



COMUNE DI VILLIMPENTA

PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO

Legge Regionale 11 marzo 2005 - n. 12

Adozione con delibera C.C. n° 29/2010 Data 07/07/2010
Approvazione con delibera C.C. n° _____ Data _____

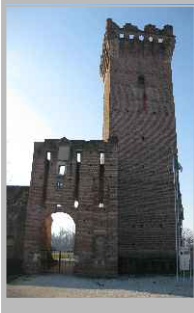
Progettista Arch. Luciano Mirandola

Studio Geologico Dott. Geol. Rosario Spagnolo

Sindaco
Traiano Poletti

Segretario comunale
Dott. Renato Magalini

Responsabile Servizio Tecnico - Urbanistico
Alberto Zanetti



PIANO DELLE REGOLE

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

Data: Gennaio 2011

CAPO I DISPOSIZIONI GENERALI

ART. 1	Finalità del piano delle regole	pag. 3
ART. 2	Struttura, contenuto e validità del piano delle regole	pag. 3
ART. 3	Rinvio ad altre disposizioni, prevalenza tra disposizioni, deroghe	pag. 4
ART. 4	Indici e parametri edilizi e urbanistici	pag. 5
ART. 5	Destinazioni d'uso	pag. 9
ART. 6	Edifici esistenti con destinazioni d'uso contrastanti	pag. 11
ART. 7	Mutamento delle destinazioni d'uso	pag. 11
ART. 8	Opere di urbanizzazione	pag. 12
ART. 9	Parcheeggi e Autorimesse	pag. 13
ART. 10	Sottotetti	pag. 14
ART. 11	Attività commerciali	pag. 15

CAPO II ATTUAZIONE

ART. 12	Modalità di attuazione del Piano delle Regole	pag. 17
ART. 13	Classificazione del tessuto urbano consolidato	pag. 19
ART. 14	A - Ambiti urbani residenziali consolidati – Centro storico	pag. 19
14.1.	Sub ambito A1 - Edifici di rilevante valore storico monumentale	pag. 20
14.2.	Sub ambito A2 - Edifici con caratteri architettonici originari	pag. 21
14.3.	Sub ambito A3 - Edifici privi di specifiche qualità architettoniche all'interno del centro storico	pag. 22
ART. 15	B - Ambiti urbani residenziali consolidati	pag. 23
15.1.	Sub ambito B1 - Residenziale consolidato a media densità	pag. 24
15.2.	Sub ambito B2 - Residenziale consolidato a bassa densità	pag. 25
ART. 16	Ambiti soggetti a piani attuativi	pag. 26
ART. 17	D - Ambiti prevalentemente produttivi consolidati	pag. 26
17.1.	Sub ambito D1 - Produttivo consolidato	pag. 28
17.2.	Sub ambito D2 - Produttivo consolidato	pag. 29
17.3.	Sub ambito D3 - Prevalentemente produttivo consolidato	pag. 30
ART. 18	AT - Ambiti di trasformazione	pag. 31
ART. 19	E - Ambiti Agricoli	pag. 32
19.1.	Sub ambito E1 - Aree agricole produttive	pag. 34
19.2.	Sub ambito E2 - Aree agricole di interazione tra il sistema insediativo ed il sistema agricolo	pag. 36
19.3.	Sub ambito E3 - Aree agricole di valenza paesaggistica	pag. 37
19.4.	Corti agricole di valore storico ambientale	pag. 38
ART. 20	Zone a destinazione speciale	pag. 39
20.1.	Fasce di rispetto stradali	pag. 39

20.2.	Fascia di rispetto del depuratore	pag. 40
20.3.	Fascia di rispetto cimiteriale	pag. 40
20.4.	Impianti di distribuzione carburanti per autoveicoli	pag. 41
20.5.	Centri di telefonia in sede fissa	pag. 42
20.6.	Impianti per la telecomunicazione e la radiotelevisione	pag. 43
20.7.	Elettrodotti	pag. 43
20.8.	Reticolo idrico	pag. 43
ART. 21	Norme tecniche geologiche	pag. 44
21.1.	Aree ricadenti in Seconda classe di fattibilità	pag. 44
21.2.	Aree ricadenti in Terza classe di fattibilità	pag. 46
ART. 22	Sistema dei beni culturali ed ambientali	pag. 48
22.1.	Beni di rilevante valore storico culturale	pag. 48
22.2.	Siti di valore archeologico	pag. 49
22.3.	Corpi idrici storici o di interesse paesaggistico	pag. 52
22.4.	Alberi proposti come monumentali, alberature poderali, stradali e filari alberati	pag. 53
22.5.	Esame paesistico dei progetti	pag. 53

CAPO III NORME TRANSITORIE

ART. 23	Edifici in contrasto con le norme del presente PGT	pag. 54
----------------	---	---------

CAPO I

DISPOSIZIONI GENERALI

ART. 1 FINALITA' DEL PIANO DELLE REGOLE

1. Il Piano delle Regole disciplina l'intero territorio comunale e la trasformazione dei suoli ai sensi dell'art.10 della L.R. 11 marzo 2005, n. 12.
2. Il Piano delle Regole:
 - definisce, all'interno dell'intero territorio comunale, gli ambiti del tessuto urbano consolidato, quali insieme delle parti di territorio su cui è già avvenuta l'edificazione o la trasformazione dei suoli, comprendendo in essi le aree libere intercluse o di completamento;
 - indica gli immobili assoggettati a tutela in base alla normativa statale e regionale;
 - individua le aree e gli edifici a rischio di compromissione o degrado e a rischio di incidente rilevante;
 - contiene, in ordine alla componente geologica, idrogeologica e sismica, quanto previsto dall'articolo 57, comma 1, lettera b) della L.R. 11 marzo 2005, n.12;
 - individua le aree destinate all'agricoltura, nonché le aree di valore paesaggistico - ambientale ed ecologiche.
3. Il Piano delle Regole individua, entro gli ambiti di tessuto urbano consolidato, i nuclei di antica formazione ed identifica i beni ambientali e storico artistico-monumentali oggetto di tutela ai sensi del D.Lgs. 22 gennaio 2004, n. 42.
4. Il Piano delle Regole definisce altresì le caratteristiche fisico-morfologiche che connotano l'esistente, da rispettare in caso d'eventuali interventi integrativi o sostitutivi, nonché le modalità di intervento anche mediante pianificazione attuativa o permesso di costruire convenzionato, nel rispetto dell'impianto urbano esistente e i criteri di valorizzazione degli immobili vincolati.
5. Le indicazioni contenute nel Piano delle Regole hanno carattere vincolante e producono effetti diretti sul regime giuridico dei suoli.

ART. 2 STRUTTURA, CONTENUTO E VALIDITA' DEL PIANO DELLE REGOLE

1. Il Piano delle Regole è costituito, oltre che dalle presenti Norme, dalla Relazione Illustrativa e dagli elaborati grafici di azionamento.

Gli elaborati grafici che compongono il Piano delle Regole sono i seguenti:

- PR_1: Disciplina del territorio
Scala 1:10.000;
- PR_2: Disciplina del territorio- Villimpenta Nord
Scala 1:5.000;
- PR_3: Disciplina del territorio- Centro Abitato di Villimpenta
Scala 1:2000;
- PR_4 Disciplina del territorio – Centro Abitato di Pradello
Scala 1:2.000.

2. Il Piano delle Regole è inoltre accompagnato dalla componente geologica, idrogeologica e sismica redatta ai sensi dell'art. 57, comma 1 lett. B) della L.R. 12/2005, che ne costituisce parte integrante ed è corredato dalla documentazione di analisi e normativa ad esso allegata.

3. Il Piano delle Regole non ha termini di validità ed è sempre modificabile.

ART. 3 RINVIO AD ALTRE DISPOSIZIONI, PREVALENZA TRA DISPOSIZIONI, DEROGHE

1. In caso di discordanza fra tra gli elaborati grafici di Piano e le presenti norme, prevalgono queste ultime.
2. In caso di discordanza fra gli elaborati grafici di Piano, le previsioni con carattere prescrittivo degli elaborati grafici di maggior dettaglio prevalgono sugli stessi contenuti negli elaborati grafici di minor dettaglio.
3. In caso di difformità tra previsioni di uguale cogenza contenute negli elaborati appartenenti a documenti diversi del PGT prevalgono:
 - le previsioni contenute nel Piano dei Servizi, relativamente all'indicazione della destinazione d'uso delle aree, stante il carattere di pubblica utilità delle previsioni in esso contenute;
 - le previsioni del Piano delle Regole in considerazione del valore conformativo delle previsioni in esso contenute.
4. Sono ammesse deroghe alle prescrizioni del Piano delle Regole solo nei casi consentiti dalla legislazione vigente. In particolare possono essere assentite deroghe alle prescrizioni del Piano delle Regole per edifici ed impianti pubblici o di uso pubblico con i criteri e le modalità indicati nell'art. 40 della L.R. 11 marzo 2005, n. 12.

La deroga, nel rispetto delle normative igienico sanitarie e di sicurezza, può riguardare esclusivamente i limiti di densità edilizia, di altezze e di distanza tra i fabbricati stabiliti dal Piano delle Regole e dagli Strumenti Attuativi.

La deroga può essere assentita ai fini dell'abbattimento delle barriere

architettoniche e localizzative nei casi ed entro i limiti indicati dall'art. 19 della L.R. n.6/1989.

5. Per quanto non espressamente previsto nelle presenti Norme, si rinvia alle Norme di Legge e di Regolamento sia nazionali che regionali, vigenti in materia urbanistica, edilizia e igiene ambientale.

ART. 4 INDICI E PARAMETRI EDILIZI E URBANISTICI

St SUPERFICIE TERRITORIALE (mq): Definisce la superficie complessiva del territorio interessato da interventi sia pubblici sia privati, comprensiva delle aree edificabili e di quelle destinate all'urbanizzazione primaria e secondaria.

Sf SUPERFICIE FONDIARIA (mq): Definisce la superficie residua della St, detratte le aree per le urbanizzazioni primarie e secondarie.

It INDICE DI DENSITA' TERRITORIALE: Definisce il massimo Volume (V) destinato all'edificazione privata sulla St, espresso in mc/mq ovvero in mc/ha.

If INDICE DI DENSITA' FONDIARIA: Definisce il massimo Volume (V) edificabile sulla Sf, espresso in mc/mq.

Ut INDICE DI UTILIZZAZIONE TERRITORIALE: Definisce la Superficie lorda di pavimento (Slp) massima destinato all'edificazione privata sulla St espresso in mq./mq. ovvero in mq/ha.

Uf INDICE DI UTILIZZAZIONE FONDIARIA: Definisce la Superficie lorda di pavimento (Slp) massima edificabile sulla Sf, espresso in mq/mq.

Se SEDIME EDIFICABILE (mq): E' l'area effettivamente edificabile sulla quale possono essere realizzati i volumi, le Slp o le Sc previste dalle norme di zona al netto di rispetti di vincoli e distanze da confini .

Slp SUPERFICIE LORDA DI PAVIMENTO (mq): è la somma di tutte le superfici coperte comprese entro il profilo esterno delle pareti perimetrali, queste comprese, ai vari piani e soppalchi di interpiano. Fanno pertanto parte della Slp anche le superfici dei locali ricavati entro terra o in seminterrato destinati a magazzini, uffici, laboratori, sale di riunione e, comunque, le superfici agibili. Le murature perimetrali di spessore superiore a cm 30 non verranno computate per la parte che eccedente i cm 30.

Sono escluse dal computo della Slp:

- i vani scala e i vani ascensori a tutti i piani della costruzione, solo in quanto parti comuni di edifici condominiali;

- gli spazi di sosta e di manovra delle autovetture, biciclette, carrozzine, mezzi di trasporto per persone fisicamente impedite, compresi gli spazi di accesso coperti;
- le superfici dei sottotetti, qualora abbiano un'altezza media massima inferiore a m. 2,40;
- le superfici dei piani interrati e seminterrati, qualora abbiano un'altezza massima inferiore a m. 2,40;
- i portici ad uso pubblico;
- le terrazze, i balconi, le logge, anche quando protetti da chiusure stagionali, purché con aggetto non superiore a m. 1,50;
- sporti di gronda limitatamente ad aggetti non eccedenti m. 1.50;
- cantine al servizio delle singole unità immobiliari, purché non superino il 20% della Slp delle unità di riferimento e limitatamente al piano terra, interrato o seminterrato, con altezza inferiore a m. 2.40;
- le superfici nette degli spazi destinati al ricovero e alla sosta delle autovetture di pertinenza di singole unità immobiliari (comprese quelle esclusivamente destinate all'accesso e alla manovra);
- le superfici relative ai volumi tecnici, intesi come gli spazi strettamente necessari a contenere le apparecchiature principali ed accessorie degli impianti tecnici al servizio dei fabbricati;
- la superficie netta di soppalco non eccedente un terzo della superficie netta del locale soppalcato, cui corrispondano altezze nette inferiori a m. 2.40.

Si definisce **superficie accessoria (Sa)** di un edificio la sommatoria delle superfici che non concorrono alla determinazione della Slp.

La **Superficie Complessiva** di un edificio è quindi la sommatoria della **Superficie Lorda di Pavimento** e la **Superficie Accessoria**.

Sc SUPERFICIE COPERTA (mq): Riguarda la proiezione orizzontale del perimetro esterno delle parti edificate fuori terra comprese le murature, i pilastri emergenti, le logge, i balconi eccedenti m. 1,50 di profondità, i portici, le autorimesse e i fabbricati accessori (depositi, serre, tettoie, porticati). Vanno esclusi dal calcolo della Sc parti aggettanti aperte (balconi, logge, gronde e simili) anche protetti da chiusure stagionali, limitatamente ad una sporgenza massima di m. 1.50;

H ALTEZZA MASSIMA DEGLI EDIFICI: può essere espressa in m. o in numero di piani fuori terra.

a) Se espressa in m. è misurata tra la quota 0,00 del piano stradale o del marciapiede, ove esistente, e l'intradosso del solaio dell'ultimo piano abitabile o l'altezza media dell'ultimo solaio abitabile, se inclinato.

b) Se espressa in numero di piani sarà misurata dalla quota di riferimento all'intradosso del solaio di copertura e così fissata:

- Un piano m. 4.50
- Due piani m. 7.80
- Tre piani m. 11.10
- Quattro piani m. 14.40

L'altezza minima interna dei locali abitabili è fissata in m. 2.70 e m. 2.40 per i corridoi, disimpegni e altri locali accessori alla residenza; autorimesse, locali rustici e centrali termiche possono avere altezza interna pari a m. 2.20.

La quota di riferimento esterna è assegnata all'Ufficio tecnico su apposita planimetria fornita dagli interessati, e sarà riferita alla quota del ciglio stradale più vicino.

Nel computo del numero dei piani potrà essere escluso il piano terreno avente le seguenti caratteristiche:

- Altezza massima interna m. 2.40;
- Superficie porticata aperta in ragione di almeno il 60% della superficie coperta ed utilizzazione della rimanente superficie per vani accessori o parti comuni.

V VOLUME (mq): Il volume delle costruzioni è da ricavarsi convenzionalmente moltiplicando la superficie lorda complessiva di pavimento (Slp) dei singoli piani per l'altezza virtuale dell'interpiano di m. 3,00 indipendentemente dalla sua altezza effettiva.

In caso di interventi di recupero per volume esistente si intende l'effettivo volume contenuto all'interno della sagoma degli edifici a partire dalla quota del terreno circostante.

Rc RAPPORTO DI COPERTURA (mq/mq): E' il rapporto tra la superficie coperta (Sc) e la Superficie fondiaria (Sf).

Sp SUPERFICIE FILTRANTE (mq): E' la quantità minima di superficie fondiaria (Sf) del lotto edificabile in grado di garantire un'adeguata permeabilità del terreno.

Ds DISTANZA MINIMA DAL CIGLIO STRADALE (m): Si determina misurando la distanza dell'edificio dal ciglio stradale, come definito dal D.Lgs. 285/92 e s.m.i.

L'allineamento degli edifici, sia in caso di ristrutturazione che di nuova costruzione sul ciglio stradale è sempre ammesso quando finalizzato a mantenere o consolidare le cortine stradali esistenti.

La distanza (D_s) può essere inferiore a quella prevista nelle disposizione degli ambiti, quando sia finalizzata a rispettare l'allineamento stradale esistente.

All'interno delle aree interessate da strumenti attuativi e all'interno del tessuto urbano consolidato, le distanze minime dei nuovi fabbricati dal ciglio delle strade di uso pubblico, sono le seguenti:

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

La carreggiata si intende comprensiva della sede veicolare propriamente detta, delle eventuali piste ciclabili e dei marciapiedi pedonali.

Fuori dai centri abitati, le distanze minime dal confine stradale sono di m. 10,00 per le strade urbane definite di tipo C, ai sensi dello stesso Codice.

Dc DISTANZA MINIMA DEI FABBRICATI DAI CONFINI (m): Si determina misurando la distanza minima degli edifici dai confini del lotto di pertinenza. La distanza di un fabbricato dal confine di proprietà non può essere inferiore di m. 5,00.

E' ammissibile la costruzione a confine in aderenza a parete esistente e per tutta l'estensione della stessa, nel rispetto degli indici urbanistici di zona e fatti salvi i diritti di terzi. In caso di accordo tra i proprietari, previa convenzione registrata alla conservatoria dei registri immobiliari, è possibile realizzare edifici con sagome eccedenti i limiti sopra stabiliti, nei limiti di quanto previsto dal Codice Civile. Si possono realizzare nuovi edifici a distanza inferiore a quella minima prescritta dalle presenti norme, previa convenzione registrata tra i proprietari confinanti, nei limiti di quanto previsto dal Codice Civile.

È ammessa la costruzione a confine di locali destinati ad autorimessa privata purché l'occupazione del confine condiviso non sia superiore ad un terzo dell'estensione totale e l'altezza massima a confine, misurata all'estradosso di gronda, non sia superiore a m. 2,50.

Sono ammissibili deroghe alle norme sulle distanze tra fabbricati, per la costruzione di cabine elettriche e di altri volumi fuori terra, finalizzati al completamento delle opere di urbanizzazione primaria.

Df DISTANZA MINIMA TRA FABBRICATI (m): Si determina misurando il segmento minimo congiungente i fabbricati stessi. La distanza minima tra pareti antistanti non deve essere mai inferiore a m. 10,00 nel caso di pareti o

parti di pareti finestrate; La medesima distanza deve essere rispettata anche nel caso in cui una sola delle due pareti antistanti sia finestrata.

ART. 5 DESTINAZIONI D'USO

1. Il PGT definisce per l'intero territorio comunale le destinazioni d'uso che caratterizzano i diversi ambiti del territorio.
2. Le destinazioni d'uso sono distinte in principali e ammissibili.
Si considera principale la destinazione d'uso che, con la sua presenza, qualifichi e connoti una zona in quanto prevalente;
Sono definite ammissibili le destinazioni d'uso significativamente presenti nello stato di fatto e compatibile con la destinazione d'uso principale.
3. Per ognuna delle zone in cui è suddiviso il territorio comunale vengono individuate le destinazioni d'uso principali e ammissibili.
4. Sono destinazioni d'uso principali quelle di cui alle seguenti categorie o sottocategorie:
 - a) **Residenziale** comprensiva di servizi e accessori funzionali all'abitazione.
 - b) **Attività Agricola**: comprensiva di:
 - attività agricole legate alla conduzione e coltivazione del fondo;
 - allevamenti;
 - attività agrituristica;
 - attività florovivaistica;
 - c) **Produttiva**: comprensiva di:
 - attività industriali e artigianali di produzione di beni e servizi, impianti tecnici accessori, attività di deposito, di spedizioni e di logistica, uffici tecnici e amministrativi al servizio delle attività produttive;
 - artigianato di servizio alla residenza di produzione di beni o servizi rivolti a soggetti singoli, per lavorazioni non inquinanti e non rumorose compatibili con la destinazione principale, inseriti in zone o edifici a prevalente destinazione residenziale;
 - attività di supporto e commercializzazione dei prodotti agricoli prevalentemente prodotti in azienda;
 - d) **Attività commerciali-direzionali**: comprensiva di:
 - attività commerciali, con riferimento alle definizioni di cui all'art. 4 del D.Lgs. 31 marzo 1998 n. 114 s.m.i.). sono classificate in relazione alle superfici di vendita in:
 - esercizio di Vicinato (EdV): avente superficie di vendita non superiore a 150 mq;
 - media Struttura di Vendita (MSV): avente superficie di vendita compresa tra i 151 mq e i 1.500 mq;
 - grande struttura di Vendita (GSV): avente superficie di vendita superiore ai 1.500 mq;

-
- centro commerciale (C.C.): una Media o Grande Struttura di Vendita nella quale più esercizi commerciali sono inseriti in un unico complesso con destinazione specifica e usufruiscono di infrastrutture comuni e spazi di servizio gestiti unitariamente. La superficie di vendita di un centro commerciale è la somma delle superfici di vendita degli esercizi al dettaglio in esso presenti.
 - esercizi pubblici e di ristorazione: ristoranti, bar pizzerie;
 - attività direzionali: Uffici in genere, studi professionali, attività bancarie, assicurative e finanziarie.
- e) Attività di interesse pubblico:** Municipio ed uffici pubblici o di interesse pubblico, asili nido e scuola materna, edifici per l'istruzione primaria e secondaria, edifici di culto, biblioteche e spazi per manifestazioni pubbliche, strutture ricreative, culturali, sociali, sanitarie, sportive e del tempo libero.
- f) Attività ricettiva-alberghiera:** strutture ricettive ed alberghiere individuate dalla legislazione vigente inerente la materia.
5. Negli ambiti residenziali sono ammesse, oltre alle abitazioni, funzioni commerciali-direzionali (uffici e commercio), attività d'interesse pubblico (edifici scolastici, edifici di culto, strutture ricreative, sociali, sanitarie, sportive e del tempo libero), attività ricettivo-alberghiere e di ristorazione, al fine di garantire un'adeguata articolazione funzionale del tessuto urbano, purché tali funzioni risultino compatibili per tipo e quantità con il tessuto residenziale. A tal fine dovranno essere garantite:
- a) per le destinazioni commerciali-direzionali:
- un'adeguata accessibilità viaria e pedonale e l'esclusione di condizioni di congestione del traffico viario;
 - la dotazione di parcheggi pertinenziali in base a quanto prescritto dal successivo art.9, oltre al recupero dello standard a parcheggio di cui alla L.R. 1/2001 e L.R. 12/2005.
- b) per le destinazioni produttive:
- Un'adeguata accessibilità viaria e pedonale e l'esclusione di condizioni di congestione del traffico viario, con particolare riguardo ai mezzi pesanti e alle operazioni di carico e scarico, diurne e notturne;
 - L'esclusione di condizioni d'inquinamento acustico, dell'aria, dell'acqua e del suolo.
 - Un'adeguata dotazione di parcheggi in base a quanto previsto dal successivo art.9
6. Il mantenimento e il reinserimento dell'attività agricola è ammesso all'esterno del centro abitato.
7. La costruzione d'attività ricettivo - alberghiere è compatibile con gli ambiti

prevalentemente residenziali nel rispetto dei parametri di zona.

8. Per l'accertamento delle destinazioni d'uso in atto o esistenti ad una certa data, vale quanto dichiarato dalle precedenti pratiche edilizie oppure, in assenza di queste, nei Documenti Catastali e nei Registri immobiliari.

ART. 6 EDIFICI ESISTENTI CON DESTINAZIONE D'USO CONTRASTANTE

1. Le destinazioni d'uso che, all'entrata in vigore delle presenti norme, risultassero in contrasto con queste ultime, si devono ritenere ad esaurimento e sono sostituibili con quelle elencate nelle presenti Norme Tecniche. In dette situazioni sono consentiti gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, e le opere necessarie all'adeguamento igienico-sanitario degli edifici.

Sono inoltre ammessi interventi di ristrutturazione con ampliamento massimo pari al 20% del volume o della superficie esistenti, finalizzati all'eliminazione o alla significativa riduzione dei motivi di incompatibilità o contrasto. Tali interventi sono assentibili attraverso la predisposizione di piano attuativo.

ART. 7 MUTAMENTO DELLE DESTINAZIONI D'USO

1. E' ammesso il mutamento della destinazione d'uso di immobili esistenti, da una destinazione d'uso principale ad una accessoria o compatibile, nel rispetto degli strumenti attuativi o del Piano delle Regole:
 - a) Qualora non comporti aumento del fabbisogno di standard urbanistici e/o della dotazione di opere di urbanizzazione, il mutamento della destinazione d'uso esistente è soggetto a permesso di costruire o ad altre procedure autorizzative semplificate;
 - b) Qualora comporti aumento del fabbisogno di standard urbanistici e/o della dotazione di opere di urbanizzazione, il mutamento della destinazione d'uso può essere assentito solo previa stipulazione e trascrizione di convenzione volta a disciplinare l'integrazione dello standard mediante cessione gratuita al Comune o asservimento perpetuo all'uso pubblico, e mediante assunzione dell'onere di realizzare le necessarie opere ad integrazione del contributo dovuto a propria cura e spesa o, in caso di accertata impossibilità, mediante la definizione del controvalore delle suddette prestazioni.

ART. 8 OPERE DI URBANIZZAZIONE

1. Opere di urbanizzazione primaria

- a) Per opere di urbanizzazione primaria si intendono:
- le strade al servizio degli insediamenti e attrezzature relative quali spazi di sosta, di parcheggio, marciapiedi, piste ciclabili, arredo e segnaletica;
 - la rete fognaria e i relativi impianti di depurazione;
 - la rete di distribuzione dell'acqua potabile, dell'energia elettrica, del gas, delle telecomunicazioni, dell'illuminazione pubblica e di altre eventuali reti tecnologiche;
 - le altre reti tecnologiche o impianti tecnici eventualmente previste.
- b) Le aree si intendono edificabili quando risultino dotate delle opere di urbanizzazione primaria sopra definite. L'individuazione delle aree edificabili attraverso la zonizzazione definita dal Piano non è sufficiente per consentire interventi edificatori quando manchino le opere di urbanizzazione primaria.
- c) Gli interventi edificatori possono essere consentiti, in assenza di tali opere, qualora i richiedenti si obblighino, con atto sottoscritto e registrato secondo le forme di legge, a realizzare le opere di cui sopra contemporaneamente alle costruzioni oggetto di atto abilitativo, rispettando le prescrizioni comunali.

2. Opere di urbanizzazione secondaria

Per opere di urbanizzazione secondaria si intendono:

- a) Residenza:
- asili nido;
 - scuola materna;
 - scuola elementare;
 - scuola media;
 - gioco ragazzi;
 - impianti sportivi;
 - verde pubblico;
 - parcheggi;
 - delegazioni comunale e uffici postali;
 - centro civico - sociale, culturale;
 - mercato di quartiere.
- b) Industria e Artigianato:
- impianti sportivi;
 - parcheggi;
 - centri e servizi sociali e sanitari;
 - verde pubblico.
- c) Industria alberghiera:
- parcheggi pubblici;
 - verde pubblico;

-
- mercato;
 - centro civico sociale e culturale;
 - impianti sportivi.
- d) Attività direzionali e commerciali:
- parcheggi.
3. Tutti gli interventi di attuazione del Piano delle Regole sono subordinati:
- a) All'esistenza delle opere di urbanizzazione primaria come sopra definite.
 - b) All'impegno dei richiedenti, con atto da sottoscrivere e registrare secondo le forme di legge, di eseguire o completare tali opere ove siano inesistenti o carenti, nonché delle opere necessarie per allacciare l'area interessata ai pubblici servizi;
 - c) Alla realizzazione della relativa quota di opere di urbanizzazione secondaria o su richiesta del Comune alla loro monetizzazione;
 - d) Alla cessione gratuita al Comune delle aree relative ai precedenti punti a) e b), ove previsto, solo in caso di intervento convenzionato, con una quota non inferiore a quanto stabilito dalla L.R. vigente, e cioè di 18 mq/abitante;
 - e) Le aree individuate nelle tavole di piano o nelle schede di progetto in fase di attuazione, come Servizi, non possono essere monetizzate tranne nel caso di accertata impossibilità a cedere le aree di cui al punto d), mediante la definizione del controvalore (monetizzazione).
 - f) Al pagamento del contributo di costruzione e degli oneri di urbanizzazione di cui alla legge 380/2001 e delle LR 60 e 12/2005 da computare in base alle specifiche destinazioni d'uso.

ART. 9 PARCHEGGI E AUTORIMESSE

1. Si considerano come parcheggi pertinenziali gli spazi privati di sosta che soddisfano la dotazione minima prescritta dalla L. 122/1989 ovvero la dotazione di spazi per parcheggi interni o autorimesse di pertinenza nella misura minima di 1 mq ogni 10 mc di edificato;
2. Nelle nuove costruzioni e negli interventi di ristrutturazione di edifici esistenti che comportino aumento di unità immobiliari, aumento del peso insediativo rispetto all'esistente o mutamento di destinazione d'uso, devono essere assicurate, in aggiunta alla dotazione minima di parcheggi di cui al punto 1., aree scoperte o coperte, liberamente accessibili, da riservare al ricovero degli automezzi come di seguito specificato:
 - residenze: 1 mq ogni 10 mq di Slp;
 - uffici privati di interesse pubblico: 1 mq ogni 3 mq di Slp;
 - spazi commerciali: 5 mq ogni 10 mq di Superficie di vendita;
 - artigianato di servizio alla residenza: 1 mq ogni 10 mq di Slp;

-
3. Fanno eccezione le opere di manutenzione ordinaria e straordinaria di edifici esistenti e il restauro conservativo senza cambio di destinazione d'uso;
 4. Fermo restando il rispetto degli indici suddetti, nella nuova edificazione su lotti liberi e nelle zone di espansione è necessario assicurare comunque ad ogni unità immobiliare residenziale delle autorimesse pertinenziali in ragione di non meno di 18 mq di superficie netta;
 5. La realizzazione di edifici esclusivamente destinati ad autorimesse private è consentita purché sia mantenuta la stessa tecnologia edilizia e siano integrati architettonicamente con gli edifici cui sono asserviti. La realizzazione di suddette opere è subordinata al rispetto delle norme sulle distanze dai confini e tra fabbricati, alle norme di natura igienica, di sicurezza morfologica ed estetiche, ma non a limitazioni edilizie, laddove non ostino vincoli o cautele ambientali o diverse prescrizioni di piano attuativo;
 6. Dell'area destinata a parcheggio pertinenziale, dovrà essere data dimostrazione in apposito elaborato grafico.

ART. 10 SOTTOTETTI

1. Sono considerati sottotetti i volumi che sovrastano l'ultimo piano degli edifici per i quali sono stati completati il rustico e la copertura.
2. E' consentito il recupero abitativo dei sottotetti, ai sensi degli art. 63,64,65 della L.R. 12/2005, negli edifici con destinazione residenziale per almeno il 25% della SLP complessiva, esistenti al 31 dicembre 2005 o autorizzati con permesso di costruire entro tale data, ovvero con D.I.A. entro il 01 dicembre 2005, al solo scopo residenziale.
3. Per gli edifici autorizzati oltre tali date, il recupero del sottotetto potrà avvenire decorsi 5 anni dalla data di conseguimento dell'agibilità, anche per silenzio-assenso.
4. Il recupero di tali volumi ai fini residenziali è ammesso solo quando:
 - a) gli edifici siano destinati in tutto o almeno il 25% a residenza;
 - b) gli edifici siano serviti da tutte le urbanizzazioni primarie;
 - c) sia assicurata per ogni singola unità immobiliare l'altezza media ponderale di m. 2,40, calcolata dividendo il volume della parte di sottotetto la cui altezza superi m. 1,50 per la superficie relativa e siano rispettate tutte le altre prescrizioni igienico-sanitarie;
 - d) siano previste idonee opere di isolamento termico.
5. Gli interventi sopracitati dovranno avvenire nel rispetto delle distanze

esistenti. Nel caso la Distanza pareti finestrate antistanti (Df) sia inferiore a m. 10,00, le pareti dovranno arretrare rispetto al fronte esistente, ma dovrà essere assicurata la completezza formale dei fronti attraverso la realizzazione di logge od altri elementi architettonici.

6. Gli interventi di recupero dei sottotetti sono classificati come ristrutturazione edilizia, pertanto devono essere corrisposti gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, nonché il contributo sul costo di costruzione.
7. Qualora si realizzino nuove unità immobiliari dovranno essere reperiti adeguati spazi di parcheggi pertinenziali ai sensi dell'art.64 comma 3 della L.R. 12/2005 o loro monetizzazione in caso di impossibilità.
8. E' consentita la realizzazione di nuove unità immobiliari esclusivamente nei casi in cui il sottotetto sia già costituito, o si venga a costituire con progetto come unità indipendente e quindi dotato di un proprio accesso e autonomia funzionale da ricavarci in ogni caso all'interno del fabbricato.

ART. 11 ATTIVITA' COMMERCIALI

1. Sono considerate attività commerciali le attività che utilizzano spazi esclusivamente per la vendita di prodotti, nonché spazi a servizio dell'attività di vendita e comunque in grado di consentire l'accesso al pubblico.
2. E' considerata attività commerciale l'erogazione diretta di servizi che si realizza nei locali destinati alla fruizione del servizio stesso e in genere tutte le produzioni artigianali che attuano vendita di beni e/o servizi prodotti negli stessi locali in diretto collegamento col pubblico.
3. L'attività commerciale è compatibile con le attività produttive ed agricole unicamente se legata all'attività di vendita diretta di beni trattati presso lo stabilimento di produzione o immobile sede dell'attività economica principale.
4. Viene definita Superficie di vendita di un esercizio commerciale ai sensi del D.Lgs. 114/98 l'area destinata alla vendita comprensiva degli spazi occupati dalle attrezzature mobili, espositori e simili. Sono escluse dal computo le superfici dei magazzini, depositi, locali di lavorazione, servizi tecnologici, uffici, servizi per gli addetti e servizi igienici per il pubblico e, in genere, tutte quelle superfici non espressamente destinate alla vendita.
5. Per le attività a carattere vivaistico e/o connesse all'attività agricola, la Superficie di vendita va considerata per una quota pari al 25% della superficie della serra stessa.

6. In caso di attività equiparate al commercio in cui lavorazioni e produzioni e vendita avvengano negli stessi locali di accesso al pubblico, si considera una quota di Superficie di vendita pari ai 2/3 della superficie dei locali.
7. In caso di ampliamento delle SIp commerciali, cambio di destinazione con o senza opere o nuovi esercizi di vicinato, è obbligatorio il reperimento dei parcheggi pertinenziali ai sensi dell'art.9 delle presenti norme.
8. La realizzazione di Medie strutture di vendita, su lotti liberi nel tessuto urbano consolidato, è subordinata alla predisposizione di uno strumento attuativo, previa stipula di una convenzione per il reperimento degli standard previsti dalla normativa vigente.
9. Le tipologie di attività commerciali consentite nel Comune di Villimpenta sono classificabili come:
 - Esercizi di vicinato;
 - Medie strutture di vendita.

CAPO II

ATTUAZIONE

ART. 12 MODALITA' DI ATTUAZIONE DEL PIANO DELLE REGOLE

Il Piano delle Regole si attua tramite:

1. **Intervento Edilizio diretto**

- Il Permesso di costruire, disciplinato dal capo II, Titolo I, Parte II, L.R. 11 marzo 2005, n.12, per le nuove costruzioni, le ricostruzioni, le ristrutturazioni edilizie, gli ampliamenti;
- La Denuncia di Inizio Attività, disciplinata dal capo III, Titolo I, Parte II, L.R. 11 marzo 2005, n.12.

2. **Permesso di costruire convenzionato**

- a) Il Permesso di costruire convenzionato, secondo quanto disposto dall'Art.10 della L.R. 12/2005 si attua quando siano riscontrate caratteristiche fisico-morfologiche che connotano l'esistente, da rispettare in caso di eventuali interventi integrativi o sostitutivi e/o di particolare valore ambientale.
- b) Il "Permesso di costruire convenzionato" è un atto abilitativo, rilasciato ai sensi della normativa vigente, corredato da impegni assunti del soggetto attuatore in merito a uno o più dei seguenti oggetti, in termini esemplificativi e non esaustivi:
 - realizzazione e/o integrazione di opere di urbanizzazione primaria e secondaria;
 - realizzazione e/o cessione di servizi o attrezzature pubbliche e di uso pubblico o generale, ovvero convenzionamento o asservimento all'uso pubblico di servizi o attrezzature realizzate dal privato, ovvero monetizzazione sostitutiva;
 - osservanza di particolari: cautele, limitazioni, misure e prevenzioni, da adottarsi nella trasformazione o nell'uso degli immobili;
 - osservanza d'indirizzi planivolumetrici o morfologici, nonché rispetto di specifiche modalità di attuazione dell'intervento;
 - realizzazione di opere di mitigazione e/o compensazione ambientale;
- c) Gli impegni di cui alla lettera precedente sono contenuti, in ragione degli obblighi assunti, in uno dei seguenti strumenti:
 - atto d'obbligo unilaterale, sottoscritto dal soggetto attuatore, con firma autenticata da pubblico ufficiale a ciò abilitato;
 - convenzione, sottoscritta, oltre che dal soggetto attuatore, dal competente Dirigente, per conto dell'Amministrazione e ai sensi e per gli effetti dell'art. 11 della Legge 7.8.1990, n. 241.

- d) In entrambi i casi, l'atto recante gli impegni assunti dal soggetto attuatore deve essere:
- approvato dalla Giunta Comunale;
 - approvato dal Dirigente competente;
 - richiamato espressamente nel Permesso di costruire alla cui formazione è preordinato.

3. Piani Attuativi

- a) I Piani attuativi possono essere di iniziativa pubblica o privata, prescritti dal piano o proposti dai Privati.
- b) Il volume V o la Slp realizzabili all'interno di ciascun ambito assoggettato a piano attuativo sono indicati nelle norme di ciascun ambito.
- c) Ove non diversamente specificato, si applicano ai piani attuativi gli indici e i parametri dettati per l'ambito nel quale ricadono.
- d) In ogni strumento attuativo deve essere assicurata la dotazione minima di aree per servizi pubblici o attrezzature destinate all'uso pubblico secondo le prescrizioni di legge e le specifiche indicazioni del Piano dei Servizi.
- e) E' ammessa, in alternativa alla cessione delle aree per la realizzazione delle urbanizzazioni secondarie all'interno del piano attuativo, la corresponsione di una somma commisurata al valore economico delle aree da acquisire.
- f) I Piani Attuativi, predisposti in conformità alla normativa vigente, devono essere corredati dai documenti elencati nella DGR del 25 luglio 1997, N. 6/30267.
- g) La documentazione minima da allegare alla convenzione è composta dai seguenti elaborati:
- relazione circa i caratteri e l'entità dell'intervento;
 - schema di convenzione;
 - stralcio dello strumento urbanistico vigente (e delle relative disposizioni normative) con l'individuazione delle aree interessate e la dimostrazione della conformità dell'intervento previsto alle disposizioni del piano vigente;
 - estratto catastale con le indicazioni delle aree interessate e con l'elenco delle proprietà comprese nel piano attuativo;
 - planimetria dello stato di fatto (in scala 1:500) della zona interessata dal piano attuativo;
 - progetto planivolumetrico (in scala 1:500, ovvero di maggior dettaglio) con l'indicazione delle sagome di ingombro e le coperture dei singoli edifici;
 - progetto di massima delle opere di urbanizzazione relativo alle strade, ai parcheggi ed agli impianti tecnici.
- h) Dovrà inoltre essere prodotta una relazione paesistica in conformità ai

disposti di cui alla DGR 8 novembre 2002, n. 7/11045;

- i) Tutti i Piani Attuativi e le loro varianti, purché conformi alle previsioni degli atti di PGT, sono adottati e approvati secondo le procedure previste dalla normativa nazionale e regionale vigente.

ART. 13 CLASSIFICAZIONE DEL TESSUTO URBANO CONSOLIDATO

1. Il tessuto urbano consolidato comprende l'insieme delle parti del territorio su cui è già avvenuta l'edificazione o la trasformazione dei suoli per fini insediativi, comprendendo in esse le aree intercluse o di completamento, nonché le aree comprese negli strumenti attuativi in corso di realizzazione.
2. Il tessuto urbano consolidato è suddiviso dal Piano delle Regole in ambiti in ordine alle caratteristiche tipologiche e morfologiche alle destinazioni d'uso ed ai parametri di edificabilità:
 - A - Ambiti urbani residenziali consolidati – Centro storico;
 - B - Ambiti urbani residenziali consolidati;
 - Ambiti soggetti a piani attuativi;
 - D - Ambiti prevalentemente produttivi consolidati.

ART. 14 AMBITI URBANI RESIDENZIALI CONSOLIDATI – CENTRO STORICO

1. **DEFINIZIONE**
Si definiscono Ambiti urbani residenziali consolidati–centro storico ambiti che hanno mantenuto quasi inalterato l'impianto urbano e presentano elementi di valore architettonico e ambientale da tutelare e conservare.
2. **DESTINAZIONI D'USO:**
 - a) Compatibilmente con la salvaguardia della tipologia dell'edificio sono ammesse, di norma, le seguenti destinazioni:
 - Principale**
 - Residenza
 - Consentite**
 - Esercizi pubblici;
 - Attività ricettivo - alberghiera;
 - Esercizi di vicinato;
 - Attività direzionali;
 - Artigianato di servizio alla residenza;
 - Attività di interesse pubblico quali strutture ricreative, sportive e sanitarie.
 - b) Sono sempre escluse le seguenti destinazioni:
 - Media struttura di vendita;

- Attività industriali e artigianali;

3. INDIVIDUAZIONE DEI SUB AMBITI

Gli Ambiti urbani consolidati - Centro Storico sono suddivisi nei seguenti sub-ambiti:

- Sub ambito A1 - Edifici di rilevante valore storico-monumentale
- Sub ambito A2 - Edifici con caratteri architettonici originari
- Sub ambito A3 - Edifici privi di specifiche qualità architettoniche all'interno del centro storico

14.1. SUB AMBITO A1 - EDIFICI DI RILEVANTE VALORE STORICO-MONUMENTALE

1. DEFINIZIONE

Si definiscono Edifici di rilevante valore storico-monumentale gli edifici che presentano elementi di particolare pregio o meritevoli di salvaguardia.

Le trasformazioni dovranno essere finalizzate alla conservazione e valorizzazione delle caratteristiche tipologiche degli edifici.

2. MODALITÀ DI INTERVENTO:

- a) Sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria; interventi di restauro conservativo, con possibile eliminazione dei soli elementi di superfetazione.
- b) In tutti gli interventi si dovrà aver cura di salvaguardare gli elementi costruttivi e architettonici presenti quali volte, portici, manufatti in pietra (portali, banchine, balconi, cornici), inferriate, affreschi, muri storici ed elementi arborei di pregio sottoposti a tutela e valorizzazione. Logge e porticati potranno essere tamponati con elementi che permettano di mantenere leggibile l'orditura dei pilastri o degli altri elementi strutturali significativi.
- c) Non sono ammessi recuperi di sottotetti che comportino la modifica delle altezze o del profilo esterno degli edifici, nonché la realizzazione di lucernari e abbaini.
- d) All'interno delle aree di pertinenza degli edifici di interesse storico artistico monumentale non sono ammessi interventi di ampliamento o nuova edificazione
- e) Le aree a giardino o a coltivazione agricola incluse nel perimetro di zona sono da intendere comunque destinate a verde privato.
- f) I relativi progetti dovranno essere accompagnati da esauriente rilievo tecnico e fotografico esteso all'intero complesso edilizio, nonché le aree libere circostanti comprese nel perimetro di zona.
- g) E' ammesso il ricorso al Piano di Recupero nel rispetto delle prescrizioni di zona, della classificazione dell'edificio e delle relative modalità di intervento.

- h) Gli interventi su edifici vincolati ai sensi del D.Lgs. n. 42/2004, ivi compresi gli edifici pubblici edificati da più di 50 anni, devono essere sottoposti a preventivo nulla-osta della Soprintendenza dei Beni architettonici e ambientali.

14.2. SUB AMBITO A2 - EDIFICI CON CARATTERI ARCHITETTONICI ORIGINARI

1. DEFINIZIONE

Si definiscono Edifici con caratteri architettonici originari gli edifici che mantengono caratteri ed elementi delle forme architettoniche originarie degni di conservazione, caratterizzanti per il riconoscimento e l'identità del luogo.

2. MODALITÀ DI INTERVENTO:

- a) Sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria; interventi di restauro e risanamento conservativo; interventi di ristrutturazione edilizia che permettano un adeguamento igienico-sanitario e/o tecnologico dell'edificio, mantenendo le caratteristiche tipologiche esistenti; interventi di conservazione e ristrutturazione delle strutture edilizie esistenti, compatibilmente con la salvaguardia degli elementi tipologici e architettonici caratterizzanti gli edifici stessi.
- b) In tutti gli interventi sul patrimonio storico si dovrà aver cura di salvaguardare gli elementi costruttivi e architettonici presenti quali volte, portici, manufatti in pietra (portali, banchine, balconi, cornici), inferriate, affreschi, muri storici ed elementi arborei di pregio sottoposti a tutela e valorizzazione.
Logge e porticati potranno essere tamponati con elementi che permettano di mantenere leggibile l'orditura dei pilastri o degli altri elementi strutturali significativi.
- c) Gli interventi che non prevedono incrementi di volume esistente sono attuati con Permesso di costruire o con D.I.A. I relativi progetti dovranno essere accompagnati da rilievo tecnico e fotografico esteso all'intero complesso edilizio e alle aree libere di pertinenza;
- d) Sono ammessi, solo ove necessario, eventuali modifiche dei prospetti o formazioni di aperture per garantire un corretto recupero delle relazioni funzionali e del rapporto aeroilluminante dei locali, in relazione alle destinazioni d'uso previste, nel rispetto comunque delle caratteristiche originarie dell'edificio.
- e) E' ammesso un incremento di Volume (V) conseguente al recupero e/o alla ristrutturazione edilizia o urbanistica di fabbricati esistenti, a condizione che I_f non sia superiore a 4,8 mc/mq. L'autorizzazione è subordinata alla predisposizione di apposito strumento attuativo;
- f) E' ammessa, all'interno degli edifici, la costruzione di autorimesse purché architettonicamente integrate. E' ammessa la formazione di autorimesse

interrate entro e fuori dal perimetro degli edifici esistenti, con vincolo di pertinenza alle unità immobiliari da trascrivere nell'atto di proprietà nel numero massimo di n.1 posti auto/alloggio. Le rampe di accesso dovranno essere localizzate a opportuna distanza dalla pubblica via in modo che l'uso non crei intralci al traffico veicolare.

- g) Le aree a giardino o a coltivazione agricola incluse nel perimetro di zona sono da intendere comunque destinate a verde privato.
- h) E' ammesso il ricorso al Piano di Recupero nel rispetto delle prescrizioni di zona, della classificazione dell'edificio e delle relative modalità di intervento.
- i) Gli interventi su edifici vincolati ai sensi del D.Lgs. n. 42/2004, ivi compresi gli edifici pubblici edificati da più di 50 anni, devono essere sottoposti a preventivo nulla-osta della Soprintendenza dei Beni architettonici e ambientali.

14.3. SUB AMBITO A3 - EDIFICI PRIVI DI SPECIFICHE QUALITA' ARCHITETTONICHE ALL'INTERNO DEL CENTRO STORICO

1. DEFINIZIONE

Si definiscono Edifici privi di specifiche qualità architettoniche all'interno del centro storico gli edifici privi di specifiche qualità architettoniche ma di interesse ambientale, inseriti all'interno del nucleo di antica formazione.

2. MODALITÀ DI INTERVENTO:

- a) Sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria; interventi di restauro e risanamento conservativo; interventi di ristrutturazione edilizia che permettano un adeguamento igienico-sanitario e/o tecnologico dell'edificio, mantenendo le caratteristiche tipologiche esistenti.
- b) Sono ammessi interventi che prevedano variazioni delle altezze, fatti salvi i rapporti tra terzi, finalizzata al soddisfacimento dei requisiti igienici degli ambienti abitabili. In ogni caso dovrà essere mantenuto l'uso dei materiali e delle tipologie preesistenti e dovranno essere rispettati i caratteri morfologici compatibili con il contesto in cui sono inseriti.
I progetti dovranno essere accompagnati da un rilievo tecnico e fotografico dell'intero complesso edilizio e delle aree libere di pertinenza, nonché da elaborati grafici che dimostrino la compatibilità degli interventi con il contesto.
- c) E' ammessa all'interno degli edifici e nelle aree libere di pertinenza, fino al limite del 30% di occupazione delle aree libere, la costruzione di autorimesse purché architettonicamente integrate e rispettose delle finiture e dei materiali tipici.
- d) In tutti gli interventi sul patrimonio storico si dovrà aver cura di salvaguardare gli elementi costruttivi e architettonici presenti quali volte,

portici, manufatti in pietra (portali, banchine, balconi, cornici), inferriate, affreschi, muri storici ed elementi arborei di pregio sottoposti a tutela e valorizzazione.

Logge e porticati potranno essere tamponati con elementi che permettano di mantenere leggibile l'orditura dei pilastri o degli altri elementi strutturali significativi.

- e) Le aree a giardino o a coltivazione agricola incluse nel perimetro di zona sono da intendere comunque destinate a verde privato.
- f) E' ammesso il ricorso al Piano di Recupero nel rispetto delle prescrizioni di zona, della classificazione dell'edificio e delle relative modalità di intervento.
- g) Gli interventi su edifici vincolati ai sensi del D.Lgs. n. 42/2004, ivi compresi gli edifici pubblici edificati da più di 50 anni, devono essere sottoposti a preventivo nulla-osta della Soprintendenza dei Beni architettonici e ambientali.

ART. 15 B - AMBITI URBANI RESIDENZIALI CONSOLIDATI

1. DEFINIZIONE

Si definiscono Ambiti urbani residenziali consolidati le parti del territorio consolidato, totalmente o parzialmente edificate, a prevalente destinazione residenziale, prive di valore storico-artistico e storico-ambientale, nelle quali è presente un'adeguata dotazione di opere di urbanizzazione.

2. DESTINAZIONI D'USO:

a) Sono ammesse, di norma, le seguenti destinazioni d'uso:

Principale

- Residenza;

Consentite

- Esercizi pubblici;
 - Attività ricettiva - alberghiera;
 - Esercizi di vicinato;
 - Media struttura di vendita;
 - Attività direzionali;
 - Artigianato di servizio alla residenza;
 - Attività di interesse pubblico quali strutture ricreative, sportive e sanitarie.
- b) Sono sempre escluse le seguenti destinazioni:
- Attività industriali e artigianali di produzione.
- c) Le destinazioni non ammesse presenti in edifici esistenti alla data di adozione del PGT possono essere mantenute "ad esaurimento"; sui relativi immobili, sono consentiti unicamente interventi di manutenzione

senza incremento di volume.

3. INDIVIDUAZIONE DEI SUB AMBITI

Gli Ambiti urbani residenziali consolidati sono suddivisi nei seguenti sub-ambiti:

- Sub ambito B1 – Residenziale consolidato a media densità
- Sub ambito B2 – Residenziale consolidato a bassa densità

15.1. SUB AMBITO B1 - RESIDENZIALE CONSOLIDATO A MEDIA DENSITA'

1. DEFINIZIONE

Si definiscono Sub ambito B1 – Residenziale consolidato a media densità parti del territorio consolidate e totalmente edificate.

2. MODALITÀ DI INTERVENTO:

- a) Sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria e ristrutturazione edilizia del patrimonio edilizio esistente;
- b) Sono ammessi interventi di nuova costruzione a seguito di demolizione di fabbricati esistenti, non tutelati da leggi o regolamenti vigenti, oppure su aree libere non asservite ad altre costruzioni;
- c) Sono ammessi interventi di recupero o sostituzione di edifici già occupati da attività dismesse o aventi destinazione difforme da quella stabilita dal PGT;
- d) Negli edifici destinati parzialmente o totalmente a residenza è consentito il recupero abitativo dei sottotetti al solo scopo residenziale secondo quanto prescritto dall'Art.10, purché siano rispettate le condizioni di abitabilità prescritte dai regolamenti vigenti e le norme sulle altezze;
E' ammessa la realizzazione di nuovi abbaini e la realizzazione di aperture a raso tetto;
- e) Sono ammessi interventi di ristrutturazione edilizia che prevedano altezze maggiori a quelle preesistenti, se ciò è necessario per assicurare l'abitabilità di spazi abitativi e per l'eventuale innalzamento del piano di calpestio a una quota superiore di quella di campagna, senza che questi comportino aumento della Slp;
- f) Interventi di nuova costruzione finalizzati alla costruzione di autorimesse private, qualora queste non siano disponibili, fino all'ottenimento almeno del minimo di legge, senza verifica di If;

3. PARAMETRI DI EDIFICABILITÀ

Negli ambiti urbani residenziali consolidati si applicano i seguenti indici:

- Indice di densità fondiaria (If): 1,80 mc/mq;
- Rapporto di copertura (Rc): 35% della superficie del lotto;

- Percentuale minima di Superficie filtrante (Sf) 25% della superficie del lotto;
- Altezza dei fabbricati (H) misurata in n. piani: altezza massima 2 piani;
- Distanza minima dal ciglio stradale (Ds): la distanza minima non dovrà mai essere inferiore a quella prescritta dal Codice della Strada. La distanza Ds potrà essere inferiore quando finalizzata al rispetto degli allineamenti esistenti;
- Distanza minima dai confini (Dc): La distanza di un fabbricato dal confine di proprietà non può essere inferiore a m. 5,00. E' ammissibile la costruzione a confine nel caso di edifici a cortina continua e nel caso di edificio esistente a confine, come prescritto dall'Art. 4;
- Distanza minima tra fabbricati (Df): La distanza minima tra pareti antistanti non deve mai essere inferiore a m. 10,00 nel caso di pareti o parti di pareti finestrate.

15.2. SUB AMBITO B2 - RESIDENZIALE CONSOLIDATO A BASSA DENSITA'

1. DEFINIZIONE

Si definiscono Sub ambito B1 – Residenziale consolidato a bassa densità parti del territorio consolidate e parzialmente edificate.

2. MODALITÀ DI INTERVENTO:

- a) Sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria e ristrutturazione edilizia del patrimonio edilizio esistente;
- b) Sono ammessi interventi di nuova costruzione anche a seguito di demolizione di fabbricati esistenti, ovvero interventi di nuova costruzione su aree residue libere che non siano asservite, alla data di adozione del PRG, ad altre costruzioni;
- c) Sono ammessi interventi di recupero o sostituzione di edifici già occupati da attività dismesse o aventi destinazione difforme da quella stabilita dal PGT;
- d) Sono ammessi interventi di ristrutturazione edilizia che prevedano altezze maggiori a quelle preesistenti, se ciò è necessario per assicurare l'abitabilità di spazi abitativi e per l'eventuale innalzamento del piano di calpestio a una quota superiore di quella di campagna;
- e) gli interventi riguardanti nuovi fabbricati dovranno rispettare gli allineamenti preesistenti laddove lo spazio pubblico sia caratterizzato dalla continuità della cortina edilizia o di fasce verdi anche di proprietà privata;

3. PARAMETRI DI EDIFICABILITÀ

- a) Negli ambiti urbani residenziali di completamento si applicano i seguenti

indici:

- Indice di densità fondiaria (If): 1,20 mc/mq;
- Rapporto di copertura (Rc): 35% della superficie del lotto;
- Percentuale minima di Superficie filtrante (Sf) 35% della superficie del lotto;
- Altezza dei fabbricati (H) misurata in n. piani: altezza massima 2 piani;
- Distanza minima dal ciglio stradale (Ds): la distanza minima non dovrà mai essere inferiore a quella prescritta dal Codice della Strada. La distanza Ds potrà essere inferiore quando finalizzata al rispetto degli allineamenti esistenti;
- Distanza minima dai confini (Dc): La distanza di un fabbricato dal confine di proprietà non può essere inferiore a m. 5,00. E' ammissibile la costruzione a confine nel caso di edifici a cortina continua e nel caso di edificio esistente a confine, come prescritto dall'Art. 4;
- Distanza minima tra fabbricati (Df): La distanza minima tra pareti antistanti non deve mai essere inferiore a m. 10,00 nel caso di pareti o parti di pareti finestrate.

ART. 16 AMBITI SOGGETTI A PIANI ATTUATIVI

1. I Piani di Recupero già convenzionati approvati/adottati anteriormente all'entrata in vigore del Piano delle Regole sono:
 - Piano di recupero adottato con delibera di Consiglio Comunale n° 10/2010.
2. Gli interventi di trasformazione all'interno di tali piani sono ammessi con titolo abilitativo semplice, nel rispetto delle prescrizioni, delle destinazioni d'uso e degli indici previsti dallo strumento attuativo stesso e della convenzione in atto.

ART. 17 D - AMBITI PREVALENTEMENTE PRODUTTIVI CONSOLIDATI

1. DEFINIZIONE
Si definiscono Ambiti prevalentemente produttivi gli ambiti urbanizzati consolidati, costituiti da aree totalmente o parzialmente urbanizzate a destinazione prevalentemente produttiva o ad esso assimilata.
2. DESTINAZIONI D'USO:
 - a) Sono ammesse, di norma, le seguenti destinazioni d'uso:
 - Principale**
 - Attività direzionali legate all'attività produttiva (edifici ad ufficio);
 - Attività produttive (attività industriali e artigianali)

- Attività commerciali connesse ad attività produttive locali
- Attività artigianali di servizio all'agricoltura

Consentite

- Residenza di servizio;
- Esercizi pubblici;
- Attività ricettiva - alberghiera;
- Attività commerciali;
- Attività direzionali;
- Attività di interesse pubblico quali strutture ricreative e sportive.

b) Sono sempre escluse le seguenti destinazioni:

- Residenza non connessa all'attività produttiva;
- Attività di interesse pubblico quali strutture sanitarie (ambulatori, cliniche, case di cura).

3. INDIVIDUAZIONE DEI SUB AMBITI

Gli ambiti prevalentemente produttivi sono suddivisi nei seguenti sub-ambiti:

- Sub ambito D1 – Produttivo consolidato;
- Sub ambito D2 – Produttivo consolidato;
- Sub ambito D3 – Prevalentemente produttivo consolidato;

4. MODALITÀ DI INTERVENTO – DISPOSIZIONI GENERALI

a) Negli ambiti prevalentemente produttivi consolidati, nel rispetto delle modalità di intervento e dei parametri di edificabilità ammessi nei diversi sub ambiti, sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria; interventi di ristrutturazione; interventi di ampliamento della Slp esistente; interventi di demolizione e ricostruzione; interventi di nuova costruzione.

b) Negli interventi di nuova costruzione, entro l'indice di edificabilità ammesso nei diversi sub ambiti, potrà essere realizzata una superficie lorda massima pari a 300 mq. destinata a contenere un massimo di due alloggi per la residenza del personale gerente e di custodia degli insediamenti produttivi. Tale superficie sarà considerata pertinenziale rispetto agli insediamenti stessi e non potrà pertanto essere realizzata in assenza di questi. Gli alloggi e gli altri spazi allestiti annessi alle attività produttive (uffici amministrativi e tecnici, spazi per l'esposizione e la commercializzazione dei prodotti dell'attività produttiva) non sono alienabili separatamente se non in caso di cessazione della destinazione ad attività produttiva e complessiva riconversione ad altra destinazione.

c) L'insediamento di nuove attività produttive di ogni tipo (industriali, artigianali, commerciali e altre) o la ristrutturazione delle esistenti sono subordinati al rispetto delle leggi vigenti in materia di inquinamento,

nonché all'obbligo di fornire una relazione tecnica che descriva le caratteristiche del processo produttivo e/o delle modificazioni che si intendono introdurre, le caratteristiche fisiche e chimiche delle sostanze utilizzate, i volumi di traffico indotti dall'insediamento dell'attività.

Il richiedente si impegna ad aggiornare i dati comunicati in caso di ogni successiva significativa variazione.

- d) Tutti gli scarichi di insediamenti produttivi recapitanti in acque superficiali, sono subordinati ad autorizzazione dell'Autorità Competente in materia e ai sensi del Regolamento Locale di Igiene Tipo.
- e) L'Amministrazione potrà prescrivere opere di mitigazione ambientale, con le modalità e l'estensione ritenute opportune, in relazione al tipo di attività svolta nell'insediamento.
- f) In caso di dismissione dell'attività produttiva in aree vicine e/o contermini ai centri urbani é vietato l'insediamento di nuove attività industriali nocive e/o inquinanti e ad alto impatto ambientale.
- g) L'eventuale obbligo di stabilire delle fasce di sicurezza o altre cautele incidenti sulle distanze da altri edifici dovrà essere integralmente rispettato entro i confini di proprietà, salvo produrre atto di asservimento dell'area confinante, sottoscritto dal proprietario della medesima e debitamente registrato.

17.1. SUB AMBITO D1 – PRODUTTIVO CONSOLIDATO

1. DEFINIZIONE

Si definiscono Ambiti produttivi consolidati D1 gli ambiti costituiti da aree totalmente urbanizzate a destinazione prevalentemente produttiva o ad esso assimilata

2. MODALITÀ DI INTERVENTO

Oltre alle disposizioni generali di cui all' Art. 17 punto 4., nel sub ambito D1 sono ammessi:

- a) Interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria dei fabbricati esistenti;
- b) Interventi di ristrutturazione e ampliamento, fino al 20% della SIp esistente, entro gli indici di cui al successivo punto 3;
- c) Interventi di nuova costruzione entro gli indici previsti al successivo punto 3. Tali interventi saranno realizzabili con piano attuativo convenzionato;
- d) Interventi di riconversione degli edifici esistenti, demolizione e ricostruzione o nuova costruzione, con destinazione d'uso di tipo artigianale e commerciale, anche non connesse all'attività agricola, purché compatibili con gli insediamenti residenziali circostanti e comunque contenute entro l'indice di edificabilità di cui al successivo punto 3. Tali interventi saranno realizzabili attraverso la formazione di un Piano attuativo convenzionato.

3. PARAMETRI DI EDIFICABILITÀ

- a) Nella zona classificata come Ambito produttivo consolidato D1 si applicano i seguenti indici:
- Indice di edificabilità (Ut): 0,50 mq/mq;
 - Rapporto di copertura (Rc): 50 % della superficie del lotto;
 - Percentuale minima di Superficie filtrante (Sf) 25 % della superficie del lotto;
 - Altezza massima dei fabbricati (H) misurata in m: 11,00 m;
 - Distanza minima dal ciglio stradale (Ds): la distanza minima non dovrà mai essere inferiore a 7,50 m.
 - Distanza minima dai confini (Dc): La distanza di un fabbricato dal confine di proprietà non può essere inferiore a m. 5,00.
 - Distanza minima tra fabbricati (Df): La distanza minima tra fabbricati non deve mai essere inferiore a m.10,00.

17.2. SUB AMBITO D2 – PRODUTTIVO CONSOLIDATO

1. DEFINIZIONE

Si definiscono Ambiti produttivi consolidati D2 gli ambiti costituiti da aree totalmente urbanizzate a destinazione prevalentemente produttiva o ad esso assimilata

2. MODALITÀ DI INTERVENTO

Oltre alle disposizioni generali di cui all' Art. 17 punto 4., nel sub ambito D1 sono ammessi:

- a) Interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria dei fabbricati esistenti;
- b) Interventi di ristrutturazione, demolizione, nuova costruzione e ampliamento, entro gli indici di cui al successivo punto 3.
Tali interventi saranno assentibili con Intervento edilizio diretto;

3. PARAMETRI DI EDIFICABILITÀ

- a) Nella zona classificata come Ambito produttivo consolidato D2 si applicano i seguenti indici:
- Indice di densità fondiaria (Uf): 0,65 mq/mq;
 - Rapporto di copertura (Rc): 65% della superficie del lotto;
 - Percentuale minima di Superficie filtrante (Sf) 25% della superficie del lotto;
 - Altezza massima (H) misurata in m: 11,00 m;
 - Distanza minima dal ciglio stradale (Ds): la distanza minima non dovrà

mai essere inferiore a 7,50 m.

- Distanza minima dai confini (Dc): La distanza di un fabbricato dal confine di proprietà non può essere inferiore a m. 5,00.
- Distanza minima tra fabbricati (Df): La distanza minima tra fabbricati non deve mai essere inferiore a m. 10,00.

17.3. SUB AMBITO D3 – PREVALENTEMENTE PRODUTTIVO CONSOLIDATO

1. DEFINIZIONE

Si definiscono Ambiti produttivi consolidati D2 gli ambiti costituiti da aree totalmente urbanizzate a destinazione prevalentemente produttiva o ad esso assimilata

2. MODALITÀ DI INTERVENTO

Oltre alle disposizioni generali di cui all' Art. 17 punto 4., nel sub ambito D1 sono ammessi:

- a) Interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria dei fabbricati esistenti;
- b) interventi di nuova costruzione o ricostruzione assentibili con permesso di costruire, con edificabilità contenuta entro l'indice di cui al successivo punto 3, qualora il lotto sia dotato delle opere di urbanizzazione primaria.
- c) Interventi di nuova costruzione o ricostruzione previa formazione di piano attuativo, con edificabilità contenuta entro l'indice di cui al successivo punto 3, qualora le opere di urbanizzazione primaria manchino o siano insufficienti per l'insediamento delle nuove attività produttive.

3. PARAMETRI DI EDIFICABILITÀ

a) Nella zona classificata come Ambito prevalentemente produttivo consolidato D3 si applicano i seguenti indici:

- Indice di densità fondiaria (If): 0,60 mq/mq;
- Rapporto di copertura (Rc): 60% della superficie del lotto;
- Percentuale minima di Superficie filtrante (Sf) 25% della superficie del lotto;
- Altezza massima dei fabbricati (H) misurata in m: 11,00 m.

Nel caso di insediamento di attività produttive che utilizzino tecnologie industriali, applicate agli stoccaggi dei materiali mediante la gestione automatizzata di magazzini, o alla movimentazione dei materiali con sistemi di carro ponte ed altri sistemi, l'altezza massima dei fabbricati ad uso produttivo potrà essere elevata fino a 25 m.

- Distanza minima dal ciglio stradale (D_s): la distanza minima non dovrà mai essere inferiore a m. 7,50 m.
- Distanza minima dai confini (D_c): La distanza di un fabbricato dal confine di proprietà non può essere inferiore a m. 5,00.
- Distanza minima tra fabbricati (D_f): La distanza minima tra fabbricati non deve mai essere inferiore a m. 10,00.

ART. 18 AT - AMBITI DI TRASFORMAZIONE

1. DEFINIZIONE

Ambiti territoriali coinvolti in interventi di trasformazione. Tali ambiti, ai sensi della L.R. 12/2005 s.m.i. sono individuati nel documento di Piano che ne detta le modalità di attuazione nelle Schede degli ambiti di trasformazione.

2. DESTINAZIONI D'USO:

- a) Le destinazioni devono essere conformi a quelle previste per gli ambiti di appartenenza, in considerazione delle caratteristiche architettoniche, funzionali e distributive dell'edificazione esistente.
- b) Gli ambiti di trasformazione sono distinguibili in relazione alla destinazione d'uso prevalente in sono suddivisi nei seguenti sub-ambiti:
 - ATR – Ambiti di trasformazione residenziali.
 - ATP – Ambiti di trasformazione produttivi.

3. MODALITÀ DI INTERVENTO:

- a) Ogni intervento volto ad urbanizzare o edificare la zona è subordinato all'approvazione di apposito piano attuativo.
- b) Il piano attuativo dovrà esattamente definire la collocazione e le dimensioni delle diverse porzioni, in armonia con il progetto planivolumetrico complessivo e fornire esauriente documentazione:
 - della rispondenza delle aree medesime, per qualità e dimensione dei lotti, alle esigenze funzionali delle specifiche destinazioni pubbliche eventualmente previste nella zona;
 - delle motivazioni di pubblico interesse a sostegno dell'eventuale reperimento di quota parte dello standard all'esterno dell'area di intervento o della sua monetizzazione parziale o in quote diverse se puntualmente definite.

Il piano attuativo dovrà inoltre fornire indicazioni relative all'inserimento armonico della viabilità di progetto con la viabilità esistente.

4. PARAMETRI DI EDIFICABILITÀ

- a) Negli ambiti di trasformazione residenziale si applicano gli indici e le prescrizioni riportati nelle Schede degli ambiti di trasformazione del Documento di Piano.

ART. 19 E - AMBITI AGRICOLI

1. DEFINIZIONE

Gli Ambiti agricoli comprendono le aree del territorio comunale prevalentemente destinati all'attività agricola, e che a tale destinazione devono essere riservati con vincolo di tutela in funzione dell'equilibrio produttivo, ecologico, idrogeologico e naturale.

2. INDIVIDUAZIONE DEI SUB AMBITI

Gli ambiti agricoli sono suddivisi nei seguenti sub-ambiti:

- Sub ambito E1 – Aree agricole produttive;
- Sub ambito E2 – Aree agricole di interazione;
- Sub ambito E3 – Aree agricole di valenza paesaggistica;
- Corti di valore storico ambientale.

3. INTERVENTI REALIZZATI IN FUNZIONE ALLA CONDUZIONE DEL FONDO

a) Negli ambiti agricoli, ai sensi dell'art. 59 della L.R. 12/2005, 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.

Sono escluse tutte le altre destinazioni d'uso di cui all'Art. 5 delle presenti norme.

La realizzazione di nuovi fabbricati realizzati in funzione della conduzione del fondo, assentiti mediante permesso di costruire, è subordinata all'accertamento dei requisiti, e alla presentazione delle attestazioni e delle verifiche di cui all'art. 60 della L.R. 12/2005.

b) Nel computo dei volumi realizzabili non sono conteggiate le attrezzature e le infrastrutture produttive di cui all'Art.19, punto 3, lettera a), le quali non sono sottoposte a limiti volumetrici; esse comunque non possono superare il rapporto di copertura del 10 % dell'intera superficie aziendale, salvo che per le aziende orto-floro-vivaistiche per le quali tale rapporto non può superare il 20 % e per le serre per le quali tale rapporto non può superare il 40 % della predetta superficie; le tipologie costruttive dovranno essere congruenti al paesaggio rurale.

I suddetti limiti 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 di cui all'Art 59, commi 3 e 4 della LR 12/2005 sono incrementati del 20%.

-
- c) 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.
 - d) 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.
 - e) Le tipologie costruttive devono essere congruenti al paesaggio rurale.
4. INTERVENTI SUL PATRIMONIO EDILIZIO RURALE DISMESSO
- a) Sono definiti come Patrimonio edilizio rurale dismesso gli edifici o complessi esistenti senza alcun legame funzionale con l'attività agricola nonché gli edifici o complessi originariamente realizzati con legami funzionali con l'attività agricola e dimostratamente dismessi definitivamente dall'attività agricola.
 - b) Su tali edifici sono ammessi interventi a proprietà prive dei requisiti di cui all'art. 60 della L.R. 12/2005, quando questi siano imposti da ragioni di mantenimento del patrimonio esistente;
 - c) Sugli edifici esistenti sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria; interventi di risanamento conservativo; interventi di ristrutturazione senza demolizione e ricostruzione.
 - d) Non sono ammessi interventi di nuova edificazione, di demolizione e ricostruzione, di ristrutturazione con sostituzione.
 - e) Sono altresì ammessi interventi di ampliamento una tantum, nel limite massimo del 20% del solo volume (V) preesistente e, dimostratamente, già adibito a residenze dell'imprenditore agricolo e dei dipendenti dell'azienda, con esclusione di sostanziali modificazioni della sagoma esterna e dei caratteri edilizi ed architettonici originari;
 - f) I proprietari o aventi titolo, di edifici rurali dismessi, in tutto o in parte, anche se di cui all'art. 60 della L.R. 12/2005, possono destinare gli edifici medesimi, o parti di essi, alla residenza, al ristoro (trattorie, bar, locande, alberghi, ecc.), ed attività sociali o sportive ed al piccolo artigianato o commercio, gestito da aziende familiari con non più di 5 addetti, compresi i titolari;
 - g) Gli interventi dovranno essere impostati al massimo rispetto delle caratteristiche tipologiche del paesaggio agrario.
 - h) Gli interventi su edifici estranei all'attività agricola non godono delle esenzioni previste per le zone agricole dalla legislazione vigente in materia.
 - i) Non potranno essere ammesse destinazioni diverse dalla residenza o compatibili con la residenza per gli edifici che saranno costruiti con concessione edilizia successiva alla data di adozione della presente variante.

-
5. IMPIANTI DESTINATI ALLA PRODUZIONE DI ENERGIA DA SOSTANZE DI MATRICE ORGANICA VEGETALE O ANIMALE
- a) La realizzazione di impianti destinati alla produzione di energia da sostanze di matrice organica vegetale o animale dovrà rispettare la normativa nazionale, regionale e provinciale vigente in materia urbanistica, edilizia e igiene ambientale.
 - b) Tali impianti non potranno derogare dalle norme del vigente Regolamento Comunale di Igiene in materia di inquinamento e di distanza dai centri abitati;

19.1. SUB AMBITO E1 – AREE AGRICOLE PRODUTTIVE

1. DEFINIZIONE

Si definiscono Aree agricole produttive E1 le parti del territorio rurale interessate dallo svolgimento di attività di produzione di beni agroalimentari ad alta intensità e concentrazione, alla trasformazione dei prodotti agricoli e all'allevamento.

2. DESTINAZIONI D'USO:

- a) Sono ammesse, di norma, le seguenti destinazioni d'uso:
 - Coltivazioni agrarie;
 - Allevamento;
 - Edifici funzionali all'attività agricola o per l'allevamento come stalle, silos, serre, magazzini, locali per la lavorazione e la conservazione e vendita dei prodotti agricoli;
 - Residenze dell'imprenditore agricolo e dei dipendenti dell'azienda;
- b) Sono consentite le attività agrituristiche così come definite e normate dalle vigenti disposizioni statali e regionali;
- c) Sono escluse tutte le altre destinazioni d'uso di cui all'Art. 5 delle presenti norme.
- d) Nel Patrimonio edilizio rurale dismesso è assentito l'uso residenziale e le relative attività accessorie.

3. MODALITÀ DI INTERVENTO:

- a) Sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria;
- b) Sono ammessi interventi di restauro, risanamento conservativo, ristrutturazione ed ampliamento delle strutture esistenti, rilasciati con Intervento edilizio diretto;
- c) Sono ammessi interventi relativi alla realizzazione di nuovi fabbricati realizzati in funzione della conduzione del fondo, assentiti mediante permesso di costruire, subordinato all'accertamento dei requisiti, e alla presentazione delle attestazioni e delle verifiche di cui all'art. 60 della L.R. 12/2005.

- d) La ristrutturazione, il risanamento, il restauro di stalle esistenti è ammesso rispettando una distanza minima di m. 4,00 dalla parte di fabbricato adibita a residenza. Tale distacco deve essere costituito da un vano di servizio.
- e) Gli allevamenti aziendali o interaziendali di bovini, avicunicoli e di altro genere, non potranno derogare dalle norme del vigente Regolamento Comunale di Igiene in materia di inquinamento e di distanza dai centri abitati;

4. PARAMETRI DI EDIFICABILITÀ

- a) La costruzione di nuovi fabbricati a carattere produttivo, strettamente legati alla produzione del fondo, deve rispettare i seguenti indici:
 - Altezza massima (H): m. 9,00
 - Rapporto di copertura (R_C)
 - per attrezzature e infrastrutture per usi agricoli: 10%
 - per serre: 40%;
 - Distanza minima dai confini (D_C) superiore a m. 10,00;
 - Distanza minima dal ciglio stradale (D_S) superiore a quella prevista dal C.d.S. e comunque non inferiore a m.10,00;
 - Distanza dai fabbricati esistenti adibiti a residenza dei conduttori: m. 25,00;
 - Distanza dai fabbricati esistenti, avente funzione diversa rispetto alla residenza: m. 10,00;
- b) La costruzione di nuovi edifici residenziali legati alla conduzione del fondo è ammessa qualora le esigenze abitative non possano essere soddisfatte attraverso interventi sul patrimonio edilizio esistente, nel rispetto dei seguenti limiti:
 - 0,06 mc/mq su terreni a coltura orto-floro-vivaistica specializzata;
 - 0,01 mc/mq. per un massimo di 500 mc per azienda, su terreni a bosco, a coltivazione industriale del legno, a pascolo o a prato-pascolo permanente;
 - 0,03 mc/mq sugli altri terreni agricoli.
 - Altezza massima (H): 2 piani
- c) I suddetti parametri sono da applicare, oltre che nella regolamentazione delle nuove costruzioni, nella verifica da effettuarsi in interventi su fondi agricoli di pertinenza qualora preesistano altri fabbricati.
- d) La distanza degli edifici ad uso agricolo produttivo adibiti ad allevamenti animali da zone residenziali esistenti o da Ambiti di trasformazione previsti dal PGT è quella prevista nel vigente Regolamento Comunale di igiene;
- e) I nuovi allevamenti aziendali o interaziendali di bovini potranno raggiungere le dimensioni massime di 40 capi equivalenti per ettaro di

superficie aziendale. Tale limitazione decade qualora sia installato idoneo impianto di depurazione;

19.2. SUB AMBITO E2 – AREE AGRICOLE DI INTERAZIONE TRA IL SISTEMA INSEDIATIVO ED IL SISTEMA AGRICOLO

1. DEFINIZIONE

Si definiscono Ambiti agricoli di interazione tra il sistema insediativo ed il sistema agricolo (E2) quelle parti del territorio rurale poste ai margini dei centri abitati aventi la funzione di fasce di rispetto e di relazione tra il sistema insediativo e il territorio rurale.

2. DESTINAZIONI D'USO:

- a) La vocazione funzionale prevalente è agricola.
- b) Sono ammesse, di norma, le seguenti destinazioni d'uso:
 - Coltivazioni agrarie;
 - Residenze dell'imprenditore agricolo e dei dipendenti dell'azienda;
- c) Sono consentite le attività agrituristiche così come definite e normate dalle vigenti disposizioni statali e regionali;
- d) Nel Patrimonio edilizio rurale dismesso è assentito l'uso residenziale e le relative attività accessorie.
- e) Sono escluse tutte le altre destinazioni d'uso di cui all'Art. 5 delle presenti norme.

3. MODALITÀ DI INTERVENTO:

- a) Sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, interventi di restauro e di risanamento conservativo, di ristrutturazione ed ampliamento del patrimonio edilizio esistente legato alla conduzione del fondo, rilasciati con Intervento edilizio diretto. Le opere di ristrutturazione e di ampliamento dovranno effettuarsi nel rispetto degli indici dell'ambito.
- b) Fanno eccezione gli edifici destinati all'allevamento, per i quali sono consentiti esclusivamente interventi di manutenzione.
- c) Sono ammessi interventi di nuova edificazione nei limiti di cui al successivo paragrafo 4.
- d) Sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, interventi di restauro e di risanamento conservativo e di ristrutturazione sul patrimonio edilizio rurale dismesso;
- e) Gli interventi dovranno essere finalizzati al recupero e mantenimento delle preesistenze, delle caratteristiche distributive e dei materiali impiegati nelle costruzioni.

4. PARAMETRI DI EDIFICABILITÀ

- a) La costruzione di nuovi edifici residenziali legati alla conduzione del fondo è ammessa qualora le esigenze abitative non possano essere soddisfatte

attraverso interventi sul patrimonio edilizio esistente, nel rispetto dei seguenti limiti:

- 0,06 mc/mq su terreni a coltura orto-floro-vivaistica specializzata;
 - 0,01 mc/mq. per un massimo di 500 mc per azienda, su terreni a bosco, a coltivazione industriale del legno, a pascolo o a prato-pascolo permanente;
 - 0,03 mc/mq sugli altri terreni agricoli.
 - Altezza massima (H): 2 piani
- b) I suddetti parametri sono da applicare, oltre che nella regolamentazione delle nuove costruzioni, nella verifica da effettuarsi in interventi su fondi agricoli di pertinenza qualora preesistano altri fabbricati.
- c) La distanza degli edifici ad uso agricolo produttivo adibiti ad allevamenti animali da zone residenziali esistenti o da Ambiti di trasformazione previsti dal PGT è quella prevista nel vigente Regolamento Comunale di Igiene;
- d) Per l'inserimento di nuove destinazioni residenziali, anche tramite trasformazione di fabbricati esistenti, devono comunque essere verificate le distanze da eventuali allevamenti esistenti secondo quanto indicato nel Regolamento Comunale di Igiene. L'insediamento di attività e/o destinazioni d'uso diverse dalla residenza è subordinata a pianificazione attuativa.
- e) Gli allevamenti esistenti, individuati nella Tav PR_1 Disciplina del territorio che risultano in contrasto con il Regolamento Comunale di Igiene per le distanze dai centri abitati potranno mantenere e migliorare le condizioni igienico sanitarie generali, ma non prevedere ulteriori espansioni o incrementi del numero dei capi ospitati.
- f) I nuovi allevamenti aziendali o interaziendali di bovini potranno raggiungere le dimensioni massime di 40 capi equivalenti per ettaro di superficie aziendale. Tale limitazione decade qualora sia installato idoneo impianto di depurazione;

19.3. SUB AMBITO E3 - AREE AGRICOLE DI VALENZA PAESAGGISTICA

1. DEFINIZIONE

Si definiscono E3 - Ambiti agricoli di valenza paesaggistica le aree agricole caratterizzate dalla presenza di elementi rilevanti di naturalità e dall'integrazione del sistema paesaggistico e ambientale con le attività agricole. Su tali aree deve essere esercitata una salvaguardia del patrimonio naturale, storico-culturale e del paesaggio rurale, al fine del mantenimento dell'identità del paesaggio originario.

2. DESTINAZIONI D'USO:

- a) Oltre a quelle consentite per la zona agricole, di cui all'Art.5 delle presenti

norme, le destinazioni d'uso principali ammesse sono:

- Coltivazioni agrarie
 - Residenze dell'imprenditore agricolo e dei dipendenti dell'azienda
 - Attività Agrituristiche, così come definite e normate dalle vigenti disposizioni statali e regionali.
- b) Sono escluse tutte le altre destinazioni d'uso di cui all'Art. 5 delle presenti norme.
- c) Nel Patrimonio edilizio rurale dismesso è assentito l'uso residenziale e le relative attività accessorie.

3. MODALITÀ DI INTERVENTO:

- a) Gli interventi ammessi potranno essere effettuati esclusivamente con Piano Attuativo convenzionato con l'Amministrazione Comunale.
- b) Sono ammessi con intervento edilizio diretto interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, interventi di restauro e di risanamento conservativo delle strutture esistenti connessi alla conduzione del fondo. Per gli edifici destinati all'allevamento sono consentiti esclusivamente interventi di manutenzione.
- c) Sono ammessi con piano attuativo o con permesso di costruire convenzionato interventi di ristrutturazione edilizia ed ampliamento delle strutture esistenti connessi alla conduzione del fondo. Le opere di ristrutturazione e di ampliamento dovranno effettuarsi nel rispetto degli indici dell'ambito.
- d) Sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, interventi di restauro e di risanamento conservativo e di ristrutturazione edilizia sul patrimonio edilizio rurale dismesso;
- e) Gli interventi dovranno essere finalizzati al recupero e mantenimento delle preesistenze, delle caratteristiche distributive e dei materiali impiegati nelle costruzioni.
- f) Non sono ammessi interventi di nuova edificazione.

19.4. CORTI AGRICOLE E CASCINE DI VALORE STORICO AMBIENTALE CULTURALE

1. DEFINIZIONE

Sono individuati come Corti agricole di valore storico ambientale gli edifici che, indipendentemente dalla loro effettiva localizzazione, mantengono caratteristiche architettoniche e tipologiche tipiche del contesto in cui si trovano.

2. DESTINAZIONI D'USO:

- a) Le destinazioni devono essere conformi a quelle previste per gli ambiti di appartenenza, in considerazione delle caratteristiche architettoniche,

funzionali e distributive dell'edificazione esistente.

- b) Sono comunque vietate le destinazioni produttive non connesse con l'attività agricola e le destinazioni commerciali.

3. MODALITÀ DI INTERVENTO:

- a) Nelle corti agricole di valore storico ambientale sono ammissibili, tramite intervento edilizio diretto, interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria; interventi di restauro, ristrutturazione e risanamento.
- b) Eventuali nuove costruzioni funzionali alla conduzione agricola devono essere collocate in modo tale da non interferire, dal punto di vista paesaggistico e visuale, con le strutture storiche della corte. Tali interventi sono ammissibili con intervento edilizio diretto e nel rispetto degli indici degli ambiti di appartenenza. Nella realizzazione di tali opere dovranno essere previsti interventi di mitigazione paesaggistica (in alternativa fra loro): l'inserimento di strutture vegetali quali siepi arboreo-arbustive di specie autoctone, filari di alberi da frutta o esemplari arborei isolati; l'utilizzo di tinteggiatura con colori della gamma delle terre.
- c) In tutte le corti rurali esistenti, gli interventi devono essere impostati al massimo rispetto delle caratteristiche tipologiche del paesaggio agrario. In particolar modo, nei fabbricati ancora tipologicamente riconoscibili, si deve aver cura di mantenere e valorizzare gli elementi caratteristici delle facciate (cornici di gronda, marcapiani, archi, porticati).
Devono essere mantenute le finestre esistenti. L'apertura di nuovi fori è consentita solamente se strettamente necessaria al soddisfacimento dei requisiti igienico sanitari, secondo la normativa vigente e qualora sia dimostrata la venuta meno dei caratteri originali delle facciate.

ART. 20 ZONE A DESTINAZIONE SPECIALE

20.1. FASCE DI RISPETTO STRADALI

1. Il P.d.R. prescrive fasce di rispetto stradali che sono inedificabili, indicate graficamente nelle tavole di piano secondo quanto disposto dal D.Lgs. 30 aprile 1992 n. 285 s.m.i., Nuovo Codice della strada.
2. In tali fasce non è consentita alcuna nuova edificazione, né fuori terra né sotto terra. Gli edifici eventualmente esistenti all'interno di tali zone possono essere oggetto solo di interventi di ordinaria e straordinaria manutenzione, senza incremento di Slp o di volume, salvo che per gli adeguamenti igienici e tecnologici.
3. Le fasce di rispetto stradale sono computabili nel calcolo della capacità edificatoria dell'area o dell'ambito di appartenenza.

-
4. In caso di comprovata necessità e di interesse pubblico, può essere concessa la costruzione di:
 - piste ciclo-pedonali;
 - parcheggi pubblici con relative piste di accesso;
 - cabine di trasformazione;
 - impianti per la distribuzione di carburante;
 - autolavaggi;
 - impianti per la telefonia mobile.
 5. Le aree ricomprese in tali fasce devono essere destinate alla realizzazione di opere di mitigazione e compensazione, sistemate preferibilmente a verde e piantumate. Le recinzioni devono essere realizzate in modo da non compromettere la visibilità e la sicurezza.
 6. Laddove intervengano modifiche nella classificazione delle strade, la relativa fascia di rispetto deve ritenersi modificata in adeguamento alla misura prevista per la nuova classificazione.

20.2. FASCIA DI RISPETTO DEL DEPURATORE

1. Il P.d.R. individua l'area di rispetto del depuratore;
2. I Riferimenti legislativi prevedono l'istituzione di una zona di rispetto circolare con un raggio di 100 m. intorno all'impianto stesso;
3. Nella fascia di rispetto trovano applicazione i disposti di cui al D.P.R. 236/88;
4. Nella fascia di rispetto sono vietate tutte le attività di nuova costruzione, salvo le opere di mitigazione nell'inserimento paesistico, di manutenzione o ampliamento dell'impianto stesso.

20.3. FASCIA DI RISPETTO CIMITERIALE

1. Il P.d.R. individua l'area di rispetto cimiteriale.

Nella zona di rispetto cimiteriale si applicano i disposti di cui all'art. 338 del Testo Unico delle Leggi sanitarie, così come modificato dall'art. 28 della Legge 1 agosto 2002, n. 166.
2. In tale fascia non è consentita alcuna nuova edificazione, né fuori terra né sotto terra, salvo la realizzazione di opere consentite dalla legislazione Nazionale e Regionale vigente in materia.
3. Gli edifici eventualmente esistenti all'interno della fascia di rispetto, possono essere oggetto solo di interventi di ordinaria e straordinaria manutenzione, senza incremento di Slp o di Volume, salvo che per gli adeguamenti igienici e tecnologici.

4. In caso di comprovata necessità e di interesse pubblico, può essere concessa la costruzione di chioschi per le attività di servizio al cimitero, anche commerciali.
5. E' ammessa la realizzazione di interventi per la viabilità di accesso e per i parcheggi.
6. Le aree ricomprese in tali fasce dovranno essere sistemate preferibilmente a verde e piantumate.

20.4. IMPIANTI DI DISTRIBUZIONE CARBURANTI PER AUTOVEICOLI

1. Fatto salvo i disposti del Nuovo Codice della Strada (D.Lgs. 285/1992 e successive modificazioni) e le autorizzazioni in esercizio, la realizzazione di nuovi impianti di distribuzione carburante per autoveicoli ed il potenziamento di quelli esistenti è ammessa in tutto il territorio comunale ad esclusione:
 - degli Ambiti Urbani consolidati – Centro Storico - A;
 - degli ambiti urbani consolidati residenziali - B;
 - degli ambiti di trasformazione residenziale - ATR;
 - delle aree sottoposte a vincolo paesaggistico e monumentale di cui al D.Lgs. 42/2004, anche se in fascia di rispetto stradale;
 - delle aree sottoposte a vincolo sismico;
 - delle aree sottoposte a vincolo idrogeologico, fatta eccezione per gli interventi conformi alla normativa urbanistica ed edilizia comunale vigente in possesso della specifica autorizzazione;
 - delle aree ricadenti nelle fasce di rispetto, di cui all'art. 16 commi 2) e 3) e art. 18 del Nuovo Codice della Strada (D.Lgs. 285/1992 s.m.i.).
2. L'impianto di nuove stazioni per distribuzione carburanti o di semplici distributori, é ammesso esclusivamente in fascia di rispetto stradale, su aree di adeguate dimensioni ed in posizione tale da non recare pregiudizio alla sicurezza della circolazione veicolare e pedonale, né da essere disdicevole nell'ambiente o all'estetica urbana.
3. Non sono ammessi nuovi impianti su suolo pubblico (compresi i marciapiedi e i percorsi pedonali), né su aree private di pertinenza di edifici esistenti.
 - Possono essere ammessi nuovi impianti nelle fasce di rispetto a lato delle strade, indipendentemente dall'ambito di PGT, con esclusione degli Ambiti Urbani consolidati – Centro Storico, degli ambiti urbani consolidati residenziali; degli ambiti di trasformazione residenziale - ATR;

-
4. Le fasce di rispetto stradale, all'esterno della delimitazione del centro abitato, a norma del Nuovo Codice della Strada (D.Lgs. 285/1992 s.m.i.), misurate perpendicolarmente dal ciglio hanno le seguenti profondità:
 - Strade di tipo B m. 40
 - Strade di tipo C m. 30
 - Strade di tipo F m. 20

 5. Gli impianti per distribuzione carburanti e le relative costruzioni complementari (chioschi, servizi igienici, ecc. con esclusione di abitazioni, sono comunque ammessi nei limiti delle prescrizioni e degli indici seguenti:
 - Rapporto di copertura (Rc): massimo 10%, escluse le pensiline;
 - Distanza dai confini (Dc): minima m. 5,00;
 - Distanza dal ciglio stradale (Ds): minimo m. 10,00.

 6. L'area di pertinenza degli impianti stessi potrà essere estesa oltre la fascia di rispetto per un massimo di 15 m. al fine di consentire un adeguato arretramento dal ciglio stradale ed una razionale dislocazione degli impianti e delle superfici ad essi asservite.
L'Amministrazione Comunale potrà richiedere distanze minime tra impianti di distribuzione carburanti situati lungo la stessa strada, nonché distanze minime dagli incroci, ferma l'osservanza delle norme del Ministero dell'Interno sulla sicurezza degli Impianti di distribuzione di carburante.

 7. Non sono ammessi impianti di distribuzione carburanti nel Centro storico e nelle strade residenziali di quartiere.

 8. Le autorizzazioni all'installazione di impianti per distribuzione carburanti e le concessioni per le relative costruzioni accessorie debbono considerarsi di natura precaria e possono essere revocate in ogni tempo per apprezzabili motivi di interesse pubblico.

 9. Le disposizioni di cui al presente articolo, non si applicano agli impianti di distributori di carburanti ad uso privato.

 10. Per quanto non previsto dal presente articolo valgono le norme regionali e nazionali vigenti.

20.5. CENTRI DI TELEFONIA IN SEDE FISSA

1. I Centri di telefonia in sede fissa, disciplinati dalla LR 12/2005, sono assimilabili agli esercizi commerciali di vicinato e sono regolamentati dalle

prescrizioni generali di suddetta attività commerciale.

2. Gli interventi di realizzazione di centri di telefonia in sede fissa sono subordinati all'obbligo di reperimento di spazi per i parcheggi ai sensi dell'art.9 delle presenti norme.
3. Non è ammessa in nessun caso la monetizzazione della quota di aree da destinare a parcheggio.

20.6. IMPIANTI PER LA TELECOMUNICAZIONE E LA RADIOTELEVISIONE

1. Le installazioni di strutture per impianti per la telecomunicazione e la radiotelevisione sono ammesse ove il loro inserimento nel contesto non crei disturbo o contrasto, sia dal punto di vista visivo che di tutela della salute della popolazione.
2. L'approvazione di progetti relativi all'installazione di nuovi impianti è comunque soggetta a parere dell'ARPA e a valutazione paesistica.

20.7. ELETTRODOTTI

1. Ai sensi della Legge 22 febbraio 2001, n. 36 e del DPCM 8 luglio 2003, gli interventi di trasformazione limitrofi ad elettrodotti comportanti l'insediamento di fabbricati adibiti ad abitazione o ad altra attività che comporti la permanenza prolungata di persone sono soggetti alla verifica dei limiti massimi di esposizione a campi elettrici, magnetici ed elettromagnetici.

20.8. RETICOLO IDRICO

1. FASCIA DI RISPETTO PER I CORSI D'ACQUA APPARTENENTI AL RETICOLO IDRICO PRINCIPALE
 - a) Per i corsi d'acqua appartenenti al Reticolo Principale individuato dall'allegato "A" della Deliberazione di Giunta Regionale 25/01/2002, n° VII/7868, in conformità al disposto del R.D. 25 luglio 1904, n° 523 (Testo unico delle disposizioni di legge intorno alle opere idrauliche delle diverse categorie) sono istituite le seguenti fasce di rispetto, su ambedue le sponde, della larghezza di:
 - 10,00 m per fabbricati e scavi;
 - 4,00 m per piantagioni e movimenti del terreno.
 - b) Tale fascia di rispetto può essere ridotta o annullata, sentiti gli Enti competenti, nelle zone appartenenti al centro edificato, come definito dall'art. 18 della Legge 22/10/1971, n°865, ovvero le aree che al momento dell'approvazione delle presenti norme siano edificate con continuità, compresi i lotti interclusi ed escluse le aree libere di frangia, con l'obbligo, per il soggetto beneficiario della deroga, di garantire la manutenzione

ordinaria del corso d'acqua.

2. FASCIA DI RISPETTO PER I CORSI D'ACQUA CONSORZIALI APPARTENENTI AL RETICOLO IDRICO MINORE

a) Per i corsi d'acqua appartenenti al Reticolo Minore, individuato dall'allegato "D" alla Deliberazione di Giunta Regionale 25/01/2002, n° VII/7868, in conformità al disposto del R.D. n° 368/1904, sono istituite le seguenti fasce di rispetto, su ambedue le sponde, di larghezza di:

- da 4,00 a 10,00 m per fabbricati a seconda dell'importanza del corso d'acqua e secondo le esigenze di accesso per le manutenzioni. Tale fascia di rispetto può essere ridotta o annullata, sentiti gli Enti competenti, nelle zone appartenenti al centro edificato, come definito dall'art. 18 della Legge 22/10/1971, n°865, ovvero le aree che al momento dell'approvazione delle presenti norme siano edificate con continuità, compresi i lotti interclusi ed escluse le aree libere di frangia, con l'obbligo, per il soggetto beneficiario della deroga, di garantire la manutenzione ordinaria del corso d'acqua. Laddove sia necessario procedere alla delimitazione del centro edificato ovvero al suo aggiornamento, l'amministrazione comunale procede all'approvazione del relativo perimetro;
- da 2,00 a 4,00 m per piantagioni, secondo le esigenze di accesso per le manutenzioni;
- da 1,00 a 2,00 m per le siepi o la movimentazione di terreno;
- 2,00 m per gli scavi anche quando la escavazione del terreno sia meno profonda, od uguale alla profondità dello scavo qualora questo sia superiore a 2,00 m.

ART. 21 NORME TECNICHE GEOLOGICHE

1. In sede di presentazione del permesso di costruire o dei Piani Attuativi si rende indispensabile presentare, contestualmente alla documentazione di progetto, la relazione geologica e la relazione geotecnica.
2. Sulla base delle considerazioni relative alla delimitazione dei poligoni, per la determinazione della pericolosità dei siti, è stato possibile attribuire all'intero territorio comunale due diverse classi di fattibilità geologica:
 - Seconda Classe di fattibilità geologica
 - Terza classe di fattibilità geologica

21.1. AREE RICADENTI IN SECONDA CLASSE DI FATTIBILITÀ

1. In questa classe sono comprese le zone ove sono state rilevate condizioni limitative, anche se di lieve entità, all'edificabilità. Si tratta di aree pianeggianti

ove le informazioni a disposizione indicano la probabile presenza di un immediato sottosuolo contraddistinto da caratteristiche geotecniche non ottimali per la soggiacenza della falda, a causa delle escursioni della piezometrica.

2. Per le aree ricadenti in questa classe, l'edificabilità può comunque essere generalmente attuata con l'adozione di normali accorgimenti costruttivi e/o di preventiva salvaguardia idrogeologica o geotecnica, opportunamente dimensionati sulla base delle risultanze di indagini geognostiche, idrogeologiche e geotecniche puntuali che dovranno valutare le condizioni limitative caratteristiche di questa classe.
3. Le oscillazioni della falda dovranno essere definite sulla base di specifici approfondimenti idrogeologici puntuali che tengono conto non solo della piezometria rilevata al momento ma anche delle sue possibili fluttuazioni a lungo periodo.
4. Le indagini geologiche e geotecniche dovranno in ogni caso consentire la definizione della locale situazione idrogeologica (in particolare: posizione e fascia di oscillazione della falda sul lungo periodo) e dei parametri geotecnici caratteristici, da utilizzare per il corretto dimensionamento delle strutture fondazionali, con verifiche geotecniche finalizzate alla parametrizzazione dei terreni e dei cedimenti in relazione ai carichi di progetto.
5. In caso di edifici che prevedano la realizzazione di piani interrati, sarà necessaria l'acquisizione di un parere geologico-idrogeologico preventivo, finalizzato alla verifica della compatibilità delle previsioni di progetto con lo stato dei luoghi.
6. Si prescrive inoltre di:
 - a) curare il sostegno o il rimodellamento degli sbancamenti, anche di modesta entità, su basse pendenze;
 - b) preferire opere di sostegno e controripa altamente drenanti (gabbioni, terre armate) o comunque prevederne un accurato drenaggio a tergo;
 - c) garantire la regimazione delle acque sulle aree impermeabilizzate o denudate (strade, piazzali, piste, scarpate), curando altresì l'immediato rinverdimento di queste ultime;
 - d) curare il drenaggio di scavi e sbancamenti, con l'eventuale bonifica di terreni imbibiti presenti al contorno dell'area di intervento. Prevedere comunque la capillare raccolta delle acque drenate, che andranno convogliate verso la rete fognaria o gli impluvi naturali stabili;
 - e) verificare che i pozzetti siano sempre in perfetta efficienza, coperti da chiusino o griglia che impedisca l'accidentale o deliberata immissione di materiale in grado di intasare la sezione;

-
- f) evitare di addurre alla superficie acque di falda intercettate nel corso di scavi o sbancamenti, senza prevedere adeguati sistemi di regimazione del loro deflusso;
 - g) prevedere per le aree destinate ad insediamenti produttivi, in particolare ove ipotizzabile lo stoccaggio e/o la presenza di rifiuti e materie prime pericolose nel ciclo produttivo, la predisposizione di sistemi di controllo ambientale.
7. Per ogni nuovo intervento di edilizia produttiva si rende indispensabile, in fase progettuale, il collettamento degli scarichi in fognatura, si dovrà, inoltre, verificare le modalità di convogliamento degli scarichi civili rispetto ai pluviali come prescritto dal D. LGS 152 del 1999 e 152/2006 e dalle norme regionali.
8. Le indagini di carattere geologico-idrogeologico e geotecnico da realizzarsi in fase preliminare, non devono essere sostitutive di quelli previsti dal D.M. 14 gennaio 2008 da realizzarsi in fase esecutiva.
Le opere che non prevedono studi di carattere geologico sono solo gli interventi di cui alla legge 5 agosto 1978 – n° 457, art. 31 – lettere a), b), e C).
9. Per le aree di seconda classe di fattibilità il valore di F_a è inferiore al valore soglia comunale sia nell'intervallo 0.1 – 0.5 che per 0.5 – 1.5s, pertanto dovrà essere utilizzato lo spettro di risposta elastico previsto dal D. M. 14.01.2008.
Il 3° livello si applica nel caso in cui si stia progettando costruzioni il cui uso prevede affollamenti significativi, industrie con attività pericolose per l'ambiente, reti viarie e ferroviarie la cui interruzione provochi situazioni di emergenza e costruzioni con funzioni pubbliche o strategiche importanti, sociali essenziali.
I risultati delle analisi di 3° livello saranno utilizzati in fase di progettazione al fine di ottimizzare l'opera e gli eventuali interventi di mitigazione della pericolosità.

21.2. AREE RICADENTI IN TERZA CLASSE DI FATTIBILITÀ

1. Vengono inserite le zone in cui affiorano i depositi torbosi o argille con elevata percentuale di sostanza organica, pertanto ogni nuovo intervento edificatorio dovrà verificare le caratteristiche geotecniche.
Oltre a quanto previsto per le aree ricadenti nella classe 2, si prescrive di:
- a) a causa della bassa soggiacenza della falda, si sconsiglia la realizzazione di locali interrati o seminterrati;
 - b) evitare opere estese continue e rigide, più vulnerabili a eventuali movimenti differenziali del terreno, inserendo giunti di separazione o giunti elastici che consentano l'adattamento delle opere (ove compatibile con la sua funzionalità) ai eventuali cedimenti del terreno;
 - c) preferire quindi, ove possibile, opere di forma compatta e ridotte

-
- dimensioni, per le quali irrigidire la struttura, uniformando i cedimenti. Nelle ristrutturazioni e ampliamenti, evitare quindi legami rigidi tra vecchie e nuove strutture accostate;
- d) evitare opere che comportino la realizzazione di importanti scavi o accumuli di terreno e limitare i carichi imposti, bilanciando i volumi sbancati ed i riporti. Andrà quindi verificato che l'intervento operato non muti sostanzialmente la situazione geostatica della zona;
 - e) procedere agli scavi di una certa importanza per campioni di pochi metri;
 - f) richiedere particolare attenzione nel controllo delle modalità dei lavori.
2. In virtù delle scadenti caratteristiche geotecniche del sito si consiglia, laddove lo spessore di torba non consente lo scotico, per le strutture da realizzare, delle fondazioni di tipo profonde (pali).
 3. Le aree necessitano di un'analisi approfondita sia per l'altissima compressibilità dei depositi torbosi, sia per la limitata capacità portante dei terreni di fondazione. Inoltre, per queste zone, si rende necessario approfondire le conoscenze delle caratteristiche idrogeologiche locali e della soggiacenza della falda in quanto viene intercettata alla profondità di circa 1 m dal piano campagna.
 4. Gli interventi nella terza classe, in fase esecutiva, dovranno essere corredati da apposite indagini geognostiche (analisi di laboratorio, sondaggi e prove penetrometriche), ai sensi del D.M. 14 gennaio 2008.
L'intera area ricade nello scenario di pericolosità sismica Z2 – Zone con terreni di fondazione particolarmente scadenti (riporto poco addensati, terreni granulari fini con falda superficiale).
 5. Gli effetti dello scenario Z2 sono legati ai cedimenti e/o alla liquefazione dei terreni, in fase progettuale dovranno essere realizzati gli approfondimenti di 3 livello. In fase di progettazione viene richiesta la valutazione dei seguenti parametri:
 - litologia prevalente dei materiali presenti nel sito;
 - stratigrafia del sito;
 - andamento della Vs30 con la profondità fino a valori pari o superiori a 800 m/s;
 - spessore e velocità di ciascun strato.
 6. I risultati delle analisi di 3° livello saranno utilizzati in fase di progettazione al fine di ottimizzare l'opera e gli eventuali interventi di mitigazione della pericolosità.
 7. Si sottolinea che gli approfondimenti, per tutte le problematiche riscontrate
-

nella terza classe, non sostituiscono le indagini previste dal D.M. 14 gennaio 2008.

8. Le opere che non prevedono studi geologici sono solo gli interventi di cui alla legge 5 agosto 1978 – n° 457, art.31 – lettere a), b), e C).

ART. 22 SISTEMA DEI BENI CULTURALI ED AMBIENTALI

22.1. BENI DI RILEVANTE VALORE STORICO CULTURALE

1. Il Piano delle Regole individua, indipendentemente dall'ambito o dall'area di ubicazione, attribuendoli all'unica categoria dei beni culturali, i beni di rilevante valore storico culturale, ancorché non espressamente vincolati ai sensi del D.Lgs n° 42/2004 e s.m.i.

COD	Nome	Vincolo
1	Castello;	Vincolo Ministeriale D.M del 23 luglio 1937
2	Villa Gonzaghesca Giovannelli ora Zani	Vincolo Ministeriale D.M. del 25 Luglio 1951
3	Parco di Gonzaghesca Giovannelli ora Zani	
4	Chiesa Parrocchiale di San Michele;	Bene culturale ricadente nella fattispecie dell'art. 10 del D.Lgs. 42/2004 e s.m.i.
5	Santuario della Madonnina;	Bene culturale ricadente nella fattispecie dell'art. 10 del D.Lgs. 42/2004 e s.m.i.
6	Oratorio del Santissimo Sacramento;	Bene culturale ricadente nella fattispecie dell'art. 10 del D.Lgs. 42/2004 e s.m.i.
7	Chiesa Parrocchiale di San Bartolomeo;	Bene culturale ricadente nella fattispecie dell'art. 10 del D.Lgs. 42/2004 e s.m.i.
8	Corte La Rusta;	
9	Monumento ai Caduti.	Bene culturale ricadente nella fattispecie dell'art. 10 del D.Lgs. 42/2004 e s.m.i.
10	Biblioteca comunale "Gianni Rodari"	Bene culturale ricadente nella fattispecie dell'art. 10 del D.Lgs. 42/2004 e s.m.i.
11	Municipio	Bene culturale ricadente nella fattispecie dell'art. 10 del D.Lgs. 42/2004 e s.m.i.
12	Scuola elementare "Bambini del mondo"	Bene culturale ricadente nella fattispecie dell'art. 10 del D.Lgs. 42/2004 e s.m.i.

2. Le trasformazioni devono essere finalizzate al recupero e alla valorizzazione degli elementi costruttivi e architettonici presenti; gli interventi edilizi devono pertanto essere orientati verso operazioni di tipo conservativo.
3. Gli interventi devono essere accompagnati da un progetto corredato da rilievo dettagliato che evidenzi gli elementi di pregio architettonico, documentazione fotografica esaustiva, relazione che illustri le modalità di intervento e recupero degli elementi di particolare pregio.

22.2. SITI DI VALORE ARCHEOLOGICO

1. Il Piano delle Regole individua i siti di valore archeologico noti per gli affioramenti di materiale di rilevanza archeologica.
2. Il Codice identificativo sulle Tavole del Piano delle Regole corrisponde al codice COD PdR riportato nella seguente tabella.

COD PdR	ID 1 ¹	ID 2 ²	ID 3 ³	LOCALITA'	CONTESTO ARCHEOLOGICO	CRONOLOGIA	GEOMORFOLOGIA	MODALITA' DI RINVENIMENTO	USO SUOLO	PRESCRIZIONI PER LA TUTELA
66	680101			A nord del cavo Molinella	Villaggio insediamento	Preromano	Dosso	Affioramento di superficie	Arativo	Conservazione dei caratteri particolari
65	680102	65		A nord del cavo Molinella	Incerto	Romano	Dosso	Affioramento di superficie	Arativo	Trasformazione compatibile
44	680201	44		Madonna della Neve	Incerto	Romano	Bassura	Affioramento di superficie	Prato	Trasformazione compatibile
45	680202	45		Madonna della Neve	Incerto	Romano	Dosso	Affioramento di superficie	Arativo	Trasformazione compatibile
43	680300	43		Incrocio v.Bassa-v.Madonnina	Incerto	Romano	Bassura	Affioramento di superficie	Arativo	Trasformazione compatibile
41	680400	41		Parolarà	Villaggio insediamento	Preromano		Affioramento di superficie	Arativo	Conservazione dei caratteri particolari
25	680501	25		Bertolde	Incerto	Romano	Bassura	Affioramento di superficie	Arativo	Trasformazione compatibile
23	680502	23		Bertolde	Incerto	Romano	Bassura	Affioramento di superficie	Arativo	Trasformazione compatibile
23	680600	23		Via Dossi	Incerto	Romano		Affioramento di superficie	Arativo	Trasformazione compatibile
9	68700	9		Campagnazza	Villa rustica	Romano	Dosso	Affioramento di superficie	Arativo	Conservazione dei caratteri particolari
10	680800	10		Via Fieniletto	Necropoli	Romano	Dosso	Affioramento di superficie	Arativo	Conservazione dei caratteri particolari

¹ ID_1 " Repertorio dei beni e dei siti archeologici" tratto dal lavoro svolto nel 1990 dalla Provincia di Mantova e dal Nucleo Operativo della Soprintendenza Archeologica di Mantova;

² ID_2 Siti archeologici tratti dal volume di M.CALZOLARI, Padania romana, ricerche archeologiche e paleoambientali nella pianura tra il Mincio e il Tartaro, Mantova, 1989, pp.173-216;

³ ID_3 Nucleo operativo della Soprintendenza Archeologica di Mantova - Comunicazioni Prot. 66000 del 30/07/1992 ; Prot 5787 del 20/05/1998; Prot 1814 del 10/02/2009.

40	680900	40		Allevamento ittico di Via Ghetto	Incerto	Romano	Bassura	Affioramento di superficie	Impianto produttivo	Trasformazione compatibile
42	681000	42		Via Reggiola	Incerto	Romano	Dosso	Affioramento di superficie	Arativo	Trasformazione compatibile
20	681100	20		Fondo Saline	Incerto	Romano	Dosso	Affioramento di superficie	Arativo	Trasformazione compatibile
46	681200	46		V.Barchessa -Corte Sabbatini	Incerto	Romano	Dosso	Affioramento di superficie	Arativo	Trasformazione compatibile
47	681301	47		Corte Belleda	Incerto	Romano	Bassura	Affioramento di superficie	Arativo	Trasformazione compatibile
48	681302	48		Corte Belleda	Incerto	Romano	Dosso	Affioramento di superficie	Arativo	Trasformazione compatibile
1	681401	1		Corte Fossa	Incerto	Romano	Bassura	Affioramento di superficie	Arativo	Trasformazione compatibile
15	681402	15		Corte Fossa	Incerto	Romano	Bassura	Affioramento di superficie	Arativo	Trasformazione compatibile
3	681501	3		Corte Franciosa	Incerto	Romano	Bassura	Affioramento di superficie	Arativo	Trasformazione compatibile
2	681502	2		Corte Franciosa	Incerto	Romano	Bassura	Affioramento di superficie	Arativo	Trasformazione compatibile
5	681503	5		Corte Franciosa	Incerto	Romano	Bassura	Affioramento di superficie	Arativo	Trasformazione compatibile
4	681504	4		Corte Franciosa	Incerto	Romano	Bassura	Affioramento di superficie	Arativo	Trasformazione compatibile
12	681505	12		Corte Franciosa	Incerto	Romano	Bassura	Affioramento di superficie	Arativo	Trasformazione compatibile
11	681506	11		Corte Franciosa	Incerto	Romano	Bassura	Affioramento di superficie	Arativo	Trasformazione compatibile
14	681507	14		Corte Franciosa	Incerto	Romano	Bassura	Affioramento di superficie	Arativo	Trasformazione compatibile
13	681508	13		Corte Franciosa	Incerto	Romano	Bassura	Affioramento di superficie	Arativo	Trasformazione compatibile
17	681509	17		Corte Franciosa	Incerto	Romano	Dosso	Affioramento di superficie	Arativo	Trasformazione compatibile
18	681510	18		Corte Franciosa	Incerto	Romano	Dosso	Affioramento di superficie	Arativo	Trasformazione compatibile
6	681601	6		Corte Cornaola	Tomba	Romano	Bassura	Affioramento di superficie	Arativo	Trasformazione compatibile
7	681602	7		Corte Cornaola	Tomba	Romano	Bassura	Affioramento di superficie	Arativo	Trasformazione compatibile
8	681603	8		Corte Cornaola	Villaggio Insediamento	Pluristrato		Affioramento di superficie	Prato	Conservazione dei caratteri particolari
16	681701	16		Corte Gazzine	Incerto	Romano	Dosso	Affioramento di superficie	Arativo	Trasformazione compatibile
27	681702	27		Corte Gazzine	Incerto	Romano	Bassura	Affioramento di superficie	Arativo	Trasformazione compatibile
67	681703			Corte Gazzine	Incerto	Preromano	Bassura	Affioramento di superficie	Arativo	Trasformazione compatibile
28	681800	28		Pradello	Incerto	Romano	Bassura	Affioramento di superficie	Arativo	Trasformazione compatibile
26	681901	26		Corte Trombone	Incerto	Romano	Bassura	Affioramento di superficie	Arativo	Trasformazione compatibile
29	681902	29		Corte Trombone	Incerto	Romano	Bassura	Affioramento di superficie	Arativo	Trasformazione compatibile
30	682000	30		Corte Risi	Incerto	Romano	Dosso	Affioramento di superficie	Arativo	Trasformazione compatibile
19	682101	19		Corte Zavarella	Incerto	Romano	Dosso	Affioramento di superficie	Arativo	Trasformazione compatibile

32	6821 02	32		Corte Zavarella	Incerto	Romano	Bassura	Affioramento di superficie	Arativo	Trasformazio ne compatibile
31	6821 03	31		Corte Zavarella	Necropoli	Romano	Dosso	Affioramento di superficie	Arativo	Conservazio ne dei caratteri particolari
33	6821 04	33		Corte Zavarella	Incerto	Romano	Bassura	Affioramento di superficie	Arativo	Trasformazio ne compatibile
34	6822 01	34		Le Romane	Incerto	Romano	Bassura	Affioramento di superficie	Arativo	Trasformazio ne compatibile
35	6822 02	35		Le Romane	Incerto	Romano	Bassura	Affioramento di superficie	Arativo	Trasformazio ne compatibile
36	6822 03	36		Le Romane	Incerto	Romano	Bassura	Affioramento di superficie	Arativo	Trasformazio ne compatibile
37	6822 04	37		Le Romane (Corte Gambino, via Romane)	Incerto	Romano	Bassura	Affioramento di superficie	Arativo	Trasformazio ne compatibile
38	6823 01	38		Corte Albarelo	Incerto	Romano	Bassura	Affioramento di superficie	Colture arboree	Trasformazio ne compatibile
39	6823 02	39		Corte Albarelo	Incerto	Romano	Bassura	Affioramento di superficie	Arativo	Trasformazio ne compatibile
51	6824 01	51		Corte Rusta	Incerto	Incerto	Bassura	Affioramento di superficie	Arativo	Trasformazio ne compatibile
53	6824 02	53		Corte Rusta	Necropoli	Romano	Bassura	Affioramento di superficie	Arativo	Trasformazio ne compatibile
54	6824 03	54		Corte Rusta	Incerto	Romano	Bassura	Affioramento di superficie	Arativo	Trasformazio ne compatibile
55	6824 04	55		Corte Rusta	Incerto	Romano	Bassura	Affioramento di superficie	Arativo	Trasformazio ne compatibile
52	6824 05	52		Corte Rusta	Incerto	Romano	Bassura	Affioramento di superficie	Arativo	Trasformazio ne compatibile
56	6824 06	56		Corte Rusta	Incerto	Romano	Dosso	Affioramento di superficie	Arativo	Trasformazio ne compatibile
49	6824 07	49		Corte Rusta	Necropoli	Romano	Dosso	Affioramento di superficie	Arativo	Conservazio ne dei caratteri particolari
58	6825 00	58		Ca' del Merlo	Incerto	Romano	Bassura	Affioramento di superficie	Arativo	Conservazio ne dei caratteri particolari
57	6826 01	57		Trà Fossa Seriola e Scolo Gabaldone	Incerto	Romano	Bassura	Affioramento di superficie	Arativo	Trasformazio ne compatibile
50	6826 02	50		Trà Fossa Seriola e Scolo Gabaldone (Ovest corte Barchessa)	Incerto	Romano	Bassura	Affioramento di superficie	Arativo	Trasformazio ne compatibile
59	6827 01	59		Casotti	Incerto	Romano	Bassura	Affioramento di superficie	Arativo	Trasformazio ne compatibile
60	6827 02	60		Casotti	Incerto	Romano	Bassura	Affioramento di superficie	Arativo	Trasformazio ne compatibile
61	6828 01	61		Valserra	Villa rustica	Romano	Dosso	Affioramento di superficie	Arativo	Conservazio ne dei caratteri particolari
68	6828 02			Valserra	Villaggio insediamento	Preroman o	Bassura	Affioramento di superficie	Arativo	Conservazio ne dei caratteri particolari
62	6829 01	62		Prà Mantovani	Incerto	Alto Medioevo	Bassura	Affioramento di superficie	Arativo	Trasformazio ne compatibile
63	6829 02	63		Prà Mantovani	Incerto	Romano	Bassura	Affioramento di superficie	Arativo	Trasformazio ne compatibile
64	6829 03	64		Prà Mantovani	Incerto	Alto Medioevo	Bassura	Affioramento di superficie	Arativo	Trasformazio ne compatibile

21		21		Ex Castello di Villimpenta				Affioramento di superficie	Arativo	
22		22		Parolara				Affioramento di superficie	Arativo	
69			x	Cornaola, a nord del cimitero						
70			x	Corte Valserrà						
71			x	Corte Turulina						
72			x	Ca' Nuova						
73			x	Corte Finilone						
74			x	Corte Rusta Nuova						
75			x	Corte Rusta Proprietà Rossi						
76			x	Vallano (Nord dell'abitato)						
77			x	All'altezza del ponte della SP 79 sul Cavo Allegrezza						
78			x	Castello						
			x	Centro Storico						
80			x	Fondo Ovara						

3. Le attività di trasformazione edilizia e urbanistica ed eventuali lavori comportanti movimentazioni di terra superiori a 50 cm nei siti di interesse archeologico dovranno essere preventivamente segnalati e ne sia inviata copia di progetto alla Soprintendenza per i beni culturali e ambientali, Nucleo Operativo di Mantova e saranno soggetti agli adempimenti imposti dalla stessa.
4. I ritrovamenti di materiale di interesse archeologico, storico e artistico sono tutelati dalla legislazione nazionale vigente in materia anche nei casi in cui siano casuali od operati all'esterno dei siti di valore archeologico.

22.3. CORPI IDRICI STORICI O DI INTERESSE PAESAGGISTICO

1. Sono identificati come corpi idrici storici o di interesse paesaggistico gli elementi della rete idrica aventi una funzione centrale nella definizione dell'identità paesistica degli ambiti agricoli;
2. Gli interventi devono essere finalizzati alla tutela idrogeologica e alla valorizzazione delle sponde e della vegetazione ripariale. Sono vietati interventi di alterazione dell'assetto morfologico e della vegetazione ripariale;
3. Interventi di copertura e tombinatura totale o parziale degli alvei, anche in ambiti urbanizzati, sono consentiti esclusivamente per dichiarato interesse pubblico o di pubblica sicurezza, nonché per permettere l'accesso ai fondi

coltivati e agli immobili esistenti o assenti.

22.4. ALBERI PROPOSTI COME MONUMENTALI, ALBERATURE PODERALI, STRADALI E FILARI ALBERATI

1. Alberature isolate o in filari di valore ambientale e paesaggistico che rappresentano elementi significativi del paesaggio agrario ed urbano.
2. Gli interventi devono essere finalizzati alla tutela, conservazione e potenziamento degli elementi esistenti.
3. Non è ammesso l'abbattimento delle alberature se non per motivi di sicurezza o fitosanitari previa autorizzazione del comune. L'abbattimento è altresì ammesso, in presenza di progetti di riqualificazione ambientale e di ristrutturazione dei giardini esistenti. In tutti i casi deve essere prevista la sostituzione degli alberi o della vegetazione abbattuta con essenze autoctone che abbiano almeno le medesime potenzialità di crescita dei soggetti abbattuti.
4. Relativamente all'albero proposto come monumentale, non è ammesso eseguire lavori sul suolo in una fascia di rispetto individuata dalla proiezione della chioma dell'albero al suolo e di ampiezza comunque non inferiore a 7 m. misurati a partire dal piede dell'albero.

22.5. ESAME PAESISTICO DEI PROGETTI

1. Il territorio comunale è stato classificato in base alle differenti Classi di sensibilità paesistica.
I progetti di opere che incidono sull'aspetto esteriore dei luoghi devono essere oggetto di Esame paesistico in relazione alla sensibilità dei luoghi definita dal PGT nella Carta della sensibilità paesistica.
Nelle aree vincolate ai sensi del D.Lgs. n. 42/2004, l'Autorizzazione paesaggistica di cui all'Art. 146 del D.Lgs 42/2004 è intesa in sostituzione dell'Esame paesistico.
2. L'Esame paesistico dei progetti applica i criteri definiti dalle "Linee guida per l'esame paesistico dei progetti" approvate con D.G.R. 8 novembre 2002 n. 7/11045..

CAPO III**NORME TRANSITORIE****ART. 23 . Edifici in contrasto con le norme del presente PGT**

1. Per tutte le costruzioni o le loro parti che siano state legittimamente costruite o che siano divenute legittime in seguito in concessioni in sanatoria e che all'atto dell'approvazione del presente PGT, si trovino in zone inedificabili, o siano in contrasto con altre norme del presente PGT, sono consentiti, con intervento edilizio diretto, gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e risanamento conservativo, nonché di ristrutturazione.

2. Il presente PGT entra in vigore a partire dalla data di approvazione delle competenti Autorità regionali.
Con l'entrata in vigore del presente PGT sono abrogate tutte le norme comunali in contrasto con esso.
Nel periodo di salvaguardia, le disposizioni e norme in contrasto con il presente PGT sono sospese in attesa della sua approvazione.