



Comune di San Giovanni Del Dosso



Provincia di Mantova

Piano di Governo del Territorio

P.G.T. – L.R. 12/2005 e s.m.i.

Piano delle Regole Variante n. 1B

Normativa

Adozione Variante con	D.C.C.	n°	del
Approvazione Variante con	D.C.C.	n°	del
B.U.R.L.		n°	del _____

Redazione variante: Genta Arch.Rossano

Coordinatore Comunale: Pongiluppi Geom.Sergio (Responsabile Area Urbanistica)

INDICE

TITOLO I NORME GENERALI	4
Art. 1 - Il Piano delle regole.....	4
Art. 2 – Struttura e contenuti del Piano delle Regole.....	5
Art. 3 – Regime legale applicabile agli interventi edilizi ed edifici in contrasto.....	5
Art. 4 - Principi interpretativi e rinvio ad altre disposizioni.....	6
Art. 5 - Parametri Urbanistici	6
Art. 6 - Aree di pertinenza	14
Art. 7 - Destinazioni d’uso	15
Art. 8 - Dotazione di parcheggi privati.....	18
Art. 9 - Dotazione di aree per servizi di interesse collettivo.....	19
TITOLO II STRUMENTI DI ESECUZIONE DEL P.G.T.	20
Art. 10 - Strumenti urbanistici esecutivi.....	20
Art. 11 - Norme transitorie per gli strumenti urbanistici attuativi.....	22
Art. 12 - Interventi diretti sul territorio e Permesso di Costruire Convenzionato.....	22
Art. 13 - Norme di carattere generale per gli interventi sul patrimonio edilizio	22
TITOLO III NORME SULLE ZONE RESIDENZIALI, PRODUTTIVE E COMMERCIALI	26
Art. 14 - Zona "B"	26
Art. 14.1 - Zona B1 - nucleo urbano di antica formazione a prevalente destinazione residenziale	26
Art. 14.2 - Zona B2 - Zona consolidata a prevalente destinazione residenziale	27
Articolo 14.3 - Indicazioni di carattere morfologico per la redazione di progetti in zona B1 e B2	29
Articolo 14.4 - Zona B3 - Zona di recente edificazione a prevalente destinazione residenziale	32
Articolo 15 – Zone C e D conformate	34
Articolo 16 – Ambiti di trasformazione.....	34
Articolo 17 – Zone artigianali, industriali, commerciali	34
Art. 17.1 – Zona D1 - Zona per attività di tipo industriale.....	35
Art. 17.2 - Zona D2 - Zona per attività produttive di piccole e medie dimensioni.....	37
Art. 17.3 - Zona D3 - Zona per attività commerciali esistenti.....	37
Art. 17.4 - Zona D4 - Zona per attività produttive agroindustriali.....	38
Art. 17.5 - Zona D5 - Zona per attività produttive localizzate in ambiti sensibili.....	39
Art. 17.6 - Ambiti territoriali estrattivi.....	39
Art. 17.7 – Aree per insediamento di attività di gestione e smaltimento di rifiuti speciali.....	40
Art. 18 - Zone agricole	41
Art. 18.0 - Definizione del territorio rurale e degli ambiti agricoli.....	41
Art. 18.1 - ZONA “E” - agricola.....	43
Art. 18.2 – Corti rurali	46
Art. 18.3 - ZONA “E1” – Agricola di salvaguardia all’edificato	47
Art. 19 - ZONA “F” – per attrezzature pubbliche e di uso pubblico.....	48
Art. 20 - Norme particolari per gli impianti e per le reti energetiche e delle telecomunicazioni	48
Art. 21 - Area destinata alla localizzazione di stazioni di servizio e per la distribuzione dei carburanti	50

Art. 22 – Impianti solari fotovoltaici	52
TITOLO IV VINCOLI.....	52
Art. 23 – Zone con vincolo di inedificabilità	52
Art. 23.1 - Fasce di rispetto degli elettrodotti	53
Art. 23.2 - Fasce di rispetto dai metanodotti.....	53
Art. 23.3 - Fascia di rispetto cimiteriale.....	54
Art. 23.4 - Fascia di rispetto dal depuratore	54
Art. 23.5 - Fascia di rispetto dalla ferrovia.....	55
Art. 23.6 – Siti di potenzialità archeologica	55
Art. 24 – Norme geologiche di piano.....	55
TITOLO V NORME PER IL COMMERCIO.....	63
Art. 25 – Norme per gli interventi commerciali	63
TITOLO VI PIANO PAESISTICO COMUNALE	65
Art. 26 – Classificazione del territorio comunale in base alla sensibilità dei luoghi	65
Art. 27 - Tutela ambientale e paesistica.....	67
Art. 28 – Impianti per la produzione di energia alimentati da fonti energetiche rinnovabili di particolare impatto.....	69
Art. 29 – Disposizioni per la tutela del patrimonio di interesse culturale ed interventi che insistono sullo stato esteriore dei luoghi.....	72
TITOLO VII NORMATIVA SPECIFICA RELATIVA AGLI INTERVENTI SUL PATRIMONIO EDILIZIO DANNEGGIATO DAL SISMA DI MAGGIO 2012.....	73
Art. 30 – Ambito di applicazione.....	73
Art. 31 – Fabbricati ricadenti all’interno del tessuto urbano consolidato.....	74
Art. 32 – Disposizioni per gli interventi sugli edifici ricadenti nel nucleo urbano di antica formazione.....	75
Art. 33 – Fabbricati posti in zona agricola - Disposizioni per gli interventi nel territorio rurale	77
Art. 34 – Corti rurali.....	79
Art. 35 – Commissione Paesaggistica integrata.....	81

NOTA: Gli articoli da 29 a 35 (Norme per la ricostruzione post-sisma 2012) sono stati inseriti con la variante piano delle regole N. 1°, adottata dal Consiglio Comunale con deliberazione n. 42 in data 24/09/2013 ed al momento in regime di salvaguardia.

TITOLO I NORME GENERALI

Art. 1 - Il Piano delle regole

Il Piano delle Regole è redatto ai sensi e per gli effetti dell'art. 10 della l.r. 11 marzo 2005, n.12 e s.m.i.

Le prescrizioni in esso contenute hanno carattere vincolante e producono effetti diretti sul regime giuridico dei suoli.

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, anche attraverso la redazione di appositi strumenti di settore;
- individua:
 1. le aree destinate all'agricoltura;
 2. le aree di valore paesaggistico-ambientale ed ecologiche;
 3. le aree non soggette a trasformazione urbanistica.

Il Piano delle Regole definisce altresì le caratteristiche fisico-morfologiche che connotano l'esistente, da rispettare in caso di eventuali interventi integrativi o sostitutivi, nonché le modalità di intervento, anche mediante pianificazione attuativa o permesso di costruire convenzionato, nel rispetto dell'impianto urbano esistente, ed i criteri di valorizzazione degli immobili vincolati.

In particolare, per gli ambiti del tessuto urbano consolidato, il Piano delle Regole identifica i seguenti parametri da rispettare negli interventi di nuova edificazione o sostituzione:

- caratteristiche tipologiche, allineamenti, orientamenti e percorsi;
- consistenza volumetrica o superfici lorde di pavimento esistenti e previste;
- rapporti di copertura esistenti e previsti;
- altezze massime e minime;
- modi insediativi che consentano continuità di elementi di verde e continuità del reticolo

idrografico superficiale;

- destinazioni d'uso non ammissibili;
- interventi di integrazione paesaggistica, per ambiti compresi in zone soggette a vincolo paesaggistico ai sensi del d. lgs. 42/04;
- requisiti qualitativi degli interventi previsti, ivi compresi quelli di efficienza energetica.

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

Art. 2 – Struttura e contenuti del Piano delle Regole

Il Piano delle Regole è costituito, oltre che dalle presenti Norme, dai seguenti elaborati:

- Tav. 1a Elementi conoscitivi e di salvaguardia del paesaggio del territorio comunale - zona nord 1:5000;
- Tav. 1b Elementi conoscitivi e di salvaguardia del paesaggio del territorio comunale - zona sud 1:5000;
- Tav. 2a Azzonamento territorio comunale zona nord 1:5000 ;
- Tav. 2b Azzonamento territorio comunale zona sud 1:5000 ;
- Tav. 3 Azzonamento interno al perimetro del centro edificato 1:2000.

Il Piano delle Regole fa proprio lo studio geologico, idrogeologico e sismico redatto ai sensi dell'art. 57, comma 1 lett. b) della L.R. 12/2005 e s.m.i., facente parte integrante del presente P.G.T.

Art. 3 – Regime legale applicabile agli interventi edilizi ed edifici in contrasto

Ogni attività comportante la trasformazione urbanistico-edilizia del territorio comunale partecipa, nei modi previsti dalla legge, agli oneri ad essa relativi ed è assoggettata a Permesso di Costruire, o altro regime autorizzativo stabilito dalla legislazione vigente.

Gli immobili e le attività esistenti in contrasto con le norme del Piano delle Regole del P.G.T. sono assoggettabili ad interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, adeguamento alle norme di sicurezza senza aumento di Slp e senza modifica della sagoma dell'edificio. Sono ammessi interventi di restauro e risanamento conservativo, nonché ristrutturazione edilizia, solo nel caso in cui gli interventi siano volti al cambio d'uso necessario per adeguarsi alle norme di zona.

Art. 4 - Principi interpretativi e rinvio ad altre disposizioni

In caso di discordanza fra diversi elaborati del Piano delle Regole prevalgono:

- fra tavole in scala diversa, quelle di maggior dettaglio;
- fra tavole di Piano delle Regole e Norme, queste ultime.

In caso di discordanza tra le definizioni contenute nel Piano delle Regole con quelle del Regolamento Edilizio, prevalgono quelle contenute nel Piano delle Regole, fino al momento dell'aggiornamento del regolamento edilizio in seguito all'approvazione del P.G.T.

Art. 5 - Parametri Urbanistici

Le trasformazioni urbanistico - edilizie sono regolate dai parametri ed indici urbanistici di seguito definiti:

5.1. ST (mq) = Superficie territoriale

Per superficie territoriale si intende la superficie dell'area compresa all'interno del perimetro di un comparto soggetto a intervento di trasformazione urbanistica con capacità edificatoria, la quale comprende, oltre alla superficie fondiaria, la superficie necessaria alla realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria e delle aree già di proprietà pubblica che ricadono all'interno, ad esclusione della viabilità esistente, su cui non sia preesistente alcun tipo di intervento.

5.2 UT (mq/mq) = Indice di utilizzazione territoriale

Definisce la massima superficie lorda di pavimento (SLP) edificabile per ogni mq di superficie territoriale. L'edificabilità di pertinenza delle aree che, all'atto dell'approvazione dei Piani urbanistici attuativi, risulteranno già di proprietà pubblica spetterà alle Amministrazioni proprietarie. Non verrà computata, in sede di calcolo della SLP edificabile, la superficie lorda di pavimento degli edifici destinati ad attrezzature e servizi pubblici che risulteranno previsti dai piani attuativi o che comunque verranno realizzati su aree per standard urbanistici individuate da detti piani ed oggetto di cessione al Comune.

5.3 SF (mq) = Superficie fondiaria

Somma delle aree destinate alla realizzazione degli edifici da costituire e pertinenze degli stessi. Nel caso degli ambiti per i quali viene prescritta la formazione di piani urbanistici attuativi, la superficie fondiaria viene calcolata detraendo dalla superficie territoriale tutte le aree destinate, anche dai piani stessi, ad opere di urbanizzazione primaria e secondaria. Nel caso delle altre zone, per area fondiaria deve intendersi l'intera area che, in base alle tavole del piano, ha destinazione insediativa.

5.4 UF (mq/mq) = Indice di utilizzazione fondiaria

Definisce la superficie lorda di pavimento (SLP) edificabile per ogni mq. di superficie fondiaria.

5.5 IF (mc/mq) = Indice di fabbricabilità fondiaria

Definisce il volume massimo edificabile per ogni mq. di superficie fondiaria.

5.6 SP (mq) = Superficie permeabile

E' la quota della superficie di riferimento, permeabile naturalmente in modo profondo, senza la presenza di manufatti interrati; sono considerate superfici permeabili anche le pavimentazioni realizzate con materiali di tipo filtrante.

5.7 SC (mq) = Superficie coperta

Area della proiezione, sul piano orizzontale, del massimo ingombro delle parti edificate fuori terra, delimitate dalle superfici esterne delle murature perimetrali o, in loro mancanza, dai piani verticali circoscritti alle strutture portanti, con l'esclusione:

- dei piani interrati destinati ad autorimesse con estradosso non superiore a 0,40 ml dal piano di campagna, purché la copertura sia praticabile o sistemata a verde;
- delle parti aggettanti aperte, come balconi, sporti di gronda con una profondità inferiore a ml 1,20 e coperture a sbalzo emergenti dalla proiezione del piano superiore per un'area non eccedente il 20% della superficie coperta da quest'ultimo.;
- i pergolati purchè sprovvisti di copertura;

5.8 RC (%) = Rapporto di copertura

Rapporto, misurato in percentuale, tra superficie coperta SC e superficie fondiaria SF.

5.9 RP (%) = Rapporto di permeabilità

È il rapporto tra superficie permeabile SP e superficie fondiaria SF.

5.10 H = Altezza del fabbricato (misurata in m)

L'altezza H dei fabbricati (misurata a partire dalla quota del marciapiede stradale adiacente al lotto esistente o previsto; nel caso di lotti con più accessi, assumendo la quota media del marciapiede stradale) si calcola:

- per i fabbricati civili all'intradosso del solaio di copertura dell'ultimo piano abitabile o agibile (valore medio nel caso dei solai inclinati con altezza minima interna in gronda di ml 1,50);
- per i fabbricati industriali all'imposta della struttura portante la copertura;
- Per gli edifici privi di seminterrato la quota da assumere per il calcolo dell'altezza risulta essere comunque individuata a ml 0,40 dalla quota di riferimento della pavimentazione stradale precedentemente definita.

5.11 S_{lp} = Superficie lorda di pavimento (misurata in mq)

Somma della superficie di tutti i piani agibili. La suddetta superficie deve essere calcolata al lordo di tutte le murature interne e perimetrali. Costituiscono parte della SLP i locali ricavati nei sottotetti degli edifici che hanno acquisito l'abitabilità, sulla base di titoli abilitativi rilasciati in applicazione del titolo IV della L.R. 12/2005 e s.m.i.

Dal computo della superficie lorda dei fabbricati residenziali sono esclusi:

- i piani interrati con estradosso del solaio di copertura non superiore a 0.40 ml dal piano di campagna non destinati a qualsiasi attività o esercizio con permanenza di persone, quali cantine, autorimesse, archivi, depositi, eventuali servizi igienici e servizi tecnologici in genere;

- Gli spazi destinati ad autorimessa al piano terreno o seminterrato delle costruzioni, fino ad un massimo di 1 mq ogni 10 mc di volume realizzato;
- le parti aggettanti aperte purché abbiano sporgenza inferiore a 1,20 m;
- i porticati pubblici o asserviti all'uso pubblico;
- le logge e le superfici porticate private aperte su tre lati fino al 20% della S.L.P. complessiva del fabbricato;
- I pergolati, purchè sprovvisti di copertura;
- le cantine e i locali destinati alla installazione di impianti tecnologici (di riscaldamento e condizionamento, cabine elettriche, locali macchine, ascensori, ecc.);
- i soppalchi aperti e liberi, se totalmente aperti sul lato maggiore, per una superficie massima pari al 30% della superficie netta del locale su cui si affacciano;
- i locali o soppalchi aventi altezze tali da non potersi considerare agibili;
- i corpi scala, compreso vano ascensore;

Dal computo della superficie lorda dei fabbricati artigianali, industriali, commerciali:

- i porticati al servizio delle attività produttive, quando siano aperti almeno su tre lati; quando non si configurino come corpi di fabbrica eventualmente autonomi e cioè siano effettivamente vani accessori per una superficie complessiva (comprese eventuali preesistenze) non superiore al 20% della superficie coperta dal fabbricato di cui fanno parte;
- gli spazi per gli impianti di depurazione, per gli impianti termici, per gli impianti elettrici e altri impianti tecnologici a stretto servizio dell'attività svolta;
- i serbatoi esterni in soprassuolo e sottosuolo;
- le superfici delle scale di sicurezza e dei relativi impianti di sollevamento realizzati in ottemperanza a normative statali o regionali o alle disposizioni impartite da organi pubblici di vigilanza, aggiunte all'esterno di edifici che ne siano sprovvisti, ove fosse dimostrata, con specifica documentazione, l'impossibilità di realizzare dette strutture all'interno della sagoma del fabbricato;
- le superfici dei piani interrati o seminterrati adibiti a magazzino, deposito di valori, archivio, autorimesse, costituenti pertinenze delle unità immobiliari soprastanti, aventi altezza netta interna non superiore a metri 2.40 e nella misura massima del 30% della SLP;

5.12 Vu = Volume (misurato in mc)

Il volume complessivo di un edificio, in qualsiasi materiale sia esso costruito, si ottiene moltiplicando la SLP di ciascun piano per la relativa altezza, misurando:

- per il piano seminterrato la differenza tra la quota media del marciapiede stradale o dal piano di sistemazione esterna in caso di assenza di marciapiede e l'intradosso del primo solaio;
- per il piano terra la differenza tra la quota di più ml. 0,40 a partire dal marciapiede stradale o dal piano di sistemazione esterna in caso di assenza di marciapiede e l'intradosso del solaio superiore;
- per tutti gli altri piani la differenza di quota tra l'intradosso del solaio inferiore e l'intradosso di quello immediatamente superiore;
- Nel caso di solai o coperture inclinate la differenza di quota tra l'intradosso del solaio inferiore e l'intradosso di quello immediatamente superiore, mediante l'utilizzo dell'altezza media riferita a ciascuna falda.

Vanno esclusi dal calcolo:

- • vespai fino ad una quota differenziale massima di ml. 0,40 dalla quota di riferimento della pavimentazione stradale precedentemente definita;
- • il volume tecnico sporgente dall'ultimo solaio, così come successivamente definito;
- • gli elementi non computati ai fini del calcolo della S.L.P.;

5.13 Volume tecnico

L'impianto e lo spazio coperto ed eventualmente chiuso per la protezione di installazioni tecnologiche al servizio di immobili con destinazione d'uso residenziale o assimilabili alla residenza quando, per il suo funzionamento, non richieda presenza continua di persone nei vani ove fosse eventualmente ospitato; quando risulti parte integrante di cicli di produzione a qualsiasi settore economico appartengano e allorché non comporti presenza anche discontinua di persone che non siano addette alla manutenzione. In ogni caso tale volume non è conteggiabile ai fini del calcolo di H, If e It, ma sono da rispettare le norme vigenti sulle distanze dai confini (DI).

In questa categoria di elementi sono ricomprese le vasche di accumulo antincendio e le strutture tecniche finalizzate alla sicurezza negli immobili residenziali e produttivi; per la localizzazione di

questi elementi potranno essere derogate le distanze previste e riferirsi a quanto diversamente prescritto dal Codice Civile.

5.14 Distanze

Le distanze vengono misurate perpendicolarmente.

La disciplina delle distanze non si applica a:

- cabine elettriche e manufatti tecnologici al servizio del territorio di modesta entità (cabine di decompressione della rete del gas, impianti telefonici, etc.)
- muri di cinta di altezza inferiori a ml. 3,00;
- manufatti da giardino quali tendoni e arredi con altezza inferiori a ml. 3,00 e/o a carattere temporaneo e stagionale;
- strutture di arredo e impianti al servizio della collettività (pensiline di attesa per il servizio di trasporto pubblico, cabine telefoniche, opere artistiche, etc.).

Distanze tra fabbricati

Le distanze minime da osservare fra fabbricati, indipendentemente dal fatto che siano abitabili o meno, ed i confini del lotto servito, gli altri fabbricati ed il ciglio stradale, si determinano misurando la distanza sulla retta orizzontale fra la proiezione delle superfici esterne delle murature perimetrali dell'edificio, al netto dei corpi aggettanti aperti sino alla sporgenza massima di ml 1,20 e detti riferimenti.

Ai sensi del D.M.1444/1968 in tutte le zone, in caso di interventi di nuova costruzione o di ampliamento è prescritta la distanza minima assoluta di m 10.00 tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti. La norma si applica anche quando una sola delle pareti sia finestrata.

Sono ammesse deroghe alle distanze sopra indicate in caso di interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia su edifici esistenti, computati senza tener conto di costruzioni aggiuntive di epoca recente e prive di valore storico, artistico o ambientale.

Possono essere costruiti edifici o parti di edifici, a distanze fra loro, minori di ml 10,00 con un minimo di ml. 6,00, solo nel caso in cui entrambe le pareti prospicienti non siano finestrate, nel rispetto della verifica delle distanze dai confini di proprietà.

Distanze dai confini di proprietà

Si determina misurando la distanza fra l'edificio ed il confine del lotto asservito, nel punto più prossimo all'edificio stesso.

La distanza di un fabbricato dal confine di proprietà non deve essere inferiore alla metà dell'altezza della facciata prospiciente il confine, con un minimo di ml. 5,00.

È ammessa la costruzione a confine nei seguenti casi:

- nuove costruzioni conformi a strumenti esecutivi approvati, fatte salve le verifiche delle distanze tra fabbricati;
- nuove costruzioni conformi a convenzioni registrate fra privati;
- nuove costruzioni pubbliche o di interesse pubblico;
- nuove costruzioni di locali destinati ad autorimessa ubicate in zona B1 e B2 aventi altezza max interna di 2,40 ml e comunque mai superiore ad una altezza H complessiva esterna di 3 ml misurata a partire dalla quota del marciapiede stradale esistente e/o previsto, dalle piazze o da qualsiasi altro spazio pubblico dovranno rispettare la distanza di 10 ml. In tali zone sono tassativamente vietati i box in lamiera prefabbricati. I locali ad uso autorimessa dovranno essere espressamente vincolati a tale destinazione e con Superficie Lorda di Pavimento massima pari a 1,00 mq ogni 10,00 mc di volumetria residenziale insistente sul medesimo lotto e per una lunghezza non superiore ad 1/3 della lunghezza del confine libero da costruzione;
- Quando preesiste parete costruita a confine, si può costruire in aderenza per la lunghezza della parete preesistente; in questo caso il nuovo edificio non deve avere un'altezza a confine superiore rispetto a quella dell'edificio preesistente;

Distanze dei fabbricati dalle strade e tra i fabbricati tra i quali siano interposte strade

All'interno dei centri abitati, così come delimitati ai sensi dell'art. 4 del Codice della Strada, le distanze dalla sede stradale (comprensiva di marciapiedi, piste ciclabili, carreggiate, parcheggi e banchine) da rispettare nelle nuove costruzioni, nelle ricostruzioni conseguenti a demolizione integrale, o negli ampliamenti (ad esclusione delle sopraelevazioni), fatte salve maggiori prescrizioni di piano, è stabilita nella misura minima di:

- m. 10,00 per strade di grandezza maggiore di 15,00 m;
- m. 7,50 per strade di grandezza compresa tra i 7,00 e i 15,00 m;
- m. 5.00 per strade di larghezza inferiore ai m. 7,00;

- m. 5,00 nel caso di viabilità a fondo cieco ed al servizio di singoli edifici e insediamenti di cui sia escluso il proseguimento.

Qualora le distanze tra fabbricati, come sopra computate, risultino inferiori all'altezza del fabbricato più alto, le distanze stesse sono maggiorate fino a raggiungere la misura corrispondente all'altezza stessa.

Ai sensi del D.M. 2 aprile 1968 n. 1444 sono ammesse distanze inferiori nel caso di gruppi edifici che formino oggetto di piani particolareggiati o lottizzazioni convenzionate con previsioni planivolumetriche.

Sono inoltre consentite deroghe alle distanze come sopra indicate in caso di:

- laddove esplicitamente previsto dal Piano delle Regole o dai Piani Attuativi e relativi atti equipollenti;
- quando il filo di fabbricazione sia già determinato, al fine della salvaguardia dell'allineamento stradale e/o cortina edilizia prevalente esistenti sulla pubblica via.

Fuori dai perimetri dei centri abitati, anche se all'interno delle zone previste come edificabili o trasformabili dallo strumento di governo del territorio, valgono le disposizioni stabilite dal D.Lgs. 30 aprile 1992 Nuovo Codice della strada e successivi regolamenti attuativi, ovvero:

- | | | |
|--|----|-------|
| ▪ Tangenziali di interesse sovracomunale | m. | 40,00 |
| ▪ Altre strade ex Statali e strade Provinciali | m. | 30,00 |
| ▪ Altre strade Comunali | m. | 20,00 |
| ▪ Strade Vicinali | m. | 10,00 |

Distanza minima dai corsi d'acqua

Gli interventi proposti dovranno essere conformi alle normative di tutela del sistema delle acque superficiali, ai disposti del regolamento idrico consortile nonché di quello comunale se esistente. Per gli interventi adiacenti o intersecanti corsi d'acqua, oltre a quanto disposto dalle presenti norme, si rinvia quindi al regolamento idrico consortile, se si tratta di un canale consortile, o a quello comunale, se si tratta di un canale del reticolo idrico minore.

Distanza minima dai sedimi ferroviari

Relativamente alla distanza dai sedimi ferroviari il riferimento è quanto previsto dal D.P.R. 753/1980 e sue successive integrazioni.

Art. 6 - Aree di pertinenza

Le aree considerate nel calcolo di verifica della compatibilità dei progetti con gli indici di edificabilità costituiscono pertinenza delle costruzioni su di esse realizzate.

Per gli edifici esistenti all'atto dell'adozione del PGT si considera area di pertinenza quella di sedime e quella circostante a detti edifici espressamente utilizzata per il calcolo dei volumi o delle SIp di cui al precedente comma in occasione del rilascio del titolo abilitativi ad essi relativa;

In mancanza di documentazione al riguardo (titolo autorizzativo) si considera di pertinenza la superficie di sedime e quella circostante l'edificio che risulti della medesima proprietà, ovvero, se di area minore, la superficie individuata applicando gli indici di edificabilità in relazione al volume (V) o alla SIp esistenti.

L'area di pertinenza è asservita all'edificio e non potrà essere presa in considerazione una seconda volta per l'applicazione dell'indice di edificabilità, se non per completare la eventuale volumetria massima consentita dalle presenti norme. Un'area di pertinenza si definisce saturata quando gli edifici costruiti hanno utilizzato il massimo dei volumi edificabili consentiti dai rispettivi indici.

Negli elaborati richiesti per i piani attuativi deve obbligatoriamente figurare l'individuazione planimetrica delle aree di pertinenza, con l'elenco dei relativi estratti di mappa e dati catastali delle proprietà, distinguendo eventualmente le aree sature da quelle non sature.

In ogni istanza di titolo autorizzativo deve chiaramente essere identificata l'area di pertinenza degli edifici oggetto di progettazione nonché quella degli edifici esistenti sui terreni confinanti.

Eventuali quote di Sf cedute, asservite o abbandonate per la formazione di spazi pubblici, aggiuntivi a quelli previsti dal Piano dei Servizi o da strumenti attuativi, sono utilizzabili ai fini dell'applicazione di tutti gli indici e parametri urbanistici regolanti l'edificazione.

Nel caso le aree di pertinenza comprendessero parti di proprietà diverse da quella direttamente interessata dall'intervento di attuazione del Piano, occorrerà che i proprietari promotori dell'iniziativa edilizia dimostrino e documentino che la proprietà delle aree così vincolate è consenziente e disposta a rinunciare al proprio diritto ad utilizzare in parte o in tutto l'indice di edificabilità o a poterne disporre per la quota parte di competenza nelle aree su cui sarà attuato l'intervento (attraverso lo strumento della perequazione tra zone territoriali omogenee e il conseguente trasferimento dei diritti di volumetria). Non è ammesso il trasferimento del volume edificabile o di superficie utile fra aree a diversa destinazione di zona territoriale omogenea.

Di tale accordo sul trasferimento dei diritti di edificabilità e sulle rispettive quote di utilizzo, sarà stipulata apposita convenzione trascritta a cura e spese dei proponenti.

I fondi e gli appezzamenti inedificati la cui superficie sia stata computata al fine di consentire un insediamento edilizio, restano privi di diritti volumetrici anche nel caso di frazionamento successivo.

Nelle Zone Territoriali Omogenee E, per il computo dei volumi realizzabili è ammessa l'utilizzazione di tutti gli appezzamenti, anche non contigui, componenti l'azienda compresi quelli esistenti in Comuni contermini. Inoltre nelle zone E, in caso di attività di tipo associativo, potranno essere vincolati i terreni dei singoli soci.

In questi casi il conteggio dei diritti volumetrici delle aree di pertinenza sarà trascritto nella Conservatoria dei Registri Immobiliari.

Art. 7 - Destinazioni d'uso

Ogni intervento edilizio è volto a realizzare, mediante costruzioni nuove o interventi sull'esistente, un nuovo assetto distributivo o qualitativo espressamente richiesto per una destinazione d'uso specifica dell'opera.

Non tutte le destinazioni d'uso risultano compatibili con la loro collocazione, pertanto, vengono individuate e definite le varie destinazioni d'uso la cui ammissibilità o meno è indicata per ognuna delle zone in cui è suddiviso il territorio comunale.

Ai sensi della vigente normativa sovraordinata si considera destinazione d'uso di una area o di un edificio il complesso delle funzioni ammesse dallo strumento urbanistico per quell'area o quell'edificio.

Si considera principale la destinazione d'uso qualificante; compatibile la o le destinazioni d'uso che integrano la destinazione principale o che si inseriscano nella zona senza determinare situazioni ambientalmente ed urbanisticamente interferenti in senso negativo.

Per la determinazione delle attività ammissibili nelle aree ed immobili, le destinazioni d'uso principali degli edifici sono definite per classi omogenee di funzione, come di seguito indicate:

COF 1 Residenza consistente nell'uso del complesso edilizio per alloggi, servizi e accessori funzionali all'abitazione

COF 2 Attività agricola:

COF 2.1 attività agricola diretta alla coltivazione del fondo, alla silvicoltura, alla trasformazione e alla alienazione dei prodotti agricoli, quando rientrano nell'esercizio normale dell'agricoltura

nonché tutte le attività definite tali dalle leggi speciali in materia;

allevamento del bestiame e attività connesse;

COF 2.2 attività agrituristica;

COF 2.3 attività florovivaistica.

COF 2.4 attività di supporto e commercializzazione dei prodotti agricoli

COF 2.5 depositi attrezzi, mezzi e materiali

COF 2.6 strutture zootecniche

COF 2.7 residenza agricola

COF 2.8 deposito custodito di beni mobili, di materiali e prodotti di qualsiasi natura (purché non inquinanti e pericolosi), di attrezzature da lavoro, ecc., svolto in edifici tipologicamente predisposti a questa funzione;

COF 3 Attività produttiva:

COF 3.1 unità produttive industriali,

COF 3.2 unità artigianali insediate in edifici tipologicamente produttivi;

COF 3.3 uffici tecnici ed amministrativi al servizio esclusivo dell'unità produttiva;

COF 3.4 impianti tecnici in genere, non tipologicamente produttivi, quali cabine di trasformazione, impianti di depurazione, ecc.;

COF 3.5 deposito custodito di beni mobili, di materiali e prodotti di qualsiasi natura (purché non inquinanti e pericolosi), di attrezzature da lavoro, ecc., svolto in edifici tipologicamente predisposti a questa funzione;

COF 3.6 autotrasporti:attività connessa all'autotrasporto ivi compresi officine di manutenzione, piazzali e capannoni per la custodia degli automezzi.

COF 4 Attività commerciale:

COF 4.1 esercizi di vicinato. Aveni superficie di vendita inferiore o uguale a mq 150;

COF 4.2 medie strutture di vendita. Aveni superficie di vendita inferiore o uguale a mq 600;

COF 4.3 medie strutture di vendita. Aveni superficie comprese fra mq 601 e mq 1500 .

COF 4.4 attività di deposito, di esposizione;

COF 4.5 attività di ristorazione, bar, pubblici esercizi

COF 4.6 commercio al dettaglio

COF 4.7 commercio all'ingrosso.

COF 5 Attività terziaria:

COF 5.1 uffici in genere, pubblici e privati, studi professionali diversi;

COF 5.2 attività bancarie, agenzie e servizi a diretto contatto con il pubblico;

COF 6 Attività ricettiva:

Ricettiva - alberghiera: alberghi, pensioni, locande.

COF 7 Attività artigianali di servizio:

Artigianato di servizio alla residenza per lavorazioni compatibili, cioè che dimostrino di non essere pericolose e di non produrre disturbo, rumori, fumi, vibrazioni, esalazioni, lampeggiamenti o scarichi nocivi od inquinanti, quali per esempio: produzione beni di consumo: pane e pasta, pasticcerie, gelati, cornici, timbri e targhe, sartoria; riparazione beni di consumo: biciclette, calzature e articoli in cuoio, elettrodomestici, macchine da ufficio e computer, orologi e gioielli, strumenti musicali, oggetti in legno-ebanisteria, ombrelli, strumenti ottici e fotografici, strumenti di precisione, rilegatoria; servizi personali e similari: centri di raccolta indumenti e affini per la pulitura, stireria (con escluse attività di lavaggio), centri per l'igiene e l'estetica della persona, parrucchieri ed istituti di bellezza, saune e palestre di ginnastica individuale, laboratori fotografici.

COF 8 Servizi:

Attività private e/o pubbliche di servizio sociale, culturale, sanitario, assistenziale, ricreativo, sportivo, etc....

COF 9 Servizi tecnologici:

COF 9.1 depuratori per fognature con limite di rispetto come previsto dalle leggi vigenti;

COF 9.2 impianti per le telecomunicazioni e la radiotelevisione;

COF 9.3 impianti solari fotovoltaici;

COF 9.4 acquedotto

COF 10 Impianti di distribuzione carburante:

Attività di rifornimento carburanti per autotrazione, distribuzione di carburanti, deposito entro i limiti quantitativi di legge (distributori).

L'individuazione delle classi omogenee di funzione dinanzi descritte è meramente indicativa e non esaustiva.

Il mutamento della destinazione d'uso, da una categoria all'altra fra quelle definite al presente articolo, ancorché effettuato senza l'esecuzione di opere e qualora comportino modifica del carico urbanistico e del relativo standard, partecipa al conguaglio del contributo di costruzione e degli standard urbanistici nelle misure previste dalla legge e può effettuarsi soltanto nel rispetto delle destinazioni di zona e in conformità a quant'altro prescritto dalle presenti norme e dai regolamenti

comunali.

Art. 8 - Dotazione di parcheggi privati

Si considerano come parcheggi pertinenziali:

Gli spazi privati di sosta a servizio delle proprietà che soddisfano la dotazione minima prescritta dalla L. 122/1989, ovvero la dotazione di spazi per parcheggi privati interni di pertinenza nella misura minima di mq 1 per ogni mc 10 di costruzione. Tali aree dovranno essere chiaramente rappresentate in cartografia di progetto, con specifica individuazione dei singoli posti auto.

Fatta salva la dotazione minima obbligatoria di spazi da destinare a parcheggi privati interni prevista per legge (L. 122/1989), in tutti gli interventi edilizi deve essere garantita la seguente dotazione di parcheggi pertinenziali, per una migliore organizzazione e funzionalità del tessuto urbano:

- Per le unità residenziali con S.L.P. inferiore a mq 60 la realizzazione di almeno 1 posto macchina chiuso e/o coperto per ciascuna unità immobiliare;
- Per le unità residenziali con S.L.P. superiore a mq 60 la realizzazione di almeno 2 posti macchina di cui almeno uno chiuso e/o coperto per ciascuna unità immobiliare;
- Per la destinazione ad attività terziario direzionale, la destinazione a parcheggio di una superficie non inferiore a 1 posto macchina per ogni 40 mq SLP;
- Per la destinazione ad attività terziario commerciale (pubblici esercizi compresi), la destinazione a parcheggio di una superficie non inferiore a 1 posto macchina per ogni 40 mq SLP;
- Per la destinazione produttivo – artigianato di servizio, la destinazione a parcheggio di una superficie non inferiore a 1 posto macchina per ogni 80 mq SLP;
- Per attività di spettacolo, cultura, istruzione, ristorazione, alberghi, motel, e simili 1 posto macchina per ogni 80 mq SLP;
- Per le attività sanitarie, cliniche, ospedaliere e simili nonché di fitness, la destinazione a parcheggio di una superficie non inferiore a 1 posto macchina per ogni 100 mq SLP;

Per tutte le destinazioni d'uso sopra menzionate, in caso di accertata impossibilità, nella zona B1, nel reperimento della dotazione di parcheggio negli interventi sull'esistente, può essere monetizzata tale superficie su specifica valutazione da parte dell'amministrazione comunale.

Tali parcheggi possono essere realizzati anche all'esterno del lotto asservito, purché il vincolo di pertinenza sia trascritto nei registri immobiliari prima del rilascio del titolo abilitativo.

Per le unità residenziali in caso di posto macchina unico e o in caso di doppio posto macchina, il primo di questi dovrà avere superficie minima pari a mq 18,00 per autorimesse e/o posto auto chiuso o coperto; il secondo posto auto delle unità residenziali ed i posti auto relative a tutte le altre destinazioni diverse dalla residenza dovrà avere superficie minima pari a mq 12,50.

Negli edifici di uso promiscuo, la dotazione di parcheggi di pertinenza deve essere calcolata separatamente per le porzioni di edificio aventi diverse destinazioni.

I parcheggi collocati all'esterno del lotto asservito, debbono risultare liberamente e funzionalmente accessibili da uno spazio di adeguata dimensione ed essere disimpegnati in modo tale da non creare pericolo o disagio per il traffico, nonché obbligatoriamente essere pavimentati e completati con l'apposita segnaletica stradale.

Art. 9 - Dotazione di aree per servizi di interesse collettivo

Si riportano le prescrizioni contenute nel piano dei servizi per le zone territoriali omogenee, fatte salve le previsioni specifiche contenute negli specifici Ambiti di Trasformazione disciplinati dal documento di piano.

In particolare in caso di mutamenti di destinazione d'uso, conformi alle presenti norme, non comportanti la realizzazione di opere edilizie, le medesime sono soggette alla disciplina della L.R.12/2005 e s.m.i., salvo il versamento del contributo di costruzione, ove dovuto, ed eventuale conguaglio, con cessione o monetizzazione degli eventuali spazi per aree per servizi pubblici e di interesse pubblico e generale, secondo le modalità di seguito riportate.

In caso di mutamenti di destinazione d'uso connessi alla realizzazione di opere edilizie e comportanti un incremento del fabbisogno di "aree per servizi e attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale", le stesse dovranno essere reperite con le seguenti modalità:

- conguaglio delle superfici adibite ad area per servizi e attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale (standard previsto per la nuova destinazione sottratta degli standard destinazione esistente), utilizzando quale riferimento per il dimensionamento, quanto riportato nel piano dei servizi, ovvero:
 - Dimensionamento unità residenziali: la superficie per tali aree è verificata nella misura di 18 mq/ab di cui almeno 3 mq/ab devono essere verificati/reperiti a parcheggio (1 abitante ogni 150 mc);
 - Dimensionamento unità direzionali, pubblici esercizi e unità commerciali (COF 4.1, COF 4.2 e COF 4.5): la superficie per tali aree è verificata nella misura

del 100% della S.L.P. di cui almeno la metà devono essere verificati/reperiti a parcheggio;

- Dimensionamento unità commerciali (COF 4.3): la superficie per tali aree è verificata nella misura del 150% della S.L.P. di cui almeno la metà devono essere verificati/reperiti a parcheggio;
- Dimensionamento unità artigianali, industriali: la superficie per tali aree è verificata nella misura del 10% della S.L.P. di cui almeno la metà devono essere verificati/reperiti a parcheggio;

Il maggior fabbisogno di “aree per servizi e attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale ” dovrà essere soddisfatto all’interno dell’area interessata dal cambio d’uso, oppure in altra area ritenuta idonea dal Comune.

Nelle aree ricomprese nella zona B1 e B2, in alternativa alla cessione delle aree, comprensive di quelle a parcheggio, per i casi in cui vi è difficoltà nel reperimento di dette aree e previo assenso dell’amministrazione comunale, il Comune può accettare la corresponsione di una somma commisurata al valore economico dell’area da acquisire.

Le aree a parcheggio da reperire dovranno avere dimensioni conformi alle prescrizioni del codice della strada e dovranno essere reperite al netto delle superficie adibite a spazi di manovra o quant’altro. Le stesse dovranno essere facilmente raggiungibili dagli accessi, nonché distribuite in modo tale da garantirne l’effettivo e agevole utilizzo.

TITOLO II STRUMENTI DI ESECUZIONE DEL P.G.T.

Il P.G.T. si attua per interventi edilizia diretti e mediante strumenti attuativi o esecutivi come disciplinati dalle presenti norme, nonché le procedure previste a tale scopo dalla legislazione statale o regionale vigente in materia.

La gestione avviene per strumenti urbanistici attuativi ed interventi diretti secondo quanto indicato dalle presenti norme, nonché dalle tavole cartografiche.

Art. 10 - Strumenti urbanistici esecutivi

Ogni intervento di trasformazione urbanistica è subordinato alla preventiva approvazione di uno strumento urbanistico esecutivo, redatto a cura del Comune o dei proprietari degli immobili interessati, all’interno delle zone espressamente indicate nelle presenti N.T.A. e negli elaborati di piano.

Il Comune potrà inoltre prevedere o sollecitare che siano redatti piani esecutivi, estesi ad un ambito opportuno, in tutti i casi in cui si rilevi l'opportunità di specificazioni più dettagliate rispetto alle previsioni del Piano delle Regole in particolare connesse alle infrastrutture ed agli spazi di interesse pubblico e potrà promuovere la formazione di programmi integrati di intervento anche in deroga alle previsioni degli strumenti urbanistici vigenti e secondo le procedure di legge. Tale opportunità potrà essere esercitata dal Comune anche nei casi in cui il Piano delle Regole preveda l'intervento edilizio diretto. In tal caso il ricorso alla pianificazione attuativa dovrà essere conforme ai disposti normativi dell'ambito interessato.

I piani attuativi specificano nel dettaglio le previsioni del P.G.T. ed organizzano il razionale assetto della porzione di territorio interessato, specificandone la distribuzione delle funzioni insediative e dei relativi volumi; assicurando la realizzazione delle opere di urbanizzazione e dei servizi necessari; nonché coordinando gli insediamenti con le infrastrutture di servizio esistenti sul territorio.

Per ogni piano esecutivo non contemplati negli Ambiti di Trasformazione (AT) le aree per servizi vanno dimensionate secondo i disposti del Piano dei Servizi, le quantità massime edificabili nel comparto e le destinazioni d'uso effettivamente previste dal piano attuativo.

In merito agli Ambiti di Trasformazione (AT), tali aree devono essere previste e cedute secondo le quantità minime eventualmente indicate nelle schede degli AT medesimi.

Il rilascio di titoli edilizi in attuazione di strumenti urbanistici esecutivi predisposti dai privati, è subordinato alla stipula di convenzione estesa alla globalità degli insediamenti e delle relative attrezzature in coerenza con il progetto dello strumento esecutivo. Tale convenzione, oltre a quanto definito dalla legislazione vigente, assicura la contemporaneità dell'esecuzione delle opere rispetto alla realizzazione degli interventi insediativi e definisce l'eventuale possibilità di apportare, in fase di attuazione dello strumento esecutivo, variazioni non essenziali.

È di competenza comunale l'elaborazione degli strumenti urbanistici esecutivi diretti alla realizzazione di interventi di edilizia economica e popolare, ai sensi della L. n. 167 del 18.04.1962 s.m.i., nonché di quelli diretti alla realizzazione di insediamenti produttivi, ai sensi dell'art. 27 della L. n. 865 del 22.10.1971.

Tutti i piani esecutivi devono essere corredati dalla documentazione prevista dalla D.G.R. 25 luglio 1997 n. 6/30267 s.m.i.

Art. 11 - Norme transitorie per gli strumenti urbanistici attuativi

Sono fatte in ogni caso salve le previsioni contenute nei piani attuativi approvati e vigenti. Alla scadenza dei termini di efficacia dei predetti piani, salvo proroga concessa per motivate ragioni di interesse pubblico con delibera di consiglio comunale, le aree comprese nei piani attuativi, sono soggette alle disposizioni dettate per la zona omogenea di appartenenza, fatte salve le prescrizioni per le infrastrutture e per i servizi e di ogni altra prescrizioni che tenga conto dei diritti acquisiti.

I piani esecutivi già approvati al momento dell'approvazione del presente P.G.T. potranno essere modificati, secondo le procedure di legge, su proposta dei privati ed operatori interessati.

Art. 12 - Interventi diretti sul territorio e Permesso di Costruire Convenzionato

Ove previsto dallo stesso nonché dalla normativa vigente in materia, le previsioni del P.G.T. possono essere attuate direttamente mediante gli interventi edilizi definiti dall'art. 27 della L.R. 12/2005 s.m.i.

Tali strumenti autorizzativi potranno contenere specifiche prescrizioni finalizzate alla realizzazione diretta, da parte dei titolari di permesso, non solo delle opere di urbanizzazione primaria mancanti, ma anche delle dotazioni di verde, parcheggi pubblici, privati di uso pubblico e privati in base alle indicazioni del presente piano e nei casi previsti dalla normativa previa adeguata motivazione.

Ove previsto dallo stesso nonché dalla normativa vigente in materia le previsioni del P.G.T., in caso di rilevata necessità di implementazione delle opere di urbanizzazione, possono essere attuate direttamente mediante permesso di costruire convenzionato, che potrà essere relativo agli aspetti planivolumetrici dell'intervento ed alla relativa dotazione di standard.

Esso è rilasciato dal Responsabile del Servizio, previa approvazione della bozza di convenzione o dell'atto unilaterale d'obbligo da parte dell'organo competente del Comune.

Art.13 - Norme di carattere generale per gli interventi sul patrimonio edilizio

elementi puntuali

Gli elementi puntuali costituiscono un apparato importante per la qualificazione del tessuto storico e vanno quindi conservati.

I manufatti accessori di arredo urbano e agricolo o legati ai diversi modi di uso del territorio, quali capitelli, croci, fontane, muri di contenimento o di recinzione, ciminiere delle ex fabbriche e simili, vanno conservati in sito e sono assoggettati a ripristino delle parti distrutte o lesionate a cura e a carico degli enti o dei privati proprietari giuridicamente responsabili.

I muri di recinzione vanno conservati, se realizzati con materiali tradizionali, possono essere rifatti se recenti. Qualora si tratti di muri che fanno parte integrante del sistema urbano, essi vanno anche reintegrati e prolungati per le parti mancanti.

E' ammessa l'apertura di varchi sui muri di recinzione in sasso o pietra solo se sia dimostrata l'impossibilità di accessi alternativi ad un fondo o ad un edificio. Nel caso sia previsto un cancello di chiusura questo dovrà essere cieco e posizionato sul filo del muro originario.

I percorsi, i tracciati viari e le loro reti risultanti dal processo storico di antropizzazione del territorio, vanno mantenuti, recuperati e valorizzati. A questo scopo gli operatori pubblici e privati debbono tenere nel massimo conto le preesistenze ed evitare gli interventi di trasformazione delle vecchie strade e dei sentieri antichi. Laddove ciò sia indispensabile, esclusivamente per motivi di pubblica utilità, le nuove opere debbono comunque uniformarsi ai caratteri storico-ambientali tradizionali dei siti e dei manufatti tutelati.

Spazi scoperti

Gli spazi scoperti presenti all'interno del tessuto storico sono identificabili in queste categorie:

- Giardini, orti e cortili di pertinenza delle unità edilizie. Sono generalmente delimitati funzionalmente e fisicamente e concorrono alla definizione delle caratteristiche tipologiche dell'unità di riferimento. In questo caso le modalità di intervento sono strettamente riferite e collegate all'unità edilizia.
- Spazi liberi autonomi caratterizzati da un disegno preciso e specifico. In questo caso le modalità di intervento devono tenere conto delle qualità e del disegno degli spazi.
- Spazi residuali alla struttura delle singole unità edilizie, non riferibili a una precisa pertinenza.

Possono essere costituiti:

- da ambiti agricoli interclusi nell'edificato o comunque ritagliati. In questo caso vanno generalmente salvaguardati in quanto costituiscono pause nell'edificato, contribuiscono a meglio definirne i perimetri e nel contempo aprono punti di vista sul paesaggio circostante;
- da compendi non edificati che mediano il rapporto tra nuclei storici ed edilizia residenziale recente. Anche in questo caso è opportuno che siano mantenuti liberi da edificazioni;
- da spazi rimasti liberi all'interno dei comparti. In questo caso va valutato attentamente il sistema insediativo dell'unità urbana di riferimento.

Compatibilmente con la struttura insediativa, potranno essere avviate procedure di riordino e recupero degli eventuali volumi di pertinenza presenti e in contrasto con il contesto.

Così come avviene per le unità edilizie, anche gli spazi aperti devono essere oggetto di adeguata

indagine e progetto. In particolare, nel caso di verde di qualità, dovranno essere analizzate:

- le documentazioni storiche
- le caratteristiche tipologiche originarie, anche in considerazione dell'evoluzione del gusto.

Nel caso di intervento dovrà essere prodotta la documentazione sufficiente a comprendere le caratteristiche dello spazio e l'entità del progetto. Il rilievo dovrà comprendere:

- planimetria quotata dello stato di fatto in scala non inferiore a 1/200 in relazione alla dimensione dell'intervento nella quale siano evidenziati lo stato e il tipo delle essenze esistenti, la presenza di manufatti impropri, e inoltre:
 - profili longitudinali e trasversali altimetrici in scala adeguata alla dimensione dell'intervento;
 - piante, prospetti, sezioni delle architetture da giardino
 - elaborati di dettaglio in scala adeguata di pavimentazioni, esedre, fontane, ecc.
 - documentazione fotografica

Il rilievo dovrà dare conto dell'evoluzione storica dello spazio, delle trasformazioni significative avvenute nel tempo e dello stato di conservazione dell'impianto vegetale dei materiali e degli elementi architettonici.

Come avviene per le unità edilizie, anche per gli spazi aperti è data facoltà all'ufficio competente di ampliare o ridurre la documentazione sopra citata.

Recupero dei manufatti pertinenziali

Per gli edifici di carattere accessorio privi di interesse storico/ architettonico/ ambientale gli interventi ammessi sono:

- la demolizione e ricostruzione, anche in modo diverso, dei volumi accessori e degli annessi precari condonati con il mantenimento della volumetria esistente, nel rispetto di eventuali prescrizioni di Piano e avendo cura di usare materiali, stilemi compositivi, ampiezza e ritmi delle aperture, coperture ecc. tradizionali del luogo e degli edifici storici circostanti;
- la riorganizzazione o la nuova organizzazione (in caso di demolizione e ricostruzione) delle pertinenze utilizzando materiali coerenti con quelli degli edifici storici circostanti anche per le eventuali nuove pavimentazioni esterne sia private che pubbliche o di uso pubblico, e mantenendo le alberature e altri elementi arborei importanti eventualmente esistenti.

Qualora il recupero dei volumi non vincolati avvenga con la realizzazione di un nuovo volume, dovranno essere verificate le seguenti ipotesi:

- verifica della situazione storica antecedente e eventuale proposizione di allineamenti, chiusure e

assetti andati perduti e che potrebbero invece essere recuperati;

- riordino delle corti interne con eliminazione dei corpi estranei e ricomposizione dei volumi secondo criteri di ampliamento e riqualificazione degli spazi scoperti;
- quando si è in presenza di un allineamento esistente da recuperare o uno nuovo da creare, questo va rispettato;
- in ogni caso il nuovo volume dovrà tenere conto degli edifici di pregio vicini e essere collocato in modo da non prevalere su questi;
- possibilità di ricavare posti auto interrati, eventualmente anche superiori al fabbisogno diretto in modo da poter servire anche edifici vicini che ne siano privi. In questi casi dovrà essere posta particolare attenzione alla posizione delle rampe di accesso che non dovranno essere visibili da strade o spazi pubblici e preferibilmente dovranno essere comprese nel volume del fabbricato;
- possibilità di ricavare posti auto anche fuori terra con tipologie e collocazioni coerenti con le caratteristiche dei luoghi.

Nel caso il recupero di un manufatto precario avvenga ricostruendo un edificio isolato, non accorpato all'unità edilizia principale o ad altri fabbricati, quest'ultimo dovrà essere realizzato con materiale leggero (ad esempio legno, ferro o vetro) e privo di fondazioni, mantenendo la natura di costruzione accessoria che aveva inizialmente.

TITOLO III NORME SULLE ZONE RESIDENZIALI, PRODUTTIVE E COMMERCIALI

Art. 14 - ZONA “B”

Il PGT assume come zona “B” le parti del territorio parzialmente o totalmente edificate in cui è prevalente la funzione residenziale e la distingue in tre sottozone (B1, B2, B3) sulla base delle rispettive caratteristiche morfologiche e delle funzioni insediate, del ruolo urbano assegnato e delle priorità e delle modalità di intervento individuate in ciascuna di esse.

All'interno di tali zone, in caso di demolizione e ricostruzione:

L'indice di fabbricabilità fondiaria esistente può essere utilizzato in caso di demolizione integrale e nuova costruzione, quando è superiore all'indice I_f prescritto per i nuovi interventi; nel caso contrario l'indice I_f prescritto per i nuovi interventi vale anche per quelli di demolizione e nuova costruzione.

Attività produttive impropriamente localizzate

Per gli edifici che ospitano attività produttive e/o attività in contrasto con le destinazioni d'uso ammissibili all'interno della zona di riferimento sono ammessi unicamente interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria e di adeguamento alle norme di sicurezza senza aumento di S_{lp} e senza modifica della sagoma dell'edificio.

Articolo 14.1- Zona B1 – Nucleo urbano di antica formazione a prevalente destinazione residenziale

Rientra in questa zona il patrimonio edilizio del centro urbano principale riconoscibile al rilievo cartografico del 1885. Gli interventi prioritari in questa zona riguardano il consolidamento delle funzioni residenziali insediate, il contestuale trasferimento in altre zone delle attività produttive insediate in modo improprio, finalizzando il recupero delle aree alla riqualificazione del tessuto residenziale e dei servizi.

All'interno di tale zona sono ammessi unicamente interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia e ristrutturazione urbanistica.

La nuova costruzione è ammessa soltanto in caso di lotto libero, nel rispetto dei parametri urbanistici sotto riportati.

Tutti gli interventi ammissibili sono realizzabili con titolo abilitativo diretto.

Le funzioni insediabili nella zona B1 sono:

- Residenziale: COF 1
- Artigianato di servizio alla residenza: COF 7;
- Commerciale, pubblici esercizi: COF 4.1; COF 4.5
- Terziaria: COF 5.1, COF 5.2;
- Ricettiva-alberghiera: COF 6
- Attività private di servizio sociale: COF 8

Parametri urbanistici per il lotto libero:

- $I_f = 2 \text{ mc/mq}$
- $R_c \text{ max} = 60\%$
- $H \text{ max} = 10,5 \text{ ml}$
- $N^\circ \text{ piani max} = 3$
- $RP = 25\%$

All'interno di tale zona le ristrutturazioni edilizie (anche nel caso di demolizione con nuova costruzione) o le nuove costruzioni devono porsi in continuità con gli edifici esistenti e sono subordinate alla predisposizione di un progetto integrato ed unitario dell'intera unità edilizia.

L'amministrazione in caso di particolari esigenze morfologico – insediative, di salvaguardia del patrimonio edilizio, di carenza di opere di urbanizzazione e/o in caso di insediamenti di destinazioni con carico urbanistico che comporti una carenza delle aree per servizi pubblici o di interesse pubblico e generale, a suo insindacabile giudizio potrà promuovere, a parità di parametri urbanistici, la formazione di piani attuativi, quali piani di recupero, etc... e/o promuovere l'ausilio al permesso di costruire convenzionato preventivamente al rilascio del permesso di costruire e o attestazione della D.I.A.

Articolo 14.2 - Zona B2 - Zona consolidata a prevalente destinazione residenziale

Rientra in questa zona il patrimonio edilizio del nucleo urbano principale edificato con tipologie edilizie a media-bassa densità che presenta un impianto urbanistico relativamente coerente. Gli

interventi prioritari in questa zona devono permettere il completamento, favorendo e promuovendo la riqualificazione/ristrutturazione urbanistica.

All'interno di tali zone sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, ampliamenti, nuova costruzione e ristrutturazione urbanistica.

Le funzioni insediabili nella zona B2 sono:

- Residenziale: COF 1
- Artigianato di servizio alla residenza: COF 7;
- Commerciale, pubblici esercizi: COF 4.1; COF 4.5
- Terziaria: COF 5.1, COF 5.2;
- Ricettiva-alberghiera: COF 6
- Attività private di servizio sociale: COF 8

Parametri urbanistici

Tutti gli interventi sono ammessi con titolo abilitativo diretto, nel rispetto dei seguenti indici urbanistici:

- $I_f = 1,80 \text{ mc/mq}$ (incrementabile sino al valore massimo di $2,3 \text{ mc/mq}$ in tutte le aree della zona B2, in caso di intervento di ristrutturazione urbanistica)*
- $R_c \text{ max} = 60\%$
- $H \text{ max} = 10,5 \text{ ml}$
- $N^\circ \text{ piani max} = 3$
- $RP = 25\%$

L'amministrazione in caso di particolari esigenze morfologico – insediative, di salvaguardia del patrimonio edilizio, di carenza di opere di urbanizzazione e/o in caso di insediamenti di destinazioni con carico urbanistico che comporti una carenza delle aree per servizi pubblici o di interesse pubblico e generale, a suo insindacabile giudizio potrà promuovere, a parità di parametri urbanistici, la formazione di piani attuativi, quali piani di recupero, etc... e/o promuovere l'ausilio al permesso di costruire convenzionato preventivamente al rilascio del permesso di costruire e o attestazione della D.I.A.

*All'interno della zona in oggetto nel caso di interventi di ristrutturazione urbanistica condivisi dall'Amministrazione Comunale (P.R.U., P.I.I. o altro strumento urbanistico attuativo) e che consentano il reperimento di aree e/o servizi pubblici o di uso pubblico è prevista la possibilità di concedere un incremento di volumetria pari a 0,5 mc/mq, utilizzabile prevedendo un diverso assetto morfologico e l'insediamento di più tipi di funzioni; in tal caso è necessario identificare un perimetro di comparto d'intervento e redigere un preventivo programma di ristrutturazione urbanistica corredato da una convenzione che preveda la verifica del rispetto degli standard di legge e più in generale delle indicazioni contenute nelle presenti NTA. L'intervento dovrà riguardare una superficie territoriale che interessi una superficie minima di 1.500 mq, predisponendo un progetto unitario per l'intervento, attuabile anche per fasi successive.

Articolo 14.3 - Indicazioni di carattere morfologico per la redazione di progetti in zona B1 e B2

I criteri informativi degli interventi saranno di massima:

In tutti gli interventi ammessi all'interno della zona si dovrà prevedere la salvaguardia o il ripristino degli elementi architettonici originali superstiti.

Tutti gli spazi interni ed esterni attualmente inedificati devono rimanere tali salvo specifiche indicazioni di piano. Le eventuali ricostruzioni di edifici potranno occupare in modo diverso le aree e quindi modificare le caratteristiche degli spazi liberi relativi. E' in ogni caso vietato occupare con costruzioni di qualsiasi genere gli spazi liberi senza aver preventivamente ottenuto il relativo titolo abilitativo.

Le tubazioni di acquedotto, le linee elettriche, telefoniche e simili e le apparecchiature complementari devono in caso di interventi di manutenzione e dove possibile essere sostituite con impianti interrati o incassati. Nelle strutture murarie verticali devono essere predisposti gli accorgimenti tecnici idonei allo scopo. Le cabine dei servizi tecnologici, di norma, devono essere sotterrate o completamente occultate alla vista. Le pavimentazioni sia di spazi pubblici che privati, di norma, dovranno escludere piastrelle di cemento, getti e battuti di calcestruzzo, mentre le pavimentazioni tradizionali esistenti soprattutto su spazi pedonali dovranno essere per lo più mantenute o ripristinate. La modifica di una pavimentazione o la nuova pavimentazione di un terreno anche se di uso esclusivamente privato dovrà essere regolarmente autorizzata.

Gradi di protezione

All'interno della zona B1 e B2 il piano delle regole individua edifici aventi due gradi di protezione.

Grado di protezione 1

Il grado di protezione 1 consente esclusivamente interventi volti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso (murature principali, strutture portanti verticali e orizzontali, scale, rampe, orditura del tetto, elementi architettonici e decorativi, aperture, ecc.), ne consentano destinazioni d'uso con essi compatibili. Esso comprende il consolidamento, il ripristino e il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso. Prevede inoltre l'eliminazione degli elementi aggiunti avvenuti in epoca recente non integrati in modo coerente con i caratteri architettonici e storico-ambientali dell'edificio.

E' ammesso anche il riassetto, la ricomposizione delle singole tipologie e la ridefinizione delle unità nel rispetto dell'impianto complessivo cui tali manufatti appartengono. Gli interventi non devono in ogni caso modificare la struttura muraria portante dell'edificio né i suoi caratteri architettonici interni e esterni. Le coperture vanno mantenute nella forma e con i materiali esistenti con eventuale recupero dei sottotetti, ma senza nessuna sopraelevazione della copertura stessa. Non sono ammesse modifiche di quota ai solai esistenti.

I fronti devono essere restaurati nel pieno rispetto delle caratteristiche architettoniche preesistenti, con il restauro e il consolidamento degli elementi autentici, ma con l'eliminazione dei falsi stilistici aggiunti, e senza introdurre elementi imitativi di forme autentiche.

Grado di protezione 2

Sono assoggettati a grado di protezione 2 tutti quegli edifici che, a causa delle trasformazioni subite, hanno perso la loro complessiva coerenza legata ai rapporti tra tipo, tecnologia e forma e mantengono tuttavia, assieme alla giacitura e al volume, parti o segni espressivi della cultura insediativa, compositiva e costruttiva del loro tempo.

Negli edifici per i quali è previsto il grado di protezione 2 sono ammessi gli interventi volti a trasformare un organismo edilizio mediante un insieme sistematico di opere, che tuttavia ne tuteli alcune parti o elementi significativi. Esso comprende il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi degli edifici, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi e impianti. Gli interventi di trasformazione devono in ogni caso garantire l'impianto architettonico generale e la conservazione degli elementi architettonici e decorativi, nonché i sedimi originari e gli allineamenti lungo la viabilità principale.

Non dovranno in particolare essere apportate variazioni architettoniche al tipo ed alla forma delle coperture che presentino carattere di tipicità storicamente consolidata.

I materiali da impiegare nelle operazioni esterne dovranno avere le stesse caratteristiche di quelle del contesto storico circostante.

Modalità di definizione e intervento negli edifici con grado di protezione

Tenendo conto della definizione del grado di protezione contenuta nell'articolo precedente che costituisce il punto di partenza per stabilire le modalità di conservazione/trasformazione su ciascuna unità edilizia, è ammesso intervenire su tali modalità approfondendo e precisando il tipo di intervento a livello architettonico, mediante:

Indagine diretta sul manufatto

1. Rilievo grafico rappresentato in grafici che contengano tutte le indicazioni di rilievo, realizzate a scala adeguata (non inferiore 1:50) e relative alle piante ai vari piani (compresa la copertura), sezioni in numero adeguato alle dimensioni dell'intervento e comunque mai inferiori a 2 (longitudinale e trasversale) e tutti i prospetti. Vanno rilevati anche tutti gli elementi connotati a scala ridotta (1:20, 1:10 o 1:2). Per una chiarezza di lettura vanno distinte le informazioni (metrico-architettoniche, da quelle morfologiche, stratigrafiche e del degrado) in tavole separate.

1.1 Rilievo metrico ed architettonico. E' il rilievo che riporta tutte le indicazioni metriche e di quota, referenziate rispetto alla quota stradale, e testimonia lo stato dell'opera senza alcuna integrazione o ricostruzione ideale di parti o elementi mancanti. Le indicazioni vanno estese ai muri di cinta e relativi portali oltre che all'area scoperta di pertinenza. Sulla base del rilievo metrico, vanno evidenziate le strutture portanti. Nel caso di edificio facente parte di un complesso architettonico, vanno riportati a rilievo anche gli altri manufatti riproducendo almeno la sagoma delle piante e dei prospetti. Il rilievo può essere condotto secondo strumentazioni tradizionali o tecniche più avanzate quali la fotogrammetria.

1.2 Rilievo morfologico. E' costituito dall'insieme delle informazioni sulla natura e la lavorazione dei materiali, sul degrado (lacune e lesioni) sia strutturale dell'edificio che chimico dei materiali. e sulle discontinuità degli intonaci e delle murature. Va condotto per parti rilevando con questo sistema tutti gli elementi conosciuti dell'edificio: porte, finestre, colonne, balaustre, scale, cornicioni, archi, solai, strutture di copertura, etc. e riportando poi i dati (raccolti in schede) sulle tavole d'insieme (piante, prospetti e sezioni) per essere interpretati secondo la reciproca relazione. Le citate schede di rilevazione contengono un rilievo del dettaglio a scala ridotta, fotografie ed annotazioni.

1.3 Rilievo fotografico. Le fotografie vanno relazionate a coni ottici di ripresa indicati su una

planimetria di rilievo. Dovranno essere ripresi tutti i fronti dell'edificio e le pertinenze se presenti, il giardino ed almeno una foto di insieme che contestualizzi il manufatto. Ogni stanza dovrà avere due foto riprese in controcampo. Se sono presenti particolari di interesse dovranno essere documentati con foto di dettaglio.

1.4 Indagine stratigrafica. Cronologicamente viene realizzata dopo la registrazione dei dati archivistici e di quanto è emerso da queste fonti. Dato il suo carattere invasivo va predisposto un piano delle protezioni e dei sondaggi, in numero limitato a quei nodi murari o a superfici intonacate ove si presuppone sia possibile ritrovare trasformazioni non ancora conosciute o conferme alle ipotesi avanzate in sede di indagine archivistica. Anche in questo caso vanno redatte schede descrittive sui singoli sondaggi effettuati, analogamente a quanto fatto con le schede per l'indagine morfologica, e poi riportate in una tavola complessiva del rilevamento stratigrafico.

1.5 Studio comparativo. E' la lettura dei caratteri di stile degli elementi e delle regole compositive. Fa riferimento al corpus degli studi critici condotti dagli storici dell'architettura e del territorio sia con riferimento a figure precise di architetti, maestri d'opera, scarpellini, freschisti, ed artigiani o artisti (dove l'intervento è riconducibile) sia a scuole di riferimento, oppure anche a tradizioni locali dove non viene individuata una personalità specifica.

1.6 Indagine sulle fonti d'archivio. E' la raccolta e studio delle notizie fornite da estimi, testamenti, catasti, documenti ed iconografie.

1.7 Lettura dei processi storici di formazione e trasformazione. Lo studio delle conformazioni storiche del manufatto va documentato attraverso l'elaborazione di modelli (assonometrie o planimetrie) che evidenzino il suo processo evolutivo, anche in raffronto tra le varie epoche e situazioni.

Il processo conoscitivo, così come descritto nei commi precedenti, si applica con modalità e grado di definizione diverso a seconda della qualità dell'unità edilizia, della qualità del contesto e del tipo di intervento che si vuole realizzare.

In particolare, nel caso di unità edilizie la cui descrizione corrisponde al grado di protezione 1 è obbligatorio sviluppare tutte le componenti del progetto di conoscenza.

Nel caso di unità edilizia per la quale il Piano indica il grado di protezione inferiore gli elementi di conoscenza sono di natura indicativa e verranno richiesti nello specifico dall'ufficio tecnico comunale in relazione al pregio architettonico del manufatto oggetto dell'intervento.

Articolo 14.4 - Zona B3 - Zona di recente edificazione a prevalente destinazione residenziale

Rientra in questa zona il patrimonio edilizio del nucleo urbano principale edificato in epoca recente con tipologie edilizie a bassa densità che presenta un impianto urbanistico riconoscibile e coerente. Gli interventi prioritari in questa zona sono atti a favorire il completamento del tessuto residenziale.

All'interno di tali zone sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, ampliamenti, nuova costruzione e ristrutturazione urbanistica.

Le funzioni insediabili nella zona B3 sono:

- Residenziale: COF 1
- Artigianato di servizio alla residenza: COF 7;
- Commerciale, pubblici esercizi: COF 4.1; COF 4.2; COF 4.5; COF 4.6;
- Terziaria: COF 5.1, COF 5.2;
- Ricettiva-alberghiera: COF 6
- Attività private di servizio sociale: COF 8

Parametri urbanistici

Tutti gli interventi sono ammessi con titolo abilitativo diretto, nel rispetto dei seguenti indici urbanistici:

- $I_f = 1,50 \text{ mc/mq}$
- $R_c \text{ max} = 60\%$
- $H \text{ max} = 9 \text{ ml}$
- $N^\circ \text{ piani max} = 3$
- $RP = 25 \%$

L'amministrazione in caso di particolari esigenze morfologico – insediative, di salvaguardia del patrimonio edilizio, di carenza di opere di urbanizzazione e/o in caso di insediamenti di destinazioni con carico urbanistico che comporti una carenza delle aree per servizi pubblici o di interesse pubblico e generale, a suo insindacabile giudizio potrà promuovere, a parità di parametri urbanistici, la formazione di piani attuativi, quali piani di recupero, etc... e/o promuovere l'ausilio al permesso di costruire convenzionato preventivamente al rilascio del permesso di costruire e o attestazione della D.I.A.

Articolo 15 – Zone C e D conformate

Per tali zone individuate nella tavola di azionamento del Piano delle Regole sono confermate le indicazioni degli strumenti attuativi approvati antecedentemente la data di adozione del presente P.G.T.

Articolo 16 – Ambiti 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 ed i criteri di attuazione. Il Piano delle Regole riporta in cartografia la perimetrazione di detti AT.

L'attuazione degli Ambiti di Trasformazione avviene tramite Piano Esecutivo.

Per ciascun Ambito di Trasformazione (AT) di qualunque destinazione, all'interno della specifica scheda contenuta nel documento di piano, è riportato quanto segue:

- strategia dell'AT;
- modalità di attuazione;
- destinazioni d'uso ammissibili;
- parametri urbanistici;
- prescrizioni per il reperimento delle aree standard;
- Eventuali prescrizioni particolari

Articolo 17 – Zone artigianali, industriali, commerciali

Comprendono le aree esistenti e di nuova individuazione destinate ad insediamenti per la grande e piccola industria, l'artigianato e le attività commerciali.

Il piano individua delle sottozone:

- le zone D1 e D2 a cui assegna funzioni di consolidamento, riorganizzazione delle attività produttive rispettivamente di grande (D1) e media-piccole dimensione (D2);
- la zona D3 con funzione di riconoscimento e di adeguamento delle funzioni commerciali integrate;
- la zona D4 con funzione di identificazione delle aree su cui insistono attività produttive agroindustriali;

- le zone D5 con funzione di identificazione delle aree produttive impropriamente localizzate in ambito residenziale e per le quali è opportuno verificare ipotesi di trasferimento e/o rifunzionalizzazione.

All'interno di tali zone sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, ampliamenti, nuova costruzione e ristrutturazione urbanistica ai sensi delle normative vigenti e nel rispetto delle specifiche di cui agli articoli successivi per le zone "D".

All'interno di tali zone, in caso di demolizione e ricostruzione:

L'indice di fabbricabilità fondiaria esistente può essere utilizzato in caso di demolizione integrale e nuova costruzione, quando è superiore all'indice I_f prescritto per i nuovi interventi; nel caso contrario l'indice I_f prescritto per i nuovi interventi vale anche per quelli di demolizione e nuova costruzione.

L'amministrazione in caso di particolari esigenze morfologico – insediative, di salvaguardia del patrimonio edilizio, di carenza di opere di urbanizzazione e/o in caso di insediamenti di destinazioni con carico urbanistico che comporti una carenza delle aree per servizi pubblici o di interesse pubblico e generale, a suo insindacabile giudizio potrà promuovere, a parità di parametri urbanistici, la formazione di piani attuativi, quali piani di recupero, etc... e/o promuovere l'ausilio al permesso di costruire convenzionato preventivamente al rilascio del permesso di costruire e o attestazione della D.I.A.

Art. 17.1 – Zona D1 - Zona per attività di tipo industriale

Individua le aree destinate al completamento degli insediamenti di attività industriali.

Le funzioni non insediabili nella zona D1 sono:

- Residenza (fatta salva la possibilità di prevedere le abitazioni dei titolari, dei direttori delle Ditte e dei custodi nel rispetto dei parametri sotto riportati): COF 1;
- Attività agricole: COF 2.1; COF 2.2; COF 2.3; COF 2.4; COF 2.5; COF 2.6; COF 2.7; COF 2.8;
- Attività commerciale: COF 4.1; COF 4.2; COF 4.3; COF 4.4; COF 4.5; COF 4.6; COF 4.7;
- Attività terziarie: COF 5.1; 5.2;

- Attività ricettiva: COF 6
- Attività artigianali di produzione e servizio alla residenza: COF 7;
- Servizi: CF 8

Tutti gli interventi sono ammessi con titolo abilitativo diretto nel rispetto dei seguenti indici urbanistici:

- Rc max = 50% (compresa la quota da destinarsi a residenza sotto riportata)
- H max = 12,5 ml (ad eccezione dei volume tecnici)
- RP min = 25%

All'interno di detta zona è ammessa la realizzazione di unità residenziali a favore del titolare dell'azienda, direttore della ditta e/o custode nella misura massima di 600 mc per ciascuna attività lavorativa produttiva. Tale norma non si applica nel caso di capannoni a schiera aventi un numero di unità maggiori o uguali a tre.

Nel caso si proceda attraverso frazionamento alla ridefinizione dell'assetto proprietario delle aree e/o si preveda l'insediamento di nuove unità produttive compatibili con le destinazioni d'uso ammesse nella zona, l'edificazione sarà soggetta a strumento urbanistico attuativo e dovrà prevedere:

- Rapporto di copertura (Rc) massimo pari al 50%, compresa la quota da destinarsi a residenza; non meno del 25% della superficie scoperta dovrà essere drenante;
- Altezza massima (H max) consentita per gli edifici di ml 12,50 ad eccezione dei volumi tecnici;

All'interno di dette aree soggette a strumento urbanistico attuativo dovranno essere previsti standard per attrezzature funzionali, parcheggi, verde ed attrezzature sportive, centri e servizi sociali, mense ed attrezzatura viaria in ragione del 10% minimo della SIp; i parcheggi dovranno essere pari ad almeno il 50% degli standard complessivi di cui al punto precedente. La distribuzione dei parcheggi e le rispettive quantità devono essere indicate nello strumento urbanistico attuativo e devono essere verificate nel progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria. L'eventuale cessione e/o monetizzazione degli standard

verrà definita a seguito di accordo convenzionale con l'amministrazione comunale in sede di predisposizione di piano attuativo.

Art. 17.2 - Zona D2 - Zona per attività produttive di piccole e medie dimensioni

Individua le aree destinate al completamento degli insediamenti di attività artigianali insediate.

Le funzioni non insediabili nella zona D2 sono:

- Residenza(fatta salva la possibilità di prevedere le abitazioni dei titolari, dei direttori delle Ditte e dei custodi nel rispetto dei parametri sotto riportati): COF 1;
- Attività agricole: COF 2.1; COF 2.2; COF 2.3; COF 2.4; COF 2.5; COF 2.6; COF 2.7; COF 2.8;
- Attività commerciale: COF 4.3;
- Attività terziarie: COF 5.1; 5.2;
- Attività ricettiva: COF 6
- Attività artigianali di produzione e servizio alla residenza: COF 7;
- Servizi: CF 8

Tutti gli interventi sono ammessi con titolo abilitativo diretto nel rispetto dei seguenti indici urbanistici:

- Rc max = 60% (compresa la quota da destinarsi a residenza sotto riportata)
- H max = 12,5 ml (ad eccezione dei volume tecnici)
- RP min = 25%

All'interno di detta zona è ammessa la realizzazione di unità residenziali a favore del titolare dell'azienda, direttore della ditta e/o custode nella misura massima di 600 mc per ciascuna unità. Tale norma non si applica nel caso di capannoni a schiera aventi un numeri di unità maggiori o uguali a tre.

Art. 17.3 - Zona D3 - Zona per attività commerciali-esistenti

Individua aree già destinate all'insediamento di strutture di vendita, magazzini, attrezzature per il commercio all'ingrosso, uffici.

Le funzioni non insediabili nella zona D3 sono:

- Attività agricole: COF 2.1; COF 2.2; COF 2.3; COF 2.4; COF 2.5; COF 2.6; COF 2.7; COF 2.8;
- Attività produttiva: COF 3.1; COF 3.2; COF 3.3; COF 3.4; COF 3.5; COF 3.6;
- Attività commerciale: COF 4.3; COF 4.4;

Tutti gli interventi sono ammessi con titolo abilitativo diretto nel rispetto dei seguenti indici urbanistici:

- Rc max = 50%
- H max = 7,5 ml (ad eccezione dei volume tecnici)
- RP min = 25%

In tale zona è ammessa la riconversione della medesima all'uso residenziale. In tal caso, lo stesso potrà essere attuato unicamente tramite approvazione preventiva di un piano attuativo e/o permesso di costruire convenzionato, con applicazione dei parametri urbanistici previsti nella zona B3.

Art. 17.4 - Zona D4 - Attività agroindustriali

Individua aree con insediamenti esistenti per attività strettamente collegate all'agricoltura, attività per la lavorazione e conservazione di prodotti agricoli ed altre attività attinenti alle lavorazioni agricole.

Le funzioni non insediabili nella zona D4 sono:

- Residenza (fatta salva la possibilità di prevedere le abitazioni dei titolari, dei direttori delle Ditte e dei custodi nel rispetto dei parametri sotto riportati): COF 1;
- Attività agricole: COF 2.2; COF 2.6; COF 2.7;
- Attività produttiva: COF 3.1; COF 3.2; COF 3.3; COF.3.4; COF 3.5; COF 3.6;
- Attività terziarie: COF 5.1; 5.2;
- Attività commerciale: COF 4.1; COF 4.2; COF 4.3; COF 4.4; COF 4.5;
- Attività ricettiva: COF 6
- Attività artigianali di produzione e servizio alla residenza: COF 7;
- Servizi: CF 8

Tutti gli interventi sono ammessi con titolo abilitativo diretto nel rispetto dei seguenti indici urbanistici:

- Rc max = 50% (compresa la quota da destinarsi a residenza sotto riportata)
- H max = 14,50 ml (ad eccezione dei volume tecnici)
- RP min = 25%

All'interno di detta zona è ammessa la realizzazione di unità residenziali a favore del titolare dell'azienda, direttore della ditta e/o custode nella misura massima di 600 mc per ciascuna unità. Tale norma non si applica nel caso di capannoni a schiera aventi un numero di unità maggiori o uguali a tre.

Per le aziende che effettuano allevamenti intensivi valgono le prescrizioni relative alle attività insediate nelle ZTO "E"

Art. 17.5 - Zona D5 - Attività produttive localizzate in ambiti sensibili

Sono le aree su cui insistono attività industriali, artigianali localizzate in ambiti sensibili, così come individuate in cartografia.

Per gli edifici che ospitano tali attività sono ammessi unicamente interventi di sola manutenzione ordinaria e straordinaria e di adeguamento delle norme per la sicurezza senza aumento di SIp e senza modifica della sagoma dell'edificio.

Tutti gli altri interventi, diversi da quelli indicati al punto precedente, sono sottoposti alla preventiva approvazione di un piano esecutivo esteso a tutta la zona e finalizzato alla riconversione delle attività su di essa insediate agli usi residenziali e ad essa compatibili come individuati nelle zone B1, B2, B3.

Gli indici urbanistici da rispettare, in caso di riconversione dell'uso e/o nuova edificazione, sono i seguenti:

- indice fondiario (If) massimo pari a 2,3 mc/mq (pari all'indice incentivato previsto per le zone B2);
- altezza massima (H max) di 10,50 metri;
- rapporto di copertura (Rc) massima pari al 50%;
- RP min = 25%

Art. 17.6 – Ambiti territoriali estrattivi

Entro tali zone l'attività di escavazione è regolamentata dal piano cave provinciale.

Ai fini edificatori per le zone in oggetto valgono le norme prescritte per le zone agricole.

Al fine di limitare il consumo di suolo agricolo e tutelare il territorio dal punto di vista ambientale e paesaggistico in coerenza con il documento di piano, fatte salve le previsioni del piano cave provinciale in essere, non risulta compatibile l'individuazione di nuovi giacimenti e di nuovi ambiti estrattivi (ATE) al di fuori dei giacimenti sfruttabili già individuati; detta incompatibilità è da considerarsi estesa all'intero territorio comunale.

A fine ciclo produttivo, le aree interessate da attività estrattive dovranno in ogni caso essere oggetto di recupero mediante interventi di rinaturalizzazione, previa approvazione di specifico progetto e rilascio di titolo abilitativo convenzionato.

Art. 17.7 – Aree per insediamento di attività di gestione e smaltimento di rifiuti speciali

Date le caratteristiche di vulnerabilità dell'intero territorio comunale, sono ritenute incompatibili le attività di discarica e trattamento di rifiuti speciali pericolosi e non pericolosi così come definiti dai codici del Catalogo Europeo dei Rifiuti (CER) inseriti all'interno dell' Elenco dei Rifiuti della UE di cui alla Decisione 2000/532/Ce ripresa nel D.Lgs. 152/2006 e D.M. Ambiente del 2 maggio 2006.

All'interno delle aree produttive individuate dal presente PGT dove sono ammesse le destinazioni di cui ai gruppi funzionali COF 3 – attività produttiva , potranno essere localizzate attività di smaltimento di rifiuti speciali classificati esclusivamente come non pericolosi dal succitato elenco rifiuti del CER solo se i requisiti del sito risultano comprovatamente idonei sotto l'aspetto di compatibilità con le caratteristiche geologiche, idrogeologiche e sismiche dei suoli e sotto il profilo ambientale.

A tali aree sono da ritenersi applicabili inoltre i medesimi criteri previsti per l'individuazione dei siti non idonei per l'insediamento di impianti per la produzione di energia alimentati da fonti energetiche rinnovabili di particolare impatto, normata dal successivo articolo 28; detti criteri di non compatibilità sono da ritenersi requisiti minimi ai quali deve aggiungersi l'attenta valutazione della

ricaduta ambientale in termini di nuovi carichi inquinanti tenuto conto della elevata vulnerabilità dell'ambito territoriale a cui appartiene il Comune di San Giovanni del Dosso.

Per le attività di gestione e smaltimento di rifiuti speciali non pericolosi presenti sul territorio comunale già autorizzate è fatto assoluto divieto di ampliare l'attività di gestione e smaltimento anche ad una qualsiasi categoria di rifiuti speciali pericolosi.

Art. 18 - Zone agricole

Art. 18.0 - Definizione del territorio rurale

Per territorio rurale si intendono quelle parti di territorio non edificate, effettivamente adibite ad attività agricola, ai sensi dell'art. 1 D.Lgs. 18 maggio 2001 n°228, o i cui suoli siano comunque idonei all'attività produttiva agricola e i relativi insediamenti agricoli.

Devono essere considerati parte del territorio rurale anche gli insediamenti e le infrastrutture che, pur essendo elementi estranei al sistema agricolo, non alterano le caratteristiche di dominanza del territorio rurale stesso, quali in particolare piccoli nuclei abitati, edifici produttivi isolati non facenti parte di un ambito specializzato per attività produttive, impianti transitori per l'estrazione e il trattamento di inerti, impianti puntuali isolati, insediamenti agroindustriali.

Il PTCP, all'interno del territorio rurale, definisce, individua e disciplina gli ambiti destinati all'attività agricola di interesse strategico, ai sensi dell'art.15, comma 4 della LR12/05.

Il PGT recepisce gli ambiti destinati all'attività agricola di interesse strategico del PTCP e gli altri ambiti agricoli individuati dal PTCP, definisce e dettaglia alla scala comunale, sulla base delle disposizioni del presente capo, le aree agricole e gli interventi in esso effettuabili, in relazione alle esigenze di sviluppo delle imprese agricole, al riuso del patrimonio esistente e alle condizioni di insediamento di infrastrutture e impianti di pubblica utilità o comunque compatibili con i caratteri del territorio rurale.

Gli ambiti agricoli, in cui risulta articolato il territorio rurale del Comune di San Giovanni del Dosso di cui all'Art. 61 degli indirizzi normativi del vigente PTCP. sono:

- Ambiti agricoli strategici ad elevata caratterizzazione produttiva;
- Ambiti agricoli di interazione tra sistema insediativo e sistema agricolo.

Gli Ambiti strategici ad elevata caratterizzazione produttiva definiscono ed individuano gli Ambiti destinati all'attività agricola di interesse strategico di cui all'art. 15 comma 4 della LR12/05, che assumono efficacia prescrittiva e prevalente ai sensi dell'art. 18 della LR12/05.

Il PTCP, ai sensi della DGR 19 settembre 2008, n° 8/8059, persegue il riconoscimento della particolare rilevanza dell'attività agricola nel contesto provinciale e riconosce come valore strategico l'estensione e la continuità territoriale degli ambiti di cui al precedente comma.

Il PTCP individua gli Ambiti agricoli strategici ad elevata caratterizzazione produttiva quali Ambiti destinati all'attività agricola di interesse strategico, ovvero quelle parti del territorio rurale particolarmente idonee, per tradizione, vocazione e specializzazione, allo svolgimento di attività di produzione di beni agro-alimentari ad alta densità e concentrazione; in tali ambiti possono essere presenti limitate aree di valore naturale e ambientale.

Gli indirizzi assunti dal PGT sono:

- favorire la diffusione e il potenziamento dell'azienda produttiva specializzata, strutturata e competitiva, orientata al prodotto, con metodiche e tecnologie ad elevata compatibilità ambientale e con pratiche colturali rivolte al miglioramento della qualità merceologica, della salubrità e della sicurezza alimentare dei prodotti;
- tutelare le aziende multifunzionali, ovvero le aziende orientate all'offerta di servizi agro-ambientali e ricreativi, spesso localizzate in collegamento a specifici beni di interesse naturalistico o storico culturale, ancorchè le stesse non assumano un ruolo preminente a livello di produzione e diffusione territoriale;
- conservare il sistema dei suoli agricoli produttivi escludendone la compromissione a causa dell'insediamento di attività, non strettamente connesse con la produzione agricola, non di interesse pubblico.

Le tavole 4A e 4B del Piano delle Regole evidenziano e raffrontano le aree agricole previste nel PGT con gli ambiti agricoli del PTCP.

Per quanto riguarda gli Ambiti agricoli di interazione tra il sistema insediativo ed il sistema agricolo ovvero quelle parti del territorio rurale più prossime ai centri abitati in cui le esigenze dell'interazione devono essere colte nella doppia direzione: dalle funzioni urbane verso le funzioni agricole in direzione delle differenti funzioni urbane.

Il PTCP individua gli Ambiti agricoli di interazione tra il sistema insediativo ed il sistema agricolo, assumendo come primo riferimento una fascia (buffer) in interferenza di 200 metri dal limite del tessuto urbano consolidato dei principali centri abitati.

Il Comune ha proceduto alla perimetrazione di dettaglio delle aree agricole di interazione anche attraverso la ricerca di elementi fisici presenti sul territorio atti a definirne la delimitazione in modo riconoscibile;

Art. 18.1 - ZONA "E" - agricola

La zona "E" è inedificabile fatto salvo quanto stabilito dal titolo III della L.R. 12/2005 e s.m.i. Sono inoltre consentiti gli interventi volti alla conservazione del patrimonio esistente, come definito nelle schede allegate "Paesaggio Rurale" o in mancanza di indicazione come sotto specificato.

L'agricoltura e le attività ad essa connesse sono la destinazione principale e prevalente.

All'interno di detta zona:

- sono da promuovere gli interventi sul patrimonio edilizio esistente e pertanto il risanamento, il restauro, la ristrutturazione di tutte quelle parti dei cascinali destinate a depositi di attrezzi agricoli e fienili;
- le nuove costruzioni devono rispettare gli allineamenti, i tracciati, l'impianto morfologico e tipologico, l'assetto materico degli insediamenti, salvaguardando gli spazi liberi di definizione delle corti, delle aie, dei corsi d'acqua e delle alberature esistenti;
- non è ammesso lo sradicamento di piante di alto fusto e di piante a capitozza alta per i filari indicati nelle rispettive tavole di documento di piano. Negli altri casi è necessario richiedere l'autorizzazione e comunque ogni pianta sradicata dovrà essere sostituita con due nuovi alberi da collocarsi, salvo provata impossibilità, nella zona medesima o in zona da concordare con l'Amministrazione Comunale;
- i materiali provenienti da espurghi (esclusi i materiali terrosi, ghiaiosi e vegetali per i quali ultimi, salvo casi previsti dalla legge, vige l'obbligo dell'interramento) e depositati sulle sponde dei canali, devono essere asportati e trasferiti alle pubbliche discariche a cura e spese dei frontisti o del Consorzio Irriguo interessato dall'espurgo;
- contemporaneamente alla realizzazione delle nuove costruzioni, un'area equivalente alla superficie lorda di pavimento di progetto deve essere piantumata con alberature autoctone di alto fusto e vincolata a tale destinazione; in alternativa possono essere piantumati filari di alberi di alto fusto in numero di un albero ogni 10 mq di superficie lorda di pavimento. In caso di costruzione di serre agricole, la superficie da piantumare con alberature autoctone di alto fusto è ridotta ad un quarto della superficie lorda di pavimento dell'intervento; in alternativa possono essere piantumati filari di alberi di alto fusto in ragione di un albero ogni 40 mq di superficie lorda di pavimento di progetto.

All'interno di detta zona sono ubicati gli edifici ad uso produttivo destinati all'agricoltura e/o alla conduzione del fondo, nonché gli edifici residenziali di cui all'art.60 della L.R.12/2005 e s.m.i. In particolare:

Zona E - Edifici ad uso produttivo destinati all'agricoltura e/o alla conduzione del fondo.

L'edificazione di nuovi ambienti a carattere produttivo strettamente legati alla conduzione del fondo è regolata, oltre che dalle norme di cui sopra, dai seguenti parametri:

- Superficie coperta massima: conforme a quanto prescritto dalla L.R. 12/2005 e s.m.i.
- distanza minima dai confini: $D=H$ e, in ogni caso, maggiore o uguale a m. 10,00
- distanza dai fili stradali: conforme a quanto stabilito dal codice della strada o $D=H$ e, in ogni caso, maggiore o uguale a m. 10,00
- H max = m. 9,00 (ad eccezione dei silos la cui altezza massima non è fissata ma dovrà essere documentata e giustificata)
- distanze dagli edifici esistenti adibiti a residenza dei conduttori: come prescritte dal R.L.I.
- distanze tra edifici (non residenziali di cui al punto precedente): m. 10,00 e comunque mai inferiori all'altezza dei fabbricati.

Le distanze di cui ai punti precedenti sono da intendersi reciproche

All'interno di detta zona la distanza degli edifici ad uso agricolo produttivo adibiti ad allevamenti animali da zone residenziali esistenti o di espansione è di m. 600 ed, in ogni caso, conforme a quanto prescritto dal R.L.I.

Gli allevamenti dovranno comunque essere in funzione dei fondi agricoli e non configurarsi quali zone agro-produttive.

Zona E - Edifici ad uso residenziale

All'interno di detta zona è da favorire il recupero del patrimonio edilizio esistente. Sono pertanto da promuovere, antecedentemente alla nuova costruzione, se ammessa, il risanamento, il restauro, la ristrutturazione e l'ampliamento delle parti residenziali esistenti del cascinale alla data di adozione del PGT.

Negli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente, è fatto l'obbligo di utilizzare materiali tradizionali.

Per le aziende agricole sprovviste di abitazione rurale alla data di adozione del P.G.T. non risultanti da frazionamenti posteriori alla data di adozione del PGT è ammessa la costruzione della cascina in ragione di mc. 0,03 per mq/mq, ovvero di quanto prescritto dalla L.R.12/2005 e s.m.i., a condizione che venga mantenuta la caratteristica e la tipologia strutturale di fabbricato rurale. Tale norma si applica per superfici di **proprietà non inferiori a mq. 50.000** (cinquantamila). Al di sotto di tale dimensione di superficie è vietata qualsiasi costruzione abitativa isolata. E' fatto obbligo nella presentazione di tali progetti dimostrare che la nuova eventuale abitazione venga occupata da un lavoratore addetto all'agricoltura ai sensi di legge.

Edifici esistenti non adibiti ad uso agricolo in zona agricola

Sono da considerarsi tali gli edifici dismessi, o che non abbiano più diretta funzionalità con il comparto produttivo agricolo da almeno 5 anni, da documentarsi con accatastamento al nuovo catasto edilizio urbano da almeno 1 anno, ovvero mediante comprovata documentazione.

Il loro recupero edilizio e funzionale è consentito a condizione che non limitino o impediscano in alcun modo l'attività agricola nella zona d'intervento e nel contesto intorno.

Per gli edifici posti in zona "E" con destinazione diversa da quella prevista in zona agricola, escluse le cascine individuate con apposito perimetro e schedatura per le quali all'interno di ciascuna scheda sono previste le modalità di intervento, sono ammessi la manutenzione ordinaria e straordinaria, il restauro e risanamento conservativo, la ristrutturazione edilizia con la possibilità di un ampliamento "una tantum" del 20% del volume esistente.

In questa zona sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:

- Residenziale: COF 1;
- Attività agricola: COF 2.2; COF 2.5; COF. 2.8;
- Ricettiva-alberghiera: COF 6
- Attività private di servizio sociale: COF 7; COF 8;

Gli ampliamenti devono rispettare gli allineamenti, l'altimetria, i tracciati, l'impianto morfologico e tipologico l'assetto materico degli insediamenti, salvaguardando gli spazi liberi di definizione delle corti, delle aie, dei corsi d'acqua e delle alberature esistenti.

Art. 18.2 – Corti rurali

Il Piano delle Regole individua le corti rurali presenti nel territorio di S.Giovanni del Dosso. Il Piano Paesistico contiene il Repertorio delle medesime corti, in cui sono definiti gli interventi ammessi.

In assenza di tali indicazioni puntuali valgono le indicazioni e prescrizioni contenute nelle presenti norme.

Le destinazioni d'uso principali ammesse, oltre a quelle consentite per la zona agricole, delle presenti norme:

- Residenziale: COF 1;
- Attività agricola: COF 2.1; COF 2.2; COF. 2.3; COF 2.4; COF 2.5; COF 2.7; COF 2.8;
- Attività terziaria: COF 5.1;
- Ricettiva-alberghiera: COF 6;
- Artigianato di servizio: COF 7;
- Servizi: COF 8

L'obiettivo principale delle presenti norme, per detta zona ed in generale per il patrimonio agricolo, è la conservazione degli elementi architettonici di pregio e del contesto rurale; le destinazioni d'uso contenute nell'elenco di cui al comma precedente sono ammesse solo se non compromettono tale obiettivo.

In tutte le corti rurali esistenti, gli interventi devono essere impostati al massimo rispetto delle caratteristiche tipologiche del paesaggio agrario di San Giovanni del Dosso; in particolar modo nei fabbricati ancora tipologicamente riconoscibili si dovrà:

- mantenere inalterata la ripartizione dei pieni e dei vuoti nei fronti principali dei fabbricati, senza aggiunte di nuove finestrate;
- nei fronti sia principali che secondari, qualora si siano perduti i caratteri originali di simmetria nelle aperture finestrate, è possibile una nuova ricomposizione a condizione che non contrasti con le caratteristiche tipologiche della zona in termini dimensionali e di rapporto fra i pieni e i vuoti;
- dovranno essere mantenute cornici di gronda, marcapiani e zoccolature;
- gli elementi porticati potranno essere tamponati solo con gelosie o elementi vetrati;
- dovranno essere mantenuti pilastri o lesene, nicchie votive o altro elemento che caratterizzi il fabbricato;
- i manti di copertura saranno in coppi;

- le grondaie in rame o lamiera preverniciata color testa di moro;
- i battenti e gli infissi a vetro in legno tinteggiato o laccato; non sono ammessi battenti in alluminio o PVC e avvolgibili di qualsiasi materiale;
- l'intonaco sarà a base di calce.
- il contesto d'intorno (alberature, altimetria, rispetto di coni di vista particolari ecc ecc)

Il titolo edilizio abilitativo dell'intervento dovrà puntualmente descrivere e verificare il rispetto dei principi sopra citati, e il comune ne verificherà i contenuti che sono da intendersi vincolanti per l'esecutività dell'intervento edilizio.

In caso di comprovate e documentate carenze di ordine statico e/o strutturale gli edifici interni a tale zona, che versano in stato di pericolosità e che pertanto risultano compromessi dall'elevato stato di degrado, previo ottenimento di regolare titolo abilitativo nonché verifica da parte dell'ufficio tecnico comunale competenze circa le precarietà strutturali dichiarate e documentate, potranno essere demoliti.

Art. 18.3 - ZONA “E1” – Agricola di salvaguardia all’edificato

Tali aree vengono definite a destinazione agricola, ma con eventuale futura vocazione di trasformazione a destinazione diversa.

La trasformazione delle aree e quindi l'individuazione di un nuovo Ambito di Trasformazione potrà essere valutata nella futura revisione del PGT.

Destinazione d'uso e parametri urbanistici

Per le aree della presente zona non sono ammessi interventi di nuova costruzione. E' ammessa esclusivamente l'attività agricola intesa come utilizzazione agronomica dei terreni. Non sono ammesse destinazioni d'uso che comportino interventi che possano pregiudicare la futura trasformazione.

In caso di interventi sul patrimonio edilizio esistente, nei soli casi in cui il progetto sia riferito ad immobili residenziali, ovvero alla riconversione di immobili esistenti all'uso residenziali, sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, ristrutturazioni e ampliamenti un tantum per non più del 20% della SLP esistente.

Art. 19 - ZONA “F” – per attrezzature pubbliche e di uso pubblico

Parti del territorio interessate da attrezzature pubbliche e di interesse pubblico e generale, individuate ai sensi della L.R. 12/2005 s.m.i. nel Piano dei Servizi, che detta i criteri, gli indirizzi e le direttive d’attuazione della “città pubblica”.

Il Piano delle Regole riporta in cartografia la perimetrazione di tali aree, mentre la disciplina e l’identificazione della tipologia di servizio viene effettuata nel Piano dei Servizi.

Si suddividono in zone per l’istruzione, zone per attrezzature civili e religiose e di interesse comunale, zone a verde attrezzato, sportivo e di connettivo, zone per parcheggi, etc....

Per le nuove costruzioni, e per quelle esistenti, gli interventi saranno realizzati attraverso uno strumento urbanistico attuativo coerente con gli obiettivi funzionali del comparto; gli indici e i parametri da rispettare sono:

- 1) $I_f = 3 \text{ mc/mq}$
- 2) H massima = 10,50 ml
- 3) Rapporto di copertura = 50%

La realizzazione dei servizi spetta alla Pubblica Amministrazione, alle Aziende Pubbliche ed altri Enti preposti (ENEL, Società telefoniche, Enti Ecclesiastici, ecc.) per quanto di competenza.

Ad eccezione delle attrezzature per il culto, la realizzazione di tali attrezzature è subordinata alla definizione di una convenzione con il comune che ne regoli le caratteristiche tecniche, i tempi di realizzazione e le modalità d’uso.

Le aree computabili come aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico e generale, sono quelle per le quali è prevista l’acquisizione da parte della Pubblica Amministrazione o l’assoggettamento a servitù di uso pubblico.

Per quanto riguarda le attrezzature religiose, la servitù di uso pubblico è soddisfatta mediante l’attività di servizio e di interesse comune che gli enti ecclesiastici forniscono alla Comunità in adempimento dei propri fini istituzionali.

Art. 20 - Norme particolari per gli impianti e per le reti energetiche e delle telecomunicazioni

Per quanto riguarda tali impianti, esistenti e di nuova installazione, dovrà essere osservato quanto previsto dalle leggi vigenti e dai regolamenti ministeriali in merito ai criteri di installazione ed alle distanze di sicurezza. In particolare per la collocazione di nuovi elettrodotti e di linee elettriche

aeree esterne si dovrà fare riferimento alle distanze previste dal D.P.C.M. 23 aprile 1992 e successive modifiche e integrazioni.

In relazione all'impianto, esercizio e funzionamento dei sistemi fissi di telecomunicazioni e radiotelevisivi, è fatta salva la procedura autorizzatoria stabilita dalla normativa statale e regionale.

Fermo restando le disposizioni a tutela dei beni ambientali e culturali contenute nel D.Lgs 42/2004 s.m.i., nonché le disposizioni a tutela delle servitù militari di cui alla legge 24 dicembre 1976, n. 898 e fatto comunque salvo quanto previsto dai piani nazionali di assegnazione delle frequenze televisive e di radiodiffusione sonora, nonché i limiti di esposizione di cui alla L. 36/2001 e successive normative di attuazione ed ai sensi dell'art. 4 della legge regionale 11/2001 e successive modifiche ed integrazioni, vengono individuate le aree nelle quali è consentita l'installazione degli impianti per le telecomunicazioni e la radiotelevisione.

Ai sensi della L.R. 11/2001 "Norme sulla protezione ambientale dall'esposizione a campi elettromagnetici indotti da impianti fissi per le telecomunicazioni e per la radiotelevisione", e in riferimento alle indicazioni per la definizione dei criteri per l'individuazione delle aree nelle quali è consentita l'installazione degli impianti fissi per le telecomunicazioni e per la radiotelevisione proposte nella D.G.R. VII/6424 del 12/10/01, sia che essi siano individuati in cartografia o meno, si stabilisce:

- Aree di particolare tutela: corrispondenti ai perimetri di proprietà di asili, scuole, ospedali, case di cura e residenziali per anziani o simili. Tali aree, i cui confini precisi sono comunque da verificare sul campo a cura del titolare dell'impianto e/o del permesso di costruire, sono indicate nelle tavole di Piano dei Servizi come aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico e generale. In corrispondenza di tali aree è vietata l'installazione di impianti per le telecomunicazioni e per la radiotelevisione di cui alla L.R. 11/2001.
- Area 1: parte del territorio comunale delimitata, per ciascun centro o nucleo abitato, da perimetro continuo che comprende unicamente tutte le aree edificate con continuità ed i lotti interclusi del relativo centro o nucleo urbano e quindi coincidente con le aree incluse nei perimetro dei centri abitati di cui al relativo articolo delle presenti norme. In tale area e fuori dalle aree di particolare tutela, è consentita in linea generale l'installazione di impianti fissi per le telecomunicazioni e per la radiotelevisione, di cui alla L.R. 11/2001, ad eccezione di quelli con potenza totale ai connettori di antenna superiore a 1000 W;
- Area 2: parte del territorio comunale non rientrante in 'area 1'. In tale area, fuori dalle aree di

particolare tutela, è consentita l'installazione di impianti fissi per le telecomunicazioni e per la radiotelevisione di cui alla L.R. 11/2001.

Si definiscono poi i seguenti criteri localizzativi comunali:

- sono da evitare installazioni che contrastino con i fattori di pregio ambientale e paesaggistico attribuibili al sistema delle aree verdi pubbliche e di uso pubblico;
- è da tenere debitamente in considerazione la distanza delle infrastrutture dalle aree destinate alla funzione abitativa, al fine di garantire la tutela della salute dei cittadini;
- sono da evitare installazioni che contrastino con il decoro urbano ed edilizio;
- sono da tenere in debita considerazione i fattori di adeguata copertura del territorio comunale dei diversi sistemi di telecomunicazione e radiocomunicazione;
- Sono definite come:
 - zone non compatibili o fortemente sconsigliate, le aree interne ai centri abitati destinate alla residenza e/o a servizi di uso pubblico non riservate a infrastrutture ed impianti tecnologici di interesse comune;
 - zone compatibili e localmente autorizzate, le aree produttive;
 - zone compatibili e prevalentemente autorizzate, le aree destinate ad accogliere servizi pubblici quali cimiteri ed impianti ed infrastrutture.

Si indicano quindi come aree destinate all'insediamento di impianti fissi per le telecomunicazioni le aree del territorio comunale definite dal Piano delle Regole e nello specifico dal Piano dei Servizi come aree per attrezzature di uso pubblico e di interesse pubblico e generale appartenenti alla tipologia delle strutture cimiteriali e delle reti ed infrastrutture (depuratori).

Art. 21 - Area destinata alla localizzazione di stazioni di servizio e per la distribuzione dei carburanti

L'impianto stradale per la distribuzione dei carburanti è costituito da un complesso commerciale unitario composto da uno o più apparecchi di erogazione di carburante e dei prodotti erogabili con relative attrezzature ed accessori.

Nuovi impianti

La realizzazione di:

- nuovi impianti stradali di carburante;
- nuovi impianti per GPL e di metano per autotrazione;

- nuovi impianti privati;

è soggetta a permesso di costruire o altro provvedimento abilitativo che viene rilasciato contestualmente all'autorizzazione per l'installazione degli stessi, come da istruttoria stabilita dalla L.R. 24/2004, modificata ed integrata dalla L.R. 25/2008.

Il provvedimento abilitativo viene rilasciato previa presentazione della documentazione prevista dalla L.R. 24/2004 modificata ed integrata dalla L.R. 25/2008; e verifica della conformità con le norme di indirizzo programmatico della Regione Lombardia; delle compatibilità in materia di igiene e sicurezza; e del rispetto dei requisiti stabiliti dai provvedimenti regionali.

In sede di richiesta di permesso di costruire dovrà inoltre essere prodotta adeguata documentazione tecnica relativa alle caratteristiche granulometriche e piezometriche delle aree interessate alla installazione dei serbatoi.

Per quanto riguarda la localizzazione degli impianti, sia che essi siano individuati in cartografia o meno, si stabilisce che:

lungo le fasce di rispetto della viabilità classificata dal P.T.P.R. come di interesse paesistico non sono ammessi nuovi distributori di carburante;

la realizzazione di nuovi impianti per la distribuzione dei carburanti, non è, in alcun caso, consentita su aree sottoposte a vincolo archeologico, monumentale, ambientale o idrogeologico;

non è ammessa la realizzazione di nuovi impianti per la distribuzione dei carburanti o di semplici distributori nel centro storico, nelle zone di completamento e di espansione a destinazione prevalentemente residenziale;

è ammessa la realizzazione di nuovi impianti per la distribuzione dei carburanti o di semplici distributori nelle zone di completamento e di espansione a destinazione prevalentemente produttiva;

Fatte salve ulteriori disposizioni statali e regionali, i nuovi impianti devono rispettare i seguenti indici:

RC = 20% SF

Distanze dai fabbricati = minimo 10 m.

Arretramento stradale = minimo 7,50 m.

H = 5,00 m

Per quanto riguarda la distanza dai confini, misurata considerando l'impianto di distribuzione come sopra definito e le aree asservite allo stesso per il transito o la sosta degli autoveicoli, si stabilisce una distanza minima di 10 metri. Nel caso di impianti contigui a zone residenziali tale fascia inedificabile dovrà essere sistemata a verde e piantumata con alberi di alto fusto.

In caso di semplice distributore consistente in erogatore e relativo serbatoio del carburante ad esclusivo uso dell'attività insediata nel lotto, la distanza minima di 10 m dai confini riguarda soltanto l'unità di erogazione e non i fabbricati per i quali si applicano le norme e gli indici della zona di appartenenza.

Per quanto riguarda destinazioni d'uso compatibili, si indicano i servizi all'automezzo ed all'utente, così come definiti nell'art. 2 comma 1 della L.R. 24/2004 modificata ed integrata dalla L.R. 25/2008.

Art. 22 – Impianti solari fotovoltaici

Zone individuate nel P.G.T. per la realizzazione di fonti rinnovabili quali campi fotovoltaici.

All'interno di tale zona, fatte salve disposizioni statali e regionali in materia, gli impianti devono rispettare i seguenti indici:

- RC = 50%;
- SP = 25%

Tali aree dovranno essere adeguatamente mitigate, tramite la realizzazione di fascia alberata ad alto fusto, ovvero quanto risultante dalla relazione paesaggistica.

TITOLO IV VINCOLI

Art. 23 – Zone con vincolo di inedificabilità

Tali zone comprendono le fasce di rispetto stradale e ferroviario, le zone di rispetto cimiteriale, le fasce di rispetto per altri impianti tecnologici quali elettrodotti e gasdotti di grande importanza, le fasce destinate alla protezione di infrastrutture idrauliche, le aree da destinare alla salvaguardia del patrimonio paesaggistico e naturale e le aree di rispetto circostanti i centri abitati. Di norma esse sono subordinate a vincolo di non edificabilità.

Nelle zone urbane le fasce di rispetto stradale e ferroviario, dove individuate, sono computabili nel calcolo del volume edificabile, ma le eventuali nuove costruzioni devono essere realizzate al di fuori del limite di non edificabilità.

Nelle zone extraurbane tali aree sono di norma destinate ad attività agricole e sono computabili nel calcolo del volume edificabile secondo la densità ammessa per le zone agricole.

Sono ammesse nuove costruzioni per usi agricoli solo all'interno delle zone appositamente perimetrate.

- All'interno delle zone con vincolo di non edificabilità sono ammessi:
- Sistemazioni e movimenti terra;
- Recinzioni;
- Strade o raccordi ferroviari al servizio di costruzioni ricadenti al di fuori delle fasce protettive;
- Opere di urbanizzazione primaria (impianti tecnologici);
- Parcheggi scoperti;
- Aree verdi;
- Stazioni di servizio, distributori di carburante e relativi chioschi purchè realizzati con materiali leggeri e smontabili.

Nel caso di strade statali o provinciali gli interventi ammessi dalle presenti N.T.A. dovranno essere assentiti dall'autorità competente.

Nelle zone di rispetto adiacenti a strade esistenti o di progetto statali e provinciali, l'apertura di nuovi passi carrai dovrà essere autorizzata dall'autorità competente nel rispetto delle norme vigenti.

Per i fabbricati esistenti nelle zone di rispetto sono consentite unicamente opere di manutenzione ordinaria e straordinaria e di ristrutturazione, a parità di superficie e di volume anche con cambio di destinazione d'uso.

Art. 23.1 - Fasce di rispetto degli elettrodotti

Ai sensi della legge 32/2001 e del D.P.C.M. 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.

Art. 23.2 - Fasce di rispetto dai metanodotti

Nelle aree interessate dal passaggio, in sotterraneo, di rete di metanodotto ed assoggettate a trasformazione urbanistica e/o da interventi edificatori diretti, dovrà essere ottenuta la preventiva

autorizzazione da parte dell'Ente gestore della rete nel rispetto del D.M. 24.11.1984 e successive modificazioni ed integrazioni.

In tutte le aree assoggettate ad intervento edilizio diretto, qualsiasi costruzione edilizia, fabbricato, pertinenza, manufatto o altre opere che vadano ad interessare la permeabilità del terreno, devono osservare una distanza minima di m. 10 dalla verticale di passaggio della rete, fatti salvi eventuali convenzioni – servitù esistenti.

Art. 23.3 - Fascia di rispetto cimiteriale

Il perimetro di tali aree è fissato alla distanza di 50 m dal confine del campo cimiteriale, ivi compresi gli eventuali ampliamenti previsti.

In queste zone è vietata ogni nuova costruzione di carattere permanente: è viceversa ammessa la realizzazione di interventi per la viabilità di accesso e per parcheggi, nonché per chioschi provvisori, subordinati a convenzione annuale rinnovabile, per la vendita di fiori, ecc.

Per gli edifici esistenti sono consentite unicamente opere di consolidamento statico e adeguamento igienico e tecnologico.

Nelle zone di rispetto cimiteriale sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, risanamento conservativo, ristrutturazione degli edifici esistenti; è ammessa altresì la realizzazione di impianti per la vendita di fiori, lapidi, ecc. purché eseguiti con materiale smontabile.

Art. 23.4 - Fascia di rispetto dal depuratore

Nel rispetto delle norme stabilite dalle autorità competenti, nella cartografia di piano sono definite le fasce di rispetto dai depuratori di m. 100.

Tali fasce sono definite in cartografia a partire dal confine d'ambito relativo all'attrezzatura pubblica e di interesse pubblico e generale, al fine di garantire le eventuali previsioni di ampliamento degli stessi depuratori.

Art. 23.5 - Fascia di rispetto dalla ferrovia

Nelle zone di rispetto ferroviario, da misurarsi come proiezione orizzontale non minore di 30 m. del limite della zona di occupazione della più vicina rotaia ai sensi dell'art. 49 del D.P.R. 753/80, si possono effettuare sugli edifici esistenti interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, risanamento conservativo, ristrutturazione secondo le norme specifiche di zona; è possibile altresì realizzare nuovi edifici o ampliare quelli esistenti, previo parere dell'Amministrazione Ferroviaria competente, ed entro i limiti stabiliti dalle norme di zona.

Art. 23.6 – Siti di potenzialità archeologica

Nelle tavole di Documenti di Piano (ddp08a e ddp 08b) sono individuate le località a potenzialità archeologica presenti nel territorio comunale.

Oltre alle suddette località viene riportato anche l'ambito di rispetto che ha raggio di m 300 dal sito puntualmente indicato.

In detti ambiti di interesse archeologico e nel centro di antica formazione, ogni attività comportante movimenti di terra, compreso lo spianamento di dossi, dovrà essere preventivamente autorizzato dalla soprintendenza archeologica della Lombardia, previo invio del progetto e acquisizione del parere di competenza.

Art. 24 – Norme geologiche di piano

Gli interventi proposti dovranno essere conformi alle normative tecniche della relazione geologica a supporto del P.G.T. ai sensi dell'art. 57 della L.R. 12/2005 s.m.i. ("Componente geologica, idrogeologica e sismica del P.G.T."), nonché a quanto previsto per le rispettive classi di fattibilità geologica così come definite nella relazione geologica di supporto del P.G.T., di seguito riportata, e come individuate nella relativa carta di fattibilità.

Questa sezione viene qui riportata integralmente come stabilito dalla D.G.R. n. 8/7374 del 28 Maggio 2008. E' stata evidenziata la parte relativa alle Norme di Polizia Idraulica, in cui sono riportati i riferimenti normativi, in attesa dei risultati dello studio del reticolo idrico minore.

Norme generali

Oltre a quanto specificamente previsto dalla presenti norme in relazione a:

1. fattibilità delle azioni di piano,

2. *vincoli di carattere geologico presenti sul territorio,*

si precisa che il rilascio delle autorizzazioni dei piani attuativi, dei permessi di costruire e delle dichiarazioni d'inizio lavori, deve essere in ogni caso subordinato alla presentazione della specifica relazione geologica e geotecnica ai sensi del Decreto Ministeriale 14 Gennaio 2008, pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale n. 222 del 4 Febbraio 2008 "Norme tecniche per le costruzioni" (di seguito N.T.C. 2008).

Tutte le indagini e gli approfondimenti geologici prescritti per diverse classi di fattibilità, dovranno essere consegnati contestualmente alla presentazione dei piani attuativi o in sede di richiesta di permesso di costruire/DIA e valutati di conseguenza prima dell'approvazione del piano o del rilascio del permesso.

Gli approfondimenti di indagine non sostituiscono, anche se possono comprendere, le indagini di cui alle relazioni obbligatorie previste dal D.M. 14 Gennaio 2008 .

Lo studio geologico e geotecnico dovrà essere rapportato all'importanza tecnica dell'opera e/o alla complessità dell'area e dovrà definire tutti gli elementi atti a giustificare le soluzioni progettuali adottate e a dimostrare la loro fattibilità in relazione alla natura, alle caratteristiche fisico-meccaniche dei terreni e alle condizioni geomorfologiche e idrogeologiche locali.

Ai sensi dal D.M. 14 Gennaio 2008 - punto 6.2.1., la Relazione Geologica deve esporre i risultati dello studio rivolto alla caratterizzazione e modellazione geologica del sito, finalizzati alla ricostruzione dei caratteri litologici, stratigrafici, strutturali, idrogeologici, geomorfologici e sismici locali.

In funzione del tipo di opera o di intervento e della complessità del contesto geologico, specifiche indagini saranno finalizzate alla documentata ricostruzione del modello geologico.

In merito alla presentazione dei piani attuativi, la documentazione da presentare rispetto alla componente geologica e idrogeologica, a corredo degli atti progettuali, dovrà necessariamente contenere tutte le indagini e gli approfondimenti geologici prescritti per le classi di fattibilità geologica in cui ricade il piano attuativo stesso, che a seconda del grado di approfondimento, potranno essere considerati come anticipazioni o espletamento di quanto previsto dal D.M. 14 Gennaio 2008 "Norme Tecniche per le Costruzioni".

In particolare dovranno essere sviluppati, sin dalla fase di proposta, gli aspetti relativi a:

- interazione tra il piano attuativo e l'assetto geologico e geomorfologico;
- interazioni tra il piano attuativo e il regime delle acque superficiali e sotterranee;

- fabbisogni e smaltimenti delle acque, con particolare attenzione verso la disponibilità dell'approvvigionamento potabile, possibilità di smaltimento in loco delle acque derivanti dalla impermeabilizzazione dei suoli e presenza di un idoneo recapito finale per le acque non smaltibili in loco;
- tenuto conto che i canali di bonifica ricevono acque reflue del depuratore, nonché acque provenienti dall'attivazione di eventuali scolmatori, si richiede particolare attenzione agli aspetti qualitativi degli scarichi anche in considerazione dell'uso irriguo delle acque veicolate nei vettori consorziali.

Le relazioni geologiche a corredo dei Piani attuativi degli Ambiti di Trasformazione potranno essere utilizzate anche per il rilascio delle autorizzazioni e delle concessioni, a condizione che contengano tutti gli elementi atti a giustificare le soluzioni progettuali adottate, con particolare riferimento alle problematiche geotecniche.

Saranno considerate valide ai fini del rilascio delle autorizzazioni anche le relazioni geologiche redatte a corredo dei Piani Attuativi adottati e/o approvati alla data di adozione del P.G.T., a condizione che il Progettista dichiari, ai sensi del Art. 6.2.2 D.M. 14/1/2008, che le conoscenze disponibili per l'area in questione sono idonee alla progettazione.

Ai sensi del D.M. 14 Gennaio 2008 – punto 6.2.2., la Relazione Geotecnica deve illustrare:

- le risultanze delle prove geotecniche (e delle prove geofisiche quando è richiesto dalla norme vigenti), eseguite in sito e/o in laboratorio al fine della definizione della caratterizzazione e modellazione geotecnica dell'area. Le indagini, commisurate alle dimensioni ed al tipo di opera, devono permettere un'adeguata caratterizzazione geotecnica del volume significativo del terreno inteso come parte di sottosuolo influenzata, direttamente o indirettamente, dalla costruzione dell'opera e che influenza l'opera stessa;
- la determinazione dei valori caratteristici dei parametri geotecnici da utilizzare nelle diverse verifiche;
- le verifiche di sicurezza agli stati limite, dell'opera in relazione al tipo di costruzione, in condizioni statiche e, quando richiesto dalla normativa vigente, in condizioni dinamiche.

Le N.T.C. 2008 riguardano tutte gli interventi edilizi. Tuttavia, nel caso di costruzioni o interventi di modesta rilevanza che ricadano in zone ben conosciute dal punto di vista geotecnico, la progettazione potrà essere basata sull'esperienza e sulle conoscenze disponibili, ferma restando la piena responsabilità del progettista sulle ipotesi e sulle scelte progettuali (N.T.C., paragrafo 6.2.2, ultimo comma).

Relativamente alle problematiche sismiche si ricorda che oltre al già citato D.M. 14/1/2008 (nello specifico nell'Allegato A), rimane comunque in vigore l'Ordinanza P.C.M. n. 3274 del 20 Marzo 2003.

La cartografia della pericolosità sismica locale, illustrata nella TAVOLA 1, associata agli approfondimenti di 1° e 2° livello, non può ritenersi esaustiva della classe sismica del terreno di fondazione, che dovrà essere puntualmente verificata in ottemperanza alle N.T.C., paragrafo 3.2, secondo il quale, per qualsiasi intervento edilizio e/o di trasformazione urbanistica, è richiesta una relazione specialistica in merito alla definizione della "pericolosità sismica di base".

Nella relazione sismica specialistica occorrerà formulare anche una valutazione quantitativa dei fenomeni di cedimenti post-sismici e liquefazione in caso di terremoto, facendo riferimento ai risultati di prove in situ e utilizzando procedure di calcolo note in letteratura.

Si specifica inoltre che in fase di progettazione di una costruzione, ai sensi delle N.T.C. 2008, la determinazione delle azioni sismiche non è più valutata riferendosi ad una zona sismica territorialmente definita, bensì sito per sito, secondo i valori riportati nell'Allegato B delle sopraccitate N.C.T. Pertanto, la suddivisione del territorio in zone sismiche, ai sensi della OPCM 3274/2003, individua unicamente l'ambito di approfondimento in fase pianificatoria.

Si sottolinea infine, che le indagini eseguite per il P.G.T. e per i Piani Attuativi, non sostituiscono, anche se possono comprendere, le indagini previste per le singole costruzioni dal D.M. 14.01.2008.

Per quanto concerne la definizione della componente sismica, avendo verificato a seguito dell'applicazione del 2° livello previsto dalla D.G.R. 28.05.2008 n. 8/7374 "Criteri ed indirizzi per la definizione della componente geologica, idrogeologica e sismica del Piano di Governo del territorio, in attuazione dell'art. 57 della L.R. 11 marzo 2005, n. 12", l'adeguatezza della normativa sismica nazionale all'interno degli scenari di Pericolosità Sismica Locale (PSL) individuati e rappresentati dagli effetti di amplificazioni litologiche (Z4a), non dovranno essere realizzati gli approfondimenti di 3° livello previsti dalla D.G.R. 28.05.2008 n. 8/7374 sopra richiamata.

Gli approfondimenti di 3° livello sono comunque obbligatori per gli edifici il cui uso prevede affollamenti significativi, per gli edifici industriali con attività pericolose per l'ambiente, per le reti viarie e ferroviarie la cui interruzione provochi situazioni di emergenza e per le costruzioni con funzioni pubbliche o strategiche importanti e con funzioni sociali essenziali di cui al d.d.u.o. 21 novembre 2003 n. 19904 "Approvazione elenco tipologie degli edifici e opere infrastrutturali e

programma temporale delle verifiche di cui all'art. 2, commi 3 e 4 dell'Ordinanza P.C.M. n. 3274 del 20 marzo 2003, in attuazione della d.g.r. n. 14964 del 7 novembre 2003".

La D.G.R. 28.05.2008 n. 8/7374 prevede inoltre la possibilità, in luogo delle indagini di 3° livello, di utilizzare i parametri di progetto previsti dalla normativa nazionale per la categoria di suolo superiore.

La D.G.R. 25.01.02 n. 7/7868, come modificata dalla D.G.R. 1.08.2003 n. 13950, e da successive mm. ed ii., dispone che, fino alla individuazione del Reticolo Idrico Minore e della sua approvazione, con parere obbligatorio e vincolante, della Sede Territoriale Regionale competente ed al suo recepimento con variante urbanistica (D.G.R. 5.1.02 n.7/7868 punto 3 e 5.1), sulle acque pubbliche, come definite dalla Legge 5.01.94 n. 36 e relativo regolamento, valgono le prescrizioni di cui al R.D. 25.07.1904 N. 523, art. 93, in particolare il divieto di edificare a distanza di 10 m , misurati, in orizzontale, dal ciglio superiore del corso d'acqua e di eseguire recinzioni alla distanza minore di 4 m, pure misurati come sopra.

Come suggerito dalla D.G.R. 8/7374, a tali aree, soggette a specifica normativa, è stata assegnata la Classe di Fattibilità Geologica "4".

Sugli interventi consentiti dal R.D. 523/1904, dal R.D. 368/1904, dal D.lvo 152/1999 e dalla D.G.R. 25.01.2002 n. 7/7868 e dalla D.G.R. 01.08.2003 n. 7/13950, sui corsi d'acqua e nelle relative fasce di rispetto sono previste le seguenti indagini di approfondimento: indagini geologiche, geotecniche, idrogeologiche e idrauliche che dimostrino la compatibilità degli interventi previsti con la situazione di rischio potenziale presente.

In particolare l'Art. 96 del R.D. 523/1904 recita:

"...Sono lavori ed atti vietati in modo assoluto sulle acque pubbliche, loro alvei, sponde e difese i seguenti: a, b,c,d,e... omissis...;

f. Le piantagioni di alberi e siepi, le fabbriche, gli scavi e la rimozione del terreno a distanza dal piede degli argini e loro accessori come sopra, minore di quella stabilita dalle discipline vigenti nelle diverse località, ed in mancanza di tali discipline a distanza minore di metri quattro per le piantagioni e rimozione del terreno e di metri dieci per le fabbriche e per gli scavi.

Norme specifiche

Nel Comune di San Giovanni del Dosso, oltre alle norme generali sopra richiamate, vigono le seguenti Norme specifiche relative a ciascuna Classe di fattibilità in cui è stato suddiviso il territorio.

CLASSE 2 – Fattibilità con modeste limitazioni

Per le aree ricadenti nella Classe 2 di fattibilità, l'edificabilità può essere generalmente attuata con l'adozione di normali accorgimenti costruttivi e preventiva salvaguardia geotecnica o idrogeologica, opportunamente dimensionati sulla base delle risultanze di indagini geognostiche, idrogeologiche e geotecniche puntuali che dovranno valutare puntualmente le condizioni limitative caratteristiche di questa classe.

In questa classe di fattibilità, preliminarmente ad ogni intervento edificatorio, dovranno essere eseguiti studi che, oltre ottemperare a quanto richiesto in merito al D.M. 14.01.2008, dovranno essere finalizzati alla definizione della profondità, morfologia e consistenza dei terreni di fondazione, previa esecuzione di idonee indagini geognostiche in sito e prove di laboratorio.

Le indagini geologiche e geotecniche dovranno in ogni caso consentire la definizione della locale situazione idrogeologica e dei parametri geomeccanici caratteristici, da utilizzare per il corretto dimensionamento delle strutture di fondazione, con verifiche geotecniche finalizzate al calcolo della capacità portante e dei cedimenti in relazione ai carichi di progetto.

Nel caso di strutture sotterranee si dovrà valutare la soggiacenza della falda per poter verificare eventuali interferenze tra le strutture e la falda stessa; si dovrà, pertanto, fornire indicazioni sulle metodologie di abbattimento temporaneo della falda e/o dei sistemi di impermeabilizzazione nei casi di realizzazione di strutture sotto falda.

In fase di redazione di Piani di Attuazione, si dovranno eseguire indagini di approfondimento in merito alla valutazione della compatibilità idraulica, con parere del Consorzio di Bonifica competente.

Nelle aree a bassa soggiacenza della falda freatica (sottoclasse 2b e 2d), devono essere eseguiti approfondimenti per il rilievo locale del livello freatico e la definizione del proprio andamento stagionale. Qualora siano previste volumetrie interrato, dovranno essere esplicitate le tecniche di costruzione che verranno adottate per escludere fattori negativi di reciproca interferenza delle acque freatiche con le opere in progetto. Altresì, si dovrà fornire indicazioni sulle metodologie di abbattimento temporaneo della falda.

E' tuttavia sconsigliata la realizzazione di piani interrati per i quali in ogni caso dovrà essere garantita una distanza minima di 1 m tra il livello freatico e il piano pavimento.

Sono ammesse deroghe solo per particolari motivazioni documentate, in relazione a problematiche storico-architettonico o funzionali e con l'obbligo della presa d'atto da parte dei titolari della Concessione Edilizia dell'entità del rischio.

Qualsiasi intervento urbanistico ed infrastrutturale che preveda l'impermeabilizzazione di nuove superfici dovrà essere corredato da studio idraulico ed idrogeologico mirato ad individuare un adeguato recettore delle acque meteoriche, al fine di consentire un corretto drenaggio delle aree interessate dagli interventi e prevenire fenomeni di esondazione dei corsi d'acqua o di alluvionamento di porzioni del territorio.

In particolare, per le pavimentazioni si dovrà favorire l'utilizzo di materiali in grado di facilitare l'infiltrazione nel terreno e comunque la ritenzione temporanea delle acque di precipitazione.

CLASSE 3 – Fattibilità con consistenti limitazioni

Per le aree ricadenti nella Classe 3 di fattibilità, l'edificabilità può essere generalmente attuata con l'adozione di normali accorgimenti costruttivi e preventiva salvaguardia geotecnica o idrogeologica, opportunamente dimensionati sulla base delle risultanze di indagini geognostiche, idrogeologiche e geotecniche puntuali che dovranno valutare puntualmente le condizioni limitative caratteristiche di questa classe.

In questa classe di fattibilità, preliminarmente ad ogni intervento edificatorio, dovranno essere eseguiti studi che, oltre ottemperare a quanto richiesto in merito al D.M. 14.01.2008, dovranno essere finalizzati alla definizione della profondità, morfologia e consistenza dei terreni di fondazione, previa esecuzione di idonee indagini geognostiche in sito e prove di laboratorio.

Le indagini geologiche e geotecniche dovranno in ogni caso consentire la definizione della locale situazione idrogeologica e dei parametri geomeccanici caratteristici, da utilizzare per il corretto dimensionamento delle strutture di fondazione, con verifiche geotecniche finalizzate al calcolo della capacità portante e dei cedimenti in relazione ai carichi di progetto.

Nel caso di strutture sotterranee si dovrà valutare la soggiacenza della falda per poter verificare eventuali interferenze tra le strutture e la falda stessa; si dovrà, pertanto, fornire indicazioni sulle metodologie di abbattimento temporaneo della falda e/o dei sistemi di impermeabilizzazione nei casi di realizzazione di strutture sotto falda.

In fase di redazione di Piani di Attuazione, si dovranno eseguire indagini di approfondimento in merito alla valutazione della compatibilità idraulica, con parere del Consorzio di Bonifica competente.

Nelle aree soggette a rischio idraulico, caratterizzate da terreni superficiali impermeabili a drenaggio lento, che, in occasione di eventi meteorici eccezionali, hanno smaltito con difficoltà le acque piovane e/o sono state direttamente interessate dalle acque di tracimazione dei canali, fossi e scoli, è vietata:

- la realizzazione di opere che interferiscano direttamente con la falda;
- opere che consentano la dispersione in falda di acque superficiali provenienti da strade, piazze e/o aree pavimentate, tetti e/o simili, ovvero prive di superfici naturalmente o artificialmente drenanti.

Si richiama il rispetto dei vincoli di cui al R.D. 368 del 1904 riguardante “Disposizioni legislative per la conservazione e la pulizia idraulica delle opere di Bonifica e loro pertinenze”.

Sono ammesse deroghe solo per particolari motivazioni documentate, in relazione a problematiche storico-architettonico o funzionali e con l’obbligo della presa d’atto da parte dei titolari della Concessione Edilizia dell’entità del rischio.

Per le opere di esclusivo interesse pubblico, che necessariamente debbano interferire con la falda (fognature o condotte interrato), il progetto deve essere corredato da un adeguato studio geologico ed idrogeologico, così come prescritto dal D.M. LL.PP. 12 Dicembre 1985 “*Norme tecniche relative alle tubazioni*”, che valuti e risolva le problematiche relative alla realizzazione di opere in falda, prevedendo nel contempo opere provvisoriale e/o precauzioni esecutive che impediscano la diffusione di inquinanti in acqua.

Qualsiasi intervento urbanistico ed infrastrutturale che preveda l’impermeabilizzazione di nuove superfici dovrà essere corredato da studio idraulico ed idrogeologico mirato ad individuare un adeguato recettore delle acque meteoriche, al fine di consentire un corretto drenaggio delle aree interessate dagli interventi e prevenire fenomeni di esondazione dei corsi d’acqua o di alluvionamento di porzioni del territorio.

In particolare, per la pavimentazione si dovrà favorire l’utilizzo di materiali in grado di facilitare l’infiltrazione nel terreno e comunque la ritenzione temporanea delle acque di precipitazione.

CLASSE 4 – Fattibilità con gravi limitazioni

Nelle aree ricomprese in Classe 4 di fattibilità sono escluse nuove edificazioni ad eccezione delle opere tese alla sistemazione idrogeologica per la messa in sicurezza dei siti.

Per gli edifici e/o infrastrutture sono consentite esclusivamente le opere relative ad interventi di demolizione senza ricostruzione, manutenzione ordinaria e straordinaria, risanamento conservativo, come definiti dall’art. 27, comma 1, lettere a), b), c) della L.R. 11 marzo 2005 n. 12 “Legge per il governo del territorio”.

Eventuali opere pubbliche e di interesse pubblico potranno essere realizzate solo se non altrimenti localizzabili; a tal fine, alle istanze per l’approvazione di tali opere da parte dell’Autorità Comunale,

dovrà essere allegata apposita relazione geologica e geotecnica, idrogeologica e idraulica che dimostri la compatibilità degli interventi previsti con la situazione di rischio potenziale presente.

Per le fasce di rispetto dei corsi d'acqua del reticolo idrico principale e dei corsi d'acqua gestiti dal Consorzio di Bonifica competente valgono le disposizioni di cui al R.D. 523/1904 e in particolare il divieto di edificazione ad una distanza inferiore a 10 metri, fino all'assunzione da parte del Comune del provvedimento di cui ai punti 3 e 5.1 della D.G.R. 7/7868 del 25.01.2002.

Sugli interventi consentiti dal R.D. 523/1904, dal R.D. 368/1904, dal D.lvo 152/1999 e dalla D.G.R. 25.01.2002 n. 7/7868 e dalla D.G.R. 01.08.2003 n. 7/13950, sui corsi d'acqua e nelle relative fasce di rispetto sono previste le seguenti indagini di approfondimento: indagini geologiche, geotecniche, idrogeologiche e idrauliche che dimostrino la compatibilità degli interventi previsti con la situazione di rischio potenziale presente.

TITOLO V NORME PER IL COMMERCIO

Articolo 25 – Norme per gli interventi commerciali

Ai sensi del Decreto Legislativo n. 114 del 31 marzo 1998, ed in relazione alla pianificazione commerciale regionale di cui al Programma Triennale per lo Sviluppo del Settore Commerciale 2006-2008 approvato con D.C.R. n. VIII/215 del 02.10.2006 ed alle relative modalità applicative, si propongono le seguenti definizioni:

Sv – superficie di vendita di un esercizio commerciale

Si definisce come superficie di vendita di un esercizio commerciale, espressa in mq, l'area dell'edificio destinata alla vendita, compresa quella occupata da banchi, scaffalature e simili. Non costituisce superficie di vendita quella destinata a magazzini, depositi, locali di lavorazione, uffici e servizi aree a disposizione dei consumatori (quali gallerie, scale mobili, ascensori, nastri trasportatori, aree di sosta degli automezzi anche se coperte ed i relativi corselli di manovra).

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

La superficie di vendita di merci ingombranti, non facilmente amovibili ed a consegna differita (come mobilifici, concessionarie di automobili e di altri veicoli a motore, rivendite di legnami, materiali edili, tipologie simili alle precedenti) è calcolata in misura di 1/8 di SLP.

Ev – Esercizi di vicinato

Ai sensi del D.Lgs 114/98, per esercizi di vicinato si intendono quelle strutture di vendita aventi superficie di vendita non superiore a 150 mq. nei comuni con popolazione non superiore a 10.000 abitanti, o a 250 mq. nei comuni con popolazione superiore a 10.000 abitanti. Il Comune di San Giovanni Dosso ha popolazione inferiore ai 10.000 abitanti.

MS – Medie strutture di vendita

Si intendono quelle strutture di vendita aventi superficie di vendita superiore a 150 mq e non superiore a 1.500 mq. destinate alla media distribuzione commerciale nei comuni con popolazione non superiore a 10.000 abitanti, o aventi superficie di vendita superiore a 250 mq e non superiore a 2.500 mq. destinate alla media distribuzione commerciale nei comuni con popolazione superiore a 10.000 abitanti. Il Comune di San Giovanni Dosso ha popolazione inferiore ai 10.000 abitanti.

Le medie strutture di vendita si suddividono in medio piccole: aventi superficie di vendita superiore a 150 mq e inferiore o uguale a 600 mq; ed in medio grandi: aventi superficie di vendita superiore a 600 mq e inferiore o uguale a 1500 mq.

GS – Grandi strutture di vendita

Si intendono quelle strutture di vendita per la grande distribuzione commerciale aventi superficie di vendita superiore a 1.500 mq nei comuni con popolazione non superiore a 10.000 abitanti, o a 2.500 mq. nei comuni con popolazione superiore a 10.000 abitanti. Il Comune di San Giovanni Dosso ha popolazione inferiore ai 10.000 abitanti.

Strutture di vendita organizzate in forma unitaria

Come meglio specificato nelle modalità applicative del programma triennale 2006/2008 si definiscono strutture di vendita organizzate in forma unitaria una media o una grande struttura di vendita nella quale due o più esercizi commerciali siano inseriti in un insediamento edilizio o in un complesso urbanistico edilizio organizzato in uno o più edifici, nella medesima area o in aree contigue, destinato in tutto o in parte alle attività commerciali, anche composto da più edifici aventi spazi di distribuzione funzionali all'accesso ai singoli esercizi e con spazi e servizi gestiti anche unitariamente.

FSV – Forme speciali di vendita al dettaglio

Si definiscono come forme speciali di vendita al dettaglio la vendita a favore dei dipendenti da parte di enti o di imprese, pubblici o privati, di soci di cooperative di consumo, di aderenti a circoli privati, nonché la vendita nelle scuole, negli ospedali e nelle strutture militari esclusivamente a coloro che hanno titolo di accedervi; la vendita per mezzo di apparecchi automatici; la vendita per

corrispondenza o tramite televisione o altri sistemi di comunicazione; e la vendita presso il domicilio dei consumatori.

Disposizioni

Gli insediamenti di edifici o complessi commerciali, direzionali, di attrezzature per servizi o per il tempo libero, sono ammessi solo previo Piano urbanistico esecutivo che definisca:

- gli spazi pedonali, porticati o meno, su cui si affacciano i locali di vendita, esercizi pubblici, banche, ecc.,
- gli spazi pedonali a verde alberato attrezzato per il gioco ed il verde di arredo stradale ed urbano,
- i collegamenti pedonali, alberati o meno, con i servizi pubblici, sia esistenti che previsti,
- gli accessi carrai ed i parcheggi per i veicoli di rifornimento e per quelli dei clienti, separandoli e dosandoli opportunamente nel pieno rispetto degli standard urbanistici fissati dalle vigenti disposizioni normative o prescritti dal Comune in relazione ai disposti delle presenti norme e di quanto prescritto dal documento di piano e dal piano dei servizi.

TITOLO VI PIANO PAESISTICO COMUNALE

Articolo 26 – Classificazione del territorio comunale in base alla sensibilità dei luoghi

Gli interventi soggetti a studio di compatibilità paesistico ambientale, ai sensi del P.T.C.P., sono normati dal piano di coordinamento provinciale stesso e sono definiti nel parere di conformità del Documento di Piano del P.G.T. al P.T.C.P. ai sensi dell'art. 13 comma 5 della L.R. 12/2005 s.m.i. Ove non già previsto nel P.T.C.P. o nel parere di conformità del Documento di Piano del P.G.T. al P.T.C.P. stesso, il Comune può prevedere la stesura di uno studio di compatibilità paesistico ambientale avente i contenuti di cui al P.T.C.P. ma di competenza comunale.

Tutti i progetti che incidono sull'aspetto esteriore dei luoghi e degli edifici e quindi tutti gli interventi sul territorio, ai sensi degli art. 25-30 della Parte IV delle norme tecniche di attuazione del P.T.P.R. nonché della D.G.R. 11045 del 8 novembre 2002, sono infine assoggettati ad esame sotto il profilo del loro inserimento nel contesto.

La Tav. 1a e la Tav. 1b del Piano delle Regole classificano l'intero territorio comunale in base alla

sensibilità dei luoghi.

La classificazione di cui alle tavole 1a e la 1b indica il livello minimo di sensibilità ambientale dell'ambito; tale classificazione non esime il progettista dall'indicare un eventuale maggiore sensibilità del sito cui è riferito un progetto nella relazione ambientale, di cui all'art. 27, e derivante dalla presenza di elementi specifici, quali visuali, edifici di valore storico testimoniale o altro.

Nelle zone agricole con classe di sensibilità molto alta sono escluse nuove costruzioni.

Per gli edifici esistenti compresi all'interno della classe di sensibilità alta e media sono ammessi gli interventi che non riducano la qualità ambientale e paesaggistica dei luoghi. In particolare per quanto attiene alle visuali, al carico urbanistico, alla necessità di nuove infrastrutture.

Infrastrutture tecnologiche in ambiti sensibili

Agli effetti del presente articolo, applicabile in tutto il territorio comunale, si intendono per "infrastrutture" le installazioni di torri, tralicci, pali, supporti d'ogni genere, infissi stabilmente sul terreno o su edifici esistenti, destinati a impianti di telecomunicazione di qualsiasi tipo.

Gli interventi per l'installazione di tali infrastrutture, anche se costituiti da semplici antenne, sono subordinati alla verifica di conformità alle norme nazionali e regionali in materia ed alla verifica di incidenza.

La realizzazione delle infrastrutture per le telecomunicazioni è subordinata a permesso di costruire o titolo equipollente, da assentire nel rispetto del presente articolo.

Sul territorio comunale sono ammesse nuove infrastrutture, anche se costituite da semplici antenne, nelle diverse zone nel rispetto delle seguenti distanze minime tra loro:

- nelle zone B e di espansione residenziali metri lineari mille;
- nelle zone D produttive e commerciali terziarie metri lineari cinquecento;
- nelle zone a servizi pubblici per la residenza e per gli insediamenti produttivi, in adiacenza all'antenna esistente o a distanza non superiore a m. 10 da essa;
- nelle zone E, nel rispetto, se dovuto, del parere degli Enti territorialmente sovraordinati, metri lineari mille;
- nelle zone a confine con i Comuni limitrofi non sono ammessi nuovi impianti ad una distanza inferiore a duecento metri lineari dal confine medesimo.

In zone diversamente tra loro classificate dal PGT, deve essere rispettata la distanza minima di metri lineari mille.

La distanza minima dai confini di proprietà (Dc) deve essere di metri 5,00; La distanza dal ciglio delle strade deve essere pari all'altezza della infrastruttura, anche se sono interposte costruzioni di altezza inferiore, salvo convenzionamento con l'ente proprietario della sede stradale.

Le infrastrutture, salvo che nelle aree a servizi pubblici, devono distare da altri edifici e/o manufatti e/o impianti almeno 10 metri e comunque non inferiore all'altezza della struttura medesima.

Nelle aree a servizi pubblici per la residenza o per l'industria, in presenza di opere pubbliche o, comunque, in vigore del vincolo preordinato all'esproprio o in pendenza di procedura espropriativa, la posa di infrastrutture è consentita qualora compatibile con l'opera pubblica esistente o prevista, in base a convenzione con Comune che disciplini i rapporti con l'opera stessa.

Articolo 27 - Tutela ambientale e paesistica

Le Tavole di documento di piano riportano gli elementi costitutivi del paesaggio che il PGT ha individuato attraverso una apposita indagine di dettaglio, tali elementi sono da considerare tali anche quando non esplicitamente indicati nelle tavole di piano . Per essi sono stabilite le indicazioni normative che seguono e che si attuano per le parti non confliggenti con le eventuali indicazioni delle normative sovraordinati di cui all'ultimo paragrafo del presente articolo.

- vegetazione
- rete irrigua
- edifici di interesse storico
- strade principali
- elettrodotti
- percorsi ciclabili esistenti
- punti di vista panoramici

I beni costitutivi dell'identità del paesaggio di cui al comma 1 svolgono una funzione che contribuisce all'equilibrio ecologico del territorio.

Le indicazioni contenute nel PTCP della Provincia di Mantova in termini di salvaguardia paesistica sono fatte salve comprese le relative indicazioni normative.

Tutela degli elementi naturali

Per gli elementi costitutivi vegetali è prevista la conservazione, da intendersi operabile anche attraverso la sostituzione degli esemplari vegetali costituenti, purché con esemplari di specie uguale od analoga per caratteristiche fisico morfologiche; gli interventi sostitutivi sono ammessi

solo nel caso di abbattimenti degli esemplari a causa di gravi patologie fitologiche da documentarsi in sede di richiesta di autorizzazione all'abbattimento, ai sensi delle disposizioni vigenti in materia. In caso di abbattimento è comunque prescritta la sostituzione dell'esemplare abbattuto con un esemplare adulto di specie uguale o con portamento analogo.

Tutela e sviluppo del verde

In generale gli interventi sugli edifici tipologicamente connotati dalla presenza di un giardino sono ammessi, anche con modifiche del giardino stesso, purché nello stato definitivo conseguente al progetto risulti salvaguardata tale tipologia.

Ogni richiesta di titolo abilitativo che comporti trasformazione di aree inedificate deve essere corredata da dettagliato rilievo delle eventuali alberature esistenti, nonché da progetto dettagliato della nuova sistemazione esterna, con l'indicazione delle specie arboree sostitutive o di nuovo impianto, delle eventuali zone a giardino o a orto, delle opere accessorie di pavimentazione, recinzione, arredo fisso.

Fatte salve le coltivazioni arboree produttive, il taglio di alberi è vietato, se non per comprovate necessità, previo ottenimento di autorizzazione subordinata all'acquisizione di pareri qualificati in materia, e di ogni altra autorità competente.

Ai fini della difesa e dello sviluppo del patrimonio vegetale, alle proprietà interessate potranno essere prescritte particolari cautele per la manutenzione della vegetazione di ripa esistenti, per la costituzione o ricostituzione dei filari di alberi lungo le rive dei corsi d'acqua, per la sostituzione delle piante malate, per la realizzazione di fasce alberate ai lati dei corsi d'acqua e della sede della tangenziale.

Nelle zone a verde privato, nel caso di costruzioni interrato, che escono dal perimetro dell'edificio esistente, dovrà sempre essere riservata a verde una percentuale del lotto non inferiore al 30%; ciò si intende al netto delle superfici riservate a passaggi veicolari e a parcheggi.

Tutela degli elementi seminaturali antropici

Agli edifici di interesse storico si applicano le presenti norme;

I punti di vista in via di massima devono essere mantenuti liberi; ove si verificano necessità non altrimenti risolvibili, ai progetti di intervento si applica la verifica di incidenza secondo quanto previsto dall'art. 25 del presente titolo.

Tutela idrografica

Ogni richiesta di modificazione dei corsi d'acqua identificati nelle apposite tavole di piano deve

essere motivata con un'esauriente documentazione che ne dimostri la necessità e l'utilità in coerenza con l'obiettivo della salvaguardia e del miglioramento dell'assetto idrogeologico del territorio.

I corsi d'acqua esistenti e identificati nelle tavole grafiche in scala sono sottoposti a salvaguardia paesistica e ambientale. Le sponde e la loro copertura vegetale, per la zona di rispetto della profondità identificata in azzonamento o per una profondità minima di m 5,00, potranno essere oggetto esclusivamente di interventi di manutenzione e ripristino dell'ambiente naturale (biotopo: zona umida con vegetazione autoctona igrofila).

L'alveo deve conservare le caratteristiche naturali, fatta salva l'esigenza di manufatti quali ponti, sifoni e simili connessa a problemi viabilistici o idraulici. Ai corsi d'acqua segnalati e alle relative fasce di rispetto si applica la classe 4 di fattibilità geologica.

Nelle zone di tutela assoluta, previste dal D.lgs.258/2000, art.5 comma 4, aventi una estensione di 10 metri di raggio, va attribuita la classe 4 di fattibilità geologica.

Esse devono essere adeguatamente protette ed adibite esclusivamente alle opere di captazione e ad infrastrutture di servizio, per quanto riguarda le zone di rispetto (m 200) valgono le prescrizioni contenute al comma 5, art.5 del D.lgs.258/2000. A tali aree va attribuita la classe 3 di fattibilità geologica.

L'attuazione degli interventi o delle attività elencate all'art.5 comma 6 del citato decreto legislativo (tra le quali l'edilizia residenziale e le relative opere di urbanizzazione, fognature, opere viarie, ferroviarie e in genere infrastrutture di servizio) entro le zone di rispetto, in assenza di diverse indicazioni formulate dalla Regione ai sensi dell'art.5 comma 6 del D.lgs.258/2000, è subordinata alla effettuazione di un'indagine idrogeologica di dettaglio che porti ad una ripermimetrazione di tali zone secondo i criteri temporale o idrogeologico (come da DGR n.6/15137 del 27 giugno 1996) o che comunque accerti la compatibilità dell'intervento con lo stato di vulnerabilità delle risorse idriche sotterranee e dia apposite prescrizioni sulle modalità di attuazione degli interventi stessi.

In tutti gli ambiti edificabili previsti dal PGT, ove siano previste aree a servizi collocate lungo i corsi d'acqua superficiali, in sede progettuale deve essere prevista la realizzazione di opere di mitigazione arboreo arbustive.

Art. 28 – Impianti per la produzione di energia alimentati da fonti energetiche rinnovabili di particolare impatto.

In linea con la D.G.R. Lombardia n. 3298 del 18.04.2012, vengono di seguito indicati i criteri da

applicare per l'esclusione di aree e siti per insediamenti di nuovi impianti per la produzione di energia, alimentati da fonti energetiche rinnovabili, di particolare impatto sia per tipologia che per dimensione.

Sono da considerarsi impianti per la produzione di energia elettrica da fonti energetiche rinnovabili (F.E.R.) i seguenti: impianti eolici, impianti solari fotovoltaici, impianti a biomassa, impianti a gas di discarica, a gas residuati dai processi di depurazione e biogas, impianti idroelettrici.

I criteri per l'individuazione delle aree non idonee sono i seguenti:

- la tutela del suolo agricolo nello spirito di quanto previsto dalla L.R. Lombardia n. 31/2008 e, in particolare, dall'art. 4 quater, quale spazio dedicato alla produzione di alimenti, alla tutela della biodiversità, all'equilibrio del territorio e dell'ambiente, alla produzioni di utilità pubbliche quali la qualità dell'aria e dell'acqua, la difesa idrogeologica, la qualità della vita di tutta la popolazione e quale elemento costitutivo del sistema rurale;

- nell'ambito della tutela del suolo agricolo quale spazio per la produzione di alimenti, a salvaguardia delle produzioni agroalimentari locali di qualità, anche sulla base dello sviluppo dell'ambiente rurale di cui all'art. 7 della L.57/2001, nonché della tutela dei distretti agroalimentari di qualità di cui all'art. 13 del D.Lgs. 228/2001; vengono sottoposte a tutela le aree agricole da produzione agricolo-alimentari di qualità (produzioni biologiche, produzioni Dop, Igp, Stg, Doc, Docg, Igt, produzioni tradizionali) e/o di particolare pregio rispetto al contesto paesaggistico culturale, in coerenza e per le finalità di cui all'art. 12, comma 7, della D.Lgs. n. 387/2003 anche con riferimento alle aree, se previste dalla programmazione regionale, caratterizzate da un'elevata capacità d'uso del suolo;

- le aree sottoposte a vincolo idrogeologico di cui al R.D. 3267/1923 e all'art. 44 dell L.R. n. 31/2008;

- le aree boscate e soggette a vincolo idrogeologico (trasformazione del bosco) di cui all'art. 43 della L.R. 31/2008;

- le aree di connessione e continuità ecologico-funzionale tra i vari sistemi naturali e seminaturali; le aree di riproduzione, alimentazione e transito di specie faunistiche protette; le aree in cui è accertata la presenza di specie animali e vegetali soggette a tutela dalle Convenzioni internazionali e dalle Direttive comunitarie in materia e di specie rare, endemiche,

vulnerabili, a rischio di estinzione;

- le zone vincolate ai sensi degli artt. 2, 9, 10 e 11 del D.Lgs. 42/2004 (Beni Culturali);

- le zone all'interno di coni visuali la cui immagine è storicizzata e identifica i luoghi;

- le zone situate in prossimità di parchi archeologici e nelle aree contermini ad emergenze di particolare interesse culturale, storico, e/o religioso;

- gli immobili e le aree dichiarate di notevole interesse pubblico ai sensi degli articoli 134, 136 e 142 della D.Lgs. 42/2004 (Beni Paesaggistici);

- le zone comprese all'interno delle fasce di rispetto di cimiteri, impianti di depurazione delle acque reflue, linee ferroviarie, infrastrutture lineari, energetiche, anche interrrate (linee elettriche, gasdotti, oleodotti, ecc.), strade;

- le aree comprese nelle zone di rispetto di cui all'art. 94 del D.Lgs. 152/2006 e s.m.i. (aree di salvaguardia delle acque superficiali e sotterranee destinate al consumo umano);

- le aree individuate nel Piano stralcio per l'Assetto Idrogeologico (PAI) del bacino del fiume Po approvato con D.P.C.M. del 24 maggio 2001 ed eventuali integrazioni riportate nella cartografia dei Piani Territoriali di Coordinamento Provinciali, in particolare per le aree individuate nelle fasce fluviali " A, B, C", per le aree individuate tra le aree in dissesto, per le aree individuate tra le zone a rischio idrogeologico molto elevato, per le zone classificate in Classe di fattibilità 4 nello studio geologico comunale;

- le aree critiche ai sensi della qualità dell'aria come individuate dalla D.G.R. 6501/2001 e s.m.i. della Regione Lombardia.

- le aree sottoposte a tutela indiretta ai sensi dell'art. 45 del Decreto Legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 e successive modifiche ed integrazioni, recante Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio.

Dovrà pertanto essere sempre effettuata la preventiva verifica di compatibilità dei siti, nei procedimenti per il rilascio dell'Autorizzazione Unica e/o di altri titoli abilitativi per l'autorizzazione di impianti per la produzione di energia elettrica da FER, sulla base dei criteri suesposti da applicare al piano paesaggistico comunale, come definito nelle tavole Tav. 1a e Tav. 1b del presente Piano delle Regole.

Vengono ritenuti sempre incompatibili gli insediamenti, di qualsivoglia tipologia e taglia

d'impianto, in aree agricole con classe di sensibilità molto alta.

Per le tipologie di:

- impianti a biomassa;

- impianti a gas di discarica, a gas residuati dai processi di depurazione e biogas

dovranno essere rispettate le distanze dagli edifici e dai centri abitati già previste dal regolamento d'igiene e dalle norme di carattere igienico-sanitario per gli allevamenti.

Dette distanze minime sono le seguenti:

- distanza minima dai limiti esterni di centri edificati e/o di zone classificate B ed F = ml. 600 ;

- case isolate e sparse = ml. 200 , in tale casistica rientrano sia i centri abitati identificati nelle tavole del PGT come appartenenti a zone diverse dalle zone E, oppure gli insediamenti abitativi aventi densità superiore ai 20 abitanti anche situati in zona E, sia le case isolate non di pertinenza dell'azienda agricola.

Detti impianti, inoltre, dovranno mantenere la distanza reciproca di almeno ml. 1.000 , anche se si tratta di impianti di diversa potenza.

Per tutte le altre tipologie di impianti da F.E.R., dato che detti impianti costituiscono comunque criticità sotto l'aspetto paesaggistico, si dovranno osservare le distanze minime dai limiti esterni di centri edificati e/o di zone classificate B ed F, nonché dai beni vincolati e dalle relative aree di pertinenza, di ml. 200 ; tale distanza minima, nel caso di interferenza con ambiti tutelati, sia monumentali, sia paesaggistici dovrà essere ampliata in funzione del rapporto fra il nuovo impianto e l'intorno, il quale a seconda della natura del bene può essere percepibile da diverse distanze, in misura da definirsi in sede di verifica della compatibilità paesaggistica ai sensi dell'art. 146 comma 3 del Codice di cui al D.L. 22/01/2004 n. 42 .

Andranno inoltre previsti idonei interventi di mitigazione e/o di compensazione ambientale per ridurre l'impatto visivo e paesaggistico degli impianti da F.E.R. .

Art. 29 – Disposizioni per la tutela del patrimonio di interesse culturale ed interventi che insistono sullo stato esteriore dei luoghi

Al fine della tutela del patrimonio culturale, qualunque intervento, ivi compresa la demolizione, si

renda necessario per quelle aree che contestualmente sono sottoposte a tutela (monumentale e/o paesaggistica), devono essere preventivamente autorizzate ai sensi degli artt. 21 e 146 del Codice dei Beni Culturali e dell'Ambiente (D.L. 42/2004), con l'unica eccezione delle situazioni di massima urgenza, per le quali valgono le disposizioni dell'art. 27 del Codice.

Per quanto riguarda gli ambiti non sottoposti a tutela paesaggistica, considerato che il P.T.P.R. attualmente in vigore individua tutto il territorio regionale come di rilevanza paesaggistica, si rimanda agli obblighi di cui agli artt. 35 e 39 della normativa del Piano Paesaggistico Regionale, ovvero la previsione di sottoposizione ad esame paesistico, ai sensi della D.G.R. n. 11045 dell'8 novembre 2002, di tutti i progetti che insistono sullo stato esteriore dei luoghi.

TITOLO VII NORMATIVA SPECIFICA RELATIVA AGLI INTERVENTI SUL PATRIMONIO EDILIZIO DANNEGGIATO DAL SISMA DI MAGGIO 2012

Art. 30 – Ambito di applicazione

1. Le norme che seguono sono predisposte al fine di disciplinare e promuovere gli interventi edilizi di recupero e ricostruzione del patrimonio edilizio danneggiato dai sismi di maggio 2012 ed hanno carattere transitorio.

2. Sono applicabili solo agli edifici, oggetto di ordinanza sindacale di inagibilità accompagnata da scheda AEDES o da atti tecnici e/o amministrativi aventi analoga valenza, così come individuati nella cartografia appositamente predisposta (tav. PdR 1s, PdR 2s, PdR 3s); esse prevalgono sulle norme specifiche previste dalla normativa di PGT e non si applicano per le costruzioni abusivamente realizzate. □

Le presenti norme si applicano anche nel caso di immobili non repertoriati, ma per i quali venga comunque dimostrato il nesso di casualità fra lo stato di danno e gli eventi sismici di cui al comma 1, a seguito di emanazione di atti tecnici e/o amministrativi anche successivi, ma comunque rispondenti alla specifica normativa nazionale e regionale per la ricostruzione.

3. Obiettivo prioritario delle norme è disciplinare gli interventi di trasformazione in modo da garantire la tutela, recupero e valorizzazione dei valori storici, culturali ed ambientali del patrimonio edilizio danneggiato, assicurando nel contempo ai proprietari degli edifici stessi la possibilità di un ragionevole recupero del valore economico e funzionale del patrimonio

stesso.□

4. Le norme fanno riferimento alle classificazioni degli edifici e dei danni definiti in applicazione delle disposizioni nazionali e regionali in materia, e la definizione degli interventi ammessi è graduata in relazione alla gravità dei danni accertati per i singoli edifici.□

5. Analogamente gli interventi ammessi sono differenziati in funzione del valore storico, artistico, ambientale e tradizionale dei manufatti edilizi, nonché delle caratteristiche paesaggistico-ambientali degli ambiti territoriali all'interno dei quali i manufatti sono localizzati.

6. I movimenti terra conseguenti alle nuove costruzioni, dovranno essere ridotti al minimo, recuperando il più possibile in loco il terreno di risulta proveniente dagli scavi; dovrà essere rispettato il regolamento in merito alla disciplina delle terre e rocce da scavo di cui al D.M. Ambiente n. 161 del 10/08/2012, così come modificato dal D.L. n. 69/2013 e dalla Legge n. 98/2013.

7. La gestione dello smaltimento dei materiali derivanti da demolizioni di edifici o altri manufatti e/o lavori di sistemazione degli immobili danneggiati andrà condotta nel rispetto delle vigenti disposizioni normative (D.L. n. 152/2006 e s.m.i. integrato dalle previsioni del D.L. n. 122/2012), tenuto conto del D.P.G.R. Lombardia n. 5424 del 24/06/2013.

8. Le presenti norme conservano la propria validità fino allo scadere del Documento di Piano del PGT.

Art. 31 - Fabbricati ricadenti all'interno del tessuto urbano consolidato

1. Le norme seguenti si applicano agli edifici non ricadenti nel nucleo urbano di antica formazione a prevalente destinazione residenziale di cui all'art. 14.1 della presente normativa del Piano delle Regole, né in quelli ricadenti nelle corti rurali di cui all'art. 18.2 e per gli edifici di evidente valore storico insediativo e tradizionale, anche se non specificatamente rientranti nei succitati articoli.

2. Per gli edifici che hanno subito lesioni e che risultano classificati con esito B (temporaneamente inagibili), C (parzialmente inagibili) ed E0 (totalmente inagibili per danni significativi) gli interventi devono essere finalizzati al ripristino delle caratteristiche tipologiche e formali preesistenti, salve le modifiche di sagoma e volume derivanti dal consolidamento degli elementi strutturali dei fabbricati esistenti, finalizzato al miglioramento sismico degli stessi.

3. Per gli edifici che abbiano subito danni gravissimi o che siano crollati a causa del sisma (categorie E1, E2 o E3) è consentita la demolizione e ricostruzione nel rispetto degli indici e della normativa di zona.

4. E' consentito mantenere gli allineamenti precedenti nel caso in cui la ricostruzione rispetti la sagoma, il volume e il sedime originari; è pertanto ammessa la conservazione delle distanze preesistenti rispetto alle strade o agli edifici confinanti anche in deroga alle norme sulle distanze delle costruzioni. □

5. Qualora invece gli edifici demoliti venissero ricostruiti senza rispettare le caratteristiche di forma e altezza preesistenti, devono essere rispettate le distanze previste per le nuove costruzioni.

6. L'altezza in gronda dei fabbricati ricostruiti non può comunque superare quella degli edifici di maggiore altezza presenti all'intorno. □

7. Per tutti gli interventi devono comunque essere rispettate le normative in materia di edilizia ed urbanistica e le prescrizioni di carattere igienico sanitario ed in particolare le normative antisismiche, nonché quelle sul risparmio energetico ed acustico.

8. Sono altresì ammessi interventi di sola demolizione unicamente ove la situazione di irrecuperabilità del bene sia documentatamente motivata da apposita perizia con la quale il progettista asseveri che gli edifici in questione non possono essere adeguatamente riparati a causa della gravità del pregiudizio strutturale e funzionale prodotto dal sisma. In tal caso si dovrà provvedere allo sgombero di tutte le macerie e degli altri materiali di risulta dalla demolizione, in modo da non arrecare pregiudizio e da presentarsi decorosamente verso la pubblica via e i confini di proprietà.

Art. 32 Disposizioni per gli interventi sugli edifici ricadenti nel nucleo urbano di antica formazione

1. Le norme del presente articolo si applicano agli edifici ricadenti all'interno del nucleo urbano di antica formazione a prevalente destinazione residenziale di cui all'art. 14.1, si applicano inoltre agli edifici di evidente valore storico insediativo e tradizionale anche se non specificatamente rientranti nei succitati articoli.

2. Per gli edifici che hanno subito lesioni e che risultano classificati con esito B (temporaneamente inagibili), C (parzialmente inagibili) ed E0 (totalmente inagibili per danni significativi), gli interventi devono essere finalizzati al ripristino delle caratteristiche tipologiche e formali preesistenti, fatte salve lievi modifiche di sagoma e volume derivanti dal consolidamento degli elementi strutturali dei fabbricati esistenti, finalizzato al miglioramento sismico degli stessi.

3. Per gli edifici che abbiano subito danni significativi, gravissimi o che siano crollati a causa del sisma (categorie E1, E2 o E3), e per quelli demoliti in attuazione di ordinanza comunale emanata

per la tutela della incolumità pubblica, sono ammessi interventi di demolizione e ricostruzione. □

4. Per gli edifici che abbiano subito danni gravissimi e che siano privi di vincoli in quanto non considerati di pregio storico culturale, ovvero che il PGT vigente classifichi di pregio storico-testimoniale attribuendo la categoria di intervento della Ristrutturazione Edilizia, il progettista incaricato può presentare un'apposita perizia con la quale asseveri, con motivazione circostanziata, che il medesimo edificio non può essere adeguatamente riparato a causa della gravità del pregiudizio strutturale e funzionale prodotto dal sisma e che quindi si procederà alla sua ricostruzione.

4. Nel caso di edifici soggetti a vincolo di tutela in quanto riconosciuti di interesse storico-architettonico o di pregio storico-culturale e testimoniale che ricadano nel nucleo urbano di antica formazione (ossia gli edifici individuati nell'elaborato grafico PdR 03 del Piano delle Regole PGT con gradi di protezione o vincoli di tipo conservativo), qualora l'edificio sia interamente crollato a causa del sisma, o sia stato interamente demolito in attuazione di ordinanza comunale emanata per la tutela dell'incolumità pubblica, non si applica nella ricostruzione la disciplina conservativa dell'edificio dettata nel PGT (art. 14.3).

La Commissione Paesaggistica integrata come al successivo articolo 35, in caso di esito positivo, determina la decadenza del vincolo. Per la ricostruzione restano valide tutte le altre disposizioni del PGT.

5. E' altresì ammessa la conservazione degli allineamenti e delle distanze precedenti rispetto alle strade e ai confini di proprietà, anche in deroga rispetto alle norme sulle distanze delle nuove costruzioni. □

6. Gli interventi di demolizione e ricostruzione devono avvenire nel rispetto della sagoma, del volume e del sedime originari e degli allineamenti precedenti, è pertanto ammessa la conservazione delle distanze preesistenti rispetto alle strade o agli edifici confinanti anche in deroga alle norme sulle distanze delle nuove costruzioni. Nella ricostruzione devono comunque essere utilizzate tecniche costruttive e materiali il più possibile analoghi a quelli degli edifici originari; analogamente le facciate esterne devono essere conformate rispettando le proporzioni originarie (altezze dei piani, dimensioni delle bucatore, rapporti tra pieni e vuoti, sporti di gronda, ecc.). Per tali interventi si applicano le disposizioni previste dal PGT vigente.

7. Per tutti gli interventi devono comunque essere rispettate le normative in materia di edilizia ed urbanistica e le prescrizioni igienico sanitarie ed in particolare le normative antisismiche, nonché quelle sul risparmio energetico ed acustico.

Art. 33 Fabbricati posti in zona agricola - Disposizioni per gli interventi nel territorio rurale

1. Le norme seguenti si applicano agli edifici ricadenti nelle zone rurali con esclusione delle corti rurali di cui all'art. 18.2 delle presenti norme e ad esclusione degli edifici di evidente valore storico insediativo e tradizionale, anche se non specificatamente rientranti nel succitato articolo.

2. Per gli edifici che hanno subito lesioni e che risultano classificati con esito B (temporaneamente inagibili), C (parzialmente inagibili) ed E0 (totalmente inagibili per danni significativi), gli interventi devono essere finalizzati al ripristino delle caratteristiche tipologiche e formali preesistenti, salve le modifiche di sagoma e volume derivanti dal consolidamento degli elementi strutturali dei fabbricati esistenti, finalizzato al miglioramento sismico degli stessi e secondo le indicazioni di cui ai precedenti commi

3. Per gli edifici che abbiano subito danni significativi, gravissimi o che siano crollati a causa del sisma (categorie E1, E2 o E3) è consentita la demolizione e ricostruzione nel rispetto degli indici e della normativa di zona, nel rispetto della sagoma, del volume e del sedime originario e gli allineamenti precedenti, purché tali interventi siano finalizzati alla tutela, valorizzazione e ricostruzione del paesaggio rurale e del relativo patrimonio ambientale. In questo caso è ammessa la conservazione delle distanze preesistenti rispetto alle strade o agli edifici confinanti anche in deroga alle norme sulle distanze delle costruzioni.

4. I nuovi edifici devono rispettare, per quanto possibile, l'impianto originario dell'insediamento agricolo preesistente, in particolare per quanto riguarda:

a) l'impostazione planivolumetrica dei diversi fabbricati e le distanze fra gli stessi, con particolare attenzione alla salvaguardia delle aie e degli spazi liberi da costruzioni;

b) l'orientamento e la conformazione dei fabbricati ad uso residenziale per i quali i materiali da costruzione e di finitura esterna (coperture, intonaci, serramenti esterni, ecc.) devono conformarsi a quelli utilizzati dalla tradizione locale.

5. E' ammessa la ricostruzione di organismi edilizi con caratteristiche planivolumetriche differenti rispetto agli edifici preesistenti, previa presentazione di un pre-progetto studio di fattibilità da sottoporre all'esame di una apposita Commissione paesaggistica integrata. In questo caso devono essere rispettate le distanze previste per le nuove costruzioni. Il successivo progetto edilizio dovrà conformarsi al parere e alle indicazioni che la Commissione fornirà in merito allo studio di fattibilità.

6. Disposizioni per gli interventi di ricostruzione

Nel territorio rurale (Zone E del PGT), per gli interventi di ricostruzione di edifici interamente crollati a causa del sisma, o che siano stati interamente demoliti in attuazione di ordinanza comunale emanata per la tutela dell'incolumità pubblica, le disposizioni seguenti integrano e modificano le vigenti disposizioni del PGT.

a. Per gli edifici di cui al primo comma in tutto o prevalentemente abitativi, e per quelli a tipologia colonica mista (con abitazione e stalla-fienile in unico corpo in linea) la ricostruzione, ove non sia conforme al sedime, alla sagoma e alla volumetria dell'edificio preesistente, deve rispettare le seguenti caratteristiche tipologiche e morfologiche:

- la pianta deve essere di forma semplice: quadrata o rettangolare;
- la copertura deve essere a due o a quattro falde congiungentisi nel colmo con pendenza compresa fra il 30% e il 38%, senza abbaini sporgenti o terrazzini incassati, e con manto di copertura in laterizio (con o senza impianti di produzione energetica da FER aderenti o integrati alla falda);
- l'edificio avrà di norma due piani fuori terra; sono ammessi edifici ad un piano o con più di due piani solo nel caso fosse questa la conformazione preesistente;
- la sporgenza della gronda va commisurata alla media di quelle rilevabili sull'edilizia tradizionale locale, e in ogni caso non dovrà essere superiore a 70 cm.;
- non sono ammessi balconi o logge; i porticati sono ammessi solo ove presenti nell'edificio preesistente.
- in tutti i casi le facciate devono essere rifinite con intonaco, e tinteggiate con riferimento alle coloriture dell'edilizia tradizionale locale, escludendo l'utilizzo di pitture sintetiche lavabili con superficie lucida o in rilievo, di rivestimenti plastici, al quarzo o a grana grossa.

b. Per gli edifici non abitativi la ricostruzione, ove non sia conforme al sedime, alla sagoma e alla volumetria dell'edificio preesistente, non deve avvenire a distanza inferiore a m. 30 da edifici che costituiscono beni culturali o classificati di interesse storico-architettonico o di pregio storico-culturale e testimoniale.

Non si formulano disposizioni vincolanti sulle caratteristiche tipologiche e morfologiche; tuttavia, qualora la ricostruzione non rispetti le seguenti caratteristiche:

- copertura a falde congiungentisi nel colmo e con manto di copertura in laterizio (con o senza impianti di produzione energetica da FER aderenti o integrati alla falda);
- altezza massima in gronda ml. 7,00;

- lunghezza massima del lato più lungo ml. 50,00

è prescritta la mitigazione dell'impatto visivo attraverso l'impianto di una cortina di alberi di alto fusto, intercalati ad essenze arbustive, su almeno due lati dell'edificio (o del gruppo di edifici).

7. Per gli edifici che abbiano subito danni gravissimi e che siano privi di vincoli in quanto non considerati di pregio storico culturale, ovvero che il PGT vigente classifichi di pregio storico-testimoniale attribuendo la categoria di intervento della Ristrutturazione Edilizia, il progettista incaricato può presentare un'apposita perizia con la quale asseveri, con motivazione circostanziata, che il medesimo edificio non può essere adeguatamente riparato a causa della gravità del pregiudizio strutturale e funzionale prodotto dal sisma.

La Commissione Paesaggistica integrata come al successivo articolo 35, in caso di esito positivo determina la decadenza del vincolo, per la ricostruzione si applicano le disposizioni di cui al precedente comma 6.

8. E' ammessa l'installazione temporanea di strutture metalliche prefabbricate leggere (tunnel ad uso agricolo con copertura in materiale plastico) destinate provvisoriamente al ricovero attrezzi ed alla copertura dei foraggi.

9. Nel caso in cui l'edificio esistente ricadesse all'interno della fascia di rispetto stradale, prevista dall'art. 23 delle NTA, è sempre possibile la ricostruzione dell'immobile all'esterno della fascia di rispetto stessa.

10. Per tutti gli interventi devono comunque essere rispettate le normative in materia di edilizia ed urbanistica e le prescrizioni igienico sanitarie ed in particolare le normative antisismiche, nonché quelle sul risparmio energetico ed acustico.

11. Sono altresì ammessi interventi di sola demolizione unicamente ove la situazione di irrecoverabilità del bene sia documentatamente motivata da apposita perizia con la quale il progettista asseveri che gli edifici in questione non possono essere adeguatamente riparati a causa della gravità del pregiudizio strutturale e funzionale prodotto dal sisma. In tal caso si dovrà provvedere allo sgombero di tutte le macerie e degli altri materiali di risulta dalla demolizione, in modo da non arrecare pregiudizio e da presentarsi decorosamente verso la pubblica via e i confini di proprietà.

Art. 34 – Corti rurali

1 . Nel caso di edifici soggetti a vincolo di tutela in quanto riconosciuti di interesse storico-architettonico o di pregio storico-culturale e testimoniale che ricadano nelle zone rurali (ossia gli

edifici individuati all'art. 14.1 ed a quelli ricadenti nelle corti rurali di cui all'art. 18.2.), qualora l'edificio sia interamente crollato a causa del sisma, o sia stato interamente demolito in attuazione di ordinanza comunale emanata per la tutela dell'incolumità pubblica, non si applica nella ricostruzione la disciplina conservativa dell'edificio dettata nel PGT.

2. Per gli edifici che hanno subito lesioni e che risultano classificati con esito B (temporaneamente inagibili), C (parzialmente inagibili) ed E0 (totalmente inagibili per danni significativi), gli interventi devono essere finalizzati al ripristino delle caratteristiche tipologiche e formali preesistenti, fatte salve lievi modifiche di sagoma e volume derivanti dal consolidamento degli elementi strutturali dei fabbricati esistenti, finalizzato al miglioramento sismico degli stessi.

2. Per gli edifici che abbiano subito danni significativi, gravissimi o che siano crollati a causa del sisma (categorie E1, E2 o E3), e per quelli demoliti in attuazione di ordinanza comunale emanata per la tutela della incolumità pubblica, sono ammessi interventi di demolizione e ricostruzione. □

3. Gli interventi di demolizione e ricostruzione devono avvenire nel rispetto della sagoma, del volume e del sedime originari e degli allineamenti precedenti, è pertanto ammessa la conservazione delle distanze preesistenti rispetto alle strade o agli edifici confinanti anche in deroga alle norme sulle distanze delle nuove costruzioni. Nella ricostruzione devono comunque essere utilizzate tecniche costruttive e materiali il più possibile analoghi a quelli degli edifici originari; analogamente le facciate esterne devono essere conformate rispettando le proporzioni originarie (altezze dei piani, dimensioni delle bucatore, rapporti tra pieni e vuoti, sporti di gronda, ecc.). Per tali interventi si applicano le disposizioni previste dal PGT vigente.

4. E' ammessa la ricostruzione di organismi edilizi con caratteristiche planivolumetriche differenti rispetto agli edifici preesistenti, fino a una volumetria massima pari a quella preesistente, previa presentazione di idoneo pre-progetto o studio di fattibilità da sottoporre all'esame di un'apposita Commissione Paesaggistica integrata, che individui l'assetto planivolumetrico e le caratteristiche architettoniche proposte per i nuovi edifici, al fine di assicurare che gli stessi si inseriscano correttamente nel contesto urbanistico ed edilizio; oltre ai contenuti minimi di cui al precedente art.32 si dovrà dimostrare l'effettivo inserimento ambientale dei nuovi edifici.

Il successivo progetto edilizio, che, dovrà conformarsi al parere e alle indicazioni che la Commissione fornirà in merito allo studio di fattibilità.

5. Per tutti gli interventi devono comunque essere rispettate le normative in materia di edilizia ed urbanistica e le prescrizioni igienico sanitarie ed in particolare le normative antisismiche, nonché quelle sul risparmio energetico ed acustico.

Sono ammessi interventi di ristrutturazione edilizia e di demolizione e ricostruzione mediante titolo abilitativo semplice, anche per immobili ricadenti in ambiti di trasformazione per il recupero del patrimonio edilizio rurale (AT8 – Documento di Piano) soggetti a preventiva approvazione di Piano Esecutivo.

6. Sono altresì ammessi interventi di sola demolizione unicamente ove la situazione di irrecuperabilità del bene sia documentatamente motivata da apposita perizia con la quale il progettista asseveri che gli edifici in questione non possono essere adeguatamente riparati a causa della gravità del pregiudizio strutturale e funzionale prodotto dal sisma. In tal caso si dovrà provvedere allo sgombero di tutte le macerie e degli altri materiali di risulta dalla demolizione, in modo da non arrecare pregiudizio e da presentarsi decorosamente verso la pubblica via e i confini di proprietà.

Art.35 – Commissione Paesaggistica integrata

1. Per l'esame dei pre-progetti e dei progetti finalizzati alla sostituzione degli edifici esistenti viene integrata la Commissione Paesaggistica con funzione di organo collegiale tecnico - consultivo.

2. La Commissione è composta dal Presidente e dal Vicepresidente e da n. tre membri elettivi.

3. Sono membri di diritto della Commissione il tecnico comunale responsabile dell'Edilizia privata e l'istruttore tecnico. I membri elettivi sono nominati dalla Giunta comunale tra persone esperte in materia di urbanistica, edilizia e ambiente e comprendono tre soggetti dotati di professionalità tecnica risultante da curriculum, quali:

- un ingegnere civile esperto in strutture; □
- due architetti di cui almeno uno esperto in materia di tutela paesistico ambientale;

4. La durata in carica della Commissione corrisponde al periodo di validità del Documento di Piano del PGT.

5. In relazione all'esercizio della propria competenza specifica, l'attività consultiva della Commissione si svolge mediante l'espressione di pareri preventivi e obbligatori. □

6. Il parere della Commissione sulle pratiche presentate è espresso in funzione della qualità progettuale dell'intervento proposto da valutarsi sotto il profilo architettonico, ambientale e viabilistico con riferimento al contesto esistente ed alle soluzioni tecnologiche, proposte anche in ragione della sostenibilità ambientale dell'intervento esaminato.