# P.G.T.

## Comune di Villa Biscossi (PV)

# PR 11

# NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

*FASE: Adozione*

**Revisione: Dicembre 2012**

*Sindaco: Rag. Giuseppe Fassardi*

*Autorità procedente: Rag. Giuseppe Fassardi*

*Autorità competente: Rino Viganò*


EPTA s.r.l.
Via Monte Nero 10/C
27020 – TROMELLO (PV)
Tel. 0382-809100; Fax. 0382-809874
E-mail:amministrazione@eptasrl.it

**Progettista responsabile:**

Ing. Flavio Lavezzi

**Collaboratori:**

Ing. Antonio Grandi

Ing. Silvia Garavaglia

Ing. Riccardo Tacconi

**TITOLO 1. DISPOSIZIONI PRELIMINARI E GENERALI ..... 6**

Capo 1. Contenuti e finalità del Piano delle regole ..... 6

*Art. 1.1.1 Elaborati del Piano delle Regole* ..... 6

*Art. 1.1.2 Coordinamento del Piano delle Regole con gli altri documenti del PGT* ..... 6

**TITOLO 2. DEFINIZIONI ..... 7**

Capo 1. Indici e parametri urbanistici ed edilizi ..... 7

*Art. 2.1.1 St = Superficie territoriale (mq)* ..... 7

*Art. 2.1.2 It = Indice di fabbricabilità territoriale (mc/mq)* ..... 7

*Art. 2.1.3 Ut = Indice di Utilizzazione territoriale (mq/mq)* ..... 7

*Art. 2.1.4 Sf = Superficie fondiaria (mq)* ..... 7

*Art. 2.1.5 If = Indice di fabbricabilità fondiaria (mc/mq) massimo* ..... 7

*Art. 2.1.6 Uf = Indice di utilizzazione fondiaria (mc/mq) massimo* ..... 7

*Art. 2.1.7 Sc = Superficie coperta (mq)* ..... 7

*Art. 2.1.8 Qc = Rapporto di copertura (%)* ..... 8

*Art. 2.1.9 Sp = Superficie permeabile (mq)* ..... 8

*Art. 2.1.10 Ip = Indice di permeabilità (%)* ..... 8

*Art. 2.1.11 S.l.p. Superficie lorda di pavimento* ..... 8

*Art. 2.1.12 Volume* ..... 10

*Art. 2.1.13 Altezza* ..... 10

*Art. 2.1.14 Numero di piantumazioni* ..... 11

*Art. 2.1.15 Ica: Indice di consistenza arborea* ..... 11

*Art. 2.1.16 Icb: Indice di consistenza arbustiva* ..... 11

Capo 2. Distanze ..... 12

*Art. 2.2.1. Disposizioni generali per le distanze* ..... 12

*Art. 2.2.2. Df = Distanze minime tra i fabbricati (m)* ..... 12

*Art. 2.2.3. Dc = Distanze minime dei fabbricati dai confini di proprietà (m)* ..... 12

*Art. 2.2.4. Ds = Distanze minime dei fabbricati dalle strade (m)* ..... 13

Capo 3. Destinazioni d'uso ..... 14

*Art. 2.3.1 Destinazioni d'uso* ..... 14

*Art. 2.3.2 Requisiti di abitabilità* ..... 14

*Art. 2.3.3 Rapporti tra le destinazioni d'uso e controllo delle stesse* ..... 14

*Art. 2.3.4 Disciplina dei mutamenti delle destinazioni d'uso* ..... 15

*Art. 2.3.5 Classificazione delle destinazioni d'uso* ..... 15

*Art. 2.3.6 Aree di pertinenza* ..... 17

*Art. 2.3.7 Parcheggi di pertinenza* ..... 18

**TITOLO 3. OPERE DI URBANIZZAZIONE ..... 18**

Capo I. Disposizioni generali ..... 18
*Art. 3.1.1 Esecuzione delle opere di urbanizzazione* ..... 20
*Art. 3.1.2 Oneri di urbanizzazione primaria e secondaria* ..... 20
*Art. 3.1.3 Scomputo degli oneri di urbanizzazione* ..... 20
*Art. 3.1.4 Monetizzazione* ..... 20
**TITOLO 4. DEFINIZIONE DEGLI INTERVENTI ..... 21**
Capo I. Disposizioni generali ..... 21
*Art. 4.1.1. Definizione degli interventi edilizi* ..... 21
Capo 2. Modalità di attuazione ..... 23
*Art. 4.2.1 Interventi diretti* ..... 23
*Art. 4.2.2 Interventi preventivi di attuazione – Piani attuativi* ..... 23
*Art. 4.2.3 Utilizzazione degli indici e aggiornamento delle planimetrie* ..... 24
**TITOLO 5. SENSIBILITA' PAESISTICA ..... 25**
Capo I. Disposizioni generali ..... 25
*Art. 5.1.1 Salvaguardia dell'ambiente e risparmio energetico* ..... 25
*Art. 5.1.2 Criteri per la determinazione della classe di sensibilità paesistica* ..... 25
*Art. 5.1.3 Criteri e parametri per determinare il grado di incidenza del progetto* ..... 27
*Art. 5.1.4 Suddivisione del territorio comunale in classi di sensibilità paesistica* ..... 28
**TITOLO 6. TESSUTO URBANO CONSOLIDATO ..... 30**
Capo I. Disposizioni generali ..... 30
*Art. 6.1.1 Suddivisione del tessuto urbano consolidato in ambiti omogenei* ..... 30
Capo 2. Aree consolidate generali: norme generali ..... 30
*Art. 6.2.1 Definizione* ..... 30
*Art. 6.2.2 Obiettivi del Piano delle Regole* ..... 30
*Art. 6.2.3 Salvaguardia delle volumetrie residenziali esistenti* ..... 30
*Art. 6.2.4 Ampliamenti e sopralzi* ..... 31
*Art. 6.2.5 Incentivazione urbanistica* ..... 31
Capo 3. Il Nucleo di antica formazione – Zona A ..... 33
*Art. 6.3.1 Definizione* ..... 33
*Art. 6.3.2 Obiettivi del Piano delle Regole* ..... 33
*Art. 6.3.3 Destinazioni d'uso* ..... 33
*Art. 6.3.4 Modalità di intervento* ..... 34
*Art. 6.3.5 Prescrizioni comuni a tutti gli edifici del nucleo di antica formazione* ..... 39
*Art. 6.3.6 Classe di sensibilità paesistica* ..... 41
Capo 4. Edifici soggetti a particolari norme ..... 42
*Art. 6.4.1 Definizione* ..... 42

*Art. 6.4.2 Obiettivi del Piano delle Regole* ..... 42
*Art. 6.4.3 Destinazioni d'uso* ..... 43
*Art. 6.4.4 Modalità di intervento* ..... 44
*Art. 6.4.5 Classe di sensibilità paesistica* ..... 45
Capo 5. Il tessuto urbano a prevalente destinazione residenziale ..... 45
*Art. 6.5.1 Zona residenziale di saturazione – Zona B* ..... 45
*Art. 6.5.2 Zona residenziale di completamento – Zona C* ..... 46
Capo 6. Zone consolidate per gli insediamenti artigianali ..... 48
*Art. 6.6.1 Zona artigianale esistente – Zona D* ..... 48
**TITOLO 7. LE AREE DESTINATE ALL'ATTIVITA' AGRICOLA – Zona E ..... 51**
Capo 1. Zona agricola normale ..... 51
*Art. 7.1.1 Definizione* ..... 51
*Art. 7.1.2 Destinazioni d'uso* ..... 51
*Art. 7.1.3 Salvaguardia dell'ambiente rurale e del paesaggio* ..... 52
*Art. 7.1.4 Modalità d'intervento* ..... 52
*Art. 7.1.5 Disposizioni particolari per gli allevamenti di bestiame* ..... 54
*Art. 7.1.6 Reflui zootecnici* ..... 55
*Art. 7.1.7 Edifici rurali* ..... 55
*Art. 7.1.8 Ambito agricolo strategico produttivo con valenza ambientale e naturalistica* ..... 56
*Art. 7.1.9 Ambito agricolo strategico di prevalente interesse produttivo* ..... 57
*Art. 7.1.10 Classe di sensibilità paesistica* ..... 58
Capo 2. Zona agricola interna al perimetro del centro abitato – Zona E1 ..... 58
*Art. 7.2.1 Definizione* ..... 58
*Art. 7.2.2 Destinazioni d'uso* ..... 58
*Art. 7.2.3 Modalità d'intervento* ..... 58
Capo 3. Zona agricola speciale – Zona E2 ..... 59
*Art. 7.3.1 Definizione* ..... 59
*Art. 7.3.2 Modalità d'intervento* ..... 59
Capo 4. Zona agricola per attività orto-floro-vivaistiche – Zona E3 ..... 59
*Art. 7.4.1 Definizione* ..... 59
**TITOLO 8. AREE DI VALORE PAESAGGISTICO-AMBIENTALE ED ECOLOGICHE ..... 61**
Capo 1. Aree di valore paesaggistico – ambientale ed ecologiche ..... 61
*Art. 8.1.1 Caratteri generali* ..... 61
*Art. 8.1.2 Aree di consolidamento dei caratteri naturalistici* ..... 61
*Art. 8.1.3 Aree di elevato contenuto naturalistico* ..... 63
*Art. 8.1.4 Zona di riserva naturale: "Garzaia di Villa Biscossi"* ..... 64

*Art. 8.1.5 Oasi di protezione* ..... 64
*Art. 8.1.6 Zona di Protezione Speciale "Risaie della Lomellina"* ..... 64
*Art. 8.1.7 Foreste e boschi* ..... 64
*Art. 8.1.8 Aree di consolidamento delle attività agricole e dei caratteri connotativi* ..... 65
*Art. 8.1.9 Viabilità storica principale* ..... 65
**TITOLO 9. LE AREE AMBIENTALI CON PARTICOLARI PRESCRIZIONI ..... 67**
Capo 1. Disposizioni generali ..... 67
*Art. 9.1.1 Definizione* ..... 67
*Art. 9.1.2 Obiettivi del Piano delle Regole* ..... 67
*Art. 9.1.3 Zone a verde privato* ..... 67
*Art. 9.1.4 Elenco delle specie arboree ed arbustive autoctone* ..... 67
*Art. 9.1.5 Aree agricole di valorizzazione ecosistemica* ..... 68
**TITOLO 10. LE AREE NON SOGGETTE A TRASFORMAZIONE URBANISTICA ..... 69**
Capo 1. Disposizioni generali ..... 69
*Art. 10.1.1 Definizione* ..... 69
*Art. 10.1.2 Obiettivi del Piano delle Regole* ..... 69
*Art. 10.1.3 Fasce di rispetto stradale* ..... 69
*Art. 10.1.4 Fascia di rispetto cimiteriale* ..... 70
**TITOLO 11. NORME FINALI E TRANSITORIE ..... 71**
Capo 1. Disposizioni generali ..... 71
*Art. 11.1.1 Aree di salvaguardia delle risorse idriche* ..... 71
*Art. 11.1.2 Salvaguardia dei corsi d'acqua superficiali* ..... 72
*Art. 11.1.3 Disciplina del recupero dei sottotetti a fini abitativi* ..... 73
*Art. 11.1.4 Norme per le stazioni di servizio e rifornimento carburante* ..... 73
*Art. 11.1.5 Norme per le recinzioni delle aree edificabili* ..... 74
*Art. 11.1.6 Eliminazione delle barriere architettoniche* ..... 74
*Art. 11.1.7 Norme particolari concernenti le linee e gli impianti elettrici* ..... 75
*Art. 11.1.8 Fascia di rispetto metanodotto* ..... 76
*Art. 11.1.9 Norme per edifici civili ricadenti nelle fasce di rispetto* ..... 76
*Art. 11.1.10 Costruzioni preesistenti* ..... 76
*Art. 11.1.11 Ambiti sottoposti a tutela* ..... 77
*Art. 11.1.12 Aspetti commerciali* ..... 77
*Art. 11.1.13 Periodo di salvaguardia del PGT* ..... 77
*Art. 11.1.14 Tutela e decoro dell'ambiente urbano* ..... 78
*Art. 11.1.15 Prevenzione inquinamento acustico* ..... 79
*Art. 11.1.16 Aspetti viabilistici* ..... 79

# TITOLO 1. DISPOSIZIONI PRELIMINARI E GENERALI

## Capo 1. Contenuti e finalità del Piano delle regole

### *Art. 1.1.1 Elaborati del Piano delle Regole*

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

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

L'individuazione delle aree disciplinate dal Piano delle Regole è contenuta nelle Tav. PR 01– Azzonamento del territorio comunale (Scala 1:5000) e nelle Tav. PR 02 - Azzonamento del tessuto urbano consolidato (Scala 1:2000)

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

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

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

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

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

## TITOLO 2. DEFINIZIONI

### Capo 1. Indici e parametri urbanistici ed edilizi

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

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

Superficie complessiva dell'area interessata dagli interventi di pianificazione particolareggiata preventiva; è comprensiva delle aree fondiarie destinate all'edificazione e di quelle necessarie per l'urbanizzazione primaria e secondaria.
Sono da escludere ai fini del suo computo gli spazi già acquisiti alla proprietà pubblica, destinati ad attrezzature pubbliche, le aree destinate alla rete principale della viabilità e dei trasporti previsti dal PGT e le aree soggette a vincolo paesistico-forestale a norma di legge.

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

Volume massimo costruibile per ogni unità di superficie territoriale.

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

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

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

Nelle zone sottoposte a pianificazione esecutiva la superficie delle aree destinate alla realizzazione degli interventi ed a costituire pertinenze degli stessi, detratte le aree destinate ad urbanizzazione primaria e secondaria.

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

Volume costruibile per ogni unità di superficie fondiaria.

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

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

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

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

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

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

***Art. 2.1.8 Qc = Rapporto di copertura (%)***

Rapporto massimo ammesso tra superficie coperta (Sc) e superficie fondiaria (Sf).

***Art. 2.1.9 Sp = Superficie permeabile (mq)***

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

***Art. 2.1.10 Ip = Indice di permeabilità (%)***

Rapporto minimo ammesso tra superficie permeabile (Sp) e superficie fondiaria (Sf).

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

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

Comprende:

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

Esclude:

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

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

Inoltre esclude le seguenti superfici lorde di pavimento riferito a:

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

le superfici lorde degli spazi destinati al ricovero delle attrezzature nei limiti delle quote fissate dalla legislazione vigente o dal PGT per le singole zone, realizzati in edifici secondari (costruzioni accessorie) indipendenti dal principale, a condizione che abbiano altezza non superiore a m=2,50 misurata dal piano di utilizzo al punto più alto dell'intradosso della soletta di copertura;

o) gli spazi destinati al ricovero delle autovetture realizzati in edifici esistenti (rustici) nei limiti delle quote fissate dalla legislazione vigente o dal PGT per le singole zone;
p) gli edifici rustici esistenti alla data di adozione del PGT e ricadenti nelle zone prevalentemente residenziali esistenti e di completamento.

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

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

### *Art. 2.1.12 Volume*

Superficie lorda di pavimento moltiplicata per l'altezza virtuale di mt.3,00.

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

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

### *Art. 2.1.13 Altezza*

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

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

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

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

Dal piano di utilizzo sono escluse:

-depressioni per la creazione di rampe e spazi di manovra per consentire l'accesso ad autorimesse interrate o seminterrate;

-depressioni per la creazione di rampe o scale per consentire l'accesso all'esterno dei piani interrati o seminterrati;

-depressioni per consentire l'utilizzo del piano di carico al servizio di edifici artigianali, industriali e commerciali.

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

***Art. 2.1.14 Numero di piantumazioni***

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

***Art. 2.1.15 Ica: Indice di consistenza arborea***

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

***Art. 2.1.16 Icb: Indice di consistenza arbustiva***

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

## Capo 2. Distanze

### *Art. 2.2.1. Disposizioni generali per le distanze*

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

### *Art. 2.2.2. Df = Distanze minime tra i fabbricati (m)*

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

Fatte salve eventuali diverse prescrizioni imposte dalle norme particolari di zona e quando non siano soggette a piano urbanistico attuativo, per gli interventi di ampliamento di edifici esistenti e di nuova edificazione è prescritta tra pareti finestrate o parti di pareti finestrate, direttamente prospicienti, la distanza minima pari all'altezza dell'edificio più alto, con un minimo di m 10,00. Questa norma si applica anche quando una sola parete sia finestrata, mentre non si applica per pareti (o parti di pareti) non finestrate che si fronteggiano per un tratto inferiore a m 12,00: in questi casi la distanza minima è ridotta a m 5,00. La norma inoltre, non si applica quando almeno una delle pareti che si fronteggiano sia appartenente a locali che siano destinati ad accessori (box e simili) ed abbia altezza del punto più alto della copertura non superiore a m 3,00; nel qual caso, comunque, la distanza non può essere inferiore a m 3,00.

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

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

Per gli interventi di restauro, risanamento conservativo, ristrutturazione e di sopralzo di edifici esistenti è ammessa una distanza dai confini di proprietà del lotto non inferiore a quella preesistente.

Fatte salve diverse prescrizioni imposte dalle norme particolari di zona, in tutte le zone che non siano soggette a piano urbanistico attuativo, per gli interventi di ampliamento di edifici esistenti e di nuova edificazione e nei casi di interventi di ristrutturazione con demolizione e ricostruzione totale, è prescritta una distanza dai confini di proprietà del lotto pari alla metà dell'altezza della fronte prospiciente i confini stessi e comunque mai inferiore a m 5,00. Tale minimo può essere ridotto a m 0,00 nei seguenti casi:

a) sia intercorso un accordo tra i proprietari per realizzare gli edifici in reciproca aderenza; tale accordo deve essere allegato alla richiesta del titolo abilitativo edilizio;
b) sia preesistente sul confine parete, o porzione di parete, senza finestre;
c) si tratti di costruzioni accessorie, quali autorimesse, ripostigli, serre o simili, che abbiano altezza massima totale uguale o minore di m 3,00 (in tal caso si intende che nell'altezza massima di 3,00 m devono essere compresi tutti gli elementi costruttivi quali gronde, colmi, velette, pergolati, ecc.) e che la parete sul confine sia cieca;
d) esistano fronti edificati costruiti su un allineamento continuo.

Il minimo può essere inoltre ridotto, rimanendo comunque salvo l'obbligo di rispettare le norme sulle distanze minime tra i fabbricati, qualora sia intercorso tra i proprietari confinanti un accordo che dovrà essere allegato alla richiesta del titolo abilitativo edilizio.

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

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

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

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

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

La distanza dalla strada, potrà essere diminuita nei casi di allineamenti in atto chiaramente definiti e nei casi espressamente previsti da piani attuativi con previsioni planivolumetriche.

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

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

## Capo 3. Destinazioni d'uso

### *Art. 2.3.1 Destinazioni d'uso*

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

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

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

### *Art. 2.3.2 Requisiti di abitabilità*

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

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

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

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

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

e in caso di piani urbanistici esecutivi con riferimento alla complessiva superficie lorda di pavimento dagli stessi prevista.

### *Art. 2.3.4 Disciplina dei mutamenti delle destinazioni d'uso*

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

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

a. passaggio tra le categorie delle destinazioni d'uso;
b. passaggio nell'ambito della categoria del terziario da un'altra funzione alla funzione commerciale, qualora lo stesso sia preordinato all'insediamento di esercizi aventi dimensioni superiori all'esercizio di vicinato.

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

### *Art. 2.3.5 Classificazione delle destinazioni d'uso*

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

1) *Attività residenziali:*
   Residenza di civile abitazione;

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

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

4) *Attività produttive*

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

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

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

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

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

5) *Attività commerciali*

a) Attività al dettaglio, attività per la ristorazione e pubblici esercizi, non superiore a mq. 200 di Slp;
b) Attività commerciali fino ad un massimo di 1500 mq di Slp, esclusi magazzini e depositi;
c) Attività commerciali per la grande distribuzione
d) Attività di commercio all'ingrosso.

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

6) *Attività terziarie*

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

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

8) *Attività di servizio pubblico*

a) Istruzione inferiore fino al compimento dell'obbligo: scuola materna, elementare, media

b) Attrezzature di servizi per anziani (ricoveri, servizi costruiti per ospedali e cliniche); servizi oratori, case vacanze, ecc.); loro fini istituzionali;
c) Verde pubblico e di uso collettivo: parco pubblico, parco a verde naturale ed attrezzato per il gioco e lo sport, attrezzato con impianti sportivi al coperto e/o all'aperto, servizi per spettacoli temporanei, di cultura e sportivi;
d) Parcheggi pubblici e di uso pubblico;
e) Servizi per l'industria ed il commercio (servizi costruiti, parcheggi a verde);
f) Servizi pubblici per l'istruzione superiore comprese le attrezzature per le attività sperimentali e di ricerca sul campo; centri di ricerca ed attività legate alla formazione professionale;
g) Servizi pubblici per la sanità: ospedali e cliniche sanitarie;
h) Parchi urbani e territoriali compresi i parchi agricoli;
i) Uffici pubblici di istituzioni decentrate dello Stato che forniscono servizi nell'ambito del territorio comunale (Tribunale, Vigili del Fuoco, Carabinieri, Poste, ecc.), servizi sanitari di volontariato, Croce Rossa, associazioni varie;
j) Cimiteri comunali, impianti tecnologici, di depurazione, di smaltimento rifiuti, ecc.

9) *Attività agricole*
   a) Residenza agricola;
   b) Fabbricati ed impianti per la prima conservazione, trasformazione e vendita dei prodotti agricoli e zootecnici;
   c) Fabbricati ed attrezzature, anche esterne, per la raccolta dei prodotti agricoli e per la custodia degli attrezzi e degli automezzi;
   d) Fabbricati ed impianti per l'allevamento di animali;
   e) Attività agrituristiche

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

### *Art. 2.3.6 Aree di pertinenza*

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

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

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

Il vincolo di pertinenza dura con il durare degli edifici.

### *Art. 2.3.7 Parcheggi di pertinenza*

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

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

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

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

a) per la residenza 1 mq per ogni 10 mc di volume

b) per le attività ricettive: 2 mq per ogni 10 mq di Slp

c) per le attività produttive: 3 mq per ogni 10 mq di Slp

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

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

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

## TITOLO 3. OPERE DI URBANIZZAZIONE

### Capo I. Disposizioni generali

Sono opere di urbanizzazione tutte le attrezzature necessarie per dotare il territorio delle infrastrutture, ivi comprese le opere di ogni tipo qualora siano necessarie, in via diretta o mediata,

per allacciare le singole zone ai pubblici servizi o per il potenziamento di questi ultimi, indicate dalle Leggi 847/64 e 865/71.

**OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA**

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

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

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

**OPERE DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA**

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

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

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

h) Aree verdi di quartiere.

### *Art. 3.1.1 Esecuzione delle opere di urbanizzazione*

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

### *Art. 3.1.2 Oneri di urbanizzazione primaria e secondaria*

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

### *Art. 3.1.3 Scomputo degli oneri di urbanizzazione*

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

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

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

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

### *Art. 3.1.4 Monetizzazione*

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

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

# TITOLO 4. DEFINIZIONE DEGLI INTERVENTI

## Capo I. Disposizioni generali

### *Art. 4.1.1. Definizione degli interventi edilizi*

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

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

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

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

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

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

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

1) la costruzione di manufatti edilizi fuori terra o interrati, ovvero l'ampliamento di quelli esistenti all'esterno della sagoma esistente, fermo restando, per gli interventi pertinenziali, quanto previsto al numero 6;

2) gli interventi di urbanizzazione primaria e secondaria realizzati da soggetti diversi dal comune;

3) la realizzazione di infrastrutture e di impianti, anche per pubblici servizi, che comporti la trasformazione in via permanente di suolo inedificato;

4) l'installazione di torri e tralicci per impianti radio-ricetrasmittenti e di ripetitori per i servizi di telecomunicazione;

5) l'installazione di manufatti leggeri, anche prefabbricati, e di strutture di qualsiasi genere, quali roulottes, campers, case mobili, imbarcazioni, che siano utilizzati come abitazioni, ambienti di lavoro, oppure come depositi, magazzini e simili e che non siano diretti a soddisfare esigenze meramente temporanee;

6) gli interventi pertinenziali che gli atti di pianificazione territoriale e i regolamenti edilizi, anche in relazione al pregio ambientale paesaggistico delle aree, qualifichino come interventi di nuova costruzione, ovvero che comportino la realizzazione di un volume superiore al 20 per cento del volume dell'edificio principale;

7) la realizzazione di depositi di merci o di materiali, la realizzazione di impianti per attività produttive all'aperto ove comportino l'esecuzione di lavori cui consegua la trasformazione permanente del suolo inedificato;

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.

## Capo 2. Modalità di attuazione

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

Sono previste le seguenti modalità di attuazione:

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

### *Art. 4.2.1 Interventi diretti*

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

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

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

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

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

### *Art. 4.2.2 Interventi preventivi di attuazione – Piani attuativi*

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

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

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

Gli strumenti urbanistici esecutivi comprendono tutti gli strumenti attuativi del PGT: (Piano Particolareggiato, Piano di Lottizzazione Convenzionata, Piano di Recupero)

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

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

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

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

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

### *Art. 4.2.3 Utilizzazione degli indici e aggiornamento delle planimetrie*

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

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

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

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

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

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

# TITOLO 5. SENSIBILITA' PAESISTICA

## Capo I. Disposizioni generali

### *Art. 5.1.1 Salvaguardia dell'ambiente e risparmio energetico*

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

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

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

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

- Morfologico – strutturale;
- Vedutistico;
- Simbolico.

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

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

***1) Modo di valutazione: Morfologico – strutturale:***

***Appartenenza/contiguità a sistemi paesistici:***

- di interesse naturalistico:

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

- di interesse storico agrario:

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

- di interesse storico-artistico:

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

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

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

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

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

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

***2) Vedutistico:***

- Interferenza con punti di vista panoramici

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

-Interferenza/contiguità con percorsi di fruizione paesistico-ambientale

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

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

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

-Interferenza/contiguità con percorsi ad elevata percorrenza

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

***3) Simbolico:***

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

- luoghi che pur non essendo oggetto di celebri citazioni rivestono un ruolo rilevante nella definizione e nella consapevolezza dell'identità locale (luoghi celebrativi o simbolici).
- luoghi connessi sia a riti religiosi (percorsi processionali, cappelle votive) sia ad eventi o ad usi civili (luoghi della memoria di avvenimenti locali, luoghi rievocativi di leggende e racconti popolari, luoghi di aggregazione e di riferimento per la popolazione insediata).

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

1 = Sensibilità paesistica molto bassa
2 = Sensibilità paesistica bassa
3 = Sensibilità paesistica media
4 = Sensibilità paesistica alta
5 = Sensibilità paesistica molto alta

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

***1) Incidenza morfologica e tipologica:***

*Alterazione dei caratteri morfologici del luogo:*

Il progetto comporta modifiche:

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

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

Il progetto prevede:

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

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

***2) Incidenza linguistica: stile, materiali, colori:***

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

*3) Incidenza visiva:*

***Ingombro visivo***

*Occultamento o di visuali rilevanti*

***Prospetto su spazi pubblici***

***4) Incidenza simbolica:***

*Interferenza con i valori simbolici attribuiti dalla comunità locale al luogo*

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

1 = Incidenza paesistica molto bassa

2 = Incidenza paesistica bassa

3 = Incidenza paesistica media

4 = Incidenza paesistica alta

5 = Incidenza paesistica molto alta

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

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

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

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

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

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

Nel dettaglio la suddivisione individua:

- classe di sensibilità paesistica molto bassa: aree destinate all'attività orto-floro-vivaistica con la presenza di serre all'interno del tessuto urbano;
- classe di sensibilità paesistica bassa: l'intero tessuto urbano ad eccezione degli edifici di pregio e di alcune aree prettamente agricole interne al centro edificato;
- classe di sensibilità paesistica media: aree destinate all'attività agricola, alcune aree agricole speciali interne al centro edificato, ma dai chiari caratteri rurali;
- classe di sensibilità paesistica alta: edifici all'interno del tessuto urbano di particolare interesse storico-artistico-architettonico, porzione di territorio da salvaguardare a ridosso della Riserva Naturale Regionale Garzaia di Villa Biscossi;
- classe di sensibilità paesistica molto alta: nucleo di antica formazione, cimitero e relativa area di rispetto, aree di interesse paesaggistico naturale come corsi d'acqua vincolati, Garzaia di Villa Biscossi, Oasi di Protezione della Garzaia, foreste e boschi.

Il tutto è indicato nell'elaborato grafico "PR – 03 – Carta della sensibilità paesistica".

# TITOLO 6. TESSUTO URBANO CONSOLIDATO

## Capo I. Disposizioni generali

### *Art. 6.1.1 Suddivisione del tessuto urbano consolidato in ambiti omogenei*

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

- Zona A – Vecchio nucleo;
- Edifici soggetti a particolari norme;
- Zona B – Zona residenziale di saturazione;
- Zona C – Zona residenziale di completamento;
- Zona D – Zona artigianale esistente

## Capo 2. Aree consolidate generali: norme generali

### *Art. 6.2.1 Definizione*

Sono le aree consolidate occupate da insediamenti prevalentemente od esclusivamente residenziali, contraddistinte con le sigle "A", "B"e "C".

### *Art. 6.2.2 Obiettivi del Piano delle Regole*

Le finalità perseguite dal Piano per questi ambiti sono:

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

### *Art. 6.2.3 Salvaguardia delle volumetrie residenziali esistenti*

Per gli interventi di demolizione e ricostruzione con la stessa volumetria e sagoma dell'edificio preesistente, è ammesso il mantenimento delle volumetrie e dei rapporti di copertura esistenti prima della demolizione, anche quando non conformi agli indici ed ai parametri dettati per ciascun ambito, salvo diversa specifica prescrizione o vincolo.

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

### *Art. 6.2.4 Ampliamenti e sopralzi*

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

### *Art. 6.2.5 Incentivazione urbanistica*

Per tutti gli edifici ricadenti nelle zone A – B – C - E1 - E2, al fine di una riqualificazione urbana, per la promozione di un'edilizia bioclimatica e del risparmio energetico, nonché ai fini del recupero di aree degradate o dismesse ed ai fini della conservazione degli immobili di interesse storico-artistico ai sensi del D.Lgs. 42/2004 è previsto il meccanismo premiale dell'incentivazione volumetrica, come di seguito esplicitato.

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

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

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

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

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

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

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

<u>Interventi obbligatori:</u>

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

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

Requisiti facoltativi:

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

## Capo 3. Il Nucleo di antica formazione – Zona A

### *Art. 6.3.1 Definizione*

E' l'ambito dell'antico nucleo storico di Villa Biscossi, come individuato nelle tavole di piano, che presenta un valore artistico-storico ed architettonico.

Risulta costituito essenzialmente dal complesso della Chiesa Parrocchiale (disciplinato nel Piano dei Servizi) e dal complesso di Palazzo Casale.

### *Art. 6.3.2 Obiettivi del Piano delle Regole*

Le finalità perseguite dal piano sono:

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

### *Art. 6.3.3 Destinazioni d'uso*

*Destinazione d'uso principale:* residenza;

*Destinazioni e funzioni ammesse (accessorie e compatibili):*

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

*Destinazioni non ammesse:*

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

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

***Art. 6.3.4 Modalità di intervento***

In seguito all'analisi svolta sull'intero nucleo di antica formazione, in tale area sono possibili interventi di:

1) manutenzione ordinaria;
2) manutenzione straordinaria;
3) restauro e risanamento conservativo;
4) ristrutturazione edilizia;

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

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

Per tutti gli interventi le distanze minime dai confini, dagli allineamenti stradali, fra i fabbricati devono risultare superiori o uguali ai valori preesistenti.

***1) Interventi edilizi sulle costruzioni esistenti:***

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

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

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

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

- recupero funzionale dell'edificio per le destinazioni d'uso ammesse, senza alterare la caratterizzazione storicamente consolidata;
- possibilità di spostamento ed integrazione di aperture in fronti che non abbiano caratteri architettonici e decorativi di pregio, posti all'interno dei cortili;
- rifacimento delle strutture orizzontali se, non sono presenti soffitti a volte, soffitti lignei di pregio o soffitti decorati ad affresco;
- traslazione dei solai, senza le caratteristiche di cui al precedente punto, per motivata ragione di raggiungimento delle altezze con requisiti di abitabilità, senza alterazione del numero dei piani e delle altezze dei fili di gronda;

- modifica di facciata esterna per gli edifici costruiti dopo il 1950, pur riconducendola ai propri valori storici ed agli edifici circostanti.

- ***Ristrutturazione edilizia:***

Gli interventi comprendono:

a) la sostituzione di alcune parti strutturali, orizzontali e verticali o qualora durante l'esecuzione dei lavori si ravvivasse la necessità, ai fini igienici e statici, parziali o totali demolizioni; queste potranno essere consentite dall'Amministrazione, purchè siano rispettati tutti i rapporti di superficie e di volume esistenti, previa certificazione del Progettista che dimostri l'impossibilità di soluzioni di carattere conservativo;

b) il mantenimento del numero dei piani abitabili (a meno dei sopralzi da demolire) compreso l'eventuale utilizzo del sottotetto ai sensi della L.R. ;

a) l'aggregazione o la disaggregazione di più unità immobiliari (alloggi) troppo piccoli o troppo grandi, per essere convenientemente utilizzati, introducendo dove è richiesto, all'interno dell'edificio dei collegamenti verticali e/o orizzontali;

c) l'eliminazione di parti aggettanti chiuse, tettoie, tamponamenti e chiusure di elementi architettonici aperti quando questi elementi contrastino, a giudizio della Commissione Edilizia, con la morfologia fondamentale dell'edificio.

E' possibile:

a) modificare i tavolati all'interno degli alloggi;

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

Tali interventi non devono comportare:

- Il cambiamento dell'andamento delle coperture;
- il cambiamento dell'aspetto esterno degli edifici con l'aggiunta di elementi quali, scale esterne, volumi tecnici eccedenti la copertura, abbaini e mansarde sui tetti (dove non esistono già eventuali magazzini trasformati o trasformabili in abitazioni), chiusura di porticati, logge, balconi, ballatoi, terrazze, aggiunte di volumi a sbalzo ecc.

Devono essere assicurati:

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

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

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

*Demolizione con ricostruzione:*

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

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

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

Gli interventi dovranno quindi rispettare:

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

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

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

*Demolizione senza ricostruzione:*

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

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

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

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

**Qc:** valore preesistente;

**Slp:** valore preesistente;

**Volume:** volume preesistente

**H max:** valore preesistente

**Fatto salvo il ricorso all'incentivazione urbanistica, di cui all'art.6.2.5**

**Distanze tra edifici**

a) *Nel caso di sopralzi e/o ampliamenti* di edifici esistenti anche se le fronti presentano pareti finestrate, è concesso il sopralzo e/o ampliamento dell'edificio, qualora ve ne sia la possibilità, in allineamenti con la parte di edificio sottostante e/o adiacente preesistente;
b) In caso di ampliamenti, se esistono edifici con pareti cieche, le nuove costruzioni possono aderirsi, formando una soluzione di continuità;

Fatto salvo il riferimento al Capo 2. Distanze, delle presenti Norme Tecniche di Attuazione.

**Distanze dai confini**

a) La distanza minima dai confini deve essere di m 5,00 a patto che si verifichi la distanza minima di m 10,00 con il più vicino edificio, ad eccezione dei casi contemplati ai punti a) – b) del precedente paragrafo (Distanze tra edifici);

b) Nel caso di accessori con h ≤ 3,00 m è possibile costruire a confine anche se la distanza tra edifici risulta inferiore a m 10.

Fatto salvo il riferimento al Capo 2. Distanze, delle presenti Norme Tecniche di Attuazione.

*Prescrizioni per gli accessori:*

1) Ristrutturazione degli accessori con trasformazioni d'uso:

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

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

2) Accessori da confermare:

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

3) Accessori da demolire:

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

Tuttavia, nei casi in cui sia dimostrabile attraverso documentazione di progetto, estesa all'isolato, la modalità del recupero di suddetti accessori in termini di razionalizzazione e ripristino delle caratteristiche unitarie dal punto di vista morfologico ed architettonico dell'isolato stesso, è consentita la ricollocazione delle superfici degli stessi accessori solo ed esclusivamente per il ricovero delle autovetture, cicli-motocicli, di pertinenza alle unità immobiliari, ai sensi e non in eccesso alle prescrizioni di legge (L. 122/1989 e successive modificazioni).

### *Art. 6.3.5 Prescrizioni comuni a tutti gli edifici del nucleo di antica formazione*

**Coperture**

Le coperture devono essere eseguite con coppi di laterizio o simil coppo.

I materiali delle coperture esistenti, diversi da quelli prescritti al punto precedente, saranno totalmente eliminati e sostituiti con materiali conformi in occasione di interventi per opere di straordinaria manutenzione.

Occorre inoltre il mantenimento dell'andamento dei tetti, dell'inclinazione delle falde e delle coperture tradizionali.

**Comignoli**

I comignoli devono essere in laterizio di forma tradizionale e/o in muratura di mattoni eventualmente intonacata.

**Volumi tecnici**

I volumi tecnici sporgenti dalla copertura devono avere dimensioni, forma e materiali tali da non contrastare con le caratteristiche degli ambienti e da uniformarsi alla copertura.

**Gronde**

Tutti i fabbricati devono essere provvisti di gronda.

I materiali di gronda di fabbricati esistenti devono essere di tipo tradizionale quali pietra naturale, mattoni di laterizio intonacati, legno.

La forma delle gronde deve ripetere le sagome tipiche.

Le gronde difformi verranno sostituite e ricostruite in base ai criteri del presente articolo in occasione di interventi per opere di manutenzione straordinaria e/o nella richiesta di intervento.

I canali di gronda devono essere esterni con sagome di tipo tradizionale.

Sono da evitare canali di gronda e pluviali di sezione quadrata e costituiti da P.V.C.

**Infissi**

Nei fabbricati esistenti, negli interventi di sistemazione, ristrutturazione, ricostruzione, gli infissi devono essere di legno con persiane a ventola o scorrevoli.

I portoni carrai devono essere di legno o in ferro.

**Contorni - Davanzali - Soglie - Zoccolature**

I contorni, i davanzali, le soglie e le zoccolature devono essere di pietra naturale (granito, serizzo, beola e simili) e/o in cemento e graniglia.

I contorni delle vetrine delle botteghe devono essere larghi almeno 20 cm.

Le zoccolature devono avere un'altezza massima di m 1,20.

Per motivi igienici non devono più essere consentite zoccolature non traspiranti su muri e non totalmente isolati dall'umidità.

**Rivestimenti pareti esterne**

I rivestimenti delle pareti esterne di edifici esistenti, da sistemare, ristrutturare, ricostruire, devono essere costituiti da intonaco civile tinteggiato.

I rivestimenti difformi dovranno essere rimossi e sostituiti con quelli previsti nel presente articolo come per le coperture.

I colori dei rivestimenti sono valutati dalla Commissione Edilizia.

**Fasce marcapiano**

Le fasce marcapiano devono essere mantenute come sono, come pure i fregi.

**Balconi e ringhiere**

I balconi e le ringhiere devono essere di tipo tradizionale.

I balconi e i parapetti difformi devono essere rimossi e sostituiti come per le coperture.

**Cambiamenti di destinazione**

L'apertura di nuovi negozi è subordinata alle indicazioni e prescrizioni del piano commerciale.

In assenza del piano commerciale i nuovi negozi potranno essere realizzati in zone dove la destinazione d'uso accessoria lo consente.

**Passaggi pedonali**

I passaggi pedonali sono destinati al pubblico transito e vanno considerati a tutti gli effetti come un'apertura di strada. La loro larghezza minima è di m 3.

E' consentito il passaggio di autoveicoli esclusivamente per i privati che abitano negli edifici serviti dal passaggio.

**Fabbricati per servizi accessori**

I fabbricati per servizi accessori alle abitazioni possono essere destinati a ripostigli, autorimesse, lavanderie e simili.

Non possono essere destinati a locali di abitazione, in specie cucine e a locali per attività produttive e commerciali.

In casi speciali potranno essere destinati a magazzini, previa richiesta all'Amministrazione Comunale.

Occorrerà valutare la necessità di rivolgersi alla Soprintendenza dei Beni Architettonici per quegli edifici tutelati "ope legis" secondo il D.Lgs. 42/2004 e s.m.i.

***Art. 6.3.6 Classe di sensibilità paesistica***

L'intero nucleo storico è stato classificato nella **classe di sensibilità paesistica molto alta.**

## Capo 4. Edifici soggetti a particolari norme

### *Art. 6.4.1 Definizione*

Rientrano in questa categoria tutti quegli edifici del nucleo abitato di Villa Biscossi, individuati nelle tavole di piano, che presentano un valore artistico-storico, architettonico o rappresentativo della cultura e tradizione locale.

Si tratta di alcuni edifici, dei quali alcuni ricadono nella Zona C – Residenziale di completamento, altri appartengono alla Zona E2 – Zona agricola speciale ed un ricade in zona agricola normale ed all'interno della fascia di rispetto

**1** * Villa unifamiliare

**2** * Villa isolata

**3** * Ex stalla

**4** * Stalla

**5** * Villa isolata

**6** * Ghiacciaia

### *Art. 6.4.2 Obiettivi del Piano delle Regole*

Le finalità perseguite dal piano sono:

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

***Art. 6.4.3 Destinazioni d'uso***

Per quanto riguarda gli edifici appartenenti alla Zona C – Zona residenziale di completamento le destinazioni d'uso ammesse sono le seguenti:

*Destinazione d'uso principale:* residenza;

*Destinazioni e funzioni ammesse (accessorie e compatibili):*

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

*Destinazioni non ammesse:*

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

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

Per quanto riguarda gli edifici appartenenti alla Zona E2 – Zona agricola speciale le destinazioni d'uso ammesse sono le seguenti:

*Destinazioni e funzioni ammesse:*

- Residenza
- Attività commerciali al dettaglio;

- Servizi sociali di proprietà pubblica;
- Associazioni politiche, sindacali, culturali, religiose e ricreative;
- Istituzioni pubbliche, statali e rappresentative;
- Uffici pubblici, privati, studi professionali;
- Attrezzature private per lo spettacolo, il tempo libero, l'istruzione, la cultura, la pratica sportiva, l'assistenza sociale, (ristoranti, bar, locali di divertimento, alberghi, pensioni, teatri e cinema);
- Locali accessori alle destinazioni sopra elencate;
- Attività agricola;
- Attività agrituristica;
- Allevamenti di bestiame (esclusivamente per la stalla esistente)

*Destinazioni non ammesse:*

- Le attività produttive
- Le attività commerciali di maggiore dimensione, il commercio all'ingrosso

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

### *Art. 6.4.4 Modalità di intervento*

Sono ammessi gli interventi edilizi previsti per le singole zone ed inoltre valgono in contemporanea tutte le prescrizioni indicate all'art. 6.3.4.

Nel caso di nuove costruzioni ovvero di ampliamenti o sopralzi andranno rispettati gli indici edilizi previsti per le singole zone e dovrà essere utilizzato un linguaggio architettonico perfettamente adeguato al contesto, rispettando quanto indicato all'art.6.3.5.

In particolar modo per l'edificio identificato al n. 3 e denominato ex-stalla appartenente alla zona agricola speciale E2, occorrerà adottare una serie di provvedimenti atti a mantenere le caratteristiche originarie del fabbricato, sia per morfologia, linguaggio, strutture, materiali e colori, perfettamente in linea con il contesto in cui si inserisce.

Per l'edificio n. 4 denominato stalla, la normativa di cui al presente capo 4, fa esclusivamente riferimento al fronte strada.

Per l'edificio identificato al n. 6 e denominato "ghiacciaia" è invece vietata la demolizione e qualunque tipo di ampliamento. Gli interventi dovranno garantire il mantenimento della sagoma esistente.

Anche tali edifici possono essere soggetti al meccanismo di incentivazione urbanistica.

### *Art. 6.4.5 Classe di sensibilità paesistica*

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

## Capo 5. Il tessuto urbano a prevalente destinazione residenziale

### *Art. 6.5.1 Zona residenziale di saturazione – Zona B*

#### *Art. 6.5.1.1 Definizione*

Si tratta di una ridotta porzione del nucleo urbano, già urbanizzata ed edificata per la quale non è prevedibile una sostanziale trasformazione delle caratteristiche edilizie.

E' la zona di antica formazione che, nonostante i cambiamenti avvenuti nel tempo, presenta l'esigenza di una salvaguardia ambientale e, ove necessario, di una trasformazione igienica.

#### *Art. 6.5.1.2 Obiettivi del Piano delle Regole*

Il Piano delle Regole prevede e persegue gli obiettivi di:

- salvaguardia delle caratteristiche ambientali e tipologiche;
- conservazione dei volumi esistenti, con gli incrementi legati alle necessità di adeguamento igienico e funzionali degli edifici e della prevalente destinazione d'uso residenziale;

#### *Art. 6.5.1.3 Destinazioni d'uso*

*Destinazione d'uso principale*: residenza.

*Destinazioni e funzioni ammesse (accessorie e compatibili):*

- Attività artigianale a stretto servizio della residenza (parrucchiere, orafo, sarto, piccola officina per la riparazione dei mezzi meccanici, ecc.) con esclusione delle lavorazioni moleste o comunque incompatibili con la residenza e purché non ricomprese nell'elenco di cui al D.M. 5.9.1994 relativo alla classificazione delle industrie insalubri, salvo eventuale deroga concessa dal Sindaco su conforme parere dell'ASL.
- Attività commerciali al dettaglio;
- Attività per la ristorazione non superiore a 200 mq di Slp per unità edilizia;
- Uffici pubblici, privati, studi professionali, attività di ricerca e di laboratorio, agenzie turistiche, immobiliari, assicurative, sportelli bancari, laboratori sanitari;
- Attrezzature private per lo spettacolo, il tempo libero, l'istruzione, la cultura, la pratica sportiva, l'assistenza sociale, le attività associative per il culto, sindacali, politiche, ricreative;

- Residenza pubblica.
- Attrezzature pertinenziali (piscine, campi tennis ecc.) quando non eccedono il 30% della superficie libera di proprietà.

*Destinazioni d'uso non ammesse:*

- Attività agricola;
- Stalle, canili ed allevamenti di altri animali al di fuori di quelli utilizzati per il consumo alimentare domestico;
- Attività industriali con inerenti depositi e magazzini;
- Grandi strutture di vendita, centri commerciali e commercio all'ingrosso;
- Laboratori e strutture ricettive.

#### *Art. 6.5.1.4 Modalità d'intervento*

Sono ammessi tutti i tipi di intervento.

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

**If =** valore preesistente

**Qc =** valore preesistente

**Hmax =** valore preesistente

**Fatto salvo il ricorso all'incentivazione urbanistica, di cui all'art.6.2.5**

#### *Art. 6.5.1.5 Classe di sensibilità paesistica*

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

### *Art. 6.5.2 Zona residenziale di completamento – Zona C*

#### *Art. 6.5.2.1 Definizione*

E' la zona a prevalenza residenziale, esistente ed in via di completamento che non presenta particolari valori ambientali da salvaguardare.

E' destinata alla costruzione di edifici di abitazione e dei relativi servizi di prima necessità, nonché al mantenimento delle destinazioni esistenti.

#### *Art. 6.5.2.2 Obiettivi del Piano delle Regole*

Il Piano delle Regole prevede e persegue gli obiettivi di:

- salvaguardia delle caratteristiche ambientali e tipologiche;
- conservazione dei volumi esistenti, con gli incrementi legati alle necessità di adeguamento igienico e funzionali degli edifici e della prevalente destinazione d'uso residenziale;
- completamento delle aree libere;

### *Art. 6.5.2.3 Destinazioni d'uso*

*Destinazione d'uso principale*: residenza.

*Destinazioni e funzioni ammesse (accessorie e compatibili):*

- Attività artigianale a stretto servizio della residenza (parrucchiere, orafo, sarto, piccola officina per la riparazione dei mezzi meccanici, ecc.) con esclusione delle lavorazioni moleste o comunque incompatibili con la residenza e purché non ricomprese nell'elenco di cui al D.M. 5.9.1994 relativo alla classificazione delle industrie insalubri, salvo eventuale deroga concessa dal Sindaco su conforme parere dell'ASL.
- Attività commerciali al dettaglio;
- Attività per la ristorazione non superiore a 200 mq di Slp per unità edilizia;
- Uffici pubblici, privati, studi professionali, attività di ricerca e di laboratorio, agenzie turistiche, immobiliari, assicurative, sportelli bancari, laboratori sanitari;
- Attrezzature private per lo spettacolo, il tempo libero, l'istruzione, la cultura, la pratica sportiva, l'assistenza sociale, le attività associative per il culto, sindacali, politiche, ricreative;
- Residenza pubblica.
- Attrezzature pertinenziali (piscine, campi tennis ecc.) quando non eccedono il 30% della superficie libera di proprietà.

*Destinazioni d'uso non ammesse:*

- Attività agricola;
- Stalle, canili ed allevamenti di altri animali al di fuori di quelli utilizzati per il consumo alimentare domestico;
- Attività industriali con inerenti depositi e magazzini;
- Grandi strutture di vendita, centri commerciali e commercio all'ingrosso;
- Laboratori e strutture ricettive.

### *Art. 6.5.2.4 Modalità d'intervento*

Sono ammessi tutti i tipi di intervento.

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

**Aree già edificate:**

**If =** valore massimo tra l'esistente e 1 mc/mq

**Qc =** valore massimo tra l'esistente e 40%

**Hmax =** valore massimo tra l'esistente e 7 m

**Ip=** 20%

**Fatto salvo il ricorso all'incentivazione urbanistica, di cui all'art.6.2.5**

**Aree libere:**

**If =** 0,9 mc/mq

**Qc =** 40%

**Hmax =** 8 m

**Ip =** 20%

**Ica =** 2 alberi ogni 50 mq di slp

**Icb =** 4 arbusti ogni 200 mq di slp

**Fatto salvo il ricorso all'incentivazione urbanistica, di cui all'art.6.2.5**

#### *Art. 6.5.2.5 Classe di sensibilità paesistica*

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

## Capo 6. Zone consolidate per gli insediamenti artigianali

### *Art. 6.6.1 Zona artigianale esistente – Zona D*

#### *Art. 6.6.1.1 Definizione*

Sono le aree interne al centro urbano, ove sono insediate attività di carattere artigianale, per le quali si conferma l'uso prevalente in atto con interventi volti alla ristrutturazione, all'adeguamento ed all'ampliamento degli impianti e degli edifici.

#### *Art. 6.6.1.2 Obiettivi del Piano delle Regole*

Le finalità perseguite dal Piano per queste aree sono:

- ristrutturazione e adeguamento delle attività esistenti

***Art. 6.6.1.3 Destinazioni d'uso***

*Destinazione d'uso principale*: attività artigianali.

*Destinazioni e funzioni ammesse (accessorie e compatibili):*

- Stoccaggio e magazzino, depositi, silos, rimesse, attrezzature di natura ricreativa e sociale al servizio degli addetti dell'industria;
- Uffici tecnici ed amministrativi, attività di esposizione e di vendita al dettaglio non superiore a 200 mq di Slp, connessi all'attività industriale;
- Abitazioni per il titolare e il personale addetto alla sorveglianza e alla manutenzione degli impianti in misura di 200 mq per ogni unità produttiva;
- Attività di ricerca di laboratorio;

*Destinazioni d'uso non ammesse:*

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

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

Sono ammesse le destinazioni funzionali nella seguente misura:

Attività secondarie: 70% minimo

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

***Art. 6.6.1.4 Modalità d'intervento***

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

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

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

**Uf = Indice di utilizzazione fondiaria:** 0,40 mq/mq

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

**Ip =** 15%

**Hmax =** 10 m (ad esclusione dei volumi tecnici e degli impianti a carattere straordinario)

**Ica =** 2 alberi ogni 50 mq di slp

**Icb =** 4 arbusti ogni 200 mq di slp

**Distanza minima tra edifici:** 10 m

Fatto salvo quanto indicato al Capo 2. Distanze, delle presenti Norme Tecniche di Attuazione.

**Parcheggi pertinenziali:** 3 mq per ogni 10 mq di Slp

**Superfici edilizie accessorie:**

Dovranno essere comprese nella superficie lorda di pavimento e si riferiscono a: mense, cucine aziendali, servizi e spogliatoi per il personale, uffici direttivo amministrativi, alloggio del proprietario e/o del custode.

Non è consentita la sola costruzione della superficie accessoria sopradetta.

**Impianti anti-inquinamento:**

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

1- la fognatura comunale

2- l'atmosfera

A tal fine gli opifici industriali od artigianali, prima di immettere le acque nella fognatura comunale, dovranno sottoporle, se inquinate, ad appropriati trattamenti di depurazione onde

conseguire le caratteristiche previste dalla Legislazione Regionale e/o Statale (D.L. 152/2006 e s.m.i.).

Tali impianti dovranno essere approvati dalla amministrazione comunale.

***Art. 6.6.1.5 Classe di sensibilità paesistica***

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

## TITOLO 7. LE AREE DESTINATE ALL'ATTIVITA' AGRICOLA – Zona E

### Capo 1. Zona agricola normale

***Art. 7.1.1 Definizione***

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

***Art. 7.1.2 Destinazioni d'uso***

La destinazione principale di queste aree è l'attività agricola eventualmente accompagnata da attività di trasformazione dei prodotti agricoli e da attività agrituristiche, secondo le disposizioni della legislazione nazionale e regionale in materia (art. 59, comma 1 – L.R. 12/2005 e s.m.i.) e dalla definizione di attività agricola presente all'art. 2.3.5. – Classificazione delle destinazioni d'uso, delle presenti Norme Tecniche di Attuazione.

*Destinazioni d'uso ammesse:*

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

*Destinazioni d'uso non ammesse:*

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

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

- rimessaggio e posteggio di veicoli e mezzi meccanici non di uso agricolo;

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

### *Art. 7.1.3 Salvaguardia dell'ambiente rurale e del paesaggio*

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

- gli spianamenti ed i livellamenti del terreno operati nel contesto delle ordinarie pratiche colturali dovranno rispettare l'andamento generale delle pendenze naturali;
- dovrà essere salvaguardato il sistema irriguo come identificato nello studio del reticolo idrografico;
- dovranno essere mantenuti i filari e le boschi lungo i corsi d'acqua, il ciglio dei campi, la viabilità rurale;
- le recinzioni potranno essere realizzate in maniera coerente coi caratteri del paesaggio agricolo (in legno del tipo tradizionale a staccionata, oppure in paletti di legno o di ferro su plinti isolati e filo teso o rete metallica per un'altezza massima di 2 m; limitatamente ad esigenze relative alla protezione di impianti e/o allevamenti sono consentite recinzioni in muro pieno dell'altezza massima di 2,50 m);
- le costruzioni ammesse, dovranno essere realizzate con materiali rispettosi dei caratteri ambientali della zona agricola ed il paesaggio che li circonda, sia per quanto riguarda le altezze che per i materiali da costruzione.

### *Art. 7.1.4 Modalità d'intervento*

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

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

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

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

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

**H=** 8,00 m

**If** =

a) 0,06 metri cubi per metro quadrato su terreni a coltura orto-floro-vivaistica specializzata

b) 0,01 metri cubi per metro quadrato, per un massimo di cinquecento metri cubi per azienda, su terreni a bosco, a coltivazione industriale del legno, a pascolo o a prato-pascolo permanente;

c) 0,03 metri cubi per metro quadrato sugli altri terreni agricoli.

Per le abitazioni dell'imprenditore agricolo e dei dipendenti nel computo dei volumi realizzabili non sono conteggiate le attrezzature e le infrastrutture produttive quali stalle, silos, serre, magazzini, locali per la lavorazione e la conservazione e vendita dei prodotti agricoli.

Tali attrezzature ed infrastrutture non possono superare:

- **il rapporto di copertura:**

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

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

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

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

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

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

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

I limiti di cui al comma 4 non si applicano nel caso di opere richieste per l'adeguamento a normative sopravvenute che non comportino aumento della capacità produttiva.

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

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

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

**H=** 8 m per i fabbricati

**H=** 15 m per serbatoi, silos e simili

Per tutti gli interventi:

**Distanza tra edifici:** 10 m

**Distanza dai confini:** 5 m

**Allineamenti stradali:** arretramento dal filo strada 20 m

### *Art. 7.1.5 Disposizioni particolari per gli allevamenti di bestiame*

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

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

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

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

- ALLEVAMENTI DI SUINI:

Distanze dai confini: 10 m

Distanza dalle abitazioni: 100 m, con esclusione dell'abitazione del custode per la quale è richiesta una distanza minima di 20 m

- ALLEVAMENTI DI BOVINI, POLLI E ZOOTECNICA MINORE:
- Distanze dai confini: 10 m
- Distanza dalle abitazioni: 60 m, con esclusione dell'abitazione del custode per la quale è richiesta una distanza minima di 20 m

### *Art. 7.1.6 Reflui zootecnici*

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

**Impianti anti-inquinamento:**

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

1- la fognatura comunale

2- l'atmosfera

3- il sottosuolo

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

### *Art. 7.1.7 Edifici rurali*

- **Edifici residenziali esistenti:**

Sono consentiti interventi di manutenzione straordinaria, di restauro e risanamento conservativo, di ristrutturazione edilizia e di modifica interna, nonché di realizzazione delle pertinenze, degli accessori e dei volumi tecnici, alle abitazioni esistenti alla data di adozione del PGT, sono altresì

ammessi interventi di ampliamento per ristrutturazioni igienico-sanitarie fino al 20% della volumetria esistente.

- **Edifici non residenziali esistenti:**

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

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

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

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

Qualora vengano destinate all'edificazione per gli usi consentiti aree situate nelle zone agricole normali, è ammesso il trasferimento su dette aree dei volumi competenti ad aree a queste non adiacenti e situate in altre zone agricole, purché l'area su cui avviene l'edificazione abbia una superficie minima di 2.000 mq.

Le aree, il cui volume viene trasferito, vanno asservite con atto pubblico registrato all'edificio di cui hanno reso possibile la costruzione.

Il trasferimento dei volumi agricoli, secondo quanto sopra indicato è consentito anche per la realizzazione di attrezzature e strutture cooperative, relative a diverse aziende agricole.

### *Art. 7.1.8 Ambito agricolo strategico produttivo con valenza ambientale e naturalistica*

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

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

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

- Valorizzazione e recupero del patrimonio agricolo, inteso inoltre come supporto indispensabile alla salvaguardia del sistema idrogeologico, del paesaggio agrario e dell'equilibrio ecologico e naturale.

Tali aree sono caratterizzate dalla presenza dei seguenti elementi caratterizzanti:

- Aree a servizio ecosistemico a livello locale e sovralocale;
- Aree boscate;
- Aree umide;
- Elementi della Rete Ecologica Regionale;
- Corsi d'acqua;
- Siepi e filari;

Gli obiettivi di tutela sono pertanto i seguenti:

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

### *Art. 7.1.9 Ambito agricolo strategico di prevalente interesse produttivo*

Si tratta delle aree destinate all'agricoltura di interesse strategico, per cui sono obiettivi prioritari la conservazione delle risorse agro-forestali, l'incremento della competitività del sistema agricolo lombardo, la tutela e la diversificazione delle attività agro-forestali finalizzate al consolidamento e sviluppo dell'agricoltura che produce reddito ed al miglioramento della qualità della vita nelle aree rurali; la valenza produttiva/aziendale è data dall'importanza che assume la redditività dell'azienda agricola di riferimento.

Gli obiettivi previsti per tali aree sono i seguenti:

- Recupero degli edifici rurali, a supporto e potenziamento dell'attività agricola;
- Tutela degli elementi caratterizzanti il paesaggio agrario (siepi, filari, argini, corsi d'acqua, tracce della centuriazione, dislivelli del terreno, aree umide, meandri, lanche, ecc.);
- Ripristino degli elementi del paesaggio danneggiati o distrutti;
- Valorizzazione degli elementi esistenti (es. corsi d'acqua, filari, aree boscate);
- Potenziamento dei filari e delle aree boscate esistenti;

- Valorizzazione delle tracce della centuriazione romana attraverso l'utilizzo di filari alberati, utili a rafforzare la matrice agricola.

### *Art. 7.1.10 Classe di sensibilità paesistica*

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

Gli edifici rurali, compresa una fascia di 50 metri circostante, sono identificate come **classe di sensibilità paesistica alta.**

## Capo 2. Zona agricola interna al perimetro del centro abitato – Zona E1

### *Art. 7.2.1 Definizione*

Sono le aziende agricole presenti all'interno o ai margini del nucleo urbano.

### *Art. 7.2.2 Destinazioni d'uso*

E' consentito il mantenimento delle attività produttive agricole, allevamenti zootecnici (esclusi quelli suinicoli), purché non arrechino alcuna molestia e non determino nessuna forma di inquinamento nei confronti delle abitazioni circostanti e del centro abitato in generale.

### *Art. 7.2.3 Modalità d'intervento*

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

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

In queste aree è prioritario il recupero degli edifici dismessi o non utilizzati:

- a fini residenziali, agrituristici, di lavorazione, produzione, conservazione e vendita dei prodotti agricoli;

Nuove costruzioni sono ammesse esclusivamente se necessarie per il proseguimento dell'attività agricola in essere.

L'edificazione ed il recupero sono ammessi nel rispetto dei seguenti indici:

**If=** 0,2 mc/mq;

**H max=** 7 m;

Le concessioni per le costruzioni di cui sopra sono subordinate alla preventiva ratifica per atto pubblico da trascriversi con l'intervento del comune, di apposite convenzioni vincolanti l'area relativa alle costruzioni medesime ed all'impegno del richiedente di provvedere a proprie cura e spese alle opere di urbanizzazione primaria.

## Capo 3. Zona agricola speciale – Zona E2

### *Art. 7.3.1 Definizione*

Sono gli insediamenti produttivi agricoli limitrofi al centro abitato o compresi in esso.

In queste zone sono consentite le attività produttive esistenti al momento di adozione del PGT, ad esclusione di tutte quelle installazioni od attività che possano essere causa di inquinamento (a giudizio dell'Amministrazione Comunale) per le residenze circostanti.

### *Art. 7.3.2 Modalità d'intervento*

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

In queste aree è prioritario il recupero degli edifici dismessi o non utilizzati:

- a fini residenziali, agrituristici, di lavorazione, produzione, conservazione e vendita dei prodotti agricoli.

Le nuove costruzioni sono ammesse esclusivamente nel caso di demolizione con ricostruzione.

E' obbligatoria l'eliminazione di superfetazioni ed accessori che non conferiscono decoro ambientale (tettoie, porticati, accessori, ecc.. conservati in pessimo stato di conservazione, non rappresentativi delle tipiche strutture agricole locali).

Si applicano i seguenti indici:

**If=** valore preesistente;

**Uf=** valore presesistente;

**H=** valore preesistente.

## Capo 4. Zona agricola per attività orto-floro-vivaistiche – Zona E3

### *Art. 7.4.1 Definizione*

Sono le aree agricole interne al centro abitato, dedicate principalmente all'attività orto-floro vivaistica, con la presenza di serre.

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

**H=** 8,00 m

**If** =

d) 0,06 metri cubi per metro quadrato su terreni a coltura orto-floro-vivaistica specializzata

Per le abitazioni dell'imprenditore agricolo e dei dipendenti nel computo dei volumi realizzabili non sono conteggiate le attrezzature e le infrastrutture produttive quali stalle, silos, serre, magazzini, locali per la lavorazione e la conservazione e vendita dei prodotti agricoli.

Tali attrezzature ed infrastrutture non possono superare:

- **il rapporto di copertura:**

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

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

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

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

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

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

I limiti di cui al comma 4 non si applicano nel caso di opere richieste per l'adeguamento a normative sopravvenute che non comportino aumento della capacità produttiva.

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

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

**H=** 8 m per i fabbricati e le serre

# TITOLO 8. AREE DI VALORE PAESAGGISTICO-AMBIENTALE ED ECOLOGICHE

## Capo 1. Aree di valore paesaggistico – ambientale ed ecologiche

### *Art. 8.1.1 Caratteri generali*

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

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

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

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

### *Art. 8.1.2 Aree di consolidamento dei caratteri naturalistici*

La zona è destinata alla:

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

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

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

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

***E' vietato:***

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

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

***E' consentita:***

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

Valgono inoltre le seguenti disposizioni:

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

***Art. 8.1.3 Aree di elevato contenuto naturalistico***

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

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

Per queste aree valgono questo tipo di prescrizioni:

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

In queste aree il comune può:

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

***Art. 8.1.4 Zona di riserva naturale: "Garzaia di Villa Biscossi"***

E' la zona di riserva naturale "Garzaia di Villa Biscossi" compresa nel "Piano generale delle aree regionali protette" di cui alla L.R. 30 Novembre 1983, n.86 e istituita con D.C.R. 11 ottobre 1984 n. 938

In tale zona si applicano le disposizioni e le norme contenute nel piano di gestione vigente della riserva naturale (D.G.R. 8871 251/16653 del 28 novembre 1991, pubblicata sul BURL n.8 del 18 febbraio 1992.

***Art. 8.1.5 Oasi di protezione***

Nelle adiacenze della Riserva Naturale è presente un'***oasi di protezione*** ai sensi della L.R. 26/1993.

Come richiesto agli organi competenti della Provincia, non vengono evidenziati vincoli di in edificabilità nell'area ricadente all'interno dell'Oasi di Protezione.

***Art. 8.1.6 Zona di Protezione Speciale "Risaie della Lomellina"***

In particolare per la Zona a Protezione Speciale vige la D.G.R. 6648 del 20/02/2008, integrata dalla DGR 8/7884 del 30 luglio 2008, successivamente modificata dalla DGR 8/9275 dell'8 aprile 2009, con particolare riferimento agli ambiti fluviali, alle aree umide, agli ambiti agricoli ed alle risaie.

***Art. 8.1.7 Foreste e boschi***

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

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

Si ricorda che l'eliminazione di vegetazione, qualora sia necessaria per la realizzazione di qualsiasi opera, deve essere preventivamente valutata alla luce della definizione di bosco contenuta

nel D.Lgs. 227 del 2001, al fine di verificare la sussistenza del vincolo paesaggistico di cui al D.Lgs. 42/2004 e s.m.i.

### *Art. 8.1.8 Aree di consolidamento delle attività agricole e dei caratteri connotativi*

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

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

Obiettivo del PGT è:

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

### *Art. 8.1.9 Viabilità storica principale*

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

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

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

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

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

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

Occorrerà porre particolare attenzione a:

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

# TITOLO 9. LE AREE AMBIENTALI CON PARTICOLARI PRESCRIZIONI

## Capo 1. Disposizioni generali

### *Art. 9.1.1 Definizione*

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

### *Art. 9.1.2 Obiettivi del Piano delle Regole*

Le finalità perseguite dal Piano per queste aree sono:

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

### *Art. 9.1.3 Zone a verde privato*

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

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

Gli eventuali edifici, anche precari, compresi in tali zone, potranno essere sistemati con opere di ristrutturazione o manutenzione che non comportino aumento della slp.

In queste aree gli edifici esistenti e le relative aree di pertinenza vanno mantenuti nelle condizioni di decoro richieste dall'ambiente urbano, a cura e spese della proprietà.

Se accorpate, con relativa convenzione o atto d'obbligo ad aree limitrofe edificabili, consentono un incremento della slp pari al 10% di quella ammessa dal PGT.

In queste zone il Piano si attua per intervento diretto.

### *Art. 9.1.4 Elenco delle specie arboree ed arbustive autoctone*

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

| ***SPECIE ARBOREE*** | |
|---|---|
| *Acer campestre* | Acero campestre |
| *Acer platanoides* | Acero riccio |
| *Alnus glutinosa* | Ontano nero |
| *Carpinus betulus* | Carpino bianco |
| *Fraxinus ornus* | Orniello |

| | |
|---|---|
| *Fraxinus excelsior* | Frassino |
| *Jugulans regia* | Noce |
| *Platanus acerifolia* | Platano |
| *Populus nigra* | Pioppo nero |
| *Popolulus alba* | Pioppo bianco |
| *Prunus spinosa* | Prugnolo |
| *Quercus robur* | Farnia |
| *Salix alba* | Salice bianco |
| *Tilia cordata* | Tiglio selvatico |
| *Ulmus minor* | Olmo campestre |
| ***SPECIE ARBUSTIVE*** | |
| *Cornus max* | Corniolo |
| *Cornus sanguinea* | Sanguinello |
| *Corylus avellana* | Nocciolo |
| *Crataegus sp.* | Biancospino |
| *Eronymus europaeus* | Cappel di prete |
| *Rubus ulmifolius* | Rovo |
| *Sambucus nigra* | Sambuco |

### *Art. 9.1.5 Aree agricole di valorizzazione ecosistemica*

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

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

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

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

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

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

# TITOLO 10. LE AREE NON SOGGETTE A TRASFORMAZIONE URBANISTICA

## Capo 1. Disposizioni generali

### *Art. 10.1.1 Definizione*

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

### *Art. 10.1.2 Obiettivi del Piano delle Regole*

Le finalità perseguite del Piano per queste aree sono:

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

- Il mantenimento dell'attività agricola;

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

### *Art. 10.1.3 Fasce di rispetto stradale*

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

### *Art. 10.1.4 Fascia di rispetto cimiteriale*

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

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

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

Si rimanda inoltre ai contenuti del Piano Cimiteriale.

# TITOLO 11. NORME FINALI E TRANSITORIE

## Capo 1. Disposizioni generali

### *Art. 11.1.1 Aree di salvaguardia delle risorse idriche*

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

L'area di salvaguardia delle risorse idriche comprende la zona di tutela assoluta (10 metri) e la zona di rispetto (raggio di 200 m – secondo il criterio geometrico) delle captazioni (pozzi) ad uso idropotabile. Si tratta di zone normate dal D.Lgs 152/2006; le attività consentite e vietate sono quelle indicate nell'Art. 94 della suddetta legge e disciplinate dal D.G.R. n° 7/12693 del 10 aprile 2003:

Il Piano individua:

- una *zona di "tutela assoluta"* con un raggio di **10 m**: sono ammesse esclusivamente opere di captazione o presa e infrastrutture di servizio;
- una *"zona di rispetto"* con un raggio di **200 m:** è costituita dalla porzione di territorio circostante la zona di tutela assoluta da sottoporre a vincoli e destinazioni d'uso tali da tutelare qualitativamente e quantitativamente la risorsa idrica captata e può essere suddivisa in zona di rispetto ristretta e zona di rispetto allargata, in relazione alla tipologia dell'opera di presa o captazione e alla situazione locale di vulnerabilità e rischio della risorsa. In particolare, nella zona di rispetto sono vietati l'insediamento dei seguenti centri di pericolo e lo svolgimento delle seguenti attività:

  a) dispersione di fanghi e acque reflue, anche se depurati;

  b) accumulo di concimi chimici, fertilizzanti o pesticidi;

  c) spandimento di concimi chimici, fertilizzanti o pesticidi, salvo che l'impiego di tali sostanze sia effettuato sulla base delle indicazioni di uno specifico piano di utilizzazione che tenga conto della natura dei suoli, delle colture compatibili, delle tecniche agronomiche impiegate e della vulnerabilità delle risorse idriche;

  d) dispersione nel sottosuolo di acque meteoriche proveniente da piazzali e strade;

  e) aree cimiteriali;

  f) apertura di cave che possono essere in connessione con la falda;

  g) apertura di pozzi ad eccezione di quelli che estraggono acque destinate al consumo umano e di quelli finalizzati alla variazione dell'estrazione ed alla protezione delle caratteristiche quali quantitative della risorsa idrica;

  h) gestione di rifiuti;

  i) stoccaggio di prodotti ovvero sostanze chimiche pericolose e sostanze radioattive;

l) centri di raccolta, demolizione e rottamazione di autoveicoli;

m) pozzi perdenti;

n) pascolo e stabulazione di bestiame che ecceda i 170 chilogrammi per ettaro di azoto presente negli effluenti, al netto delle perdite di stoccaggio e distribuzione. È comunque vietata la stabulazione di bestiame nella zona di rispetto ristretta.

### *Art. 11.1.2 Salvaguardia dei corsi d'acqua superficiali*

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

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

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

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

- *Entro la fascia di 10 m* dal piede degli argini e loro accessori o in mancanza di argini artificiali, dal ciglio delle sponde, le seguenti attività:

- la realizzazione di fabbricati anche se totalmente interrati, ivi comprese le recinzioni con murature che si elevino oltre la quota del piano campagna;

-gli scavi;

- *Entro la fascia di 4 m* dai limiti come sopra definiti:

- le piantagioni;

- lo smovimento del terreno.

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

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

Per la **Roggia Raina** (corso d'acqua principale lungo tutto il suo corso all'interno del territorio comunale), è stata disegnata la fascia di rispetto di **150 metri**, poiché sottoposta al vincolo paesaggistico ed inclusa negli elenchi provinciali di cui al D.G.R. n°4/12028 , per i quali è anche

prevista una zona di tutela assoluta di 10 metri dalla base delle sponde ai sensi del R.D. n° 523 del 27/05/1904.

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

### *Art. 11.1.3 Disciplina del recupero dei sottotetti a fini abitativi*

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

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

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

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

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

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

Si applicano i seguenti indici e parametri:

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

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

### *Art. 11.1.5 Norme per le recinzioni delle aree edificabili*

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

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

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

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

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

La realizzazione delle recinzioni dei lotti edificabili dovranno avvenire nel rispetto delle seguenti disposizioni:

***Territorio destinato a residenza:***

In fregio a strade, piazze, aree pubbliche le recinzioni non potranno superare l'altezza di 2 m e potranno essere costituite da cancellate in ferro di semplice fattura su zoccolo di altezza non superiore a m 1,00; sono consentiti tratti di muratura piena per una superficie non superiore al 25 % del totale.

Tra le aree private sono consentite recinzioni in muro pieno dell'altezza massima di 2 m.

Le cancellate dovranno essere preferibilmente dotate di siepi sempreverdi, tali da raggiungere l'altezza della recinzione medesima ed incorporarla; fanno eccezione i casi derivanti da necessità di visibilità della circolazione stradale.

***Territorio destinato ad usi produttivi e terziari:***

Le recinzioni potranno avere altezza massima di 2,50 m; potranno essere costituite da cancellata in ferro di semplice fattura, da rete metallica e da muratura piena nei casi di esigenze di sicurezza o di occultamento alla vista dall'esterno di superfici ingombre di materiali.

In merito agli arretramenti delle recinzioni dalle strade valgono le disposizioni degli artt. 26, 27, 28 del regolamento di esecuzione del Nuovo Codice della Strada.

### *Art. 11.1.6 Eliminazione delle barriere architettoniche*

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

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

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

### *Art. 11.1.7 Norme particolari concernenti le linee e gli impianti elettrici*

La costruzione di opere edilizio adibite e cabine elettriche è subordinata a permesso di costruire, ai sensi dell'art. 9, lettera f) della legge 28.1.1977, n. 10.

Le opere edilizie relative a cabine di trasformazione elettrica, non vengono computate nel calcolo dell'edificazione consentita.

La superficie coperta delle cabine non viene computata ai fini del rapporto di copertura.

In tutte le zone è consentita la costruzione a confine delle cabine di trasformazione, in deroga alle distanze minime previste dalle Norme di Attuazione, con altezza massima fuori terra non superiore a 8,5 m, salvo casi di maggiore altezza imposta da comprovati motivi tecnici da sottoporre di volta in volta all'approvazione dell'Amministrazione Comunale.

Le cabine possono inoltre essere costruite entro le zone di rispetto stradale, come previsto dalla Circolare del Ministero LL.PP. n. 5980 del 30 dicembre 1970.

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

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

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

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

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

Per le cabine di trasformazione dell'energia elettrica di altezza non superiore a 8,50 m (salvo casi di maggior altezza imposta da comprovati motivi tecnici) è ammessa la costruzione a confine.

### *Art. 11.1.8 Fascia di rispetto metanodotto*

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

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

### *Art. 11.1.9 Norme per edifici civili ricadenti nelle fasce di rispetto*

Per gli edifici esistenti ricadenti nelle fasce di rispetto (stradale, dei corsi d'acqua) sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro, di consolidamento statico, di ristrutturazione edilizia, di adeguamento igienico-sanitario e tecnologico, a condizione che eventuali modificazioni della sagoma o dell'ingombro planimetrico non costituiscano ulteriore riduzione degli spazi vincolati.

E' ammessa, solo nel caso di necessità di adeguamento igienico-sanitario e funzionale, la possibilità di integrare dette costruzioni con un ampliamento pari a 100 mc una tantum, per ogni unità immobiliare così come censita alla data di approvazione del PGT.

Nel caso di demolizione non è consentita la ricostruzione.

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

### *Art. 11.1.10 Costruzioni preesistenti*

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

In tutte le zone residenziali, qualora gli edifici esistenti ne siano sprovvisti, è consentita, anche in deroga alle norme di zona, la realizzazione di autorimesse nel limite del 15 % dell'area cortilizia libera e comunque in misura non superiore a 25 mq di superficie coperta per ogni unità immobiliare residenziale regolarmente censita a catasto alla data di adozione del P.G.T. e sempre che il manufatto abbia altezza all'estradosso non superiore a m. 2,60.

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

***Art. 11.1.11 Ambiti sottoposti a tutela***

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

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

In aggiunta ai beni sopraccitati, sono da considerarsi inoltre quelle cose immobili appartenenti allo stato, alle Regioni, agli altri enti pubblici territoriali, nonché ad ogni altro ente ed istituto pubblico e a persone giuridiche private senza fine di lucro (che presentano interesse artistico, storico e archeologico o etnoantropologico), la cui esecuzione risalga ad oltre 50 anni e il cui autore risulti deceduto.

Esse sono da considerare assoggettate '*ope legis*' a tutela, sulla scorta del combinato disposto degli artt. 10 e 12 del D.Lgs. 42/2004. Fino a quando non sia stata effettuata la verifica, le cose di cui all'art. 10 comma 1 sono precauzionalmente sottoposte alle disposizioni dei tutela previste dalla Parte seconda del D.Lgs. 42/2004 art. 12, comma 19.

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

Occorre anche segnalare, tra gli altri, le "C*ose oggetto di specifiche disposizioni di tutela*" (art. 11 del D.Lgs. 42/2004), ovvero gli affreschi, gli stemmi, i graffiti, le lapidi, le iscrizioni, i tabernacoli ed altri elementi decorativi di edifici, esposti o non alla pubblica vista 8comma 1, lettera a) e le vestigia individuate dalla vigente normativa in materia di tutela del patrimonio storico della Prima guerra mondiale (comma 1, lettera i).

***Art. 11.1.12 Aspetti commerciali***

In merito agli aspetti commerciali, il Comune ha adeguato la disciplina commerciale alle nuove disposizioni emanate dalla Regione Lombardia, attraverso la redazione del Piano del Commercio. Occorre pertanto far riferimento a tale elaborato .

***Art. 11.1.13 Periodo di salvaguardia del PGT***

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

***Art. 11.1.14 Tutela e decoro dell'ambiente urbano***

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- L.R. 39 del 21.12.2004, in materia di risparmio energetico e riduzione di emissioni inquinanti e climalteranti;
- L.R. 17 del 27 marzo 2000, con modifiche ed integrazioni apportate dalla L.R. 38/2004, in materia di risparmio energetico ad uso illuminazione esterna e di lotta all'inquinamento luminoso.

### *Art. 11.1.15 Prevenzione inquinamento acustico*

Come previsto dal D.P.R. n.142 del 30/03/2004 "Disposizioni per il contenimento e la prevenzione dell'inquinamento acustico derivante dal traffico veicolare, a norma dell'art.1 della L.R. 26 ottobre 1995, n.447", si sottolinea che i titolari che attueranno gli ambiti di trasformazione realizzando opere considerate ricettori all'interno della fascia di pertinenza acustica, dovranno individuare ed adottare opere di mitigazione sulla sorgente, lungo la via di propagazione del rumore e direttamente sul ricettore per ridurre l'inquinamento acustico prodotto dall'esercizio dell'infrastruttura stradale, con l'adozione delle migliori tecnologie disponibili.

### *Art. 11.1.16 Aspetti viabilistici*

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