamente all'ottenimento del rapporto aeroilluminante previsto dal Regolamento di Igiene. Le nuove aperture dovranno uniformarsi per dimensione, rapporti compositivi e materiali impiegati all'impaginato prospettico esistente.
- g) l'inserimento di nuovi collegamenti verticali, strettamente necessari ad accedere ai piani superiori evitando di alterare strutture di pregio architettonico in ambienti significativi (locali voltati, soffitti lignei, ecc.). Tali collegamenti devono essere realizzati all'interno dell'edificio;
- h) per i corpi edilizi rustici tuttora destinati ad attività agricole o in disuso, è ammesso il tamponamento parziale o totale delle parti aperte o porticate, conseguentemente ad interventi di adeguamento funzionale con mutamento della destinazione d'uso; il tamponamento dovrà lasciare in evidenza la partitura dei pilastri facenti parte dei porticati rurali; le nuove aperture devono avere forme compatibili con quelle tradizionali.

#### **ristrutturazione edilizia semplice (con mantenimento sedimi)**

Per questo tipo di intervento, mantenendo o riproponendo la tipologia storica, si prescrive di:

- non alterare i sedimi originari;
- non configurare interventi di demolizione e ricostruzione, ancorchè fedele;
- conservare gli elementi e i caratteri architettonici originari;
- mantenere l'abaco materico della tradizione;

#### **ristrutturazione edilizia composita (senza mantenimento sedimi)**

Comprende le opere rivolte alla trasformazione degli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente.

Per questo tipo di intervento si prescrive di:

- ricostruire la morfologia del tessuto storico, in coerenza con i riscontri documentali;
- utilizzare tipologie riconducibile ai tipi consolidati nel centro storico;
- utilizzare un linguaggio formale coerente con i caratteri stilistici prevalenti del centro storico;
- riproporre l'abaco materico della tradizione;

Tali interventi sono autorizzabili unicamente attraverso permesso di costruire convenzionato e sottoposti al parere della Commissione per il Paesaggio.

#### ricomposizione planivolumetrica

Comprende le opere rivolte alla trasformazione degli organismi edilizi attraverso un intervento edilizio che modifica la sagoma e la giacitura originaria dell'edificio attraverso la ricostruzione parziale o totale.

Tali interventi sono autorizzabili unicamente attraverso Piano Attuativo e sottoposti al parere della Commissione per il Paesaggio.

#### 6. *Interventi consentiti e modalità di intervento*

SCALA DEGLI INTERVENTI EDILIZI AMMESSI NEL TESSUTO URBANO STORICO			
Per tutti i gruppi sono sempre ammesse l'ordinaria e straordinaria manutenzione			
GRUPPO EDIFICI		INTERVENTI CONSENTITI	MODALITA' INTERVENTO
<b>Gruppo A</b>	R	restauro	PdC
<b>Gruppo B</b>	R/Rc	restauro / risanamento conservativo	PdC
<b>Gruppo C</b>	R/Rc/Rs	restauro / risanamento conservativo / ristrutturazione semplice	PdC
<b>Gruppo D</b>	Rs/Rcp	ristrutturazione semplice / ristrutturazione composta / ricomposizione planivolumetrica	PdC / PdC conv. / PA
<b>Gruppo E</b>	Rpl	Demolizione definitiva	PdC

#### 7. *Forme di incentivazione*

L'Amministrazione Comunale nell'ambito di favorire il recupero dei volumi vuoti presenti nel Centro storico (corpi secondari), volta altresì ad un complessivo miglioramento delle condizioni ambientali del contesto, ne consente il recupero a fini residenziali, senza preventiva approvazione di Piano Attuativo fino ad un massimo di Slp pari a mq 300,00. Detto intervento, nel rispetto delle modalità di intervento previste per il gruppo di appartenenza, è assentibile con PdC convenzionato.

Per gli edifici/manufatti del Gruppo E, regolarmente assentiti, in caso di loro definitiva demolizione è consentito, con PdC convenzionato, il recupero della SlpE, da collocare in ampliamento sull'edificio principale, fino ad un massimo di mq 40,00 di Slp. Detta facoltà di ampliamento, non applicabile su edifici principali appartenenti ai Gruppi A – B – C, è assoggettata al parere vincolante della Commissione per il Paesaggio, che ne valuterà la compatibilità sotto il profilo paesistico ambientale.

#### 8. *Piani attuativi*

Fermo restando la facoltà dell'amministrazione comunale di individuare ambiti da assoggettare a Piano attuativo, per i Piani attuativi già approvati dal Consiglio Comunale valgono le norme e le convenzioni in essere.

#### 9. *Modalità di presentazione dei progetti nelle zone "A"*

- Le domande di intervento edilizio dovranno essere documentate con:
  - a) rilievo quotato dello stato di fatto nella scala 1/50 o 1/100 (piante, prospetti interni ed esterni e sezioni in numero sufficiente per individuare esattamente l'edificio e scala 1/20 eventuali particolari architettonici costruttivi);
  - b) sezioni schematiche trasversali alle sedi stradali e profilo altimetrico longitudinale del fronte stradale esteso ai fabbricati adiacenti nella scala 1/200;
  - c) rilievo del verde (con indicazione delle essenze e relative dimensioni) e di ogni elemento esterno qualificante (muri, esedre, fontane, dislivelli, pavimentazioni);
  - d) dati stereometrici relativi allo stato di fatto e di progetto;

- e) documentazione fotografica dello stato di fatto esterno, interno, particolari significativi, eventuale documentazione storica e storiografica con planimetrie, stampe, rilievi antichi per gli edifici sottoposti a vincolo monumentale;
- f) rilievo o descrizione delle finiture esterne ed interne (infissi, ringhiere, gradini, davanzali, pavimenti, tipi e colori dei rivestimenti esterni e delle tinteggiature, ecc.);
- g) progetto esecutivo in scala 1/50 con piante, sezioni, prospetti, compiutamente quotati e con l'ubicazione in colore giallo delle demolizioni e rosso delle nuove opere;
- h) relazione con le indicazioni delle operazioni che si intendono fare a livello di restauro, risanamento conservativo, ristrutturazione, consolidamento, destinazione d'uso dei vari piani;
- i) fotografie o rilievo delle facciate attigue nel caso di nuove aperture su fronti stradali;
- j) tabella dei rapporti aeroilluminanti dei locali oggetto di intervento e di quelli i cui rapporti possano essere modificati dall'intervento stesso.

## Capo IV°. TESSUTO CONSOLIDATO. TESSUTO URBANO DI RECENTE FORMAZIONE

### 1. *Definizione e finalità*

Il tessuto urbano di recente formazione comprende:

- a) il tessuto a prevalente carattere residenziale;
- b) il tessuto a prevalente carattere produttivo.

Il Piano delle Regole finalizza gli interventi al mantenimento della qualità dell'edilizia residenziale, alla valorizzazione delle attività economiche esistenti e all'insediamento di nuove attività, dove compatibili con le funzioni presenti all'intorno, nonché alla diffusione di attività di servizio alle funzioni residenziali ed economiche.

La definizione e la disciplina dei diversi tessuti è contenuta negli articoli successivi.

### 2. *Interventi consentiti e modalità attuative*

Gli interventi sugli edifici esistenti consentono l'ampliamento della SlpE fino al raggiungimento dell'If massimo, nel rispetto degli indici urbanistici, edilizi e ambientali di cui alle presenti norme e dei requisiti bioclimatici e di efficienza energetica di cui alle presenti norme.

Gli interventi ammessi dal presente Capo sono attuabili con permesso di costruire o denuncia di inizio attività, salvo quanto diversamente disposto dalle presenti norme.

## Art. 25. Tessuto a prevalente carattere residenziale. Disciplina generale

### 1. *Definizione e finalità*

Il Piano delle Regole individua all'interno del tessuto urbano a prevalente carattere residenziale i seguenti ambiti:

- a) Tessuto residenziale recente e di completamento;
- b) Tessuto residenziale con attuazione in atto (previsioni PRG vigente);

Il Piano delle Regole finalizza gli interventi alla salvaguardia dei valori storico-architettonici ed ambientali presenti e alla conservazione dei caratteri unitari degli insediamenti. Intende inoltre favorire l'allontanamento delle attività non compatibili con la funzione residenziale, a favore di attività economiche e di servizio maggiormente integrate con gli usi residenziali.

### 2. *Destinazioni d'uso*

Fatto salvo quanto specificato nei singoli articoli:

- a) Destinazioni d'uso principali: residenza - mix funzionale
- b) Destinazioni d'uso non ammesse: agricola e usi produttivi

## Art. 26. Zona "B" - Tessuto residenziale recente e di completamento

### 1. *Definizione e finalità*

Tessuto caratterizzato da tipologie edilizie di media e bassa densità.

### 2. *Indici e limiti di edificabilità*

Uf max = 0,50 mq/mq

- è possibile utilizzare l'Uf esistente, se superiore e già destinato a residenza all'adozione del PGT
- H max = 7,50 m  
nel rispetto dei disposti di cui all'art. 8 del D.M. 2/4/68 n. 1444
- Rc max = 40% della Sf
- Rp min = 40% della Sf
- Df = 10,00 m  
è ammessa la costruzione in aderenza fra pareti a testata cieca. Nel caso di ampliamento di fabbricati esistenti è consentito l'allineamento purché la distanza dai confini sia di minimo m. 5.00. In tutti gli altri casi il distacco non può mai essere inferiore a m. 10.00. Tra pareti fronteggianti il distacco non può essere inferiore all'altezza della parete più alta.
- Dc = 5,00 m  
sono consentite distanze inferiori in caso di atto di asservimento registrato e trascritto tra proprietà confinanti che garantiscano la distanza di ml 10 tra pareti
- Ds = arretramento minimo uguale a H/2 e mai inferiore a mt. 5,00  
potrà essere consentito il mantenimento di allineamenti di edifici preesistenti nei lotti adiacenti.

### 3. *Interventi consentiti e modalità attuative*

Sono ammessi tutti i tipi di intervento edilizio previsti dalla legislazione vigente.  
Non sono ammessi ampliamenti della SlpE delle attività ad uso produttivo industriale esistenti.

### 4. *Destinazioni d'uso*

Al fine di garantire un'adeguata articolazione funzionale del tessuto urbano sono di norma classificate destinazioni d'uso principali per gli edifici esistenti o da realizzare le seguenti destinazioni:

- 1 - Residenziale;
- 2 - Artigianato di servizio alla residenza
- 3 - Commerciale
  - a) esercizi di vicinato
  - b) medie strutture di vendita
  - e) attività di ristorazione, bar,
- 6 - Terziaria
- 7 - Ricettiva - alberghiera
  - a) alberghi, pensioni, locande,
  - b) residenze turistiche,
- 8 - Attività private di servizio sociale

Le destinazioni non contemplate tra quelle ammissibili, fermo restando destinazioni diverse già insediate al momento dell'adozione del PGT per le quali sono ammessi solo interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, sono da intendersi come non ammissibili.

## Art. 27. Zona "C" – Tessuto residenziale con attuazione in atto

1. Comprende gli ambiti di espansioni previsti dal PRG vigente, per i quali valgono gli indici, i parametri, le destinazioni e gli obblighi previsti dai rispettivi Piani Attuativi adottati e/o approvati, nonché dalle convenzioni eventualmente sottoscritte.
2. A realizzazione avvenuta valgono le norme della zona "B", per quanto applicabili.

## Art. 28. Tessuto a prevalente carattere produttivo. Disciplina generale

### 1. *Definizione e finalità*

Il P.G.T. identifica con le zone "D" le aree destinate alle attività produttive intendendosi per tali tutte le attività dirette alla produzione e/o allo scambio di beni e servizi e alle relative attrezzature.

Si articolano in "D1" - zona produttiva consolidata, "D1" – zona produttiva di espansione in atto.

Nella zona "D" qualora gli edifici siano oggetto di interventi di ristrutturazione, demolizione e ricostruzione o nuova costruzione in lotti liberi, questi sono ammessi con gli strumenti di attuazione previsti dalle presenti norme.

Qualsiasi titolo abilitativo potrà essere rilasciato condizionatamente alla esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria con piantumazioni di filari ad alto fusto con altezza minima di mt. 4 e diametro del tronco cm. 10, degli impianti di depurazione delle acque di rifiuto e delle emissioni atmosferiche, secondo gli standard di accettabilità previsti da disposizioni statali o regionali o al pagamento del relativo contributo.

Per gli edifici residenziali presenti nelle zone "D" disgiunti dall'attività produttiva sono ammessi il mantenimento della destinazione residenziale e gli interventi di ristrutturazione edilizia, senza aumento della SLP esistente.



## Art. 29. Zona "D" - Tessuto produttivo recente e di completamento

### 1. Definizione e finalità

La zona "D" è costituita prevalentemente da insediamenti rivolti alla produzione, aggregati in insiemi edilizi omogenei e riconoscibili nel tessuto edificato.

### 2. Destinazioni d'uso

Salvo esplicite esclusioni, al fine di garantire un'adeguata articolazione funzionale del tessuto urbano sono di norma ammesse per gli edifici esistenti o da realizzare le seguenti destinazioni:

#### 1 - Residenziale per i titolari delle aziende, per gli addetti alla custodia e/o alla direzione

per una quantità non superiore a mq. 200 di Slp;  
La costruzione dell'edificio destinato a residenza potrà essere autorizzata contestualmente o comunque solo dopo il relativo insediamento produttivo. Lo stesso non potrà essere venduto separatamente dal complesso produttivo; tale vincolo dovrà risultare da atto regolarmente registrato.

#### 3 - Commerciale:

- a) esercizi di vicinato;
- b) medie strutture di vendita con superficie di vendita non superiore a mq. 600;
- d) attività di deposito, di esposizione, commercio all'ingrosso;

#### 4 - Produttiva:

- a) unità produttive industriali
- b) unità artigianali insediate in edifici tipologicamente produttivi
- c) uffici tecnici ed amministrativi al servizio esclusivo dell'unità produttiva;
- d) attività espositive e di vendita relative e complementari alle funzioni produttive insediate o insediabili con Slp massima pari al 50% di quella dell'attività produttiva principale;
- e) impianti tecnici relativi e funzionali ai cicli produttivi in atto o previsti in genere, non tipologicamente produttivi, quali cabine di trasformazione, impianti di depurazione, ecc.;
- f) deposito custodito di beni mobili, di materiali e prodotti di qualsiasi natura (purché totalmente innocui dal punto di vista dell'inquinamento), di attrezzature da lavoro, ecc., svolto in edifici tipologicamente predisposti a questa funzione, se connessi funzionalmente all'attività produttiva principale per una quantità massima di SLP pari a quella dell'attività principale. Depositi e magazzini non legati alle attività produttive nel limite massimo di mq. 600 di SLP;

#### 5 - Di autotrasporto:

attività connessa all'autotrasporto ivi compresi officine di manutenzione, piazzali e capannoni per la custodia degli automezzi.

#### 11 - Servizi tecnologici:

centrali e cabine di trasformazione elettrica, centrali per gasdotti, canali collettori, impianti di depurazione, pozzi, antenne, ripetitori TV, telefonici e radio.

#### 14 - Attività di rifornimento carburanti per autotrazione.

Le destinazioni non contemplate tra quelle ammissibili sono da intendersi come non ammissibili.

### 3. Indici e limiti di edificabilità

Uf max = 0,75 mq/mq

H max = 10,00 m

misurata all'estradosso della copertura nel punto più alto

Rc max = 60% della Sf

Rp min = min 15% - Sp/Sf ammissibile

Df = D=H dell'edificio più alto con un minimo di mt. 10,00 rispetto agli edifici esterni al lotto

Dc = D=H/2 e mai inferiore a mt. 5,00

oppure m 0 con convenzione tra confinanti

Ds = D=H e mai inferiore a mt. 7,50, salvi comunque gli arretramenti prescritti nelle planimetrie

Percentuale del lotto a verde e parcheggi: minimo 20% della Slp con la messa a dimora di cortine di alberi di alto fusto.

### 4. Interventi consentiti e modalità attuative

Sono ammessi tutti i tipi di intervento edilizio previsti dalla legislazione vigente.

L'Amministrazione comunale è chiamata a valutare la compatibilità urbanistica e l'inserimento nel contesto urbano degli interventi di seguito specificati:



- demolizione e ricostruzione totale;
- ampliamento con aumento della SIpE superiore al 50%;
- nuova edificazione.

#### 5. Norme particolari per l'ambito contrassegnato P.I. (progetto Iris)

- H max = 16,00 m  
misurata all'intradosso della copertura nel punto più alto  
25,00 m per impianti tecnologici (edificio silos, torrini, sfiatoi, canne, ecc)

#### Art. 30. "D1" – tessuto produttivo con attuazione in atto

1. Comprende gli ambiti di espansioni previsti dal PRG vigente, per i quali valgono gli indici, i parametri, le destinazioni e gli obblighi previsti dai rispettivi Piani Attuativi adottati e/o approvati, nonché dalle convenzioni eventualmente sottoscritte.
2. Valgono le norme convenzionali e i parametri che hanno determinato il piano attuativo.
3. Le trasformazioni a piano attuativo realizzato o scaduto, o in caso di variante, sono regolate dalla normativa della zona "D1", ad esclusione della SC e della SLP, che non variano rispetto a quelle ammesse dal piano attuativo.

### Capo V°. AREE E INSEDIAMENTI DESTINATI ALL'AGRICOLTURA

#### Art. 31. Disciplina generale

1. *Definizione e finalità*
  - a) Sono aree destinate ad usi agricoli e finalizzate, pertanto, al mantenimento e alla qualificazione delle attività agricole, considerate dal Piano delle Regole attività di interesse fondamentale per la tutela e la valorizzazione del territorio.
  - b) Nelle aree destinate all'agricoltura sono ammesse esclusivamente le opere realizzate in funzione della conduzione del fondo e destinate alle residenze dell'imprenditore agricolo e dei dipendenti dell'azienda, nonché alle attrezzature e infrastrutture produttive necessarie per lo svolgimento delle attività di cui all'articolo 2135 del codice civile e successive modifiche e integrazioni, quali stalle, silos, serre, magazzini, locali per la lavorazione e conservazione e vendita dei prodotti agricoli secondo i criteri e le modalità previste dall'art. 60 L.R. 12/2005 e successive modifiche.
  - c) La costruzione di nuovi edifici residenziali è ammessa qualora le esigenze abitative non possono essere soddisfatte attraverso interventi sul patrimonio edilizio esistente in zona agricola di proprietà dell'azienda.
  - d) Nella realizzazione di edifici o manufatti per la lavorazione dei prodotti agricoli, sempre subordinata alla normale conduzione del fondo, per quanto concerne il settore acque di scarico, dovranno essere rispettate, nel corso della realizzazione e gestione, le norme di settore, con particolare riferimento al D.Lgs. 152/06 e successive modifiche e integrazioni, dei Regolamenti Regionali di settore e comunque secondo quanto stabilito dal Regolamento Locale di Igiene.
  - e) Interventi di trasformazione relativi ad opere pubbliche, servizi tecnologici speciali, attrezzature ed infrastrutture di interesse generale non previste dal P.G.T., sono ammessi solo per dimostrate ed accertate necessità di interesse pubblico, comunale o sovracomunale.
  - f) A tutte le aree ricadenti nella zona "E" è riconosciuta una potenzialità edificatoria in base a quanto prescritto dalla L.R. 12/2005, art. 55 e successive modifiche.
  - g) Per gli edifici residenziali e per attrezzature e infrastrutture produttive esistenti sono consentiti interventi di ordinaria e straordinaria manutenzione, restauro, risanamento conservativo, ristrutturazione e ampliamento.
  - h) La realizzazione di nuovi manufatti, l'ampliamento degli stessi e qualsiasi altra opera di trasformazione del territorio agricolo, sono subordinati all'approvazione contestuale di uno studio paesistico di dettaglio che rappresenti e consideri anche l'intero contesto edilizio o paesistico interessato dall'intervento e pertanto i progetti dovranno essere redatti in conformità al D.G.R. Lombardia n. 7/11045 del 08/11/02 ("Linee guida per l'esame paesistico dei progetti").
  - i) La progettazione degli edifici, dei manufatti e delle sistemazioni esterne dovrà tenere conto degli edifici esistenti, siano essi storici o moderni.

- j) Per la realizzazione di nuove stalle e per i capannoni ad uso agricolo, in particolare se posti all'interno o in vicinanza di corti coloniche storiche si indica l'utilizzo di sistemi costruttivi e materiali alternativi alle strutture prefabbricate in cemento armato, quali il ferro o il legno, che consentono maggiore versatilità nelle forme e dimensioni, nonché nella compensazione dell'impatto visivo, specialmente verso strade e canalizzazioni, con piantumazioni composte di alberi ad alto fusto con essenze autoctone.
- k) Potranno essere concesse deroghe alle altezze nel caso di silos che per questioni funzionali lo richiedano, fino ad una altezza massima di mt. 10,00. in tal caso dovrà essere redatto uno studio di incidenza paesistica che valuti l'entità dell'impatto paesistico.
- l) Nella zona "E" sono esclusi gli interventi che prevedano:
1. l'impermeabilizzazione dei vasi irrigui fatti salvi gli interventi necessari per il miglioramento delle reti ed il risparmio idrico, da realizzare con materiali e tecniche compatibili con l'ambiente in cui devono essere realizzati e fatte salve autorizzazioni diverse rilasciate dagli enti competenti in materia di Polizia Idraulica, quali: Regione Lombardia e Consorzi di Bonifica e Comuni;
  2. l'alterazione dei tracciati della viabilità agraria esistente;
  3. bonifiche agricole, fatte salve le autorizzazioni rilasciate dalla Provincia quale ente competente in materia;

## Art. 32 – Zona "E" - Agricola produttiva

### 1. Destinazioni d'uso

Salvo esplicite esclusioni disposte per la zona, sono di norma ammesse per gli edifici esistenti o da realizzare le seguenti destinazioni d'uso:

**8 - Attività private o pubbliche di servizio sociale o culturale, comunque correlate con il settore agricolo e/o ambientale:**

f) attività scientifiche di ricerca in campo agricolo e/o ambientale;  
tali destinazioni d'uso e la realizzazione dei relativi edifici verranno autorizzate attraverso la presentazione di un Piano attuativo da parte dei soggetti interessati.

**12 - Attività agricola:**

a) attività agricola diretta alla coltivazione del fondo, alla silvicoltura, all'allevamento del bestiame.  
b) attività dirette alla trasformazione e alla alienazione dei prodotti agricoli, nonché tutte le attività definite tali dalle leggi speciali in materia;  
c) attività agrituristica;  
d) attività florovivaistica;  
e) attività di supporto e commercializzazione dei prodotti agricoli.

**13 - Residenza agricola per il nucleo familiare del conduttore o dei salariati del fondo secondo le caratteristiche di cui agli artt. 59-60 della L.R. 12/2005 e successive modifiche.**

Le destinazioni non contemplate tra quelle ammissibili sono da intendersi come non ammissibili.

### 2. Allevamenti animali – Distanze

- a) La distanza degli edifici agricoli destinati ad allevamenti di animali, nonché le relative concimaie e vasche di raccolta deiezioni deve garantire il rispetto delle distanze minime di seguito specificate secondo il principio della reciprocità inteso come rispetto da ogni parte, dei medesimi vincoli di distanza e di inedificabilità, anche se ricadenti in comuni confinanti.
- b) Le stesse distanze costituiscono un vincolo per la costruzione successiva di edifici o per il cambiamento di destinazione d'uso di quelli esistenti.
- c) Le distanze si intendono:
1. da zone edificate o edificabili di PGT (zone a destinazione residenziale, commerciale ed attività terziaria)
  2. da case isolate abitate da terzi

	da zone edificate/edificabili	da case isolate
BOVINI E VITELLI CARNE BIANCA	600 mt	150 mt
BOVINI DI ALTRO TIPO (vitelloni, vacche, manze ecc.) o	200 mt	150 mt
OVINI – CAPRINI	300 mt	150 mt
SUINI	900 mt	150 mt
ALLEVAMENTI AVICOLI DIVERSI e assimilabili	600 mt	150 mt
GALLINE OVAIOLE – TACCHINI – ANATRE – FARAONE	900 mt	150 mt

ALLEVAMENTI CANI E PENSIONI	300 mt	150 mt
ANIMALI DA PELLICCIA	600 mt	150 mt

- d) Le abitazioni rurali facenti parte della azienda debbono essere ubicate ad una distanza non inferiore a metri 50 dagli impianti di allevamento.
- e) Le abitazioni rurali facenti parte di altre aziende agricole debbono essere ubicate ad una distanza non inferiore a metri 100 dagli impianti di allevamento.
- f) Tutte le distanze fra costruzioni agricole e case sparse non di pertinenza agricola devono intendersi reciproche.
- g) Il Consiglio Comunale ha comunque facoltà di stabilire diverse distanze da zone edificabili di PGT, in rapporto alla adozione di idonei e certificati sistemi di tutela sanitaria ed ambientale e, comunque, con distanze non inferiori a mt. 200 da valutarsi in rapporto alle esigenze locali.
- h) Per gli allevamenti che sorgono sul confine comunale e che non rispettano le distanze sopra esposte, dovrà essere indetta Conferenza di Servizi con i Comuni confinanti, al fine di verificare la compatibilità del nuovo allevamento con le zone dei rispettivi strumenti edilizio /urbanistici e con le rispettive distanze in esso contenuti.

### 3. Allevamenti esistenti

- a) Nel caso di aziende agricole esistenti che non rispettino i limiti di distanza fissati per i nuovi allevamenti, sono ammessi interventi edilizi, purché tali opere non comportino una diminuzione delle distanze già in essere dalle tipologie di fabbricato sopra indicate.
- b) Eventuali incrementi del peso vivo allevato in tali aziende possono essere concessi nei limiti delle norme concernenti il benessere animale della specie allevata e fatte salve le norme previste dalle disposizioni edilizie ed urbanistiche vigenti.
- c) Per le aziende agricole esistenti, poste a distanze inferiori ai limiti fissati per i nuovi allevamenti, sono ammessi intereventi di ampliamento delle strutture aziendali (stalle) soltanto se legate all'adeguamento alle norme sul benessere animale, per il carico a peso vivo ed il numero di capi autorizzato dall'ultima concessione edilizia, permessi di costruire o provvedimento di analogo significato (D.I.A., comunicazione) rilasciate prima dell'emanazione del presente titolo.
- d) In assenza dei dati sopradetti, dovrà essere presentata specifica documentazione, prevista dalle norme, che permetta di attribuire la potenzialità di allevamento della struttura in essere.
- e) La riconversione degli allevamenti esistenti, posti a distanze inferiori a quelle fissate per i nuovi, sarà ammessa soltanto quando essa comporti una tipologia di allevamento con minore impatto ambientale e con peso vivo allevabile, conforme alle presenti norme.
- f) Gli allevamenti esistenti, posti ad una distanza inferiore di quella fissata al punto 2c), non più in attività alla data di adozione del PGT, non possono essere riaperti.

### 4. Parametri edilizi

#### a) Manufatti agricoli

- Uf = max 0,10 mq/mq SC/SF dell'intera superficie agricola
- H = max mt. 7,50 pari a due piani fuori terra;  
solo in caso di provata necessità potranno essere realizzati silos con altezza superiore fino ad un massimo di mt. 10,00
- Dc = minimo mt. 10,00
- Df = minimo mt. 10,00
- Ds = secondo DM. 1/4/68 N. 1404 e non inferiore a mt. 10,00

#### b) Serre

- Uf = max 0,40 SC/SF dell'intera superficie agricola
- H = max 4,50 mt.
- DC = minimo mt. 10,00
- DF = minimo mt. 5,00
- DS = secondo DM. 1/4/68 N. 1404 e mai inferiore a mt. 10,00

I manufatti per le serre devono avere caratteristiche costruttive tali da escludere destinazioni d'uso diverse ossia rapporto aeroilluminante (sup. illuminata/sup. prevista) pari almeno a 16/8.

Sarà ammessa la realizzazione di serre con caratteristiche diverse da quelle sopra indicate solo nel caso di riuso di manufatti edilizi già esistenti che a tale funzione vengano trasformati.

**c) Per gli edifici ad uso abitativo a servizio dell'azienda agricola:**

Il rilascio di permessi di costruire per nuova edificazione residenziale per proprietà agricole sprovviste di abitazione rurale alla data di adozione del P.G.T. è subordinato alle seguenti condizioni:

- 1) requisiti presupposti soggettivi ed oggettivi art. 6, L.R. 12/2005 e successive modifiche.
- 2) disponibilità di adeguata superficie aziendale secondo quanto previsto dall'art. 59 della L.R. n. 12/2005 e successive modifiche.

Al fine di tale computo è ammessa l'utilizzazione di tutti gli appezzamenti componenti l'azienda con l'indice  $U_f = 0,01$  mq/mq. con un massimo di mq. 250 di SIp.

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.

**d) Abitazioni**

- $U_f$  = max 0,01 mq/mq SIp  
 $H$  = max mt. 7,50 pari a 2 piani fuori terra  
 $D_c$  = minimo mt. 7,50  
 $D_f$  = minimo mt. 15,00  
 $D_s$  = secondo DM. 1/4/68 n. 1404 e non inferiore a mt. 10,00

**Art. 33. edifici non adibiti all'agricoltura in zona agricola**

1. Per gli edifici in zona agricola non adibiti ad usi agricoli sono ammessi l'ordinaria e straordinaria manutenzione, il restauro, il risanamento conservativo, la ristrutturazione e l'ampliamento fino ad max del 10% della SIp esistente per una sola volta e per destinazioni già in atto o compatibili con le strutture esistenti, purché negli ultimi cinque anni non abbiano già usufruito di tale possibilità. Detta facoltà non si applica per edifici inseriti in zona agricola di salvaguardia.

**Capo VI°. AREE DI VALORIZZAZIONE E SALVAGUARDIA PAESISTICO-AMBIENTALE**

**Art. 34. Zona "V" - Aree di definizione del margine urbano**

1. *Definizione e finalità*

Le aree di valorizzazione e riqualificazione paesistico-ambientale ed ecologica comprendono le aree verdi di definizione del margine urbano per le quali il Piano delle regole persegue obiettivi di salvaguardia. Sono aree verdi, poste tra il territorio edificato e gli spazi aperti, a cui è attribuito il ruolo di attenuazione nel passaggio tra spazio antropico e spazio agricolo, al fine di creare una migliore integrazione tra i diversi elementi.

2. *Indici e limiti di edificabilità*

Sono applicabili gli indici di edificabilità della zona agricola produttiva.

$I_p = 100\%$  della superficie dell'area così azionata.

3. *Interventi consentiti e modalità attuative*

È ammesso il computo della potenzialità edificatoria delle aree così azionate per il conteggio delle SIp ma l'eventuale edificazione dovrà attestarsi all'esterno della zona medesima, su aree agricole produttive.

Sono vietate le edificazioni di alcun tipo, sia in superficie che in sottosuolo.

Sono vietate pavimentazioni o canalizzazioni che impediscano la naturale permeabilità dell'acqua piovana.

Sono ammesse opere di manutenzione e di ripristino, in caso di compromissione, delle aree e degli elementi vegetali presenti, nel rispetto dello stato ambientale dei luoghi.

4. *Prescrizioni particolari*

Per gli edifici presenti, eventualmente inclusi nei nuclei di antica formazione, prevale la disciplina di cui al Capo III del presente Titolo. Per i beni culturali, ambientali e di valore paesistico soggetti a vincolo si rimanda alla legislazione vigente.

## Art. 35. Zona "V1" - Verde privato

### 1. Definizione e finalità

E' una zona costituita da aree verdi, spesso di pertinenza di fabbricati esistenti, a destinazione di giardino, orto, parco privato, porzioni di brolo.

Per la presenza di architetture vegetali, per la morfologia del terreno, per il contesto di aree verdi di filtro nell'abitato urbano, costituisce una valenza ambientale da mantenere.

### 2. Interventi consentiti e modalità attuative

E' vietata ogni forma di edificazione con l'esclusione di attrezzature ad uso esclusivamente privato legate alle attività sportive ed al tempo libero (piscina, tennis, servizi, ecc.).

### 3. Prescrizioni particolari

Sono obbligatori il mantenimento e la manutenzione delle architetture vegetali. Sono consentiti limitati movimenti di terra legati alla sistemazione agraria e produttiva del sito.

Dovranno essere rispettate le alberature di alto fusto esistenti o essere adeguatamente sostituite.

## Capo VII°. AMBITI NON SOGGETTI A TRASFORMAZIONE URBANISTICA

## Art. 36. Disciplina generale

### 1. Definizione e finalità

Aree esterne al tessuto consolidato e alle zone di produzione agricola che non risultano idonee agli usi urbanistici e per le quali non sono previste o non sono possibili modifiche rispetto allo stato di fatto. Il Piano delle Regole include nel presente ambito le aree soggette a gravi e consistenti limitazioni per gli aspetti idrogeologici, di cui agli elaborati grafici relativi agli aspetti geologici.

### 2. Destinazioni d'uso

Sono ammesse unicamente le destinazioni d'uso relative a servizi essenziali e di interesse pubblico o generale.

### 3. Indici e limiti di edificabilità

Per le destinazioni d'uso relative a servizi essenziali e di interesse pubblico o generale è fatto rimando alla normativa tecnica del Piano dei Servizi.

### 4. Interventi consentiti e modalità attuative

Salvo quanto prescritto nelle norme tecniche relative agli aspetti geologici, per gli edifici esistenti sono ammessi:

- gli interventi fino alla ristrutturazione edilizia;
- l'ampliamento e la modifica della destinazione d'uso, unicamente se volti alle destinazioni d'uso relative a servizi essenziali.

La nuova edificazione è consentita esclusivamente per la realizzazione di servizi essenziali, nel rispetto delle disposizioni di cui alle norme tecniche relative agli aspetti geologici e prevedendo le dovute mitigazioni e compensazioni agroforestali e ambientali.

## Capo VIII°. AMBITO DELLE INFRASTRUTTURE DELLA MOBILITÀ

## Art. 37. Disciplina generale

### 1. Definizione e finalità

L'ambito delle infrastrutture della mobilità comprende:

- Le sedi stradali e le relative pertinenze

- Le sedi ferroviarie.

Il Piano delle regole individua nelle tavole di Piano gli ambiti delle infrastrutture stradali e ferroviarie esistenti ed il tracciato di quelle di progetto.

## 2. *Indici e limiti di edificabilità*

Le aree incluse negli ambiti delle infrastrutture stradali e ferroviarie esistenti sono prive di diritti edificatori.

## 3. *Interventi consentiti e modalità attuative*

Sono vietate le edificazioni di alcun tipo.

I tracciati viari e ferroviari di nuova previsione sono indicativi, fino all'approvazione del relativo progetto esecutivo dell'opera. La progettazione esecutiva potrà modificare il tracciato stesso senza che ciò comporti variante del Piano delle regole nei casi in cui le modifiche:

- sono comprese nell'ambito delle aree di rispetto stradale;
- sono comprese entro le fasce determinate dai distacchi dei fabbricati dal ciglio stradale, quando le aree di rispetto non sono indicate dalle tavole di Piano;
- ricadono in aree per servizi essenziali;
- non pregiudicano le possibilità edificatorie previste dal presente Piano.

## Capo IX°. AREE PER SERVIZI ESSENZIALI

### Art. 38. Disciplina generale

1. Sono aree destinate a servizi pubblici e di interesse pubblico o generale, esistenti, programmati o di nuova previsione, che presentano le caratteristiche di cui alle NTA del Piano dei servizi.
2. Queste aree comprendono:
  - i servizi essenziali esistenti;
  - le aree per nuovi servizi essenziali.
3. La disciplina edificatoria e d'uso delle aree così classificate è definita nella Normativa tecnica nel Piano dei servizi.

## TITOLO III. DISPOSIZIONI RELATIVE ALLE ATTIVITÀ COMMERCIALI

### Capo I°. DISPOSIZIONI GENERALI

1. Le tipologie degli esercizi commerciali al dettaglio sono quelle individuate dall'articolo 4 del D.lgs 3.1.3.1998 n. 114:
  - a) esercizio di vicinato: superficie di vendita inferiore a 150 mq;
  - b) media struttura di vendita: superficie di vendita compresa fra i 151 mq ed i 1.500 mq;
  - c) grande struttura di vendita: superficie di vendita superiore a 1.500 mq;
  - d) centro commerciale: una media o grande struttura di vendita nella quale più esercizi sono inseriti secondo le modalità previste dalle disposizioni di legge nazionali e regionali.
2. Per gli esercizi che hanno ad oggetto la vendita al dettaglio di merci ingombranti, non immediatamente amovibili ed a consegna differita (mobili, concessionarie di autoveicoli, legnami, materiali edili e simili) il conteggio della superficie di vendita avviene secondo le specifiche modalità stabilite dalle disposizioni regionali in materia.
3. E' ammessa l'esercizio dell'attività commerciale al dettaglio congiunta (nello stesso locale, con unica entrata e servizi comuni) con quella all'ingrosso, limitatamente ai casi indicati dalla legislazione regionale in materia. In tali casi si applicano gli standard urbanistici differenziati in base alle singole ripartizioni dichiarate.
4. L'ammissibilità degli esercizi commerciali nelle diverse zone urbanistiche è così articolata:
  - a) nella zona "A" il commercio è consentito alle tipologie degli esercizi di vicinato, facenti capo sia al settore alimentare che al settore non alimentare, nonché alle medie strutture fino a mq. 500.
  - b) nelle zone "B" i nuovi esercizi commerciali non potranno avere superfici utili inferiori a mq. 25 e superiori a mq. 150 di area di vendita (esercizio di vicinato).  
Le medie strutture di vendita sono ammissibili fino ad una superficie di vendita massima di mq. 500.
  - c) nelle zone "C", fatte salve le convenzioni in essere, i nuovi esercizi commerciali non potranno avere superfici utili di pavimento inferiori a mq. 70 e superiori a mq. 150 di area di vendita (esercizio di vicinato).  
Le medie strutture di vendita sono ammissibili fino ad una superficie di vendita massima di mq. 500.  
Sono fatte salve le situazioni esistenti.

- d) nelle zone "D", dove ammessi, i nuovi esercizi commerciali non potranno comunque avere una superficie di vendita superiore ai 600 mq. (media struttura di vendita).
5. E' ammessa l'esercizio dell'attività commerciale al dettaglio congiunta (nello stesso locale, con unica entrata e servizi comuni) con quella all'ingrosso, limitatamente ai casi indicati dalla legislazione regionale in materia. In tali casi si applicano gli standard urbanistici differenziati in corrispondenza della ripartizione indicata dal promotore.

#### Art. 39. Parcheggi pertinenziali per attività commerciali

1. Ogni nuovo esercizio dovrà dotarsi di una apposita area a verde e parcheggio (almeno il 50%) non inferiore:
- a) al 50% della superficie lorda di pavimento, per commercio all'ingrosso e commercio al dettaglio;
  - b) al 75% della superficie lorda di pavimento, per gli esercizi di vicinato;
  - c) al 100% della superficie lorda di pavimento, per le medie strutture di vendita;
  - d) al 200% della superficie lorda di pavimento, per le grandi strutture di vendita.
2. Sono fatte salve le specifiche norme della zona "A"

### Capo II°. DEFINIZIONE E CLASSIFICAZIONE DEGLI ESERCIZI COMMERCIALI

#### Art. 40. Definizioni delle destinazioni d'uso

##### a) Attività commerciali

1. Sono attività commerciali, ai sensi della presente normativa, tutte le modalità di utilizzazione di spazi costruiti o aperti per la vendita e/o somministrazione di merci e/o prodotti al dettaglio esercitate da persone fisiche o giuridiche a condizione che gli spazi siano idonei a consentire:
- la presenza del personale addetto alla vendita (salvo l'uso di distributori automatici);
  - lo stoccaggio, anche in quantità limitata, delle merci poste in vendita o somministrate nell'esercizio;
  - l'accesso al pubblico.

##### b) Attività para-commerciali

1. Ai fini delle presenti norme sono considerate attività equiparate al commercio (paracommerciali) le attività per l'erogazione diretta di servizi resi nei locali adibiti alla fruizione dei medesimi (con esclusione di quelli aventi natura istituzionale, formativa, religiosa), che presentino le seguenti caratteristiche:
- la presenza del personale addetto alle lavorazioni e/o alla prestazione dei servizi (salvo che non si tratti di unità locali senza addetti – tipo distributori automatici, ecc.);
  - l'accesso diretto del pubblico nei locali dove avvengono le lavorazioni o l'erogazione dei servizi e/o in locali ad essi adiacenti;
  - non risultino inquinanti, rumorose o nocive.
2. Rientrano in questa categoria, secondo la classificazione Ateco: le attività di intrattenimento e di divertimento; le attività riguardanti lotterie, scommesse, case da gioco; i servizi resi dalle agenzie di viaggio, dai tour operator, comprensivi delle servizi di prenotazione e delle attività connesse; le attività di noleggio, delle scuole guida nonché ogni altra attività di servizi per la persona. A titolo indicativo sono comprese: le attività di acconciatore, estetista, centri di abbronzatura, laboratori di lavorazione di prodotti di gastronomia, pizza da asporto, gelateria, riparatori, fotografi, eliografi, corniciai, lavanderie, tintorie, stirerie, calzolerie, laboratori di analisi mediche o cliniche con accesso diretto del pubblico, internet center, ecc. ed in generale tutte quelle attività tradizionalmente indicate come "artigianato di servizio", anche se svolte da operatori non aventi la qualifica di artigiano purché prevedano l'accesso diretto del pubblico. In caso contrario verranno classificate come attività produttive.

##### c) Commercio all'ingrosso

1. Per commercio all'ingrosso si intende l'attività svolta da chiunque professionalmente acquista merci in nome e per conto proprio e le rivende ad utilizzatori professionali.
2. Siffatta attività deve essere svolta in locali diversi da quelli utilizzati per il commercio al dettaglio, fatte salve le eccezioni previste dalla legge.

#### Art. 41. Centro commerciale e Parco commerciale

1. Per le definizioni di "Centro commerciale" e di "Parco commerciale" si rimanda alla DGR 4 luglio 2007 n. VIII/5054 e s.m.i.



## Capo III°. REQUISITI DI LOCALIZZAZIONE PER DESTINAZIONI COMMERCIALI SPECIFICHE

### Art. 42. Localizzazione dei centri di telefonia in sede fissa

1. Ai sensi dell'Art. 98 bis della L.R. 12/05 e smi, come modificata dalla L.R. 8/06, la localizzazione delle attività di centri di telefonia in sede fissa è consentita negli stessi ambiti territoriali in cui sono ammessi gli esercizi commerciali di vicinato, con la conseguente applicazione dei relativi indici urbanistici e delle previste dotazioni di servizi essenziali.

## TITOLO IV. TUTELA DELL'AMBIENTE E DEL PAESAGGIO

### Capo I°. TUTELA DEI BENI AMBIENTALI, PAESAGGISTICI E STORICO - CULTURALI

#### Art. 43. Compatibilità degli interventi con i beni ambientali, paesaggistici e storico – culturali

1. Il Piano delle Regole persegue gli obiettivi della tutela e della valorizzazione dei beni ambientali, paesaggistici e storico - culturali presenti sul territorio comunale.
2. In materia ambientale e di valutazione di impatto ambientale trovano applicazione le disposizioni normative vigenti in materia. In caso di interferenza o sovrapposizione della disciplina del presente Capo con norme sovraordinate, prevalgono le seconde.
3. I progetti comportanti trasformazione edilizia ed urbanistica devono uniformarsi sia ai dettami della DGRL n. 8/2121 del 15 marzo 2006, ed in particolare dell'Allegato B) "schede degli elementi costitutivi del paesaggio", nonché delle "Linee guida regionali per l'esame paesistico dei progetti" di cui alla D.G.R. 8 novembre 2002 n. 7/II045 e s.m.i. (BURL 21 novembre 2002 n. 47 – Il supplemento straordinario) sia alle classi di sensibilità individuate nella cartografia del PGT.
4. Gli interventi devono contenere una verifica di compatibilità urbanistico-ambientale che presenti, di norma, i contenuti di seguito elencati:
  - a) Una analisi ambientale preliminare, volta alla conoscenza e descrizione delle componenti paesistiche e naturalistiche dei luoghi e del loro stato di conservazione o alterazione;
  - b) la valutazione degli effetti sulle componenti ambientali e paesistiche generati dagli interventi previsti, sulla base delle risultanze dell'analisi ambientale e della natura degli interventi trasformativi;
  - c) la previsione di interventi di carattere mitigativo ambientale, ove risulti necessaria.
5. La verifica di compatibilità urbanistico-ambientale di cui al comma precedente deve essere commisurata, per dettaglio e approfondimento, all'ampiezza e al valore ambientale dei luoghi, nonché alla rilevanza degli interventi trasformativi, e, nel caso di interventi diretti, deve essere estesa all'area di pertinenza o a quella asservita nonché all'immediato contesto, nel caso di interventi indiretti, all'intero ambito d'intervento.

#### Art. 44. Interventi di carattere ambientale

1. A fronte di trasformazioni urbanistiche ed edilizie pubbliche o private, su tutto il territorio comunale, che comportano:
  - ristrutturazione edilizia con demolizione e ricostruzione;
  - nuova edificazione;
  - ristrutturazione urbanistica;
  - ampliamento o nuova realizzazione di impianti tecnologici e infrastrutture per la mobilità, in superficie o nel sottosuolo;
  - interventi di vario tipo sulle componenti ambientali e paesaggistiche del territorio comunalesono previsti interventi di carattere ambientale, obbligatori o facoltativi, in funzione dell'opera da realizzare e dei caratteri e dello stato ambientale dei luoghi
2. E' obbligatorio prevedere i seguenti interventi di carattere ambientale:
  - bonifica e messa in sicurezza dei siti inquinati;
  - ricostituzione delle componenti del sistema ambientale e paesistico degradate e/o alterate dagli interventi trasformativi.
3. E' facoltativo prevedere i seguenti interventi di carattere ambientale:
  - riduzione o miglioramento dell'impatto delle opere realizzate sulle componenti naturali e paesistiche, ove non specificatamente previsto dalla legislazione vigente in materia;
  - valorizzazione paesistica e funzionale delle componenti del sistema ambientale e paesistico, e delle aree verdi, pubbliche o private. Tali interventi possono comprendere: la creazione o la sistemazione di componenti



paesistico-ambientali; la realizzazione di attrezzature finalizzate alla fruizione collettiva dei luoghi, quali percorsi di fruizione ed attrezzature per la sosta degli utenti, parcheggi a basso impatto visuale; la sistemazione di elementi naturali, quali il taglio della vegetazione infestante, la messa a dimora di specie arboree, arbustive, siepi e filari autoctoni.

4. Per gli interventi da effettuarsi su aree in precedenza utilizzate per attività produttive industriali, a corredo della documentazione del piano esecutivo o di quella prodotta per l'ottenimento del titolo abilitativo, deve essere presentato il progetto di bonifica da attuarsi prima della realizzazione degli interventi edilizi, ai sensi del D. Lgs. 3 aprile 2006 n. 152.
5. Gli interventi finalizzati agli usi produttivi devono prevedere impianti di depurazione delle acque di scarico e delle emissioni atmosferiche, secondo quanto previsto dalla legislazione vigente.
6. Per la redazione dei progetti di ingegneria naturalistica ci si dovrà avvalere del "Quaderno opere tipo di ingegneria naturalistica" di cui DGR 29 febbraio 2000, n. VI/48740, recante "Direttiva sui criteri per l'attuazione degli interventi di ingegneria naturalistica".
7. Gli interventi di cui ai commi precedenti sono a totale carico dell'operatore che realizza le trasformazioni urbanistiche ed edilizie.
8. A fronte degli interventi di carattere ambientale facoltativi è consentita una riduzione degli oneri di urbanizzazione commisurata all'entità, al valore economico e all'interesse degli interventi di carattere ambientale realizzati.
9. L'Amministrazione comunale accerta la compatibilità urbanistica degli interventi.

#### Art. 45. Tutela e sviluppo del verde e alberature

1. Le alberature presenti nel territorio comunale devono essere tutelate al fine della conservazione e dello sviluppo dei valori naturali, ambientali ed ecologici.
2. È di norma vietato l'abbattimento degli alberi di alto fusto, salvo per esigenze biologiche delle alberature stesse e in casi di pubblica utilità. In caso di abbattimento, dovrà essere reimpiantato almeno lo stesso numero di alberi abbattuti, utilizzando essenze autoctone e alberi di dimensione adeguata.
3. Le sistemazioni a verde dovranno essere realizzate al fine di garantire, a lavori ultimati, una presenza consolidata di verde.
4. La sistemazione a verde degli spazi aperti rappresenta parte integrante del progetto edilizio. Nel progetto devono essere indicati: l'esatta localizzazione, il numero, la qualità, la dimensione e le caratteristiche delle alberature esistenti e di progetto.

#### Art. 46. Tutela dei beni culturali e paesaggistici vincolati

1. I beni culturali e paesaggistici vincolati a norma della legislazione vigente.
2. Per gli altri beni soggetti a tutela si rimanda alla disciplina vigente in materia.

#### Art 47. Canali irrigui, rogge

1. Sono necessari la tutela e il potenziamento della loro funzione ecologica.
2. E' necessaria la limitazione degli interventi in alveo.
3. Sono necessarie la difesa e valorizzazione della vegetazione ripariale.
4. E' necessario l'incremento delle possibilità di fruizione ricreativa dei corsi d'acqua, attraverso la riqualificazione paesistica, architettonica e fruitiva dei litorali compromessi.
5. Sono da evitare le rettifiche o la creazione di nuovi tracciati ai corsi d'acqua. Laddove siano indispensabili interventi finalizzati al riequilibrio idrogeologico, questi devono aderire il più possibile alla morfologia storica preesistente.
6. Sono sconsigliati i movimenti di terra che alterino i caratteri morfologici esistenti, gli avvallamenti, i rilevati.
7. Sono da incentivare interventi volti al disinquinamento, al miglioramento del regime idrico limitatamente alla pulizia del letto fluviale, alla manutenzione delle infrastrutture idrauliche e delle opere di attraversamento esistenti.
8. Sono da evitare la manomissione, la bruciatura, l'estirpazione o la riduzione in genere della vegetazione ripariale. Sono da favorire interventi di manutenzione della vegetazione ripariale, con possibilità di introduzione di vegetazione autoctona per la valorizzazione paesistica dei corsi d'acqua, purché non in contrasto con il relativo assetto idraulico anche con convenzioni con gli agricoltori.
9. Sono inoltre da favorire interventi di ampliamento delle fasce di vegetazione ripariale esistenti e/o il rimboschimento con specie arboree e arbustive al fine di creare nuove fasce di vegetazione di ampiezza variabile in funzione della dimensione del corso idrico e delle caratteristiche dell'ambiente circostante.

10. Le alberature abbattute per ragioni di rinnovo, di risanamento e di sfoltimento debbono essere ricostituite nello stesso numero con essenze opportune e compatibili.
11. In presenza di programmi e di esigenze di riordino irriguo, di opere di miglioria o di ricomposizione fondiaria, sono ammesse, riorganizzazioni della rete irrigua e delle connesse cortine arboree o alberature di ripa, purché corredate da uno studio paesistico di dettaglio esteso al contesto e dalla ripiantumazione delle alberature in misura almeno identica alla precedente, riproponendo organizzazioni e soluzioni tecniche di tipo naturalistico.
12. Vietato il rimodellamento morfologico delle rive e delle scarpate al di fuori di specifici studi di natura idraulica ed ambientale paesistica, l'eliminazione o la riduzione della vegetazione riparia.
13. Nel caso di canali, rogge e navigli che risultano compresi nel Reticolo Idrico Minore, tutti gli interventi previsti dal presente articolo devono essere autorizzati ed effettuati come previsto dal relativo regolamento.

#### Art 48. Fasce di contesto alla rete idrica artificiale - Vegetazione ripariale

1. -Sono da evitare la manomissione, la bruciatura, l'estirpazione o la riduzione in genere della vegetazione ripariale. Sono da favorire interventi di manutenzione della vegetazione ripariale, con possibilità di introduzione di vegetazione autoctona per la valorizzazione paesistica dei corsi d'acqua, purché non in contrasto con il relativo assetto idraulico.
2. Sono inoltre da favorire interventi di ampliamento delle fasce di vegetazione ripariale esistenti e/o il rimboschimento con specie arboree e arbustive al fine di creare nuove fasce di vegetazione di ampiezza variabile in funzione della dimensione del corpo idrico e delle caratteristiche dell'ambiente circostante.
3. Sono sconsigliati i movimenti di terra che alterino i caratteri morfologici esistenti, gli avvallamenti, i rilevati.
4. Sono da incentivare la creazione di percorsi pedonali e di spazi per il tempo libero, la ricreazione e lo sport moderatamente attrezzati, con i necessari collegamenti con gli insediamenti limitrofi.

#### Art. 49. Punti panoramici - Visuali panoramiche

1. Sono quei siti o quei percorsi dai quali si godono ampie viste a grande distanza e/o con ampio campo visivo, che permettono di cogliere in modo sintetico i caratteri distintivi del paesaggio.
2. L'interesse paesistico dei percorsi e dei punti panoramici risiede principalmente nelle particolari relazioni di natura storico-culturale e visiva che essi instaurano con il contesto territoriale e, in particolare nella possibilità di fruizione visiva privilegiata del quadro paesistico.

##### *Indirizzi di tutela*

- e' necessaria la salvaguardare la panoramicità residua dai tracciati,
- è necessario migliorare le condizioni di visibilità,
- è vietata la realizzazione di strutture che possano occludere gli assi percettivi,
- l'impianto di alberature dovrà essere subordinato ad un piano di dettaglio che non comprometta la visibilità degli elementi costitutivi del paesaggio.

## Capo II°. INDICAZIONI E PRESCRIZIONI DI TIPO MORFOLOGICO

#### Art. 50. Disciplina generale

1. Le indicazioni e le prescrizioni di tipo morfologico devono essere prese a riferimento negli interventi sugli edifici esistenti e nelle nuove edificazioni. Il rispetto delle indicazioni morfologiche riguarda anche gli interventi di natura pubblica, compatibilmente con la tipologia delle opere pubbliche da realizzare.
2. A fronte di particolari esigenze di pubblico interesse, quali la salvaguardia di beni storico architettonici, di tutela dei valori paesistico-ambientali, di coordinamento con le costruzioni presenti e di corretta integrazione di nuovi edifici, l'Amministrazione comunale richiede modifiche dei progetti dei vari interventi, anche nei casi di dichiarazione di inizio attività. Le richieste possono aver ad oggetto pure i parametri edilizi e urbanistici, fatta eccezione per i limiti di densità territoriale e fondiaria. Le richieste delle modifiche suddette, oltre che motivate, dovranno contenere indicazioni atte a renderle agevolmente promuovibili da parte degli interessati.

#### Art. 51. Indicazioni morfologiche di tipo generale

1. Negli interventi di ristrutturazione edilizia con demolizione e ricostruzione e in quelli di nuova edificazione in genere devono essere garantiti:
  - a) il rispetto e il completamento della rete viaria esistente, ove previsto;
  - b) un razionale rapporto con gli spazi pubblici urbani presenti nel contesto urbano circostante;

- c) la continuità visiva degli spazi verdi e delle alberature, che potrà avvenire anche nelle parti private o semipubbliche dell'intervento;
  - d) la continuità dei percorsi ciclopedonali esistenti e previsti.
2. L'ammissibilità degli interventi è subordinata ad una dimostrata integrazione urbana dei medesimi.
  3. Negli interventi di nuova edificazione e in quelli di ristrutturazione urbanistica che prevedano usi diversi da quelli del mix funzionale e/o che siano situati lungo la viabilità principale devono essere previste idonee fasce di protezione ambientale.
  4. Le attrezzature adibite a servizi essenziali, compatibilmente con gli usi per cui sono destinate, devono inserirsi nel contesto urbano rispettandone i caratteri morfologici, ed in particolare le altezze prevalenti, la continuità degli spazi verdi e i principali allineamenti.
  5. Gli interventi per le nuove attività commerciali - collocate all'interno del tessuto consolidato ove previsto dalla presente normativa - devono inserirsi in modo da non alterare i caratteri, gli elementi connotativi e le relazioni tra le diverse parti del tessuto urbano per le quali il presente Piano delle Regole prevede la tutela e la conservazione, e in modo che il riadattamento funzionale di unità edilizie esistenti sia coerente con gli elementi tipologici, morfologici e strutturali del complesso edilizio da trasformare.
  6. Gli interventi di recupero dei sottotetti devono conformarsi ai caratteri d'insieme formali e strutturali dell'originario organismo architettonico.
  7. Le aree a parcheggio scoperte, pubbliche o private, di nuova realizzazione devono prevedere almeno un albero ogni 4 stalli. Tale previsione dovrà essere distribuita omogeneamente all'interno di un progetto di sistemazione degli elementi verdi dell'area.
  8. Tutte le recinzioni, sia sui confini privati sia verso gli spazi pubblici o privati aperti al pubblico, devono essere di altezza non superiore a 2,00 metri, misurata dalla quota naturale del terreno.

#### **Art. 52. Indicazioni morfologiche per il Tessuto urbano storico**

Vedasi normativa zona A.

#### **Art. 53. Indicazioni morfologiche per gli ambiti al di fuori del Tessuto consolidato**

1. Al di fuori del tessuto consolidato, le nuove costruzioni dovranno essere realizzate, ove possibile, in continuità con il tessuto consolidato e in prossimità dei nuclei rurali esistenti.
2. Qualsiasi tipo di intervento dovrà prestare una particolare cura all'inserimento nel contesto ambientale e al rispetto delle caratteristiche tipologiche, edilizie e morfologiche del tessuto circostante.
3. È vietata la realizzazione di recinzioni fisse, a meno di comprovata necessità; sono comunque ammesse recinzioni costituite da siepi vive e staccionate in legno senza cordoli in calcestruzzo.

### **Capo III°. CLASSI DI SENSIBILITA' PAESISTICA**

#### **Art. 54. Classi di sensibilità paesistica**

Nel territorio comunale si individuano le seguenti classi di sensibilità:

- 2 sensibilità paesistica bassa
- 3 sensibilità paesistica media
- 4 sensibilità paesistica elevata
- 5 sensibilità paesistica molto elevata

Le ristrutturazioni degli immobili o opere stradali e simili posti nelle zone con sensibilità paesistica media, elevata e molto elevata, posti lungo le visuali panoramiche oppure che possono ostacolare coni ottici o punti panoramici individuati dal PGT vengono sottoposte alla determinazione del grado di incidenza paesistica del progetto ai sensi D.G.R. n. 7/11045 del 8/11/2002.

### **Capo IV°. REQUISITI AMBIENTALI, ENERGETICI E DI SICUREZZA DEGLI INTERVENTI**

#### **Art. 55 Verifica dell'idoneità dei suoli nell'ambito degli interventi urbanistici**

1. Per le specifiche progettuali relative a tali aspetti si rimanda a quanto disposto da "Verifica dell'idoneità dei suoli nell'ambito degli interventi urbanistici" delle presenti norme.

#### Art. 56 Terre e rocce da scavo

1. Nel caso in cui qualsiasi attività di scavo di terreno naturale in posto originasse "Terre e rocce da scavo", così come definite dalla normativa vigente, detto materiale di risulta potrà essere gestito come rifiuto o, in alternativa, ai sensi di quanto disposto dall'art. 186 "Terre e rocce da scavo" del D.Lgs 152/06 e s.m.i. e dai conseguenti dispositivi applicativi.
2. le attività di scavo in aree agricole finalizzate alla creazione di laghetti di pesca sportiva o bacini assimilabili per morfologia e modalità di esecuzione", sono soggette al rispetto dei criteri di verifica di idoneità paesistico-ambientale dell'art. 17 della Normativa del PTCP, alla DGR 30/12/2008 n. 8/8830, alla L.R.4/2008 e alla L.R. 14/98 art. 36 comma 3".
3. per gli scavi con trasporto al di fuori dal cantiere del materiale scavato, si ricorda che la normativa riguardante l'attività estrattiva (L.R. 08/08/1998 n. 14), agli artt. 35 e 36, disciplina i materiali di risulta (provenienti, ad esempio, da scavi autorizzati od opere pubbliche) e le escavazioni in fondi agricoli. Entrambe le tipologie di materiale, se riutilizzate rispettivamente entro il cantiere di produzione o all'interno dei fondi dell'azienda agricola, rimangono escluse dall'ambito di applicazione della LR 14/98, in caso contrario, sono subordinate alla denuncia di prelievo e trasporto da presentare alla Provincia ed al Comune competente, tranne i casi per i quali è prevista un'asportazione di materiale superiore ad una volumetria di 500 m<sup>3</sup> per ettaro (bonifiche agricole) che devono, invece, essere sottoposti ad autorizzazione provinciale. Il materiale che deriva da tali interventi si configurerebbe, se non dimostrato diversamente con riferimento all'art. 186 D.Lgs 152/06, nella fattispecie delle terre e rocce da scavo costituendo così rifiuto speciale ai sensi dell'art. 184, comma 3, lett. B del D.Lgs 152/06 e successive modifiche.

#### Art. 57 Smaltimento acque meteoriche

1. Per le specifiche progettuali relative agli aspetti dello smaltimento delle acque meteoriche si rimanda a quanto disposto dallo studio del reticolo idrico minore/regolamento di polizia idraulica o, nelle more della sua approvazione, a quanto trattato nel "Capo VI - condizioni per la salvaguardia idrologica e sismica" delle presenti norme, ai contenuti delle DGR 7868/2002 e 13950/2003 e a quanto disposto dalla normativa vigente, della quale si enunciano di seguito i principali aspetti applicativi di competenza comunale in tema di scarichi.
2. La normativa nazionale tratta il tema delle acque meteoriche di dilavamento nell'art. 113 del D.Lgs 152/2006, demandando la disciplina di tale tematica alle singole Regioni. In ambito regionale, le "Direttive in ordine alla programmazione e progettazione dei sistemi di fognatura" di cui all'Appendice G delle NTA del Piano di Tutela ed Uso delle Acque (PTUA) - approvato con DGR 2244/2006 – indicano che gli interventi edificatori devono essere improntati considerando tra l'altro: la riduzione delle portate meteoriche drenate, l'utilizzo di vasche di accumulo di prima pioggia e portate meteoriche da trattare, la limitazione delle portate meteoriche recapitate nei ricettori mediante vasche.
3. Gli interventi che prefigurano potenziamenti – ancorché parziali – della rete esistente, devono essere progettati adottando tutte le misure necessarie per la tutela idraulica della rete/ricettori di valle. Lo studio di tali misure, adeguatamente documentate in progetto, devono tenere conto del comportamento idrodinamico della rete di valle quando vige un regime di piena commisurato ad un tempo di ritorno di 10 anni come stabilito nell'All. 2 della DCR 402/2002.
4. Per i limiti quantitativi allo scarico si dovrà applicare quanto stabilito nell'Appendice G delle NTA del Piano di Tutela ed Uso delle Acque (PTUA) - approvato con DGR 2244/2006 in cui vengono definiti limiti di accettabilità di portata di scarico in ragione della capacità idraulica dei ricettori e comunque non superiori a: 20 l/s per ogni ettaro di superficie scolante impermeabile, relativamente alle aree di ampliamento e di espansione residenziali o riguardanti attività commerciali o di produzione di beni; 40 l/s per ogni ettaro di superficie scolante impermeabile, relativamente alle aree già dotate di reti fognarie.
5. In merito alle «acque meteoriche di dilavamento», definite come "parte delle acque di una precipitazione atmosferica che, non assorbita o evaporata, dilava le superfici scolanti", il Regolamento Regionale 4/2006 "Disciplina dello smaltimento delle acque di prima pioggia e di lavaggio delle aree esterne, in attuazione dell'articolo 52, comma 1, lettera a) della legge regionale 12 dicembre 2003, n. 26", al comma 3 dell'Art. 5 (Sistemi di raccolta e convogliamento delle acque di prima pioggia e di lavaggio) stabilisce che: "Alle acque meteoriche di dilavamento deve essere destinata una apposita rete di raccolta e convogliamento, munita, nei casi di cui al comma 2, di un sistema di alimentazione delle vasche di prima pioggia che le escluda automaticamente a riempimento avvenuto; la rete deve essere dimensionata sulla base degli eventi meteorici di breve durata e di elevata intensità caratteristici di ogni zona, e comunque quanto meno assumendo che l'evento si verifichi in quindici minuti e che il coefficiente di afflusso alla rete sia pari ad 1 per la superficie scolante e a 0,3 per quelle permeabili di qualsiasi tipo ad esse contigue, escludendo dal computo le superfici incolte e quelle di uso agricolo".

6. In merito ai restanti aspetti progettuali in tema di scarichi di competenza comunale (e non) si rimanda comunque alle disposizioni normative vigenti con particolare riferimento al D.Lgs 152/06, alla L.R. 26/2003 e s.m.i. e ai dispositivi attuativi della stessa (tra cui i Regolamenti Regionali del 24.03.06).

#### Art. 58 Rumore ambientale

1. Per le specifiche progettuali relative agli aspetti del rumore ambientale (così come definito da DPCM 01.03.1991, L. 447/95, L.R. 13/01) si rimanda a quanto disposto dalla zonizzazione acustica del territorio comunale e dalla normativa vigente.
2. Si richiedono in ogni caso i seguenti approfondimenti progettuali, che dovranno essere predisposti e sottoscritti da tecnico competente nel campo dell'acustica ambientale ex. comma 6 art. 2 della L. 447/95 con riconoscimento Regionale:

##### Impatto acustico e clima acustico

Per attività/interventi elencati all'art. 8 della L. 447/95 è richiesta la predisposizione di "documentazione di impatto acustico" o di "valutazione previsionale di clima acustico" da redigere ai sensi dei criteri previsti dalla DGR 8313/2002. Ai sensi del comma 4 dello stesso articolo *"Le domande per il rilascio di concessioni edilizie relative a nuovi impianti ed infrastrutture adibiti ad attività produttive, sportive e ricreative e a postazioni di servizi commerciali polifunzionali, dei provvedimenti comunali che abilitano alla utilizzazione dei medesimi immobili ed infrastrutture, nonché le domande di licenza o di autorizzazione all'esercizio di attività produttive devono contenere una documentazione di previsione di impatto acustico."*

#### Art. 59 Requisiti acustici passivi degli edifici

1. I progetti relativi ad interventi sul patrimonio edilizio che ne modifichino le caratteristiche acustiche devono essere corredati da una dichiarazione del progettista che attesti il rispetto dei requisiti acustici passivi degli edifici (ex DPCM 05.12.1997). Tutte le istanze relative a progetti per la costruzione di nuovi edifici devono essere corredate da un'adeguata documentazione attestante il rispetto dei requisiti acustici passivi degli edifici. Il tecnico competente deve attestare il rispetto dei requisiti oppure quali siano le condizioni per il loro raggiungimento da parte delle murature e dei pavimenti considerati nel progetto. Il Responsabile del Servizio incaricato del rilascio delle autorizzazioni edilizie e dei permessi di costruire può richiedere il collaudo degli edifici mediante rilevazioni strumentali dei requisiti acustici passivi.

#### Art. 60 Interventi all'interno delle fasce di pertinenza acustica ferroviaria/stradale

1. La documentazione progettuale da predisporre per la concessione edilizia o per il permesso di costruire di interventi edificatori all'interno delle fasce di pertinenza acustica ferroviaria (ex. DPR 18.11.1998 n. 459) e stradale (ex. DPR 30.03.2004 n. 142) deve contenere la "valutazione previsionale di clima acustico" ai sensi di quanto già descritto nelle presenti norme. Tutti gli eventuali interventi da mettere in atto per assicurare il rispetto dei limiti di legge al ricettore posto all'interno delle fasce di pertinenza acustica ferroviaria/stradale sono a carico del titolare dell'atto autorizzativo all'edificazione.

#### Art. 61 Inquinamento luminoso

1. Per le specifiche progettuali relative agli aspetti dell'inquinamento luminoso si rimanda a quanto disposto dalla normativa regionale vigente (L.R. 17/2000 e s.m.i.) e dai suoi dispositivi attuativi DGR 2611/2000, DGR 6162/2001).

#### Art. 62 Aspetti energetici

1. Per le specifiche progettuali relative agli aspetti energetici si rimanda a quanto disposto dalla normativa vigente e, in particolare, dalla L. 10/91, dal D.Lgs 192/05 "Attuazione della direttiva 2002/91/CE relativa al rendimento energetico nell'edilizia", dai dispositivi applicativi e dalla normativa regionale di settore (L.R. 26/03 s.m.i. e dispositivi applicativi).

**Art 62 a Impianti per la produzione di energia da fonti rinnovabili (FER) e biogas ecc.**

Il presente articolo si occupa degli impianti per la produzione di energia da fonti rinnovabili (FER) in applicazione, oltre che delle norme di settore sotto indicate, relative all'attuazione di azioni coordinate di riqualificazione paesaggistica e di prevenzione di possibili forme di futuro degrado e compromissione

Le norme che riguardano la materia sono:

- il d.lgs. 29 dicembre 2003, n. 387 (Attuazione della direttiva 2001/77/CE relativa alla promozione dell'energia elettrica prodotta da fonti energetiche rinnovabili nel mercato interno dell'elettricità)

- la legge regionale 12 dicembre 2003, n. 26 (Disciplina dei servizi locali di interesse economicogenerale. Norme in materia di gestione dei rifiuti, di energia, di utilizzo del sottosuolo e di risorse idriche)

Si fa esplicito e diretto riferimento alla DGR 18 aprile 2012 n. 9/3298 (Linee guida per l'autorizzazione di impianti per la produzione di energia da Fonti Energetiche Rinnovabili - FER - Impianti fotovoltaici ed eolici biomasse, biogas, ecc. e per la valutazione ambientale degli stessi impianti).

Il presente Piano invita comunque i soggetti interessati ad evitare l'installazione di impianti FER entro gli ambiti di salvaguardia delle preesistenze ambientali definiti dal Piano delle Regole (ossia gli Ambiti agricoli di conservazione morfologica, gli Ambiti degli alvei dei corsi d'acqua principali ed ambiti del letto dei corsi d'acqua e gli Areali di rischio archeologico e areali di ritrovamento archeologico).

Per quanto riguarda gli impianti a biogas essi devono comunque rispettare le distanze dall'abitato ( già previste per gli allevamenti)

Per tali impianti devono essere realizzate adeguate fasce vegetali (boschi, siepi, filari ecc.) tali da mitigare l'impatto visivo delle strutture e le eventuali problematiche legate agli stessi processi produttivi.

Al termine della vita utile dell'impianto si deve procedere alla dismissione dello stesso e ripristino del sito in condizioni analoghe allo stato originario. A tale riguardo il proponente fornirà garanzia della effettiva dismissione e del ripristino del sito.

Qualora l'impianto risulti inoperativo da più di 12 mesi, ad eccezione di specifiche situazioni determinate da interventi di manutenzione ordinaria o straordinaria, il proprietario dovrà provvedere alla dismissione dello stesso nel rispetto di quanto stabilito nel decreto legislativo.

## TITOLO V. VINCOLI ALL'EDIFICAZIONE

### Art. 63. Disciplina generale degli ambiti vincolati

#### 1. *Definizione*

Sono i vincoli che comportano limitazioni di vario genere all'edificazione. Essi sono individuati nelle Tavole di PGT. Il vincolo che si sovrappone ad altri ambiti omogenei è da intendersi come vincolo superiore.

#### 2. *Indici e limiti di edificabilità*

Alle zone di rispetto indicate nella Tavole di PGT, ove ricadenti in zone edificabili e come tali campite, sono applicabili gli indici di edificabilità territoriale o fondiaria delle aree su cui ricadono.

È ammesso il computo della potenzialità edificatoria delle zone vincolate per il conteggio delle Slp ma l'eventuale edificazione dovrà attestarsi al limite della fascia di rispetto medesima che costituisce allineamento di piano, ed essere realizzata su aree contigue aventi la stessa destinazione e non vincolate.

#### 3. *Interventi consentiti e modalità attuative*

Quanto non individuato nella Tavole di PGT è regolato dalle norme vigenti in materia.

Gli interventi ammessi dal presente Capo sono attuabili con permesso di costruire o denuncia di inizio attività, salvo quanto diversamente disposto dalle presenti norme e quanto specificatamente previsto dal presente Capo.

#### 4. *All'interno degli ambiti di rispetto:*

- sugli edifici esistenti, fatta eccezione per quelli aventi le destinazioni d'uso consentite dal presente Capo, sono ammessi unicamente gli interventi fino alla ristrutturazione edilizia, fatta eccezione per quelli di demolizione con ricostruzione;

- non sono consentite modifiche di destinazione d'uso, salvo quelle volte agli usi ammessi;



- sono previste limitazioni all'edificabilità secondo quanto specificato negli articoli successivi.

5. *Riguardo al vincolo del Canale Acque Alte si fa riferimento all' art. 142 lett.c) del Dlgs n. 42/2004.*

#### Art. 64. Fasce di rispetto e arretramento dell'edificazione

1. Il P.G.T. prescrive fasce di rispetto o di arretramento all'edificazione che producono limitazioni all'utilizzo delle aree edificabili in relazione a:
  - a. Infrastrutture della viabilità
  - b. Infrastrutture ferroviarie
  - c. Cimiteri
  - d. Pozzi
  - e. Reticolo idrico minore
  - f. Elettrodotti
  - g. Metanodotto
2. Le aree inedificate, ricomprese in tali fasce, dovranno essere sistemate preferibilmente a verde e piantumate. Qualora tali fasce di rispetto interessassero zone edificabili, la relativa superficie è computata ai fini del calcolo dell'edificabilità ammessa.
3. Gli edifici eventualmente esistenti all'interno di tali zone in contrasto con le prescrizioni di seguito riportate possono essere oggetto solo di interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, senza incremento di SLP o di volume, salvo che per gli adeguamenti igienici e tecnologici previsti dalla L.R. 33/2007.
4. In caso di comprovata necessità e di interesse pubblico può essere concessa la costruzione di:
  - piste ciclabili
  - parcheggi pubblici con relative corsie di accesso
  - le cabine di trasformazione della rete elettrica e del gas
  - nuove strade quando previste dal P.G.T.
  - ampliamenti ed adeguamenti stradali.

#### Art. 65. Infrastrutture della viabilità

1. Se non diversamente indicato graficamente sulle tavole di uso del suolo del P.G.T. devono essere rispettate le seguenti distanze:  
Strade Statali e Provinciali: mt. 30,00 dal **confine** stradale per il territorio extraurbano.
2. In tali fasce non è consentita alcuna nuova edificazione né fuori né sotto terra.
3. All'interno del perimetro del Centro Abitato le distanze dal confine stradale da rispettare per interventi di nuova costruzioni, ristrutturazioni ed ampliamenti sono quelle previste dal P.G.T. per le singole zone omogenee fatto salvo quanto previsto dall'art. 28, comma 1, del D.P.R. 16.12.1992 n.495 (Regolamento di esecuzione e di attuazione del nuovo codice della strada).
4. *L'ampiezza della fascia di rispetto stradale esterna al centro abitato e misurata dal confine stradale deve essere, per la SP 9, pari a 30,00 mt per parte;*
5. *I divieti di cui all'art. 16 del Dlgs 285/1992 nelle fasce di rispetto stradale e nei triangoli visivi in corrispondenza delle intersezioni stradali a raso;*
6. *Per cabine impianti tecnologici esterne ai centri abitati devono rispettare la distanza minima dal confine stradale di 3 metri;*
7. *Tutti i manufatti posti all'interno delle fasce di rispetto stradale che presentano uno sviluppo verticale devono essere posti ad una distanza superiore all'altezza degli elementi stessi per evitare il cosiddetto "principio de ribaltamento".*

#### Art. 65a. Recinzioni

1. I sistemi di recinzione devono essere realizzati in modo da assicurare decoro urbano, dignità di tecniche costruttiva, continuità di disegno, sagoma e materiali per l'intera recinzione, coerenza con l'intorno.
2. *L'amministrazione comunale può non consentire la realizzazione di recinzioni ove, ritenga necessario assicurare continuità con gli spazi pubblici al contorno.*
3. Fermo restando quanto sopra:
  - a - Per il tessuto storico ■

Per i muri storici di recinzione, separazione e controterra, di pertinenza degli edifici, anche se non specificamente individuati nella cartografia di Piano, è ammessa la formazione di nuove aperture, di dimensioni contenute, al servizio di lotti non altrimenti accessibili.

I muri di recinzione in pietra a vista o intonacati che costituiscono elementi tipici della tradizione costruttiva locale, anche se non specificamente individuati nella cartografia di piano, vanno conservati e ripristinati con gli stessi materiali impiegati e con le stesse tecniche di posa di quelli esistenti, in particolare dovrà essere utilizzata malta a base di sabbia e calce per le sigillature delle pietre e per gli eventuali intonaci; per i muri intonacati non sono ammesse finiture con strollatura o con graffiatura o altre non tradizionali; il lato superiore dei muri potrà essere finito con intonaco, coppi o copertine in pietra locale secondo modi di lavorazione, spessori e forma reperibili nella tradizione locale; potranno essere ripristinati con le modalità sopra descritte, alle quote originali tutti i muri che hanno subito alterazioni e ribassamenti;

Le nuove recinzioni dovranno essere realizzate in muratura con le stesse caratteristiche di quelle tradizionali così come definite al punto precedente, con un'altezza minima di 2,00 m e massima di 2,40 m o pari a quella di muri preesistenti nelle adiacenze. Per le divisioni interne sono da preferire le recinzioni naturali (siepi, verdi e simili). Le recinzioni interne costruite "non trasparenti" non potranno superare i m. 1,50 in altezza. Sono ammesse recinzioni di tipo diverso se richieste dall'ambiente architettonico preesistente o dal Piano attuativo.

b - Nel tessuto consolidato prevalentemente residenziale sono ammesse recinzioni fino a 1,80 m di altezza, con una parte cieca non superiore a m 0,60 calcolata dalla quota del terreno sistemato. Sono ammesse recinzioni diverse quando conseguano uno studio ambientale con propria dignità architettonica e che non determinino contrasto con l'ambiente circostante. Nel caso di interventi attuati mediante piano particolareggiati o lottizzazioni, sono ammesse recinzioni costruite solamente sul perimetro dell'isolato.

c - Nel tessuto consolidato o nelle aree in trasformazione prevalentemente residenziali sono ammesse recinzioni lungo le strade e di suddivisione dei lotti con le medesime caratteristiche del tessuto consolidato. Le recinzioni interne alle aree lottizzate saranno costituite da siepi verdi, cespugli e reti metalliche.

d - Al fine di una maggiore tutela paesaggistica, è vietato in tutte le aree residenziali realizzare recinzioni di manufatti prefabbricati in cemento ed utilizzare filo spinato.

e - Nel tessuto consolidato, da trasformare o in trasformazione prevalentemente produttivo, in ragione delle lavorazioni effettuate all'interno del lotto, sono ammesse recinzioni murarie fino a 2,50 m purché con aspetto decoroso.

4. Recinzioni a contatto con suoli non edificati o territorio agricolo dovranno essere realizzate con manufatti metallici con esclusione di murature piene e con altezza massima di 1,50 m nel rispetto dell'art.27 "Disciplina per la tutela paesaggistica del territorio rurale".

5. Le recinzioni qualora costruite in muratura ed atte a contenere terreno naturale o altro costituiscono costruzione al fine del rispetto delle distanze.

#### Art. 66. Infrastrutture ferroviarie

1. In detta zona sono ammessi impianti ed attrezzature al servizio della Ferrovia secondo le norme di legge vigenti.
2. Si intendono qui integralmente trascritte la Legge 17.05.1985, n. 210 "Istituzione dell'Ente Ferrovie dello Stato" e il D.P.R. 11.07.1980, n. 753 "Nuove norme in materia di polizia, sicurezza e regolarità dell'esercizio delle ferrovie e di altri servizi di trasporto".  
In particolare:
  - a norma dell'art. 15 della legge 17.05.1985, n. 210 i beni ferroviari destinati a pubblico servizio non possono essere sottratti alla loro destinazione senza il consenso dell'Ente Ferrovie dello Stato;
  - le fasce di rispetto saranno di mt. 30 dalla più vicina rotaia, come previsto dall'art. 49 del D.P.R. 11.07.1980 n. 753;
  - le procedure per gli accertamenti o per le intese riguardanti l'inserimento nel tessuto urbanistico delle opere ferroviarie saranno fissate a norme dell'art. 25 della Legge 17.05.1985, n. 210;
  - si intende qui richiamata la Circolare n. 1918 del 16.11.1977 del Ministero dei Lavori Pubblici, recante norme in materia di ordinaria manutenzione degli impianti industriali;
  - per la disciplina delle distanze di costruzioni, manufatti, ecc. da linee ferroviarie si fa riferimento agli artt. dal 49 al 56 del citato D.P.R. n. 210;
  - sono ammesse le deroghe previste dall'art. 60 del citato D.P.R.

#### Art. 67. Cimiteri

1. Sono le aree interessate dai cimiteri esistenti e quelle costituenti la fascia di rispetto degli stessi cimiteri destinate all'ampliamento delle sue strutture e delle attrezzature complementari e alla salvaguardia igienico ambientale.



2. La zona di rispetto cimiteriale è regolamentata dall'art. 28 della legge 166/2002 "Edificabilità delle zone limitrofe ad aree cimiteriali" e dalla L.R. in materia riguardante la zona di rispetto cimiteriale.

#### **Art. 68. Pozzi**

Si rimanda al Titolo VI.

#### **Art. 69. Reticolo idrico minore**

Si rimanda al Titolo VI.

#### **Art. 70. Elettrodotti**

1. Le distanze di rispetto per edifici di abitazione o per altra attività che comporti tempi di permanenza prolungati (oltre le 4 ore) devono garantire una esposizione inferiore o uguale a quella prevista dalle leggi vigenti.

#### **Art. 71. Metanodotto**

1. Le servitù trascritte con gli Enti preposti normano le fasce relative nel rispetto di tali condotti.

#### **Art. 72. Ambiti di rischio archeologico**

1. La ricognizione archeologica del territorio e dei rischi connessi allo sviluppo del medesimo, cui le testimonianze sepolte del passato sono soggette, hanno portato ad individuare una potenzialità archeologica del territorio, costituita sostanzialmente su due elementi fondamentali:

- ambiti costituiti da siti in cui è stata assodata la presenza di depositi di interesse archeologico;
- delimitazione di areali nei quali si ritiene, altamente probabile, la presenza di un insediamento diffuso di interesse archeologico.

In questi ambiti vi è:

- l'obbligo di preavviso alla Soprintendenza Archeologica da parte di soggetti sia pubblici che privati nel caso di interventi nel sottosuolo di qualsiasi natura, a profondità superiori ai 40 cm dal piano di campagna,
- l'obbligo di preavviso alla Soprintendenza Archeologica da parte di soggetti sia pubblici che privati nel caso di interventi nel sottosuolo di qualsiasi natura, per profondità superiori ai 40 cm dal piano di campagna, eseguiti nel raggio di 100 m all'esterno del perimetro delle aree riconosciute di sicuro interesse archeologico.
- l'obbligo di preavviso alla Soprintendenza Archeologica di ogni intervento pubblico o privato, che comporti interventi di scavo, estensivi o lineari, oltre i 40 cm di profondità nelle aree degli abitati storici, così come delimitate nella cartografia del PGT.

2. Vi è inoltre, indipendentemente dalla presenza o meno di aree di riconosciuto interesse o di rischio archeologico, l'obbligo di preavviso alla Soprintendenza Archeologica di tutte le operazioni di bonifica agraria (dissodamenti e livellamenti con o senza prelievo di inerti) previste in ogni parte del territorio.
3. Per tutti gli interventi di potenziamento o nuova realizzazione di arterie stradali, di edificazione residenziale, industriale e commerciale, ivi comprese le opere di urbanizzazione, previsti in ogni parte del territorio al di fuori dei centri abitati, indipendentemente dalla presenza o meno di aree di riconosciuto interesse o di rischio archeologico, vi è l'obbligo di preavviso alla Soprintendenza Archeologica.

## Titolo VI° - NORME GEOLOGICHE DI ATTUAZIONE

*Studio della componente geologica, idrogeologica e sismica del Piano di Governo del Territorio –  
Legge Regionale 11 marzo 2005, n. 12; D.G.R. 28 maggio 2008, n. 8/7374  
Redatta da : Dott. Marco Daguati GEOLOGO*

### FATTIBILITA' GEOLOGICA PER LE AZIONI DI PIANO

La *Carta della fattibilità geologica per le azioni di piano*, sviluppata sia alla scala 1:10.000 su base C.T.R., sia alla scala 1:5.000 su base derivata dalla cartografia catastale, è il risultato della valutazione incrociata degli elementi contenuti nella cartografia analitica con i fattori ambientali, territoriali ed antropici propri dell'area comunale.

Nella carta viene espressa la fattibilità delle scelte urbanistiche in termini geologici individuando 4 classi, ulteriormente suddivise in funzione della tipologia di rischio/fattibilità.

La classificazione fornisce indicazioni generali in ordine alle destinazioni d'uso, alle cautele generali da adottare per gli interventi, agli studi e alle indagini da effettuare per gli approfondimenti del caso, nonché alle opere di riduzione del rischio ed alla necessità di controllo dei fenomeni in atto o quiescenti.

Per quanto concerne la pericolosità sismica locale, l'analisi territoriale ha definito uno scenario "Z4a - Zona con presenza di depositi alluvionali e/o fluvio-glaciali granulari e/o coesivi" per tutto il territorio comunale: l'effetto atteso nei confronti delle onde sismiche è quello di una amplificazione litologica.

Al mosaico della fattibilità, pertanto, sono state sovrapposte, con apposito retino, le aree soggette ad amplificazione sismica desunte dall'analisi specifica.

Secondo quanto stabilito dalla D.G.R. n. 8/7374/2008, sarà necessario affrontare successivi livelli di approfondimento in caso di pianificazione o progettazione di strutture strategiche e rilevanti (come definite dal D.d.u.o. n. 19904/03 della Regione Lombardia) all'interno di tutto il territorio comunale.

Considerata la bassa intensità dei terremoti di riferimento per l'area comunale e la relativa distanza epicentrale, nella definizione dello scenario di pericolosità sismica locale si è ritenuto poco probabile che il terreno possa essere soggetto a fenomeni di liquefazione o addensamento. Tale possibilità (scenario di pericolosità sismica locale Z2 "zone con terreni di fondazione particolarmente scadenti quali riporti poco addensati, terreni granulari fini con falda superficiale") andrà analizzata in fase di pianificazione e/o progettazione delle strutture sopra indicate sulla base dei risultati delle indagini sui terreni da eseguirsi ai sensi del D.M. 14.09.2005 e del D.M. 14.01.2008.

### CLASSI DI FATTIBILITA' GEOLOGICA: INDICAZIONI GENERALI

#### *Classe 1 Fattibilità senza particolari limitazioni*

In questa classe ricadono le aree per le quali gli studi non hanno individuato specifiche controindicazioni di carattere geologico all'urbanizzazione o alla modifica di destinazione d'uso delle particelle.

#### *Classe 2 Fattibilità con modeste limitazioni*

Per le aree che ricadono in questa classe sono state rilevate puntuali o ridotte condizioni limitative alla modifica delle destinazioni d'uso dei terreni, per superare le quali si rendono necessari approfondimenti di carattere geologico tecnico o idrogeologico.

#### *Classe 3 Fattibilità con consistenti limitazioni*

La classe comprende le zone nelle quali sono state riscontrate consistenti limitazioni alla modifica delle destinazioni d'uso dei terreni per l'entità e la natura dei rischi individuati nell'area di studio o nell'immediato intorno.

L'utilizzo di queste zone sarà pertanto subordinato alla realizzazione di specifici studi ed indagini: ciò dovrà consentire di precisare le idonee destinazioni d'uso, le tipologie costruttive più opportune, nonché le opere di sistemazione e bonifica.

#### *Classe 4 Fattibilità con gravi limitazioni*

L'alto rischio comporta gravi limitazioni per la modifica delle destinazioni d'uso delle particelle e dovrà essere esclusa qualsiasi nuova edificazione. Eventuali opere pubbliche e di interesse pubblico dovranno essere valutate puntualmente: ai progetti di tali opere dovrà quindi essere allegato apposito studio che dimostri la compatibilità degli interventi previsti con la situazione di grave rischio.

### Capo I°. Norme geologiche di attuazione

Per una corretta pianificazione del territorio, sull'intera area comunale (in qualsiasi classe di fattibilità essa ricada) varranno le norme seguenti:

### Art. 73. Caratterizzazione geologica, geotecnica e sismica dei terreni di fondazione

1. Per qualsiasi nuova infrastruttura e/o edificazione e per ogni intervento che modifichi le caratteristiche delle strutture di fondazione già esistenti e/o i carichi su di essi applicati troveranno applicazione il D.M. 11.03.1988, il D.M. 14.09.2005 e il D.M. 14.01.2008 e ss.mm.ii.. In particolare dovranno essere eseguite specifiche indagini allo scopo di definire il modello geologico e le caratteristiche geotecniche e sismiche dei terreni, finalizzati a un corretto dimensionamento delle opere in progetto. A tal fine, per l'approvazione da parte dell'Autorità comunale, a ciascun progetto dovrà essere allegato specifico studio geologico, geotecnico e sismico.
2. Nel caso di progetti di opere classificate come strategiche o rilevanti secondo il D.d.u.o n. 19904/03 della Regione Lombardia, nello studio di cui al comma 1) dovranno essere analizzati anche gli aspetti derivanti dalla pericolosità sismica locale in conformità alle vigenti disposizioni nazionali e regionali.
3. Le indagini e gli approfondimenti prescritti dai precedenti commi devono essere realizzati prima della fase progettuale in quanto propedeutici alla pianificazione e alla progettazione degli interventi previsti. Copia delle indagini effettuate e della relazione geologica, geotecnica e sismica deve essere consegnata, congiuntamente alla restante documentazione, in sede di presentazione dei Piani attuativi (l.r. 12/05, art. 14) o in sede di richiesta del permesso di costruire (l.r. 12/05, art. 38) o altra forma di richiesta o di comunicazione/denuncia di inizio attività.

### Art. 74. Pianificazione e tutela idraulica del territorio

1. Al fine di consentire il corretto drenaggio del territorio e prevenire fenomeni di esondazione dei corsi d'acqua, qualsiasi progetto di urbanizzazione e di infrastruttura che preveda l'impermeabilizzazione di nuove superfici dovrà essere corredato da studio idraulico ed idrogeologico mirato ad individuare un adeguato recettore delle acque meteoriche.
2. Ogni intervento che possa modificare il fitto reticolato idrografico (anche se non classificato come reticolo idrico principale, di bonifica o minore) dovrà prevedere, in fase progettuale, il complesso delle opere mirate al ripristino o alla realizzazione di varianti del reticolato stesso.

### Art. 75. Disciplina delle aree già interessate da attività produttiva

Per le aree precedentemente interessate da attività produttiva e assoggettate a nuovi interventi edilizi e/o urbanistici dovrà essere verificata la qualità dei suoli e/o delle acque sotterranee ed il rispetto dei limiti indicati dal D.Lgs. 152/06 in relazione all'attività pregressa o attuale ed alla destinazione urbanistica prescelta.

In particolare:

1. I piani attuativi, i progetti di opere pubbliche e gli interventi di ristrutturazione edilizia, di ampliamento, di ricostruzione di fabbricati esistenti e gli interventi di nuova costruzione coinvolgenti aree precedentemente interessate da attività produttiva non possono essere approvati o assentiti se i relativi progetti non sono corredati da specifica documentazione tecnico-scientifica volta a documentare lo stato qualitativo del suolo e/o delle acque sotterranee (considerato l'intero piano attuativo o costituente area di sedime e/o di pertinenza del fabbricato oggetto dello specifico intervento previsto).
2. La documentazione tecnico-scientifica di cui al precedente comma deve essere costituita almeno da:
  - a) Un piano delle indagini preliminari, a firma di tecnico incaricato, redatto in considerazione dell'attività produttiva in atto o pregressa e delle matrici ambientali potenzialmente compromesse ed indagate; l'esecuzione delle indagini sarà subordinata all'approvazione del piano da parte dell'Amministrazione comunale.
  - b) I referti delle analisi (condotte sui terreni e/o sulle acque sotterranee come da piano delle indagini di cui al comma 2a) eseguite da laboratorio o da ente di competenza e di esperienza comprovate secondo le metodiche e con le garanzie prescritte dalla legislazione vigente in materia; le analisi saranno finalizzate ad accertare la qualità del suolo e delle acque in conformità al D.Lgs. 152/06 e s.m.i. per la destinazione d'uso, attuale e/o prevista, dell'area.
  - c) La dichiarazione, a firma del proponente l'intervento, di esclusione di circostanze e di condizioni che comportino la compromissione delle matrici ambientali e la conseguente riduzione o limitazione dell'utilizzo edificatorio del suolo in funzione sia della specifica destinazione, sia degli standard di qualità previsti dal D.Lgs. 152/06.
  - d) Ogni altro elaborato, referto o progetto prescritto dal competente ufficio comunale.
3. Per quanto concerne le attività elencate al comma 2, sarà facoltà dell'Amministrazione comunale, nei casi in cui lo ritenga opportuno, avvalersi della supervisione di ARPA per la verifica dei piani d'indagini e l'esecuzione dei campionamenti e delle analisi in contraddittorio con il proponente.

4. Nel caso in cui gli esiti analitici accertassero una alterazione delle matrici ambientali, dovranno essere avviate le procedure di messa in sicurezza, di caratterizzazione e di bonifica previste dal D.Lgs. 152/06.
5. L'istruttoria amministrativa dei piani attuativi e delle pratiche edilizie può prendere avvio solo una volta ultimato l'accertamento di cui al precedente comma 2) e acquisito il parere favorevole degli organi competenti in materia di tutela ambientale, i quali potranno apportare modifiche o richiedere integrazioni in sede di parere o di approvazione.
6. In caso di interventi di sola demolizione, gli stessi non potranno comunque essere avviati in mancanza dei referti di cui al comma 2) e di una relazione attestante la qualità del suolo e la condizione in cui esso si verrà a trovare a demolizione avvenuta.
7. Le disposizioni di cui ai precedenti commi si applicano allorché il piano attuativo o gli interventi sopra indicati interessino, in tutto od in parte, porzioni del territorio comunale sulle quali siano insediate o vi siano state svolte attività produttive di qualsiasi tipo.  
Anche esternamente ad aree precedentemente interessate da attività produttiva, le suddette disposizioni si applicano altresì ove il Comune ne ravvisi – motivatamente o su conforme proposta o parere del competente organo tecnico – la necessità.
8. In caso di area industriale dismessa di cui all'art. 7 della L.R. n. 1 del 02.02.2007, si attiveranno tutte le procedure e le attività di verifica previste nel medesimo articolo.
9. Nelle aree dove sia stata effettuata un'analisi di rischio ai sensi del D.Lgs. 152/06 e siano state individuate delle CSR (concentrazioni soglia di rischio), dovrà essere prevista, per le operazioni che comportino una modifica dello stato dei luoghi (es. D.I.A. o permessi di costruire relativi ad interventi che coinvolgano il sottosuolo o portino ad un aumento delle superfici edificate), una preliminare valutazione con gli Enti competenti circa la conformità con l'analisi di rischio già eseguita o la necessità di modifica della stessa.

#### **Art. 76. Vulnerabilità intrinseca del primo acquifero e tutela qualitativa delle acque sotterranee**

Indipendentemente dagli indici di vulnerabilità intrinseca del primo acquifero definiti dallo studio generale del territorio, allo scopo di tutelare le acque sotterranee da possibili contaminazioni o alterazioni qualitative, qualsiasi intervento che possa costituire una potenziale sorgente di inquinamento (quale lo stoccaggio di sostanze inquinanti e di reflui, gli impianti di depurazione, lo scarico di acque reflue nel suolo, la dispersione di fanghi utilizzati anche a scopi agronomici ecc.) dovrà essere preceduto da uno studio circostanziato sulla fattibilità dell'attività in progetto in relazione alla vulnerabilità dell'acquifero, prevedendo soluzioni finalizzate a prevenire o mitigare l'impatto sulla risorsa idrica sotterranea in relazione anche ai suoi potenziali utilizzi.

#### **Art. 77. Fascia C del P.A.I.**

Per la porzione di territorio comunale ricadente all'interno della fascia C del P.A.I. (Piano Stralcio per l'Assetto Idrogeologico) sussiste l'obbligo di predisporre un adeguato Piano di Protezione Civile; per quanto non espressamente indicato nel presente Regolamento, si rimanda alle specifiche norme di attuazione del P.A.I., in particolare agli artt. 1, 31, 32, 39, 41.

### **CLASSE 1 Fattibilità senza particolari limitazioni**

Assente dal territorio comunale

### **CLASSE 2 Fattibilità con modeste limitazioni**

#### **Art. 78. Classe 2A – Modeste limitazioni derivanti dalle caratteristiche dei terreni di substrato**

Sono inserite in classe 2 le aree per le quali sono state riscontrate modeste limitazioni derivanti dalla presenza di coperture limose di spessore metrico le quali, caratterizzate da una ridotta permeabilità, rendono talora difficoltoso il drenaggio e lo smaltimento delle acque superficiali.

Per queste aree, nel caso di interventi edilizi ed urbanistici, ad integrazione di quanto già previsto dagli artt precedenti, sarà necessario:

- 1) prevedere il corretto smaltimento delle acque meteoriche;
- 2) valutare le possibili interazioni tra acque di superficie e sedimenti di fondazione, rammentando come il ristagno di acqua possa contribuire a un generale peggioramento delle caratteristiche geotecniche dei terreni.

### **CLASSE 3 Fattibilità con consistenti limitazioni**

### Art. 79. Classe 3A – Limitazioni derivanti da una ridotta soggiacenza della falda

Sono inserite in classe 3 le aree caratterizzate da una falda a ridotta soggiacenza (mediamente inferiore a 2 m).

1. Indipendentemente dagli indici di vulnerabilità intrinseca del primo acquifero definiti dallo studio generale del territorio e considerato che l'unico elemento di mitigazione è costituito da eventuali coperture fini aventi spessore modesto, allo scopo di tutelare le acque sotterranee, dovranno essere limitati le attività e gli elementi che costituiscono una discontinuità dei terreni di copertura o che rappresentino vie preferenziali per la veicolazione di sostanze verso le acque sotterranee (quali linee fognarie e sottoservizi in genere, opere in sottoterraneo, pozzi perdenti, rimaneggiamenti della superficie topografica ecc.).
2. E' in genere sconsigliata la realizzazione di scantinati e seminterrati. Per nuovi interventi edilizi sarà obbligatorio eseguire specifiche indagini di tipo idrogeologico e piezometrico al fine di valutare la profondità della falda e le sue possibili escursioni ed adottare idonei accorgimenti costruttivi per le strutture in progetto. Nel caso di piani interrati e semi-interrati, il proponente l'intervento rilascerà al Comune una presa d'atto riguardante la presenza di acqua sotterranea a profondità tali da interferire con le strutture in progetto.
3. In fase di progettazione di nuove strutture ed opere di fondazione, oltre a quanto già previsto dalle presenti norme, dovrà essere valutato il grado di saturazione dei depositi naturali indotto dalla presenza di acqua sotterranea nel sedime di fondazione (mediamente a profondità inferiore di 2 m), la quale contribuisce ad un generale peggioramento delle caratteristiche geotecniche dei terreni.

### Art. 80. CLASSE 3B - Scarpate morfologiche

La classe 3 si applica alle scarpate morfologiche di altezza significativa (svilupate al margine dei principali ripiani terrazzati) e, per una profondità di 10 m, alla fascia esterna al ciglio del terrazzo ed al piede della scarpata stessa. All'interno di tale fascia:

1. In conformità a quanto previsto dall'art. 16.4 del P.T.C.P., non sono consentiti interventi e trasformazioni che alterino i caratteri morfologici, paesaggistici e naturalistici del territorio.
2. Non sono ammessi interventi di urbanizzazione mentre sono consentiti, per gli edifici esistenti, interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di ristrutturazione edilizia, di restauro, di risanamento conservativo e di adeguamento funzionale; gli eventuali ampliamenti devono svilupparsi nella direzione opposta all'orlo di scarpata.
3. Sono vietati gli interventi di natura non edificatoria, quali ad esempio le attività di cava, di piscicoltura e/o pesca sportiva e le bonifiche agricole (o comunque interventi estrattivi in fondi agricoli), che portano a una riduzione della valenza simbolica degli elementi evocativi di paesaggi originari o della valenza estetico-percettiva, alla perdita dei riferimenti del disegno territoriale originario e al complessivo peggioramento dei caratteri naturali della vegetazione esistente. La possibilità di effettuare interventi e trasformazioni che alterino tali elementi è ammissibile solamente per la realizzazione di opere di pubblica utilità a fronte di interventi di parziale compensazione naturalistica da definire in base alle caratteristiche locali, alla natura dell'intervento e ai criteri di sostenibilità previsti dal P.T.C.P. (Appendice D "Individuazione dei contenuti minimi dei PGT sugli aspetti sovracomunali").
4. Considerato il rischio insito nelle possibili interazioni con il lineamento morfologico, qualsiasi intervento edilizio e/o di urbanizzazione, purchè compatibile con i vigenti Regolamenti e con le disposizioni di cui ai precedenti commi, dovrà essere preceduto da specifico studio geologico e geotecnico di fattibilità in relazione alla stabilità della scarpata e a quella delle strutture in progetto. Copia delle indagini effettuate e della relazione geologica di supporto deve essere consegnata, congiuntamente alla restante documentazione, in sede di presentazione dei Piani attuativi (l.r. 12/05, art. 14) o in sede di richiesta del permesso di costruire (l.r. 12/05, art. 38).

### Art. 81. CLASSE 3C - Fascia di rispetto del pozzo acquedottistico

Rientra in classe 3 la zona di rispetto del pozzo ad uso potabile-acquedottistico, estesa secondo criteri geometrici (D.Lgs. 152/06) per un raggio di 200 metri dalla struttura di captazione.

Le attività e le strutture vietate e quelle consentite nella fascia di rispetto sono regolamentate dalla disciplina specifica (D.Lgs. 152/06; D.G.R. n. 6/15137/96, D.G.R. n. 7/12693 del 10 aprile 2003 e s.m.i.).

In particolare, nella zona di rispetto sono vietati l'insediamento dei seguenti centri di pericolo e lo svolgimento delle seguenti attività:

1. dispersione di fanghi ed acque reflue, anche se depurati;
2. accumulo di concimi chimici, fertilizzanti o pesticidi;
3. spandimento di concimi chimici, fertilizzanti o pesticidi, salvo che l'impiego di tali sostanze sia effettuato sulla base delle indicazioni di uno specifico piano di utilizzazione che tenga conto della natura dei suoli, delle colture compatibili, delle tecniche agronomiche impiegate e della vulnerabilità delle risorse idriche;
4. dispersione nel sottosuolo di acque meteoriche proveniente da piazzali e strade;

5. aree cimiteriali;
6. apertura di cave che possono essere in connessione con la falda;
7. apertura di pozzi, ad eccezione di quelli che estraggono acque destinate al consumo umano e di quelli finalizzati alla protezione delle caratteristiche quali-quantitative della risorsa idrica;
9. gestione di rifiuti;
10. stoccaggio di prodotti ovvero sostanze chimiche pericolose e sostanze radioattive;
11. centri di raccolta, demolizione e rottamazione di autoveicoli;
12. pozzi perdenti;
13. pascolo e stabulazione di bestiame che ecceda i 170 chilogrammi per ettaro di azoto presente negli effluenti, al netto delle perdite di stoccaggio e distribuzione.

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

Le attività consentite nella fascia di rispetto, invece, risultano regolamentate dalla D.G.R.L. n. 7/12693 del 10.04.2003; in particolare valgono le seguenti indicazioni e prescrizioni.

**a. Realizzazione di infrastrutture fognarie**

Per fognature si intendono i collettori di acque bianche, di acque nere e misti, nonché le opere fognarie di interesse sia pubblico che privato.

Le fognature e le opere d'arte connesse (pozzetti e camerette), da realizzare nella zona di rispetto, dovranno costituire un sistema a tenuta bidirezionale, cioè dall'interno verso l'esterno e viceversa, e dovranno recapitare esternamente all'area di rispetto.

I nuovi tratti di rete fognaria potranno essere realizzati con tubazioni in cunicolo interrato con pareti impermeabilizzate, avente fondo inclinato verso l'esterno della zona di rispetto, e corredato di pozzetti rompitratta, i quali dovranno possedere analoghe caratteristiche di tenuta ed essere ispezionabili, oggetto di possibili manutenzioni e con idonea capacità di trattenimento.

In alternativa la tenuta deve essere garantita privilegiando l'impiego di manufatti in materiali idonei e valutando le prestazioni nelle peggiori condizioni di esercizio. Tale caratteristica deve essere garantita da tutte le fognature (principali, secondarie, allacciamenti) e per tutte le opere d'arte comprese nella zona di rispetto, anche se appartenenti a gestori diversi (per esempio pubblici o privati). Le "peggiori condizioni di esercizio" sono riferite alla situazione di livello liquido all'intradosso dei chiusini delle opere d'arte.

Le strutture devono essere realizzate, per i tratti interessanti l'area di rispetto, in assenza di opere di sollevamento ed evitando, ove è possibile, la presenza di manufatti che possano costituire momenti di discontinuità (quali sifoni).

All'interno dell'area di rispetto non è consentita la realizzazione di fosse settiche, impianti di depurazione, pozzi perdenti e bacini di accumulo di liquami. E' in generale opportuno evitare la dispersione di acque meteoriche, anche proveniente da tetti, nel sottosuolo e la realizzazione di vasche di laminazione e di prima pioggia.

Per tutte le fognature nuove (principali, secondarie, allacciamenti) insediate all'interno dell'area di rispetto sono richieste le verifiche di collaudo. Il Comune approva i progetti di pubbliche fognature e verifica le caratteristiche previste per gli allacciamenti e ne autorizza la realizzazione alle condizioni sopra evidenziate e la messa in esercizio a seguito di esito favorevole del collaudo.

**b. Realizzazione di infrastrutture edilizie e relative opere di urbanizzazione**

Al fine di proteggere le risorse idriche captate, il Comune, nei propri strumenti di pianificazione urbanistica, favorisce la destinazione delle zone di rispetto dei pozzi destinati all'approvvigionamento potabile a verde pubblico, ad aree agricole o ad usi residenziali a bassa densità abitativa.

Le nuove edificazioni possono prevedere volumi interrati ad una distanza di almeno 5 m dalla superficie della falda captata ad uso potabile tenendo conto delle oscillazioni piezometriche di lungo periodo (indicativamente ultimi 50 anni).

Per la progettazione e costruzione di edifici e infrastrutture non possono essere realizzati sondaggi e indagini di sottosuolo che comportino la creazione di vie preferenziali di inquinamento della falda captata ad uso potabile.

A servizio delle nuove abitazioni non saranno realizzati depositi di materiali pericolosi non gassosi, anche in serbatoi di piccolo volume a tenuta, sia sul suolo che nel sottosuolo (stoccaggio di sostanze chimiche pericolose ai sensi dell'art. 21, comma 5, lett. i) d. lgs. 258/00 e s.m.i.). Inoltre non è consentito l'insediamento di condotte per il trasporto di sostanze pericolose non gassose e l'utilizzo di diserbanti e fertilizzanti all'interno di parchi e giardini, a meno di non utilizzare sostanze antiparassitarie che presentino una ridotta mobilità nei suoli.

**c. Realizzazione di infrastrutture viarie, ferroviarie e di servizio in genere**

All'interno delle zone di rispetto è consentito l'insediamento di nuove infrastrutture viarie e ferroviarie, fermo restando il rispetto delle prescrizioni di seguito specificate.



Le infrastrutture viarie a forte densità di traffico (strade statali, provinciali, strade urbane ad elevato transito) dovranno essere progettate e realizzate in modo da garantire condizioni di sicurezza dallo sversamento ed infiltrazione di sostanze pericolose in falda prevedendo un manto stradale o un cassonetto di base impermeabili e un sistema per l'allontanamento delle acque di dilavamento che convogli gli scarichi al di fuori della zona o a condotto fognario impermeabile.

Lungo tali infrastrutture non possono essere previsti piazzali per la sosta, il lavaggio di mezzi di trasporto o per il deposito sia sul suolo che nel sottosuolo di sostanze pericolose non gassose.

Lungo gli assi ferroviari non possono essere realizzati binari morti adibiti alla sosta di convogli che trasportano sostanze pericolose.

E' vietato, nel tratto viario o ferroviario che attraversa la zona di rispetto, il deposito e lo spandimento lungo le strade e le linee ferroviarie di sostanze pericolose che possono percolare fino a raggiungere gli orizzonti acquiferi, quali fondenti stradali, prodotti antiparassitari ed erbicidi, a meno di non utilizzare sostanze che presentino ridotta mobilità nei suoli.

Per le opere viarie o ferroviarie da realizzare in sottosuolo deve essere garantita la perfetta impermeabilizzazione delle strutture di rivestimento e le stesse non dovranno interferire con l'acquifero captato, in particolare dovrà essere mantenuta una distanza di almeno 5 m dalla superficie freatica, qualora l'acquifero freatico sia oggetto di captazione. Tale distanza dovrà essere determinata tenendo conto delle oscillazioni piezometriche di lungo periodo (indicativamente 50 anni).

E' opportuno favorire la costruzione di cunicoli multiuso per il posizionamento di varie infrastrutture anche in tempi successivi in modo da ricorrere solo in casi eccezionali ad operazioni di scavo all'interno dell'area.

#### **d. Pratiche agricole**

Nelle zone di rispetto sono consigliate coltivazioni biologiche, nonché bosco o prato stabile, quale ulteriore contributo alla fitodepurazione.

E' vietato lo spandimento di liquami e la stabulazione, come previsto dal Regolamento Attuativo della L.R. 37/93 e s.m.i..

Per i nuovi insediamenti e per quelle aziende che necessitano di adeguamenti delle strutture di stoccaggio, tali strutture non potranno essere realizzate all'interno delle aree di rispetto, così come dettato dall'art. 9 punto 7 del Regolamento Attuativo della L.R. 37/93.

L'utilizzo di fertilizzanti di sintesi e di fanghi residui di origine urbana o industriale è comunque vietato.

Inoltre, l'utilizzo di antiparassitari è limitato a sostanze che presentino una ridotta mobilità all'interno dei suoli.

## **CLASSE 4 - Fattibilità con gravi limitazioni**

### **Art. 82. CLASSE 4A – Fascia di tutela assoluta del pozzo acquedottistico**

In classe 4 ricadono la zona di tutela assoluta del pozzo pubblico ad uso acquedottistico, prevista dal D.Lgs. 152/06 e avente un'estensione di 10 m di raggio, adibita esclusivamente all'opera di captazione ed infrastrutture di servizio.

### **Art. 83. CLASSE 4B - Reticolo idrografico**

Rientra nella classe 4 tutto il reticolato idrografico, relative opere idrauliche e fasce di rispetto estese dalla sommità di ciascuna sponda secondo specifica disciplina; in particolare, sul reticolo idrografico, opere idrauliche e relative fasce di rispetto vigono le norme di polizia idraulica (R.D. n. 368/1904, R.D. n. 523/1904, T.U. n. 1775/1933 e s.m.i.) ed il Regolamento per le attività di gestione e trasformazione del demanio idrico e del suolo in fregio ai corpi idrici nel Comune di Casteldidone, redatto ai sensi della D.G.R.L. n. 7/7868 del 25.01.2002 e s.m.i..

### **Art. 84. CLASSE 4D –Depressioni morfologiche con acqua di falda affiorante o sub-affiorante**

Sono azionate in classe 4 le depressioni morfologiche con acqua di falda affiorante o subaffiorante; per analogia a quanto previsto dall'art. 16.6 del P.T.C.P. ("zone umide"), in tali zone, seppur non soggette a specifico vincolo:

- 1) Non sono consentiti interventi di carattere edificatorio e interventi di trasformazione o di manomissione diretta ed indiretta sino ad un intorno di 50 m.
- 2) Non sono consentite opere di bonifica per fini agricoli (o comunque interventi estrattivi in fondi agricoli) o per la sistemazione del terreno in un intorno di 10 m.
- 3) In un intorno di 50 m non è consentita alcuna attività (quale lo stoccaggio di sostanze inquinanti e di reflui, ivi inclusi quelli zootecnici, gli impianti di depurazione, lo scarico di acque reflue nel suolo, la dispersione di fanghi utilizzati anche a scopi agronomici ecc.) che possa costituire una potenziale sorgente di inquinamento per le acque superficiali e sotterranee.



FINE DOCUMENTO