

REGIONE LOMBARDIA



COMUNE di SERGNANO  
Provincia di Cremona

# PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO

## VARIANTE 2017

### “Piano delle Regole ” Norme tecniche di attuazione

Testo evidenziato  
Elaborato modificato a seguito accoglimento osservazioni

#### GRUPPO DI LAVORO

Dott. Arch. Antonio Ceribelli (aspetti territoriali e urbanistici)  
Dott. Arch. Tullio Lazzarini (aspetti territoriali e urbanistici)  
Dott. Pian. Alessandro Martinelli (rete ecologica e rapporto ambientale)  
dott. Arch. Piergiorgio Cogi (supporto redazione elaborati)  
Dott. Geol Bassi - Studio Geologico (aspetti geologici idrogeologici e sismici)  
geom. Silvia Lucchetti (coordinamento comunale)

luglio 2017  
marzo 2018

Le parti modificate sono evidenziate in blu  
**INDICE**

	pag.
<i>indice</i>	2 - 7
<b>PARTE I : DISPOSIZIONI GENERALI</b>	
<b>Titolo I : DISPOSIZIONI PRELIMINARI</b>	8
<b>ART. 1 - FINALITA' DELLE NORME</b>	9
<b>ART. 2 - AMBITO DI APPLICAZIONE DELLA NORMATIVA</b>	9
<b>ART. 3 - EFFICACIA DELLE NORME DEL PIANO DELLE REGOLE</b>	9
<b>ART. 4 - FACOLTA' DI DEROGA</b>	10
<b>ART. 5 - DEFINIZIONE DELLE CATEGORIE DI ATTIVITA' COSTRUTTIVA</b>	10
5.1 - MANUTENZIONE ORDINARIA	10
5.2 - MANUTENZIONE STRAORDINARIA	10
5.3 - RESTAURO MONUMENTALE	10
5.4 - RESTAURO TIPOLOGICO	10
5.5 - RISANAMENTO CONSERVATIVO	11
5.6 - RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA	11
5.7 - NUOVA COSTRUZIONE	11
5.8-RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA	11
<b>ART. 6 - NORME PARTICOLARI PER LE RISTRUTTURAZIONI EDILIZIE</b>	12
<b>ART. 7 - CORPI ACCESSORI</b>	12
<b>ART. 7.1 – REALIZZAZIONE DI PARCHEGGI PRIVATI</b>	12
<b>ART. 8 - RECINZIONI</b>	13
<b>Titolo II : NORME PROCEDURALI</b>	14

	pag.
<b>ART. 9 - MODALITA' DI ATTUAZIONE DEL P.G.T.</b>	15
<b>ART. 10 - ATTUAZIONE DELLE PREVISIONI RELATIVE ALLA VIABILITA'</b>	16
<b>ART. 11 - DOCUMENTAZIONE PER I PIANI URBANISTICI ESECUTIVI</b>	16
11.A - PIANI ESECUTIVI IN AREE LIBERE	16
11.B - PIANI ATTUATIVI IN AREE EDIFICATE	17
11.C - IMPIANTI ELETTRICI	19
<b><i>TITOLO III : GLI INDICI EDILIZI</i></b>	20
<b>ART. 12 - INDICI E PARAMETRI</b>	21
<b>ART. 13 - DEFINIZIONE DEGLI INDICI</b>	21
13.1 - INDICE DI DENSITA' FONDIARIA	21
13.2- DENSITA' TERRITORIALE	21
13.3-RAPPORTO DI COPERTURA	21
13.4-UTILIZZAZIONE TERRITORIALE	21
13.5-INDICE DI UTILIZZAZIONE FONDIARIA	21
<b>ART. 14 - DEFINIZIONE DEI PARAMETRI ED ELEMENTI STEREOMETRICI</b>	22
( DEFINIZIONI AD ESCLUSIONE DELLA ZONA A )	
14.1 - ALTEZZA DEI FABBRICATI	22
14.2 - SUPERFICIE COPERTA	22
14.3 - SUPERFICIE TERRITORIALE	22
14.4 - SUPERFICIE FONDIARIA	23
14.5 - SUPERFICIE LORDA DI PAVIMENTO	23
14.6 - VOLUME	23
14.7 - DISTACCO FRA GLI EDIFICI	24
14.8 - DISTANZA DAI CONFINI	24
14.9 - ARRETRAMENTI DALLE STRADE	24



17.2.G - CASE A CORTE	37
17.2.H - RUSTICI DI CASE A CORTE	38
17.2.I - EDILIZIA CONTEMPORANEA - EDIFICI GIA' RISTRUTTURATI	38
17.2.L - FABBRICATI PER ATTIVITA' PRODUTTIVE	38
17.2.M - CORPI ACCESSORI ALLA RESIDENZA	39
17.2.N - EDIFICI E VOLUMI NON CENSITI	39
<b>ART. 18 - MODALITA' DI REALIZZAZIONE DEI PARCHEGGI NEI NUCLEI DI ANTICA FORMAZIONE</b>	39
<b>ART. 19 - " B1 " - AMBITO CONSOLIDATO</b>	40
<b>ART. 20 - " B2 " - AMBITO CONSOLIDATO</b>	41
<b>ART. 21 - " B3 " - AMBITO CONSOLIDATO ALLO STATO DI FATTO</b>	42
<b>ART. 22 - " C1 " - AMBITO DI SVILUPPO RESIDENZIALE IN ATTUAZIONE</b>	43
<b>ART. 23 - " AMBITO D1 " - AMBITO PRODUTTIVO CONSOLIDATO</b>	44
<b>ART. 24 - " AMBITO "D2" - AMBITO PRODUTTIVO IN ATTUAZIONE</b>	45
<b>ART. 25 - " AMBITO D3" - AMBITO DIREZIONALE E TERZIARIO</b>	46
<b>ART. 26 - ZONA "D4" - ZONA METANIFERA</b>	46
<b>ART. 26 BIS - ZONA "D4.1" - ZONA METANIFERA CON RISPETTO ARCHEOLOGICO</b>	48
<b>ART. 27 - ZONA "D5" - ZONA DI ATTIVITÀ AGROPRODUTTIVA</b>	48
<b>ART. 28 - ZONA "D6" - ZONA PRODUTTIVA CON ATTIVITÀ COMMERCIALI IN ATTO</b>	
 <b>TITOLO III : PARAMETRI DA RISPETTARE PER IL TERRITORIO NON URBANIZZATO</b>	49
<b>ART. 29 - AMBITO "C2" - AMBITO DI SVILUPPO RESIDENZIALE O DI TRASFORMAZIONE</b>	50
<b>ART. 30 - AREE "E 1" "E 3" - AGRICOLE</b>	51
<b>ART. 31 - ZONA "E 2" – ZONA DI RIQUALIFICAZIONE AMBIENTALE DEL FIUME SERIO</b>	56
<b>ART. 32 - ZONA DI INIZIATIVA COMUNALE ORIENTATA</b>	57
<b>ART. 33 - ZONA DEGRADATA DA RECUPERARE</b>	57
<b>ART. 34 - ZONA "E.5.1" AREE AGRICOLE ANNESSE ALLA ZONA DI INIZIATIVA COMUNALE SOGGETTE A PROGETTO DI VALORIZZAZIONE UNITARIA</b>	58
<del><b>ZONA "E.5.2" AREE AGRICOLE SOGGETTE A PROGETTO DI VALORIZZAZIONE UNITARIA</b></del>	

<b>ART. 34 BIS - ZONA "E.6" AMBITI AGRICOLI CON IMPIANTI SOGGETTI AD AUTORIZZAZIONE UNICA</b>	58
---	----

**AI SENSI DEL D:Lgs. 387/2003**

<b>ART. 35 - MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DEI PROGETTI PER LE ZONE AGRICOLE</b>	
<b>ART. 36 - EDIFICI ESISTENTI IN AREE AGRICOLE E DI RISPETTO NON PIÙ ADIBITI AD USI AGRICOLI</b>	59

<b>TITOLO IV: AREE NON SOGGETTE A TRASFORMAZIONE URBANISTICA</b>	60
--	----

<b>ART. 37 - AREE NON SOGGETTE A TRASFORMAZIONE URBANISTICA</b>	61
---	----

<b>TITOLO V: REGIME DELLE DESTINAZIONI D'USO</b>	62
--	----

<b>ART. 38 - DESTINAZIONI D'USO AMMISSIBILI E RELATIVA QUANTIFICAZIONE</b>	63
--	----

DEGLI SPAZI PERTINENZIALI E STANDARDS URBANISTICI

NORME PER GLI INSEDIAMENTI COMMERCIALI

38.A - GRUPPO RESIDENZIALE (EDIFICI PREVALENTEMENTE RESIDENZIALI)	63
---	----

38.B - GRUPPO PRODUTTIVO (EDIFICI PREVALENTEMENTE PRODUTTIVI)	63
---	----

38.C - GRUPPO TERZIARIO (EDIFICI PREVALENTEMENTE TERZIARI)	63
--	----

38.D - ZONE DEL GRUPPO COMMERCIO AL DETTAGLIO ED ATTREZZATURE COLLETTIVE	64
--	----

38.E - NORME PER GLI INSEDIAMENTI COMMERCIALI	64
---	----

**PARTE III : DISPOSIZIONI PARTICOLARI E TRANSITORIE**

<b>TITOLO I: DISPOSIZIONI PARTICOLARI</b>	66
---	----

<b>ART. 39 - VERDE PRIVATO</b>	67
--------------------------------	----

<b>ART. 40 - NORME PARTICOLARI PER DISTRIBUTORI DI CARBURANTE</b>	67
---	----

<b>ART. 41 - NORME PARTICOLARI PER DISCOTECHE E SALE DA BALLO</b>	68
---	----

<b>ART. 42 - CONVENZIONE DI ADDOSSAMENTO</b>	68
--	----

<b>ART. 43 - DISPOSIZIONI TRANSITORIE PER I PIANI URBANISTICI ESECUTIVI APPROVATI</b>	69
---	----

<b>ART. 44 - VINCOLI SPECIALI</b>	69
-----------------------------------	----

<b>ART. 45 - NORMA PER I SOTTOTETTI</b>	69
---	----

<b>ART. 46 - INCENTIVI PER IL RISPARMIO ENERGETICO</b>	70
--	----

<b><i>PARTE IV : NORME PAESISTICHE</i></b>	71
<b>ART. 47 - APPLICAZIONE DELLA NORMATIVA DEL PIANO PAESISTICO COMUNALE</b>	72
<b>ART. 47.1 - TUTELA PER LE COMPONENTI DEL PAESAGGIO FISICO E NATURALE</b>	74
47.1.1 - CORSI D'ACQUA NATURALI, SORGENTI.	74
47.1.2 - BOSCHI DI LATIFOGLIE E ALBERATURE DI PREGIO	77
<b>ART. 47.2 - TUTELA PER LE COMPONENTI DEL PAESAGGIO AGRARIO</b>	80
47.2.1 - FILARI ALBERATI	80
47.2.2 - NAVIGLI,CANALI IRRIGUI, CAVI, ROGGE,BACINI ARTIFICIALI	81
<b>ART. 47.3 - TUTELA PER LE COMPONENTI DEL PAESAGGIO STORICO - CULTURALE</b>	85
47.3.1 - RETE STRADALE STORICA PRINCIPALE E SECONDARIA	85
47.3.2 - EDIFICI E MANUFATTI STORICO – CULTURALI	87
47.3.3 - I NUCLEI DI ANTICA FORMAZIONE E LE CASCINE	89
<b>ART. 47.4 - TUTELA PER LE COMPONENTI DEL PAESAGGIO URBANO</b>	91
47.4.1 - AREE EDIFICATE	91
<b><i>PARTE V : SALVAGUARDIA IDROLOGICA E SISMICA</i></b>	93
<b>ART. 48 - PREVENZIONE DEL RISCHIO GEOLOGICO, IDROGEOLOGICO E SISMICO</b>	94
<b>ART. 49 - TUTELA E VALORIZZAZIONE DELLE RISORSE TERRITORIALI E AMBIENTALI</b>	94
<b>ART. 50 - FASCE FLUVIALI</b>	95
<b>50.1</b> OPERE DI DIFESA IDRAULICA	95
<b>50.2</b> NORME TRANSITORIE IN ASSENZA DI ERIR APPROVATO	95
<b>50.3</b> AMBITO SOGGETTO A VARIANTE URBANISTICA APPOSITA (MISO)	95

**PARTE I**  
**DISPOSIZIONI GENERALI**

Titolo I  
**DISPOSIZIONI PRELIMINARI**

**ART. 1 - FINALITA' DELLE NORME**

Le presenti norme di attuazione integrano le previsioni urbanistiche contenute nelle tavole grafiche del piano delle regole, di cui possiedono la medesima efficacia obbligatoria anche agli effetti dell'applicazione delle misure di salvaguardia previste dalla legge 3 novembre 1952 n. 1902 e successive modificazioni e dalla legge regionale n. 12/2005 e successive modifiche e loro integrazioni.

## **ART. 2 - AMBITO DI APPLICAZIONE DELLA NORMATIVA**

Ai sensi dell'art. 7 della L.U.N. 17.8.1942 n. 1150 e successive modificazioni, le norme di P.G.T. (tavole grafiche e norme di attuazione) si applicano a qualsiasi intervento che comporti trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio comunale.

Negli ambiti in cui è consentita l'attività edilizia, le prescrizioni inerenti la zona interessata dal progetto debbono essere osservate sia nella stesura di piani attuativi esecutivi, sia nella redazione di singoli progetti edilizi che prevedono la costruzione, ricostruzione, ampliamento di qualsiasi genere di edifici o manufatti di natura edilizia, nonché l'esecuzione di opere di urbanizzazione o modificazione del suolo.

Le opere di manutenzione ordinaria e straordinaria, salvo diversa prescrizione nelle specifiche norme di zona, sono sempre ammissibili anche quando debbono eseguirsi in edifici costruiti in periodo precedente all'attuale P.G.T. ed in contrasto con le nuove prescrizioni di zona.

## **ART. 3 - EFFICACIA DELLE NORME DEL PIANO DELLE REGOLE**

Tutte le norme contenute nelle tavole e nelle presenti disposizioni hanno carattere prescrittivo: sono cioè immediatamente vincolanti nei confronti di qualsiasi destinatario.

Per le zone rappresentate in tavole a scala diversa, fa testo, in caso di eventuale divergenza, la tavola e la scala di maggior dettaglio e comunque la norma scritta.

I dati planivolumetrici, contenuti nelle tabelle degli ambiti, si devono intendere indicativi. L'edificabilità sarà conseguente alla effettiva misurazione dei luoghi e relativo calcolo della superficie.

In alternativa i volumi previsti nelle tabelle, qualora le tabelle indichino un indice di zona, devono ritenersi vincolanti.

La relazione geologica ed i relativi allegati grafici costituiscono parte integrante del P.G.T. ; nell'attuazione degli interventi dovranno essere rispettate tutte le limitazioni e le prescrizioni ivi contenute.

Nelle zone E, nelle aree agricole di rispetto urbano e nelle aree di rispetto i filari di piante , i boschi, i sentieri e i corsi d'acqua riportati nelle tavole del piano quadro dei servizi sono soggetti a tutela e regolamento del piano stesso in quanto costituenti la struttura del paesaggio agricolo; estratto del regolamento del verde viene riportato nelle presenti norme.

## **ART. 4 - FACOLTA' DI DEROGA**

I poteri di deroga possono essere esercitati nei casi previsti e nel rispetto delle procedure stabilite dall'art. 14 del D.P.R. N. 380/2001 e successive modificazioni e dell'art. 40 della L.R. 12/2005 e successive modificazioni.

Nel caso di edifici ed impianti di interesse pubblico, il Sindaco, previa conforme deliberazione del Consiglio Comunale, ha facoltà, nei limiti e nelle forme stabilite dalla legge, di derogare alle norme relative alla volumetria, all'altezza e alla distanza tra le costruzioni ed i confini.

Nel caso di opere pubbliche per le quali vada osservata la procedura di cui all'art.81 terzo comma del D.P.R. 24 luglio 1997 n. 616 ed aggiornamenti, il prescritto parere comunale sarà espresso mediante deliberazione consiliare nella fase di approvazione del progetto preliminare.

## **ART. 5 - DEFINIZIONE DELLE CATEGORIE DI ATTIVITA' COSTRUTTIVA**

### **5.1 - MANUTENZIONE ORDINARIA**

Si intendono le opere di riparazione, di rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti, anche con l'impiego di materiali diversi, purché i predetti materiali risultino compatibili con le norme e i regolamenti comunali vigenti.

### **5.2 - MANUTENZIONE STRAORDINARIA**

Interventi di manutenzione straordinaria, le opere e le modifiche riguardanti il consolidamento, il rinnovamento e la sostituzione di parti anche strutturali degli edifici, la realizzazione ed integrazione dei servizi igienico-sanitari e tecnologici, nonché le modificazioni dell'assetto distributivo di singole unità immobiliari.

Sono di manutenzione straordinaria anche gli interventi che comportino la trasformazione di una singola unità immobiliare in due o più unità immobiliari, o l'aggregazione di due o più unità immobiliari in una unità immobiliare.

### **5.3 - RESTAURO MONUMENTALE**

Si intendono quegli interventi che propongono per l'intero edificio l'assoluta conservazione dell'organismo nelle sue caratteristiche tipologiche, formali, strutturali, morfologiche, finalizzate al ripristino dei valori originali e con una destinazione d'uso uguale o analoga, nelle sue conseguenze spaziali e distributive, a quella originaria.

Ogni modificazione deve avvenire solo con i metodi e le cautele del restauro scientifico.

### **5.4 - RESTAURO TIPOLOGICO**

Sono quegli interventi che propongono per l'intero edificio la conservazione dell'organismo edilizio e tali ad assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso ne consentano destinazioni d'uso con essi compatibili. Tali interventi comportano il consolidamento, il ripristino e il rinnovo degli elementi costruttivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio.

### **5.5 - RISANAMENTO CONSERVATIVO**

Si intendono quegli interventi rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurare la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso ne consentano destinazioni d'uso con essi compatibili.

Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino ed il rinnovo degli elementi accessori e gli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio.

Per elementi estranei all'organismo edilizio si intendono tutte le aggiunte e modifiche, avvenute in epoca posteriore alla costruzione originaria, non integrati in modo coerente con i caratteri architettonici e storico-ambientali dell'edificio.

### **5.6 - RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA**

Si intendono quegli interventi rivolti a trasformare l'organismo edilizio mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente. Tali interventi comprendono il ripristino e/o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti.

Nell'ambito degli interventi di ristrutturazione edilizia sono ricompresi anche quelli consistenti nella demolizione e ricostruzione parziale e totale nel rispetto della volumetria preesistente, fatte salve le modifiche necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica.

### **5.7 - NUOVA COSTRUZIONE**

Interventi di trasformazione edilizia e urbanistica del territorio non rientranti nelle categorie definite ai punti precedenti e precisamente:

- 1) la costruzione di manufatti edilizi fuori terra o interrati, ovvero l'ampliamento di quelli esistenti all'esterno della sagoma esistente, fermo restando, per gli interventi pertinenziali, quanto previsto al numero 6;
- 2) gli interventi di urbanizzazione primaria e secondaria realizzati da soggetti diversi dal comune;
- 3) la realizzazione di infrastrutture e di impianti, anche per pubblici servizi, che comporti la trasformazione in via permanente di suolo inedificato;
- 4) l'installazione di torri e tralicci per impianti radio-ricetrasmittenti e di ripetitori per i servizi di telecomunicazione;
- 5) l'installazione di manufatti leggeri, anche prefabbricati, e di strutture di qualsiasi genere, quali roulotte, campers, case mobili, imbarcazioni, che siano utilizzati come abitazioni, ambienti di lavoro, oppure come depositi, magazzini e simili e che non siano diretti a soddisfare esigenze meramente temporanee;
- 6) gli interventi pertinenziali che gli atti di pianificazione territoriale e i regolamenti edilizi, anche in relazione al pregio ambientale paesaggistico delle aree, qualificano come interventi di nuova costruzione, ovvero che comportino la realizzazione di un volume superiore al 20 per cento del volume dell'edificio principale;
- 7) la realizzazione di depositi di merci o di materiali, la realizzazione di impianti per attività produttive all'aperto ove comportino l'esecuzione di lavori cui consegua la trasformazione permanente del suolo inedificato;

### **5.8 - RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA**

Si intendono quegli interventi rivolti a sostituire l'esistente tessuto urbanistico-edilizio con altro diverso mediante un insieme sistematico di interventi edilizi anche con la modificazione del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale.

Tali interventi sono subordinati alla formazione di piano urbanistico esecutivo.

## **ART. 6 - NORME PARTICOLARI PER LE RISTRUTTURAZIONI EDILIZIE**

In tutte le zone destinate all'edificazione (eccettuati i nuclei di antica formazione e per gli edifici di valore storico ambientale in zone agricole, per la quale valgono le norme particolari previste dal successivo articolo e seguenti, e con esclusione altresì delle zone per le quali venga previsto o richiesto lo studio urbanistico esecutivo ai sensi del successivo art. 9), è ammessa la ristrutturazione di edifici esistenti, come definita dal precedente art. 5 punti 6 e 8, a condizione che la destinazione prevista nel progetto di trasformazione sia ammissibile secondo le prescrizioni di zona del P.G.T. Può essere consentita la trasformazione in residenza dei sottotetti, nel rispetto delle leggi vigenti. Nell'ambito degli interventi di ristrutturazione (ad esclusione dei nuclei di antica formazione e cascine), al fine dell'eliminazione delle barriere architettoniche, è ammesso l'inserimento di vani ascensori anche esterni all'edificio esistente. Dovranno essere ubicati possibilmente all'interno della maggior sagoma che circoscrive la pianta dell'edificio, sfruttando le rientranze e rispettando dove possibile gli allineamenti preesistenti verso gli spazi pubblici. Per detti impianti dovranno essere rispettate le distanze dai confini prescritte dal codice civile.

## **ART. 7 - CORPI ACCESSORI**

I corpi accessori, così come sotto definiti risulteranno ininfluenti ai fini dei distacchi con gli edifici principali circostanti, fatto salvo il rispetto dei distacchi prescritti dal codice civile ed il rispetto di allineamenti esistenti verso vie, piazze e spazi pubblici.

Sono definiti "corpi accessori" i corpi di fabbrica che risultano secondari e complementari ad un edificio principale sia per consistenza volumetrica che per funzioni.

Ferme restando le fondamentali caratteristiche sopra citate, per corpi accessori si intendono sia quelli staccati dall'edificio principale sia quelli ad esso adiacenti.

I corpi accessori devono comunque rispondere alle seguenti ulteriori caratteristiche:

- altezza massima media interna misurata in verticale tra pavimento e soffitto mt. 2,40;
- superficie coperta massima pari al 20% della superficie coperta dell'edificio principale (~~detta limitazione non si applica ai porticati~~);
- non possedere caratteristiche di abitabilità;
- non avere caratteristiche di idoneità ad ospitare attività lavorative.

Per i corpi accessori è confermata la possibilità della costruzione in aderenza alle condizioni di cui all' art. 42. e a condizione che fra i proprietari confinanti si stipuli una convenzione di addossamento sotto forma di scrittura privata. Alla convenzione dovrà essere allegato elaborato grafico che rappresenti le modalità di addossamento.”

## **ART. 7.1 - REALIZZAZIONE DI PARCHEGGI PRIVATI**

In tutte le nuove aree di espansione e in tutti i piani attuativi dovrà essere prevista la realizzazione di posti auto coperti e/o scoperti, con un minimo di due posti auto per ogni unità immobiliare. Tali posti auto dovranno essere accatastati nella categoria C6

## **ART. 8 - RECINZIONI**

Le recinzioni verso gli spazi pubblici, possono essere:

-del tipo A) : con muratura piena (intonacata, a vista, in c.a.) purché con finitura adeguata ai caratteri tipologici della zona;

-del tipo B) : realizzate con siepi vive sempreverdi, con o senza interposta rete metallica o plastificata, oppure inferriata; con o senza zoccolo di muratura intonacata o di calcestruzzo anche non intonacato; tale zoccolo non supererà l'altezza di 50 cm dalla quota del marciapiede o del terreno; per le siepi o eventuali piantumazioni lungo i confini del lotto sono fatti salvi i diritti di terzi (art. 892 del C.C. e seguenti);

-del tipo C): realizzate con cancellata in ferro, e zoccolo come del tipo B).

-del tipo D): di tipo prefabbricato; questo tipo di recinzione potrà essere eseguito solo nelle zone produttive.

Per le zone agricole si rimanda alle disposizioni contenute nello specifico articolo.

L'altezza massima, sia verso gli spazi pubblici sia tra gli spazi privati è di mt. 2.00; eventuali prescrizioni specifiche inerenti i materiali e le altezze sono ammesse a seguito di norme di legge speciali.

Le recinzioni esistenti, potranno essere adeguate o ripristinate, così come sarà consentita la formazione di nuove recinzioni uniformi alle esistenti,; si privilegia e si persegue infatti l'uniformità e l'aspetto ordinato e coordinato dell'insieme.

[Le norme per le recinzioni si applicano anche alle recinzioni tra spazi privati.](#)

## Titolo II

### **NORME PROCEDURALI**

#### **ART. 9 - MODALITA' DI ATTUAZIONE DEL P.G.T.**

Ai sensi della vigente legge urbanistica 17.08.1942 n. 1150 e successive modificazioni ed integrazioni, della L.R. 11.03.2005 n. 12 e successive modificazioni ed integrazioni, il P.G.T. viene

attuato nel rispetto delle prescrizioni, allineamenti e vincoli indicati nelle tavole grafiche del piano delle regole e nelle presenti norme, con le seguenti modalità.

In tutti gli ambiti indicati nelle tavole in scala 1:5000 e 1:2000 con contorno e con all'interno la sigla di piano esecutivo ("P.L."= piano di lottizzazione, "P.E.E.P."= piano di zona, "P.R."= piano di recupero, "P.P."= piano particolareggiato, "P.E."= piano esecutivo ecc.) nonché in tutte le altre zone per le quali, anche successivamente all'adozione del piano, ricorrendone i presupposti di legge il Comune deliberi o richieda la formazione e approvazione di strumento esecutivo, il P.G.T. si attua esclusivamente a mezzo di piano urbanistico attuativo ai sensi dell'art. 12 e 14 della L.R. 12/2005 . Nei casi sopra citati, in mancanza di detto strumento, sono consentite soltanto opere di manutenzione ordinaria e straordinaria, quest'ultima previo conseguimento dell'autorizzazione edilizia.

In tali zone l'approvazione di un progetto edilizio è subordinata alla preventiva approvazione del piano urbanistico attuativo che seguirà la procedura di approvazione prevista dalle leggi regionali. L'estensione planimetrica di tali progetti urbanistici esecutivi è predeterminata graficamente nelle tavole di piano e non è suddivisibile.

I piani urbanistici esecutivi devono rispettare le destinazioni di zona indicate nelle tavole di P.G.T., nonché gli indici edilizi ed urbanistici e tutte le prescrizioni previste per ciascuna zona dalle presenti norme di attuazione.

La ripartizione territoriale delle aree soggette a piano urbanistico esecutivo, indicata nelle tavole dell'azonamento è da ritenersi vincolante e pertanto non modificabile per quanto riguarda:

- la viabilità di raccordo con la viabilità principale esterna all'area stessa,
- i volumi attribuiti alle eventuali diverse destinazioni d'uso (sempre compatibili con le previsioni di zona) che concorrono al dimensionamento complessivo dell'area soggetta al piano esecutivo.

Mediante il piano urbanistico esecutivo, verranno definite le quantità di aree per "standards urbanistici" rapportate alle varie destinazioni d'uso come prescritto dalla L.R. 11.03.200 n. 12, fatte salve maggiori quantità, anche oltre la dotazione minima di legge, individuate graficamente nelle tavole di P.G.T., da cedere gratuitamente al Comune o da asservire all'uso pubblico. In alternativa, quando non espressamente vietato dalle specifiche norme di zona, sarà ammessa la monetizzazione parziale o totale ai sensi della L.R. 12/2005.

Salvo quanto specificato al comma successivo, non sono vincolanti, la eventuale localizzazione o la configurazione delle aree da cedere per spazi pubblici o di uso pubblico eventualmente indicate nell'ambito dei piani urbanistici esecutivi. Esse potranno essere modificate in base ad una più approfondita valutazione in sede di stesura progettuale del piano esecutivo.

Alcuni piani attuativi di previsione sono stati individuati come piani particolareggiati o piani di recupero la cui volumetria è prefissata e la cui quantità di standard è prevista in modo specifico nei planivolumetrici allegati e in questi, di massima, individuata. Gli schemi allegati, dovranno essere rispettati per quanto riguarda la viabilità principale (nuovi tracciati stradali delle tavole di P.G.T.) gli spazi a verde e parcheggi pubblici o di uso pubblico nelle percentuali di legge e le tipologie edilizie.

In alcuni di questi piani particolareggiati l'Amministrazione Comunale prevede anche la quantità di edilizia economica da attuarsi per un massimo del 20% della volumetria prevista o attraverso P.E.E.P. o attraverso norme di attuazione specifiche del piano particolareggiato stesso.

Il P.E.E.P. si attua all'interno del territorio comunale secondo le procedure previste in maniera autonoma rispetto alle previsioni del P.G.T. di cui peraltro può costituire variante.

Per tutte le residue zone edificabili, la realizzazione dei singoli interventi edilizi ed opere di urbanizzazione può avvenire soltanto mediante il rilascio di singoli Permessi di Costruire o D.I.A. nel rispetto delle particolari prescrizioni di zona.

## **ART. 10 - ATTUAZIONE DELLE PREVISIONI RELATIVE ALLA VIABILITA'**

Le indicazioni relative alla viabilità contenute nelle tavole del piano hanno valore indicativo e possono essere precisate, integrate e modificate in sede di piano urbanistico esecutivo dell'opera purché le eventuali variazioni non alterino, nella zona interessata, la quantità di superfici per edificazione e per attrezzature.

In particolare nel P.G.T. e nelle schede degli ambiti di trasformazione è contenuto un nuovo tracciato di minitangenziale Ovest del paese, che costituisce alternativa al transito della SP 591 che lo attraversa.

Ogni realizzazione viabilistica che interessi la S.P.591 dovrà essere preventivamente sottoposta all'esame del Servizio autorizzazioni e concessioni dell'ufficio tecnico Provinciale.

## **ART. 11 - DOCUMENTAZIONE PER I PIANI URBANISTICI ESECUTIVI**

I progetti relativi ai piani esecutivi dovranno essere corredati da :

### **11.a) Piani esecutivi in aree libere**

- a) Stralcio del vigente Programma Pluriennale di attuazione interessante la zona oggetto dell'intervento;
- b) Relazione circa i caratteri e l'entità dell'intervento, da cui risulti la dimostrazione della conformità dell'intervento previsto con le disposizioni dello strumento urbanistico generale vigente, eventualmente corredata da specifiche norme di attuazione del piano attuativo;
- c) Stralcio dell'azonamento dello strumento urbanistico generale vigente e delle relative norme di attuazione, con l'individuazione delle aree interessate; nonché stralcio di eventuale strumento in itinere e delle relative norme di attuazione;
- d) Estratto catastale con le indicazioni delle aree interessate e con l'elenco delle proprietà;
- e) Planimetria dello stato di fatto, almeno in scala 1:500, della zona interessata con l'individuazione delle curve di livello o dei capo-saldi di riferimento, delle presenze monumentali, naturalistiche ed ambientali, degli eventuali vincoli apposti in forza della vigente legislazione, con adeguata estensione al territorio circostante per consentire una opportuna conoscenza del contesto di intervento;
- f) Progetto planivolumetrico, almeno in scala 1:500, con l'individuazione delle aree di uso pubblico e di quelle da cedere in proprietà al Comune, con l'indicazione delle opere di sistemazione delle aree libere; detto progetto nel caso di piano attuativo di interesse sovracomunale deve essere adeguatamente integrato secondo quanto previsto dalla L.R. 23/97;
- g) Sezioni trasversali e longitudinali estese all'esterno dell'area interessata con i profili degli edifici in progetto e i capisaldi di riferimento per la misurazione delle quote altimetriche del terreno e degli edifici;

h) Progetto di massima delle opere di urbanizzazione relativo alle strade, agli accessi, ai parcheggi pubblici e privati nonché agli impianti tecnici di collegamento con la rete dei pubblici servizi;

i) Schema di convenzione contenente l'impegno per la cessione gratuita delle aree;

j) Per l'urbanizzazione primaria e secondaria e per l'esecuzione delle opere relative a carico del lottizzante o per l'assunzione degli oneri sostitutivi; la determinazione dell'importo da versare a garanzia delle urbanizzazioni; le modalità e i tempi di attuazione;

Nel caso di aree sottoposte a vincolo paesaggistico, di cui alla Legge 1497/39 o che siano riconosciute dal P.G.T. come aree meritevoli di tutela ambientale, il progetto planivolumetrico (di cui al punto f) deve anche essere definito nelle sue componenti strutturali, tipologiche e di destinazione d'uso, con l'indicazione delle sagome di ingombro e delle coperture dei singoli edifici, delle strade, della pubblica illuminazione, della sistemazione, della piantumazione e pavimentazione degli spazi scoperti, degli accessi, dei parcheggi e relative rampe.

La progettazione deve avere come fine, attraverso particolari prescrizioni, la necessità di salvaguardare i più importanti con visivi percepibili dagli spazi pubblici.

Le planimetrie, i profili, i prospetti di insieme del progetto dovranno essere redatti in scala adeguata, comunque non inferiore a 1:500.

Nel predetto caso il piano attuativo deve contenere anche norme di attuazione disciplinanti:

- le sistemazioni esterne, con particolare riguardo ai materiali e alle essenze vegetali impiegate;

- le caratteristiche dei singoli manufatti edilizi, con particolare riguardo ai materiali, ai caratteri costruttivi, ai rapporti dimensionali, alle forme e ai colori;

- nonché documentazione fotografica preferibilmente a colori che rappresenti da più punti di vista sia le caratteristiche ambientali e naturali dell'area, sia i rapporti paesaggistici fra l'area e il territorio circostante.

### **11.b) Piani attuativi in aree edificate**

a) Stralcio del vigente Programma Pluriennale di Attuazione interessante la zona oggetto dell'intervento ;

b) Relazione circa i caratteri e l'entità dell'intervento, da cui risulti la dimostrazione della conformità dell'intervento previsto con le disposizioni dello strumento urbanistico generale vigente, eventualmente corredata da specifiche norme di attuazione del Piano Attuativo nonché da schede di rilevamento degli edifici compresi nel Piano ;

c) Stralcio dell'azzonamento dello strumento urbanistico generale vigente e delle relative norme di attuazione, con l'individuazione delle aree interessate nonché stralcio di eventuale strumento in itinere e delle relative norme di attuazione ;

d) Estratto catastale con le indicazioni degli immobili interessati e con l'elenco delle proprietà ;

e) Planimetria quotata dello stato di fatto dell'area e degli edifici esistenti, almeno in scala 1:500

f) Profili dello stato di fatto verso gli spazi pubblici, sezioni progressive schematiche, almeno in scala 1:500, estesi all'edificato in diretta relazione con l'ambito del piano attuativo;

- g) Progetto urbanistico-architettonico definito nelle masse e nelle altezze delle costruzioni, contenente le indicazioni relative agli spazi riservati ad opere ed impianti di interesse pubblico o di uso pubblico, nonché gli edifici destinati a demolizione o ricostruzione ovvero soggetti a restauro e risanamento conservativo ed a ristrutturazione edilizia; detto progetto, nel caso di piano attuativo di interesse sovracomunale, deve essere adeguatamente integrato secondo quanto previsto dalla Legge Reg. 23/06/97 n. 23 in quo ;
- h) Profili regolatori verso gli spazi pubblici, almeno in scala 1:500 e sezioni trasversali e longitudinali estese all'esterno dell'area interessata con i profili degli edifici in progetto e i capisaldi di riferimento per la misurazione delle quote altimetriche del terreno e degli edifici
- i) Relazione di previsione di massima delle spese occorrenti per l'acquisizione delle aree e per le sistemazioni generali necessarie per l'attuazione del piano ;
- j) Nel caso di piano attuativo di iniziativa privata deve essere allegato lo schema di convenzione con i contenuti di cui all'art. 28 della Legge 1150/42 e successive modifiche ;

Nel caso di aree sottoposte a vincolo paesaggistico di cui alla Legge 1497/39, il progetto urbanistico-architettonico di cui al punto g) deve anche essere definito nelle sue componenti strutturali, tipologiche e di destinazione d'uso, relative a tutte le opere sia pubbliche o d'uso pubblico sia private, con indicazione delle strade, della pubblica illuminazione, della sistemazione, della piantumazione e pavimentazione degli spazi scoperti, degli accessi, degli eventuali parcheggi e relative rampe.

Per gli edifici esistenti, facendo riferimento alle schede di rilevamento per ogni unità immobiliare e sue pertinenze, saranno definite le categorie d'intervento.

Detto progetto dovrà comprendere:

- a) Le planimetrie di tutti i piani e delle coperture ed i prospetti e le sezioni significative, in scala 1:200 ;
- b) Le norme di attuazione relative alla definizione delle categorie di intervento, alle destinazioni d'uso compatibili con le tipologie e le strutture originarie o prevalenti, alla qualità e tecnica di impiego dei materiali, degli elementi costruttivi, dei particolari architettonici e dei colori ;
- c) Le schede di rilevamento degli edifici compresi nel piano, illustrate anche da piante schematiche e fotografie, con indicazione della destinazione fissata dal P.G.T.; dei dati catastali e dimensionali; della dotazione dei singoli edifici o di parti di essi, tradotta in schema grafico; della destinazione d'uso originaria e dello stato di fatto delle singole unità immobiliari; dell'indice di affollamento; dello stato fisico delle strutture e delle finiture; delle condizioni igieniche e di efficienza tecnologica.

### **11.c) Impianti elettrici**

Per quanto riguarda gli impianti elettrici, il lottizzante dovrà attenersi a quanto disposto in merito alle opere di urbanizzazione primaria nella Circolare del Ministero LL.PP Dir. Gen. Urb. del 13/01/1970 n. 227.

In particolare dovrà esibire alle autorità comunali, all'atto della presentazione della documentazione relativa alla convenzione, una dichiarazione dell'Enel che attesti l'avvenuto accordo in merito alla dislocazione degli impianti relativi alla rete di distribuzione dell'energia elettrica ed alle eventuali cabine di trasformazione; per queste ultime l'amministrazione comunale esprimerà il proprio parere per quanto riguarda l'inserimento e l'aspetto della costruzione nel piano esecutivo.

Titolo III

**GLI INDICI EDILIZI**

**ART. 12- INDICI E PARAMETRI**

L'utilizzazione delle aree e l'edificazione delle varie zone del territorio comunale, anche in relazione alla destinazione d'uso, sono regolate attraverso l'applicazione degli indici e dei parametri definiti agli articoli seguenti.

## **ART. 13- DEFINIZIONE DEGLI INDICI**

### **13.1 - INDICE DI DENSITA' FONDIARIA**

E' il rapporto (mc/mq) fra volume edificabile, come definito al seguente art. 14.6 e la superficie del lotto edificabile come specificata all'art. 14.10, al quale esso è attribuito.

Nella determinazione del volume realizzabile sul lotto, dovrà essere detratto quello costituito da edifici già esistenti.

Quando venga realizzato il volume corrispondente ad una determinata superficie, questa costituisce l'area di pertinenza dell'edificio realizzato e resta vincolata alla non edificazione (sino alla demolizione del volume realizzato o all'eventuale aumento degli indici di Piano), in modo che indipendentemente da qualsiasi frazionamento o passaggio di proprietà dopo l'adozione dello strumento urbanistico generale, detta superficie non possa essere considerata nel computo di nuovi volumi da realizzare.

Il Comune ha facoltà di richiedere la trascrizione del vincolo di cui sopra, a cura e spese del proprietario.

Tale trascrizione è obbligatoria per le zone agricole.

### **13.2 - DENSITA' TERRITORIALE**

Si applica ai piani urbanistici esecutivi (piani particolareggiati, piani di lottizzazione, piani attuativi ecc.) qualora espressamente previsto nelle norme della zonizzazione. E' il volume realizzabile, come definito dal seguente art. 14.6 sulla superficie del comparto interessato dal piano esecutivo.

In tale superficie sono computabili anche le aree di proprietà che vengano destinate a strade e servizi pubblici da cedersi al Comune, escluse le sedi stradali pubbliche esistenti o quelle previste all'esterno dei piani urbanistici esecutivi.

In mancanza di previsione specifica nelle singole norme di zona, nella formazione dei piani urbanistici esecutivi si applica la densità territoriale pari alla densità fondiaria prevista nella stessa zona.

### **13.3 - RAPPORTO DI COPERTURA**

E' il rapporto fra superficie coperta o copribile da edifici (come definito dall'art. 14.2) e la superficie del lotto edificabile corrispondente.

### **13.4 - UTILIZZAZIONE TERRITORIALE**

E' la superficie lorda di pavimento massima di cui può essere prevista la realizzazione sulla superficie territoriale, come definita al successivo art. 14.3, dell'area interessata dall'intervento edilizio.

### **13.5 - INDICE DI UTILIZZAZIONE FONDIARIA**

E' il rapporto fra la superficie lorda di pavimento massima costruibile e la superficie fondiaria dell'area interessata dall'intervento edilizio.

## **ART 14 - DEFINIZIONE DEI PARAMETRI ED ELEMENTI STEREOMETRICI (DEFINIZIONI AD ESCLUSIONE DELLA ZONA A)**

#### **14.1 - ALTEZZA DEI FABBRICATI**

E' definita dalla distanza in verticale misurata a partire dall'intradosso del solaio di copertura dell'ultimo piano abitabile fino al livello del marciapiede o, in mancanza di questo, della via o piazza fronteggianti l'edificio o, ancora, dal livello del terreno preesistente circostante il fabbricato.

Al fine della definizione della quota più bassa del suolo, non si considerano le rampe e le corsie di accesso ai box, alle cantine o ai volumi tecnici ricavati, a seguito di scavo, a quota inferiore a quella del suolo naturale o stradale precedente alla costruzione.

Nel caso di suolo non orizzontale, l'altezza considerata è la media di quella misurata agli estremi del fronte delle singole porzioni di facciata aventi altezze diverse.

Nel caso di sottotetto abitabile, l'altezza va riferita al punto medio dell'intradosso delle falde stesse compreso tra l'imposta ed il colmo.

Nel caso di piano esecutivo con alterazione delle quote originali del terreno, per suolo si deve intendere quello risultante dopo i livellamenti ed i movimenti di terra che dovranno essere definiti, di massima, in sede di progetto urbanistico.

Nel caso di Permesso di Costruire o D.I.A. singola, è ammesso il computo dell'altezza dal piano di riporto, rispetto al terreno originario, quando tali movimenti di terra non superino l'altezza di metri uno e siano eseguiti per adeguare la quota di campagna a quella della pubblica via o piazza o spazio pubblico.

Tale riporto o compenso dovrà essere eseguito sull'intero perimetro dell'edificio in modo da non comportare, su alcun lato del fabbricato, maggiori altezze fuori terra e nel contempo prevedere adeguati raccordi con il terreno circostante.

Nel caso di suolo non orizzontale, l'altezza, agli effetti del calcolo delle distanze e dei distacchi, è la media di quelle misurate agli estremi del fronte o delle singole porzioni di altezze diverse.

Potrà essere ammesso (ad esclusione della zona "A") il superamento delle sagome di cui ai precedenti commi solo per i volumi tecnici (vani scale, extracorsa ascensore, ecc.) di limitata entità purché non superino i mt 3,00 o maggiori altezze obbligatorie in base a norme legislative in materia, a partire dall'intradosso dell'ultimo solaio orizzontale. Detti volumi debbono essere progettati in modo coerente con la concezione architettonica dell'intera costruzione.

Per gli edifici a destinazione diversa da quella residenziale, la quota di riferimento della copertura, da assumere per il calcolo della altezza, è quella dell'intradosso di imposta della copertura stessa; nel caso di edifici con carroponte, la quota è quella della via di corsa del carroponte stesso.

#### **14.2 - SUPERFICIE COPERTA**

Per superficie coperta o copribile s'intende la proiezione sul piano orizzontale del massimo ingombro dell'edificio sovrastante il piano di campagna, compresi i portici ed esclusi i normali aggetti (gronde, balconi, pensiline e simili fino ad una sporgenza di mt. 1,50).

#### **14.3 - SUPERFICIE TERRITORIALE**

E' la superficie complessiva dell'area interessata da interventi di attuazione del P.G.T. e comprende tutte le aree fondiari destinate all'edificazione e quelle destinate all'urbanizzazione primaria e secondaria.

In tale superficie sono computabili quindi le aree di proprietà privata che vengano destinate a strade e servizi pubblici da cedersi al Comune, con esclusione delle sedi già esistenti nonché delle aree e spazi già di uso pubblico.

#### **14.4 - SUPERFICIE FONDIARIA**

E' costituita dalla parte dell'area interessata da un intervento edilizio, al netto delle aree per l'urbanizzazione primaria e secondaria, di cui sia prevista la cessione al Comune o l'assoggettamento a servitù di uso pubblico.

#### **14.5 - SUPERFICIE LORDA DI PAVIMENTO**

Per superficie lorda di pavimento (s.l.p.) si intende la somma delle superfici dei singoli piani compresi entro il profilo esterno delle pareti, delle superfici degli eventuali piani interrati destinati ad uffici, a magazzini, a depositi al servizio di attività commerciali, ad attività produttive.

Non sono computate le superfici interrate o seminterrate di altezza max mt. 2,40 fra pavimento e soffitto adibite a cantina, lavanderia, stenditoio ed in generale i locali accessori all'insediamento principale, nonché le autorimesse e gli spazi di manovra nei limiti previsti dalle leggi vigenti.

Non sono computate le superfici relative ai volumi tecnici dei fabbricati, nonché gli aggetti aperti come terrazze e balconi, le logge, i portici ed i sottotetti non abitabili.

La superficie delle scale, qualora interessante più di due piani, va computata una sola volta per la superficie equivalente alla sua proiezione orizzontale.

Inoltre sono escluse dal computo le superfici fuori terra, adibite al ricovero delle autovetture, con i relativi spazi di manovra ed accesso, purché nei limiti delle leggi vigenti in materia.

#### **14.6 - VOLUME**

Viene determinato moltiplicando per ogni piano la superficie lorda di pavimento definita al punto 14.5 per l'altezza del rispettivo piano aumentata dello spessore del solaio, con esclusione dello spessore del solaio di copertura.

Non sono computabili nel computo dei volumi :

- a) i volumi tecnici collocati al di sopra delle altezze massime, calcolate in base al precedente articolo. Si considerano volumi tecnici i volumi che contengono esclusivamente quanto serve per il funzionamento degli impianti tecnici dell'edificio (impianto termico e di condizionamento, impianto elettrico e idrico, ascensore e montacarichi, scale di sicurezza).
- b) le cantine, anche di negozi, purché senza autonomia funzionale; i volumi tecnici ed i locali integrativi (tavernette, stanza giochi bambini, ecc.) al servizio della residenza siti al piano interrato o seminterrato; purché con altezza massima di m 2.40 misurata all'intradosso del solaio e con altezza massima fuori terra di 1,00 m.
- c) le autorimesse interrate, esterne alla proiezione dell'edificio, con riporto di terra coltivabile di adeguato spessore o con estradosso decorosamente sistemato con idonea pavimentazione, fino ad una s.l.p. massima di 30 mq.;
- d) le autorimesse all'interno della proiezione dell'edificio nell'ambito della dotazione prescritta dalla L.122/89 con vincolo di destinazione d'uso e pertinenzialità registrato e trascritto;
- e) le autorimesse se realizzate come costruzione isolata nell'ambito della dotazione prescritta dalla L.122/89 con vincolo di pertinenzialità registrato e trascritto purché con altezza massima di m 2.40 misurata all'intradosso del solaio;
- f) gli aggetti aperti quali terrazze e balconi;
- g) i portici e le logge fino alla dimensione equivalente al 50% della superficie coperta della costruzione principale;
- h) i portici asserviti ad uso pubblico;
- i) i portici condominiali con vincolo di destinazione.

Per gli edifici produttivi esistenti non sono computabili i volumi tecnici necessari a migliorare condizioni igieniche sanitarie dei luoghi destinati alle attività produttive.

#### **14.7 - DISTACCO FRA GLI EDIFICI**

E' la distanza minima, alle differenti quote, misurata in proiezione orizzontale tra le pareti di edifici antistanti, misurata a squadra sulle normali alle pareti.

Al fine dell'applicazione delle presenti norme, non vengono considerati distacchi gli spazi intercorrenti tra edifici accessori e tra edifici principali, e tra edifici accessori per i quali si farà riferimento alle prescrizioni del Codice Civile.

Non vengono considerati distacchi i rientri nello stesso corpo di fabbrica se la loro profondità non supera i 3/4 della larghezza e comunque non sia superiore a 5 metri.

Le distanze degli edifici rispetto ai confini di proprietà contemplate nelle norme di P.R.G. potranno essere convenzionalmente modificate dalle parti, fermo restando il distacco prescritto tra edificio ed edificio e salva la facoltà dell'Amministrazione di imporre il rispetto. La servitù convenzionale dovrà concretarsi in atto pubblico prima del rilascio del Permesso di Costruire o della D.I.A.

#### **14.8 - DISTANZA DAI CONFINI**

E' la distanza minima, misurata a squadra dal confine del lotto edificabile, alla proiezione orizzontale della superficie coperta.

Le distanze dagli edifici dai confini di proprietà contemplate nelle norme di P.G.T. potranno essere convenzionalmente modificate dalle parti, fermo restando il distacco prescritto tra edificio ed edificio e salva la facoltà dell'Amministrazione di imporre il rispetto. La servitù convenzionale dovrà concretarsi in atto pubblico prima del rilascio del Permesso di Costruire o della D.I.A.

#### **14.9 - ARRETRAMENTI DALLE STRADE**

E' la distanza minima, misurata in proiezione orizzontale, della superficie edificata entro e fuori terra dal confine stradale come definito all'art. 3 punto 10 del Decreto legislativo 30.04.1992 n. 285. Sono computabili, ai fini del raggiungimento delle distanze minime, gli spazi pedonali ed il parcheggio ricavati su proprietà privata, di cui sia convenzionata la cessione gratuita all'Amministrazione Comunale o l'asservimento all'uso pubblico.

Le distanze minime indicate, per ciascuna zona, negli articoli seguenti lasciano salvi maggiori arretramenti indicati graficamente nelle tavole di P.G.T., o quelli stabiliti in sede di piano urbanistico esecutivo o di progetto esecutivo delle nuove strade o dal nuovo codice della strada (decreto legislativo 30.04.1992, n. 285) e successive modifiche ed integrazioni.

Le distanze da rispettare dal confine stradale per la realizzazione di recinzioni, per le piantumazioni e per l'apertura di canali sono quelle contenute nell'art 26 del D.P.R. 495/92".

Le disposizioni conseguenti ai paragrafi 14.7,14.8, non si applicano all'eventuali ricostruzioni da effettuarsi nelle zone "A".

E' in ogni caso fatto salvo il rispetto del D.M. 1404/68.

#### **14.10 - LOTTO EDIFICABILE**

Per area o lotto edificabile deve intendersi l'area di pertinenza della costruzione.

Qualora aree edificabili ricadano in fascia di rispetto stradale ovvero dei corsi d'acqua, l'eventuale potenzialità edificatoria potrà essere trasferita su aree contigue appartenenti alla medesima zona urbanistica.

In sede di rilascio di singoli Permesso di Costruire o D.I.A. possono essere computate, al fine del calcolo del volume edificabile, le aree non vincolate a destinazione pubblica dal P.R.G., che i proprietari cedono gratuitamente al Comune per opere di urbanizzazione e servizi di interesse collettivo.

#### **14.11 - SUPERFICIE A PARCHEGGIO**

Per superficie a parcheggio si intende la somma delle superfici coperte o scoperte di altezza massima di mt. 2,40 fra pavimento e soffitto adibite alla sosta dei veicoli, comprensiva dei relativi spazi di manovra ed accesso.

Nel caso di soluzione tipologica multipiano, la superficie a parcheggio deve intendersi la somma della superficie lorda di pavimento ai vari piani, con esclusione delle sole rampe. Tutte le superfici a parcheggio devono essere accatastate nella categoria C6.

#### **14.12 - SUPERFICIE UTILE**

Per superficie utile si intende la somma delle superfici di pavimento dei singoli vani dell'alloggio, esclusi i balconi, le terrazze, le logge, gli armadi a muro, le scale, le cantine, le soffitte non abitabili, le superfici comprese negli sguinci, le autorimesse, gli eventuali spazi comuni.

**PARTE II**  
**GLI AMBITI DEL TESSUTO URBANO CONSOLIDATO**

Titolo I  
**LA DEFINIZIONE DEGLI AMBITI**

## **ART. 15 - LA DEFINIZIONE DEGLI AMBITI NEL TERRITORIO**

Ai sensi dell'art.7 della Legge Urbanistica 17 agosto 1942 n.1150 e successive modifiche ed integrazioni, l'intero territorio comunale è suddiviso in zone in rapporto alle diverse destinazioni d'uso, agli indici di edificabilità, ai vincoli ed alle opere o trasformazioni consentite.

Ai sensi dell'art. 10 della L.R. 12/2005 l'intero territorio comunale è definito in ambiti tra i quali gli ambiti del tessuto urbano consolidato costituiti dall'insieme del territorio su cui è già avvenuta l'edificazione o la trasformazione dei suoli comprendendo in essi le aree libere intercluse o di completamento.

Ai sensi dell'art. 12 della L.R. 12/2005 gli ambiti di trasformazione e sviluppo, indicati nel Documento di Piano e riportati nel Piano delle Regole, vengono attuati con appositi piani attuativi, i cui contenuti sono riassunti nelle schede allegate alle presenti norme.

Titolo II

**PARAMETRI DA RISPETTARE PER IL TERRITORIO URBANIZZATO**

## ART. 16 – TESSUTO URBANO CONSOLIDATO

Nelle aree perimetrate come zona "A" ai sensi dell'art. 2 del D.M. 2 aprile 1968 n. 1444 sono vietati nuovi edifici. Entro la zona "A" gli interventi autorizzabili dagli elaborati riguarderanno unicamente il patrimonio edilizio esistente, e saranno possibili soltanto entro i limiti e con il rispetto delle prescrizioni relative ad ogni edificio individuato nelle tavole di P.G.T. con le relative modalità d'intervento e destinazioni d'uso ammesse. Solo sulle aree inedificate, destinate nelle tavole di piano ad attrezzature pubbliche o di uso pubblico, potranno essere previsti edifici ed attrezzature pubbliche o di uso pubblico.

La nuova eventuale edificazione è possibile solo mediante piano attuativo assimilato a P.R.U. o P.I.I. ai sensi dell'art. ~~44~~ ~~comma 18~~ ~~94~~ della L.R.12/2005.

I criteri informativi degli interventi saranno di massima:

- interventi di recupero edilizio nel rispetto delle caratteristiche tipologiche esistenti, con miglioramento del livello organizzativo e funzionale;
- interventi di riqualificazione e ristrutturazione urbanistica attraverso P.P. o P.R. mediante dotazione di servizi pubblici a scala di quartiere od urbana;
- si pone particolare attenzione e si incentiva un'edilizia che favorisca l'utilizzo di risorse rinnovabili sia come fonti energetiche che come materiali da costruzione e che sappia adeguarsi in modo efficace al contesto bioclimatico oltre che a quello morfologico, storico ed architettonico, che favorisca l'utilizzo di elementi e materiali tradizionali.

Dovranno essere rispettate le prescrizioni contenute, per la zona "A" , negli articoli n. 7, 8 e 9 del D.M 2.4.68, n. 1444, in particolare per le operazioni di risanamento conservativo ed altre trasformazioni conservative, le densità edilizie non debbono superare quelle preesistenti, computate senza tener conto delle superfetazioni di epoca recente prive di valore storico-artistico.

A specificazione dell'art. 8 del D.M. 02/04/1968 per altezze degli edifici preesistenti, si intendono quelle determinate dall'assetto altimetrico attuale. Inoltre non è consentito superare le altezze degli edifici preesistenti, computate senza tener conto di superfetazioni o di sopraelevazioni aggiunte alle antiche strutture, mentre eventuali trasformazioni che risultino ammissibili, l'altezza massima di ogni edificio non può superare l'altezza degli edifici circostanti di carattere storico-artistico.

I distacchi tra gli edifici non possono essere inferiori a quelli intercorrenti tra i volumi edificati preesistenti, computati senza tener conto di costruzioni aggiuntive di epoca recente e prive di valore storico, artistico o ambientale.

Sono ammessi distacchi inferiori a quelli sopra indicati, nel caso di edifici che formino oggetto di piani particolareggiati o piani urbanistici esecutivi convenzionati con previsioni planivolumetriche definite e comunque rispettose delle norme stabilite dal Codice civile.

Ai sensi dell'art. 27 della Legge N. 457 del 5.8.1978, si individua l' ambito "A" quale "**zona di recupero**" del patrimonio edilizio ed urbanistico esistente.

E' ammessa l'applicazione della Legge 179/92 e dell'art.11, comma 5 della L.R. 12/2005 nei nuclei di antica formazione di Sergnano e Trezzolasco i cui volumi sono rispettivamente di:

Capoluogo mc 344.035 al netto dei volumi dei servizi

Trezzolasco mc 65.263 al netto dei volumi dei servizi

La destinazione d'uso consentita è quella residenziale; sono inoltre ammessi negozi e attività commerciali limitatamente agli esercizi di vicinato, studi professionali e commerciali, piccoli

laboratori artigianali di servizio, che non producano emissioni moleste o nocive e le attività specificate nel successivo art. 17.

E' vietata ogni altra destinazione d'uso.

## **ART. 17 - PRESCRIZIONI GENERALI**

In tutti gli interventi sia di manutenzione, di restauro, di ristrutturazione o mediante piano di recupero riguardanti tipi edilizi storici, si dovrà prevedere la salvaguardia o il ripristino degli elementi architettonici originali, oltre a quelli censiti nelle tavole degli elementi particolari.

In modo specifico sono da salvaguardare con restauro:

- volte in muratura (a crociera, a vela, a botte, ad ombrello, ecc.);
- portali ed elementi decorativi in pietra;
- aggetti o balconate originali in pietra;
- apparato decorativo originario;
- santelle e dipinti;
- gli elementi individuati nelle tavole come elementi da salvaguardare;
- le murature e le cortine murarie individuate nelle tavole come elementi particolari, dovranno essere conservate attraverso operazioni di restauro, non potranno essere scrostate e reintonacate ma conservate nel loro aspetto senza alterare o modificare la composizione dei materiali; potranno essere consentite aperture pedonali e carraie solo se strettamente necessarie.

Inoltre:

- i serramenti ed i portoncini di ingresso dovranno essere realizzati in legno o simil legno, mentre per le aperture dei negozi è ammessa la chiusura a tutto vetro o con supporti in alluminio, ferro o legno verniciati con colori tradizionali, le eventuali saracinesche non dovranno essere cieche ma del tipo a maglia;
- l'oscuramento delle parti finestrate dovrà essere realizzato con ante e/o persiane in legno o simil legno;
- le pitturazioni dovranno essere a calce o con prodotti ai silicati, con esclusione di pitture plastiche;
- le gronde dovranno essere in legno o intonacate seguendo la modanatura preesistente;
- le coperture dovranno essere inclinate e protette con i tradizionali coppi in cotto o in cemento tipo coppo o con coperture compatibili in colore cotto (tegole canadesi, lamiere coibentate effetto coppo, portoghesi, cemento colorato o in pasta di tipo invecchiato, o di imitazione coppo);
- qualora non sia possibile il recupero delle banchine delle finestre in pietra o marmo dovranno essere riproposte dello stesso materiale e con lo stesso profilo;
- sono vietati i nuovi balconi e la costruzione di qualsiasi elemento architettonico non consoni all'edilizia storica tradizionale;
- negli orti, broli, giardini e cortili individuati nelle tavole e comunque nelle aree pertinenziali sono ammessi, nella salvaguardia delle alberature esistenti, locali tecnologici ed accessori (centrali termiche, cantinole, ecc.) anche fuori dalla proiezione del fabbricato principale per un massimo del 10% della superficie coperta dell'edificio principale. In ogni caso tali operazioni saranno subordinate al progetto dettagliato delle sistemazioni a terra;
- i portici e le logge da salvaguardare con ristrutturazione riportati nelle tavole degli elementi da salvaguardare, prescrizioni, non potranno essere tamponati. La loro profondità potrà essere ridotta del 25% solo per ricavare servizi igienici e collegamenti chiusi per i piani superiori, purché non si

riduca l'aero-illuminazione naturale diretta dei locali prospicienti a meno di 1/12 della superficie di pavimento, nel rispetto delle norme igienico-sanitarie;

- i portici e le logge da salvaguardare con restauro riportate nelle tavole degli elementi da salvaguardare, prescrizioni, non potranno in alcun modo essere tamponati. Solo eccezionalmente potranno essere consentite chiusure a tutto vetro lasciando leggibile l'intera struttura, purché l'intervento non determini un peggioramento dei rapporti aeroilluminanti diretti dei locali esistenti e di quelli di nuova istituzione, nel rispetto delle norme igienico-sanitarie;

Sono vietate le recinzioni interne ai broli, giardini, cortili.

Le superfici di usura delle strade, piazze, vicoli, passaggi pedonali pubblici o privati e dei cortili dove preesistenti in pietra od acciottolato devono essere conservate e ripristinate.

Le nuove eventuali pavimentazioni dovranno essere autorizzate e risultare consone alle caratteristiche storico-ambientali del contesto.

Gli interventi edilizi, qualora non vengano supportati da piano di recupero, sono possibili entro i limiti e con il rispetto delle prescrizioni seguenti, differenziate per ogni edificio, in relazione alle diverse categorie tipologiche ed allo stato di conservazione dell'impianto ed agli elementi particolari e specifici delle singole unità immobiliari, al fine di ottenere un recupero nella salvaguardia degli aspetti storici ed ambientali e nell'ottimizzazione del riuso dei volumi esistenti.

A maggiore specificazione del termine : "elemento architettonico non consono all'edilizia tradizionale" si intende che sono vietate le installazioni di antenne paraboliche e condizionatori sulle facciate prospicienti le pubbliche vie.

L'installazione dei pannelli solari o fotovoltaici sui tetti dovrà essere parallela alla pendenza e integrata alla copertura e non potrà superare il 50% dell'estensione del tetto stesso.

Sono vietate nella zona A le installazioni di antenne per radiotelefonica di qualunque tipo.

Nella zona A devono essere previsti sistemi di illuminazione pubblica a basso consumo

Nelle zone perimetrare come centri storici per ottimizzare l'uso delle acque meteoriche, a fini irrigui, è possibile mettere in opera, nelle aree libere, cisterne interrato di raccolta dell'acqua piovana.

La loro realizzazione deve essere preceduta dallo studio delle sistemazioni a terra che comprenda tutta l'area di proprietà.

Nei broli e negli orti sono ammessi ricoveri per autovetture totalmente interrati fino ad un massimo di 1mq./10 mc. di costruzione residenziale di pertinenza qualora non esistano rustici o accessori recuperabili allo scopo.

La loro realizzazione deve essere preceduta da uno studio delle sistemazioni a terra, che comprenda tutta l'area di proprietà.

Nell'ambito di P.A o Piano di recupero potranno essere consentiti ricoveri per autovetture fuori terra ,purchè vengano salvaguardati gli elementi di particolare pregio architettonico e gli interventi siano attuati nella misura di cui alla Legge 24 marzo 1989 n. 122 (mq 1 ogni 10 mc. di costruzione). e con le caratteristiche di cui **al'art. 14.6 punto e.** con vincolo di pertinenzialità registrato e trascritto.;

In particolare, per quanto riguarda la destinazione d'uso ammessa si attribuisce alle diverse "tipologie edilizie" la destinazione che maggiormente risulta confacente e compatibile col

manufatto edilizio al fine del suo miglior riutilizzo nel rispetto dei valori storico – architettonici - ambientali.

Negozi e attività commerciali sono ammessi nel limite degli esercizi di vicinato.

Le “modalità d’intervento” sono invece definite in considerazione oltre che delle categorie tipologiche, dei valori storico architettonici del manufatto e del loro stato di compromissione tipologica, nell’ottica del recupero nella salvaguardia degli aspetti storici ed ambientali e nell’ottimizzazione del riuso dell’esistente.

Le modalità d’intervento sono prescritte nelle tavole.

Per il recupero dei sottotetti esistenti valgono le norme della L.R. 20/2005 e della L.R. 12/2005, purché nei limiti di altezza massima contenuti nel presente articolo.

## **17.1 - CATEGORIE TIPOLOGICHE E DESTINAZIONI D’USO**

(rif. Tavole 1.B.4 del Documento di Piano)

### **17.1.A - CHIESE**

Sono gli edifici speciali a carattere religioso.

#### Destinazioni d’uso ammesse

Si conferma la destinazione in atto.

Qualora si richieda un mutamento della destinazione tradizionale, possono essere convertiti per attività culturali, didattiche, musei o servizi di interesse collettivo che risultino compatibili con l’impianto architettonico.

### **17.1.B - PALAZZI E CASE PADRONALI**

Sono gli edifici che costituivano la residenza padronale delle famiglie agiate.

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

#### Destinazioni d’uso ammesse

Per le dimensioni spesso cospicue ed il loro elevato valore artistico, questi edifici si prestano bene a svolgere anche alcune funzioni pubbliche o di uso pubblico.

Qualora venga richiesto il mutamento della destinazione attuale, questi edifici possono essere adibiti a sedi per attività e servizi pubblici o di pubblica utilità a scala urbana.

Oltre alla destinazione tradizionale di residenza, sono ammesse utilizzazioni per uffici, studi professionali e per attività commerciali che siano compatibili con le strutture edilizie esistenti.

### **17.1.C - RUSTICI DI PALAZZI E CASE PADRONALI**

Sono i corpi di fabbrica che fanno parte del complesso residenziale padronale e che sempre hanno avuto una destinazione di servizio nei confronti della stessa residenza principale.

#### Destinazioni d’uso ammesse

Tali corpi di fabbrica possono divenire patrimonio di godimento pubblico e pertanto sedi di servizi pubblici e di pubblica utilità.

Possono avere una riconversione in residenza, in commerciale, depositi, magazzini, non in contrasto con le norme di igiene, nocività, rumorosità, accessibilità, pericolo, prescritte dai rispettivi regolamenti, compatibili con le prescrizioni di tutela e di vincolo sugli edifici e spazi liberi del vecchio nucleo indicate dalle norme del P.G.T.

#### **17.1.D - CASE A CORTE URBANA E RURALE**

Sono le abitazioni di epoche diverse, generalmente plurifamiliari, articolate intorno ad un cortile a volte molto piccolo e con uno o più fronti esterni disposti su strada.

Costituiscono il tipo di edilizia, a scala urbana, della tipologia a corte chiusa dalla cascina agricola. Elementi principali caratterizzanti la tipologia sono l'articolazione del fabbricato in corpi a "L", a "C" oppure a corte chiusa, con accessi alla corte attraverso portoni carrabili o direttamente dall'alloggio.

I percorsi di distribuzione agli alloggi sono normalmente costituiti da scale interne o ballatoi esterni, affacciati sulla corte interna. Il cortile, di dimensioni variabili, è lo spazio di uso dei residenti, utilizzato come area per le attività all'aperto.

##### Destinazioni d'uso ammesse

La destinazione ammessa è la residenza.

Sono ammesse inoltre le attività terziarie, commerciali, uffici, servizi di interesse collettivo, laboratori artigianali di servizio non nocivi e non molesti.

#### **17.1.E - RUSTICI DI CASE A CORTE**

Sono i corpi di fabbrica facenti parte di case a corte tuttora destinati ad attività in diretta relazione con il corpo principale del fabbricato.

##### Destinazioni d'uso ammesse

Le destinazioni attuali sono varie attività, anche agricole o artigianali. Nella loro eventuale riconversione d'uso sono ammessi residenze, servizi alla residenza, attività terziarie, commerciali, uffici, servizi di interesse collettivo, laboratori artigianali di servizio non nocivi e non molesti.

#### **17.1.F - TIPOLOGIE DIVERSE (FINE '800 / INIZIO '900)**

Gli edifici compresi in questa categoria tipologica sono stati edificati a volte sul sedime delle costruzioni originarie all'interno del nucleo di antica formazione.

Le caratteristiche tipologiche non sono sempre classificabili con facilità, essendo a volte equiparabili alle case a corte; tuttavia questi edifici fanno parte integrante dell'immagine urbana per il loro valore ambientale.

##### Destinazioni d'uso ammesse

La destinazione prevalente è la residenza.

E' comunque ammessa la destinazione terziaria (commercio e uffici), laboratori artigianali di servizio non nocivi e non molesti.

#### **17.1.G - EDILIZIA CONTEMPORANEA E EDIFICI GIA' RISTRUTTURATI**

Sono gli edifici costruiti in gran parte in questo secondo dopoguerra, sostituendo a volte il tessuto originario o su aree libere, che quasi sempre si presentano per caratteristiche costruttive, materiali, in alcuni casi anche in altezza, come disomogenei rispetto al carattere dominante del vecchio nucleo e la tipologia più ricorrente.

Sono gli edifici ristrutturati profondamente o ricostruiti totalmente recentemente, a volte con assetti planialtimetrici diversi da quelli originari, ma che si presentano come omogenei rispetto al carattere del centro.

### Destinazioni d'uso ammesse

La destinazione prevalente è la residenza.

E' ammessa comunque la destinazione terziaria (commercio e uffici), laboratori artigianali di servizio non nocivi e non molesti.

### **17.1.H - FABBRICATI PER LE ATTIVITA' PRODUTTIVE**

Sono quei capannoni o magazzini di una certa dimensione che sono stati costruiti per fini produttivi alla fine dell'Ottocento, nel secolo scorso o che hanno preso il posto di fabbricati una volta agricoli e che si sono incastrati nel tessuto residenziale storico.

### Destinazioni d'uso ammesse

E' ammessa la trasformazione in residenza, attività artigianali, depositi, magazzini di ogni attività produttiva non in contrasto con le norme di igiene, nocività, rumorosità, accessibilità, pericolo prescritte dai relativi regolamenti data la loro ridotta dimensione e anche seguendo le modalità di intervento successive.

Sono vietate tutte le lavorazioni di sostanze chimiche ed attività indicate quali industrie insalubri di prima classe di cui al D.M. 05/09/94.

### **17.1.I - CORPI ACCESSORI ALLA RESIDENZA**

Sono corpi di fabbrica adibiti a tettoie, box, ricoveri autovetture e motocicli, lavanderie, cantinole, ecc.

### Destinazioni d'uso ammesse

Permane la destinazione in atto.

E' ammessa la trasformazione in residenza quando sia assicurata all'interno della proprietà l'esistenza di box o ricoveri autovettura nella dimensione stabilita dalla L.122/89 (1 mq ogni 10 mc).

## **17.2 - MODALITA' D'INTERVENTO**

(Riferimento [TAV.3.3.1-3.3.2-3.3.3 del Piano delle Regole](#))

Per le modalità di intervento nella zona "A" valgono le definizioni degli interventi edilizi stabilite dall'art.31 della legge 457 / 1978, dall' art. 27 della L.R. 12/2005 e dall' art. 29 comma 4 del D.Lgs. 42/2004, con le seguenti ulteriori precisazioni che tengono conto delle categorie tipologiche degli interventi avvenuti e degli elementi particolari e specifici delle singole unità immobiliari al fine di ottenere un recupero nella salvaguardia degli aspetti storici e ambientali e nell'ottimizzazione del riutilizzo dei volumi esistenti.

### **17.2.A - CHIESE**

#### Restauro monumentale:

Ferme restando eventuali competenze della Soprintendenza ai Monumenti e fatto salvo quanto prescritto dall'art. 29 comma 4 del D.Lgs 42/2004, gli interventi dovranno necessariamente comportare:

- 1) l'eliminazione delle superfetazioni e in genere le sovrastrutture di epoca recente che non rivestano interesse o contrastino con la comprensione storica dell'edificio. Per sovrastrutture di epoca recente si intendono tutte le aggiunte e modifiche, avvenute in epoca posteriore alla costruzione

originaria e non integrate in modo coerente con i caratteri architettonici e storico-ambientali dell'edificio, anche se di volume consistente;

- 2) la conservazione delle facciate interne ed esterne originali in quanto legate alla morfologia fondamentale dell'edificio desunte dall'indagine stratigrafica, compresi i materiali, la tecnologia costruttiva, vuoti e pieni, aperture, nonché dell'apparato decorativo (affreschi, decorazioni, stucchi, intonaci, cornici, marcapiani, lesene, capitelli, ecc.);
- 3) la conservazione dell'impianto strutturale originario, verticale e orizzontale;
- 4) la conservazione dei collegamenti originari, verticali e orizzontali legati alla tipologia fondamentale dell'edificio;
- 5) il ripristino dell'originaria quota di calpestio degli spazi esterni originari, compatibilmente con la possibilità di garantire il raccordo con gli spazi circostanti e relativa accessibilità;
- 6) la conservazione degli elementi architettonici che contribuiscono a caratterizzare la tipologia dell'edificio quali muri di cinta, cancellate, terrazzamenti, con ripristino e salvaguardia degli spazi esterni pertinenziali sia nella destinazione d'uso che nel disegno ed uso dei materiali di spazi scoperti pavimentati;
- 7) la conservazione e salvaguardia di tutti gli elementi architettonici isolati quali fontane, esedre, muri con scenari, edicole, lapidi antiche, meridiane, ecc.;
- 8) gli eventuali adeguamenti di impianti tecnologici (rete elettrica, idrica, termica, ecc.) dovranno essere concordati con gli uffici competenti, tenendo in prima considerazione l'obiettivo della salvaguardia dell'immobile da ottenere mediante soluzioni reversibili senza traumi all'edificio. Analogamente, per l'eliminazione di barriere architettoniche si provvederà mediante soluzioni che non comportino pregiudizio ai manufatti originali;
- 9) la conservazione e recupero degli intonaci ammalorati, con tecniche adeguate ed eventuale ripristino dei colori con tecniche e materiali tradizionali.

### **17.2.B - PALAZZI - CASE PADRONALI**

#### Restauro tipologico:

Fatta salva la definizione di cui all'art. 29 comma 4 del D.Lgs 42/2004, il restauro tipologico è un intervento volto a conservare l'organismo edilizio ed assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso ne consentano destinazioni d'uso compatibili.

Si prescrive in particolare:

il rispetto di ogni elemento antico architettonicamente rilevante come volte, facciate interne ed esterne, androni, porticati, cortili, scale, pavimentazioni, ambienti particolari.

Sono confermate le prescrizioni di cui al "restauro monumentale" relativamente ai punti 1, 2, 4, e 7.

E' prevista la conservazione dell'impianto strutturale originario, verticale e orizzontale, in particolare delle volte e dei solai lignei pregiati (cassettonati, con travi intarsiate, ecc.), dei portali, banchine dei davanzali e mensole dei balconi in pietra, delle pavimentazioni particolari.

E' vietata la creazione di nuovi balconi.

La conservazione delle finiture delle facciate che non dovranno essere disintonacate e qualora ciò si rendesse necessario, dovranno essere reintonacate con materiali e tecniche simili a quelle originali.

Le strutture ammalorate dovranno essere consolidate e recuperate.

I solai in legno, non pregiati, particolarmente degradati potranno essere sostituiti da nuovi con materiali e tecniche analoghe alle esistenti e di massima con lo stesso piano di imposta, che potrà peraltro essere cambiato al fine di conseguire migliori condizioni igieniche dei locali, nel rispetto delle aperture interne ed esterne esistenti.

Inoltre i muri esterni dovranno essere intonacati con metodi tradizionali, i serramenti esterni dovranno essere in legno e l'oscuramento delle parti finestrate dovrà essere realizzato con ante o persiane in legno.

La struttura della copertura dovrà essere in legno e così come le gronde e qualora la gronda preesistente sia costituita da modanatura intonacata, questa dovrà essere ripristinata.

Le coperture dovranno essere inclinate e protette superiormente con manufatti esclusivamente in cotto tradizionale o in tegole tipo coppo.

Le pavimentazioni esterne dovranno essere realizzate in acciottolato o in pietra naturale o pavimentazioni compatibili con la struttura storico ambientale con esclusione di manti bituminosi o di asfalto.

L'eventuale tamponamento di logge e portici conseguente ad accertate necessità funzionali e distributive, dovrà essere realizzato solo con vetrate sorrette da elementi di sostegno in legno o in ferro posizionate arretrate rispetto al filo esterno in modo da lasciare leggibile l'orditura dei pilastri o colonne ed ogni elemento architettonico significativo.

Sono ammessi adeguamenti tecnologici e servizi igienici necessari per sopperire alle carenze funzionali, oltre all'inserimento di ascensori all'interno dell'edificio purché non interessino locali con volte o con soffitti lignei pregiati e che non sporgano dai profili delle falde del tetto.

La modifica e la variazione del numero delle unità immobiliari sarà ammessa solo se compatibile con la salvaguardia dell'immobile e con gli obiettivi del restauro.

La modifica del distributivo interno è ammessa limitatamente alle strutture verticali non portanti (tramezze) fatta salva la possibilità di creare nuove aperture di collegamento nei muri portanti, per accertate necessità e per una larghezza massima di 1.00 m.

Sono ammessi i recuperi dei sottotetti, purché nei limiti di altezze massime stabilite dallo strumento urbanistico ed unicamente al fine di assicurare i parametri di abitabilità, con l'applicazione delle L.R 20/2005, a condizione che sussistano minime condizioni di abitabilità e che non comportino modifiche di facciata, salvo la creazione di lucernari della larghezza massima di mt. 0,50 per 1,00.

Ai fini della salvaguardia dell'edilizia antica di pregio che richiede operazioni di restauro, saranno ammesse deroghe all'altezza minima interna dei locali, ai rapporti aeroilluminanti, alla dimensione minima dei locali d'abitazione anche in considerazione del fatto che un intervento di restauro comporta comunque, ed in termini indiscutibili, miglioramenti igienici.

Gli interventi dovranno avvenire nel sostanziale rispetto dell'impostazione costruttiva originaria e far sì che questa, nell'ambito delle modifiche distributive apportate sia costantemente leggibile.

Sono assoggettati a questa modalità di intervento i palazzi e le case padronali e alcuni loro rustici.

## **17.2.C-D-E-F - CASE PADRONALI - RUSTICI DI PALAZZI E CASE PADRONALI - CASE A CORTE URBANE E RURALI – RUSTICI DI CASE A CORTE**

### Risanamento conservativo:

Per risanamento conservativo si intende il complesso di operazioni volto a conservare i principali elementi costitutivi dell'organismo edilizio.

Oltre a quanto previsto per il “restauro tipologico”, sono ammessi i seguenti ulteriori interventi:

- il rinnovo o la sostituzione delle strutture orizzontali (solai), di massima senza alterazione di quote rispetto alle precedenti, quando non comportino la rottura di strutture di pregio architettonico (volte, soffitti decorati, ecc.). In questi casi, il piano di imposta potrà essere cambiato al fine di conseguire migliori condizioni igieniche dei locali;
- l'apertura di finestre sugli spazi interni ed esterni limitatamente all'ottenimento del rapporto aeroilluminante, le nuove aperture dovranno uniformarsi, per dimensione e rapporti compositivi e materiali impiegati, ai tipi preesistenti nel sistema della cortina stradale, al fine di ottenere la massima integrazione ambientale;
- la formazione di aperture con larghezza di massima non superiore a mt. 1.50 per la comunicazione tra locali contigui nelle pareti portanti originarie;
- l'apertura di fori sul tetto per l'illuminazione dall'alto dei locali del sottotetto e la collocazione di lucernari a raso sulle falde interne della copertura rispetto alla strada, senza formazione di abbaini;
- la ricostruzione o il ripristino di ballatoi e di terrazze nelle posizioni preesistenti, utilizzando i medesimi materiali tradizionali o, in alternativa, strutture portanti in ferro, con ringhiere e parapetti in legno o in ferro;
- la ricostruzione o il ripristino di scale esterne di accesso ai ballatoi nei materiali tradizionali (muratura, legno), la struttura portante può essere anche in ferro.

I ricoveri per autovettura possono essere ricavati anche nel sottosuolo dei cortili purché questi vengano sistemati con pavimentazioni o tappeti erbosi a intervento concluso.

Sono assoggettati a questa modalità di intervento i rustici dei palazzi e case padronali, alcune case a corte e le tipologie di fine '800 e inizio '900.

## **17.2.G - CASE A CORTE**

### Ristrutturazione edilizia con mantenimento dei profili

Per gli interventi di ristrutturazione edilizia si prescrive di:

- a) conservare degli elementi architettonici originali superstiti;
- b) non alterare i profili esistenti;
- c) rispettare la sagoma planialtimetrica e volumetrica dell'edificio esistente;

Oltre a quanto previsto con gli interventi precedenti sono ammessi:

**d a-)** Il rinnovo, la sostituzione e lo spostamento altimetrico delle strutture orizzontali (solai), quando non comportino la rottura di strutture di pregio architettonico (volte, soffitti decorati, ecc.), il rinnovo e la sostituzione delle strutture verticali portanti, nei casi di provata necessità;

**e b-)** Per la tipologia di casa a corte assoggettata a questa modalità di intervento, la realizzazione nei cortili di portici per il ricovero di autovetture con H max mt.2.40 all'intradosso del solaio nel limite

di mq. 1.00 ogni 10 mc. del volume esistente sul lotto, purché non esistano fabbricati rustici o accessori da adibire allo scopo al momento dell'adozione del P.G.T.

Tali costruzioni dovranno essere accorpate ad edifici esistenti anche a confine ed essere realizzate con materiali tradizionali, coperture in coppi, gronde in legno.

I ricoveri per autovettura possono essere ricavati anche nel sottosuolo dei cortili, purché questi vengano sistemati con pavimentazioni o tappeti erbosi a intervento concluso.

Sono assoggettati a questa modalità di intervento la maggior parte delle case a corte e delle altre tipologie.

#### **17.2.H - RUSTICI DI CASE A CORTE**

##### Ristrutturazione edilizia con mantenimento dei profili e adeguamento funzionale

Sono assoggettati a questa modalità di intervento quei fabbricati o parti di fabbricati attualmente non residenziali per i quali è consentito l'adeguamento funzionale a fini abitativi.

Oltre a quanto previsto dagli interventi precedenti è ammesso il tamponamento dei portici e delle parti aperte o porticate (barchesse), ma in modo da lasciare leggibile l'orditura originaria dei pilastri.

Gli interventi che prevedono un cambiamento d'uso tramite piano attuativo devono innanzi tutto prevedere ai piani terra ricoveri per autovetture o posti macchina al fine di raggiungere lo standard di legge di 1mq/10mc. di costruzione riferito all'intera proprietà di cui i rustici fanno parte all'adozione della variante al P.R.G.

##### Ristrutturazione edilizia

Vedi case a corte.

#### **17.2.I - EDILIZIA CONTEMPORANEA - EDIFICI GIA' RISTRUTTURATI**

Per gli edifici costruiti o ricostruiti in gran parte dopo la Seconda Guerra Mondiale valgono le seguenti modalità di intervento.

##### Ristrutturazione edilizia e/o piano particolareggiato e/o piano di recupero per l'edilizia contemporanea.

La ristrutturazione edilizia con concessione singola è ammessa ai sensi dell'art. 31 della legge 457/78 e dell'art. 27 della legge L.R. 12/2005.

All'interno di un piano particolareggiato o di un piano di recupero sono consentite:

- la ristrutturazione urbanistica e le ricostruzioni nei limiti dei volumi esistenti, o in quelli indicati nelle tavole di variante;
- le demolizioni e ricostruzioni, nei limiti dei volumi esistenti o in quelli indicati nelle tavole di variante compatibili con il contesto morfologico storico. I caratteri edilizi dei nuovi manufatti dovranno porsi in relazione con l'edilizia storica, anche con l'utilizzazione di linguaggi e tecniche costruttive contemporanee.

In caso di intervento, gli elementi in contrasto con le caratteristiche della zona dovranno essere sostituiti con altri elencati nelle norme generali.

Dovranno essere rispettate le prescrizioni contenute per le zone "A" negli articoli 7,8 e 9 del D.M. del 2/4/68.

#### **17.2.L - FABBRICATI PER ATTIVITA' PRODUTTIVE**

Ordinaria e straordinaria manutenzione ai sensi della L.R. 12/2005 dei fabbricati per attività produttive.

Nel caso di piano particolareggiato o piano di recupero è ammessa la ristrutturazione edilizia, e la ristrutturazione urbanistica nei limiti dei volumi esistenti con la possibilità di coprire i 2/3 della copertura oggi esistente e di non superare l'altezza massima di m. 8.50.

Dovranno inoltre essere rispettate le prescrizioni contenute per la zona "A" negli articoli 7,8, e 9 del D.M. del 2/4/68.

#### **17.2.M - CORPI ACCESSORI ALLA RESIDENZA**

##### Ristrutturazione edilizia e demolizione

E' ammessa la ristrutturazione edilizia ai sensi dell'art. 31 della legge 457/78 e dell'art. 27 della L.R. 12/2005 o la demolizione con concessione singola per i corpi accessori.

Con piano di recupero esteso all'unità di cui fanno parte è possibile la loro demolizione e ricostruzione con diversa collocazione, oltre al loro recupero come corpi accessori.

#### **17.2.N - EDIFICI E VOLUMI NON CENSITI**

Gli edifici esistenti non censiti dalle tavole di variante di piano e quindi privi di modalità di intervento sono soggetti a demolizione senza ricostruzione qualora non risultassero legittimi o legittimati ; in quest'ultimo caso sono soggetti alla normativa della lettera I.

### **ART. 18 - MODALITA' DI REALIZZAZIONE DEI PARCHEGGI NEI NUCLEI DI ANTICA FORMAZIONE**

Nella zona "A" la realizzazione dei parcheggi dovrà tener conto delle caratteristiche storico-architettoniche ed ambientali del centro storico, in particolare:

1) Nel caso di interventi di "**restauro tipologico**" e "**risanamento conservativo**", è consentito l'uso di spazi privati di superficie per posti macchina, a raso, a condizione che attualmente non siano destinati a giardino, bensì risultino attualmente pavimentati o sistemati in ghiaietto.

E' vietata la creazione di posti macchina ai piani terra degli edifici qualora comportino nuovi ampliamenti di aperture nei muri di facciata o portanti, in quanto tali operazioni risultano in palese contrasto con le esigenze di salvaguardia dei valori storico-architettonici ed ambientali dei nuclei di antica formazione.

E' consentita la creazione di autorimesse nei locali al piano terra, facenti parte di edifici individuabili come accessori dell'edificio principale, sia per la destinazione che per la conformazione (edifici bassi rispetto all'edificio principale, ubicati nell'ambito del lotto in subordine, ecc.).

In tali casi le eventuali nuove aperture di accesso dovranno essere create all'interno dei cortili e non verso gli spazi pubblici ed i relativi serramenti saranno rivestiti in legno.

2) Nel caso di interventi di "**ristrutturazione edilizia con mantenimento dei profili** , **ristrutturazione edilizia con mantenimento dei profili e adeguamento funzionale e**

**ristrutturazione edilizia**”(case a corte,rustici di case a corte,edilizia contemporanea) valgono le stesse prescrizioni indicate al punto 1) relativamente agli spazi di superficie.

Sono ammesse autorimesse nei locali al piano terra con la creazione di nuove aperture nei muri delle facciate rivolti verso gli spazi privati. Tali aperture dovranno avere una larghezza massima di m 3,00 ed un'altezza massima di m 2,40, dovranno essere dotate di serramenti rivestiti in legno, risultare inserite armoniosamente con le partiture di facciata e non compromettere locali con elementi architettonici e decorativi importanti.

Per le case a corte è ammesso quanto esposto all'art **17.2.G punto e**

3) Nell'ambito degli interventi di cui ai punti 1) e 2) e secondo le modalità d'intervento ivi previste, potrà essere ammessa la demolizione dei fabbricati accessori esistenti nei cortili e la ricostruzione dell'equivalente volume, purché legittimi o legittimati ai sensi della L. 47/85 e successive modifiche, al fine di creare nuove autorimesse.

4) Per gli edifici già ristrutturati assoggetti a straordinaria manutenzione nell'ambito di P.A o Piano di recupero potranno essere consentiti ricoveri per autovetture fuori terra ,purchè vengano salvaguardati gli elementi di particolare pregio architettonico e gli interventi siano attuati nella misura di cui alla Legge 24 marzo 1989 n. 122 (mq 1 ogni 10 mc. di costruzione esistente sul lotto). , con le caratteristiche di cui **al'art. 14.6 punto e.** con vincolo di pertinenzialità registrato e trascritto.;

Tali autorimesse dovranno avere i seguenti requisiti:

- Essere posizionate in modo da non arrecare danno o disturbo all'edificio principale da cui dovranno essere staccate o nel caso di parziale aderenza non dovranno compromettere l'illuminazione e l'aerazione dei locali d'abitazione,
- Avere altezza inferiore o uguale ai muri di recinzione delimitanti i cortili od ai muri di edifici esistenti a cui vengano addossate e comunque non superiore a mt. 2,40 fra pavimento e soffitto,
- Avere il manto di copertura in coppi,
- Avere i serramenti rivestiti in legno con lo stesso trattamento dei serramenti dell'edificio principale,
- Non comportare l'abbattimento di essenze arboree pregiate, qualora comportino l'occupazione di spazio trattato a giardino, dovrà essere adeguatamente sistemata la globalità della superficie al fine di migliorare comunque la qualità dell'ambiente.

Inoltre, il cambiamento d'uso dei corpi attualmente rustici dovrà prevedere ai piani terra la formazione di spazi al coperto per ricovero di autovetture e motocicli in ragione di 1 mq./10 mc. di costruzione riferita all'intera proprietà di cui fanno parte alla data di adozione del P.G.T.

Qualora non esistano rustici od accessori recuperabili a parcheggi coperti, sono ammesse autorimesse completamente interrate nei broli e negli orti nella misura di 1 mq./10 mc. di costruzione residenziale. Tali soluzioni dovranno essere accompagnate da un dettagliato progetto di ripristino del terreno vegetale all'estradosso della soletta di copertura.

## **ART. 19 - " B1 " – AMBITO CONSOLIDATO**

Sono le zone residenziali esistenti di vecchio e nuovo impianto e con alcuni lotti liberi di completamento.

Sono ammessi interventi di ristrutturazione come definiti all'art.5.8, le nuove costruzioni, oltre ad ampliamenti nel rispetto delle prescrizioni seguenti:

- indice di densità fondiaria: **1,80 mc/mq.**
- altezza max: **10,00 mt.**
- distanza dalle strade: **5,00 mt.,**
- distanza dai confini di proprietà: **5,00 mt.,** oppure zero nel caso di edificio in aderenza al confine.
- distacchi tra i fabbricati: **10,00 mt.** minimo tra pareti finestrate fronteggianti.

Sono ammesse le destinazioni del gruppo residenziale e terziario di cui all'art. 38.

Queste ultime limitatamente agli esercizi di vicinato e alle medie strutture di vendita.

Ogni altra destinazione è vietata.

Qualora su un lotto o su più lotti esistessero costruzioni con volumetrie superiori all'indice di zona è consentita la loro demolizione e ricostruzione nei limiti dei volumi esistenti, solo con piano attuativo.

La sopraelevazione degli edifici esistenti è ammessa nel rispetto dell'indice massimo di densità fondiaria di 1,80 mc./mq. purché l'edificio da sopraelevare non superi già i due piani fuori terra (piano terra e primo piano, oppure piano rialzato e primo piano) anche in deroga alle distanze dai confini ed al distacco tra edifici, fermo però restando, per tali distanze, la misura minima prevista dal Codice Civile e sempre nel rispetto del D.M. del 2/4/1968.

Le sopraelevazioni sono comunque consentite con il mantenimento della massima superficie coperta del fabbricato interessato alla sopraelevazione.

E' ammesso costruire garage a confine nel caso esistano già costruzioni attigue a confine in modo da attuare l'edificazione in addossamento, o nel caso due confinanti stipulino convenzione di addossamento sotto forma di scrittura privata registrata; i manufatti devono avere altezza massima misurata all'intradosso della soletta di mt. 2.40 per una superficie max di 1 mq. ogni 10 mc. di costruzione.

Tali costruzioni non vengono conteggiate ai fini volumetrici, fatto salvo quanto previsto all'art.14.6 lettera C, e devono essere realizzate nel rispetto di quanto previsto all'art.18.

La sopraelevazione dei fabbricati esistenti che rispettano le distanze dai confini è ammessa nel rispetto degli indici di zona (H max. densità).

**E' consentito un aumento della volumetria edificabile pari al 10% in caso di interventi di edilizia bioclimatica e finalizzati al risparmio energetico che conseguano una riduzione del 10% dei valori limite fissati dalla Legge.**

Negli ambiti di zona B1 ricadenti nell'estensione della classe 4 di fattibilità geologica e riportata nelle tavole di P.G.T. in scala 1:5000 e in scala 1:2000 ,con gravi limitazioni è esclusa ogni nuova edificazione,se non opere tese al consolidamento e alla sistemazione idrogeologica per la messa in sicurezza dei siti.

Fino alla realizzazione dell'opera idraulica programmata per la difesa del territorio e riportata nelle tavole del P.G.T. in scala 1:5000 e in scala 1:2000 , per gli edifici esistenti saranno consentite esclusivamente le opere relative ad interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria ,restauro e risanamento conservativo , come definiti dall'art. 31 lettera a/b/c della L. 457/78 o dalla L.R. 12/2005.

**ART. 20 - " B2 " – AMBITO CONSOLIDATO**

Sono le zone residenziali esistenti di vecchio e nuovo impianto con alcuni lotti liberi di completamento.

Sono ammessi interventi di ristrutturazione, le nuove costruzioni, oltre ad ampliamenti nel rispetto delle prescrizioni seguenti:

- indice di densità fondiaria: **1,50** mc/mq.
- altezza max: **9,50** mt.
- distanza dalle strade: **5,00** mt.,
- distanza dai confini di proprietà: **5,00** mt., oppure zero nel caso di edificio in aderenza al confine.
- distacchi tra i fabbricati: **10,00** mt. minimo tra pareti finestrate fronteggianti.

Sono ammesse le destinazioni del gruppo residenziale e terziario di cui all'art. 39.

Queste ultime limitatamente agli esercizi di vicinato e alle medie strutture di vendita.

Ogni altra destinazione è vietata.

Qualora su un lotto o su più lotti esistessero nuclei con volumetrie superiori all'indice di zona è consentita la loro demolizione e ricostruzione nei limiti dei volumi esistenti, solo con piano attuativo; con permesso di costruire è ammessa la ristrutturazione di tutta la volumetria esistente.

La sopraelevazione degli edifici esistenti è ammessa nel rispetto dell'indice massimo di densità fondiaria di 1,50 mc./mq. purché l'edificio da sopraelevare non superi già i due piani fuori terra (piano terra e primo piano, oppure piano rialzato e primo piano) anche in deroga alle distanze dai confini ed al distacco tra edifici, ferma però restando, per tali distanze, la misura minima prevista dal Codice Civile e sempre nel rispetto del D.M. del 2/4/1968.

Le sopraelevazioni sono comunque consentite con il mantenimento della massima superficie coperta del fabbricato interessato alla sopraelevazione.

E' ammesso costruire garage a confine nel caso esistano già costruzioni attigue a confine in modo da attuare l'edificazione in addossamento, o nel caso due confinanti stipulino convenzione di addossamento sotto forma di scrittura privata registrata; i manufatti devono avere altezza massima misurata all'intradosso della soletta di mt. 2.40 per una superficie max di 1 mq. ogni 10 mc. di costruzione. Tali costruzioni non vengono conteggiate ai fini volumetrici, fatto salvo quanto previsto dall'art.14.6 lettera C, e devono essere realizzate nel rispetto di quanto previsto all'art.18.

La sopraelevazione dei fabbricati esistenti che rispettano le distanze dai confini è ammessa nel rispetto degli indici di zona (H max. densità)

**E' consentito un aumento della volumetria edificabile pari al 10% in caso di interventi di edilizia bioclimatica e finalizzati al risparmio energetico che conseguano una riduzione del 10% dei valori limite fissati dalla Legge.**

Negli ambiti di zona B2 ricadenti nell'estensione della classe 4 di fattibilità geologica e riportata nelle tavole di P.G.T. in scala 1:5000 e in scala 1:2000, con gravi limitazioni è esclusa ogni nuova edificazione, se non opere tese al consolidamento e alla sistemazione idrogeologica per la messa in sicurezza dei siti.

Fino alla realizzazione dell'opera idraulica programmata per la difesa del territorio e riportata nelle tavole del P.G.T. in scala 1:5000 e in scala 1:2000, per gli edifici esistenti saranno consentite esclusivamente le opere relative ad interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, come definiti dall'art. 31 lettera a/b/c della L. 457/78 o dalla L.R. 12/2005.

## **ART. 21 - " B3 " – AMBITO CONSOLIDATO**

Sono le zone residenziali esistenti di vecchio e nuovo impianto con densità volumetrica superiore a quelle della zona circostante

Sono ammessi interventi di ristrutturazione nei limiti della densità volumetrica attuale e nel rispetto delle prescrizioni seguenti:

- indice di densità fondiaria: esistente o pari a 1,50 mc/mq.
- altezza max: esistente o pari a 9,50 mc
- distanza dalle strade: 5,00 mt.
- distanza dai confini di proprietà: **5,00** mt., oppure zero nel caso di edificio in aderenza al confine.
- distacchi tra i fabbricati: **10,00** mt. minimo tra pareti finestrate fronteggianti.

Sono ammesse le destinazioni del gruppo residenziale e terziario di cui all'art. 39.

Queste ultime limitatamente agli esercizi di vicinato e alle medie strutture di vendita.

Ogni altra destinazione è vietata.

E' consentita la demolizione e ricostruzione degli edifici nei limiti dei volumi esistenti, solo con piano attuativo.

E' ammesso costruire garage a confine nel caso esistano già costruzioni attigue a confine in modo da attuare l'edificazione in addossamento, o nel caso due confinanti stipulino convenzione di addossamento sotto forma di scrittura privata registrata; i manufatti devono avere altezza massima misurata all'intradosso della soletta di mt. 2.40 per una superficie max di 1 mq. ogni 10 mc. di costruzione. Tali costruzioni non vengono conteggiate ai fini volumetrici e devono essere realizzate nel rispetto di quanto previsto all'art.18.

**E' consentito un aumento della volumetria edificabile pari al 10% in caso di interventi di edilizia bioclimatica e finalizzati al risparmio energetico che conseguano una riduzione del 10% dei valori limite fissati dalla Legge.**

Negli ambiti di zona B3 ricadenti nell'estensione della classe 4 di fattibilità geologica e riportata nelle tavole di P.G.T. in scala 1:5000 e in scala 1:2000 ,con gravi limitazioni è esclusa ogni nuova edificazione,se non opere tese al consolidamento e alla sistemazione idrogeologica per la messa in sicurezza dei siti.

Fino alla realizzazione dell'opera idraulica programmata per la difesa del territorio e riportata nelle tavole del P.G.T. in scala 1:5000 e in scala 1:2000 , per gli edifici esistenti saranno consentite esclusivamente le opere relative ad interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria ,restauro e risanamento conservativo , come definiti dall'art. 31 lettera a/b/c della L.457/78 o dalla L.R. 12/2005.

## **ART. 22 – “C 1” – AMBITO DI SVILUPPO RESIDENZIALE IN ATTUAZIONE**

Sono le aree residenziali già comprese nel P.G.R. o in ambiti particolari e individuate con le diciture P.E.E.P. e P.E. confermate nel P.G.T. con le stesse quantità volumetriche previste dal P.R.G. e comunque secondo il piano esecutivo approvato.

- indice di densità fondiaria: secondo indicazioni del P.R.G.
- altezza max: **10,00** mt.

- distanza dalle strade: **5,00** mt.
- distanza dai confini di proprietà: **5,00** mt.
- distacchi tra i fabbricati: **10,00** mt. minimo tra pareti finestrate fronteggianti.

secondo il piano esecutivo approvato.

È ammesso costruire garage a confine nel caso esistano già costruzioni attigue a confine in modo da attuare l'edificazione in addossamento, o nel caso due confinanti stipulino convenzione di addossamento sotto forma di scrittura privata registrata; i manufatti devono avere altezza massima misurata all'estradosso della soletta di mt. 2.40 per una superficie max di 1 mq ogni 10 mc di costruzione.

Tali costruzioni non vengono conteggiate ai fini volumetrici, fatto salvo quanto previsto all'art.14.6 lettera c, e devono essere realizzate nel rispetto di quanto previsto all'art. 18.

I piani esecutivi in attuazione sono così individuati:

<i>Definizione P.G.T.</i>	<i>Definizione P.R.G.</i>
P.E. 1	P.E. 1
P.E. 2	P.E. 2
P.E. 3	P.E. 3
P.E.4	P.E. 4
P.E..5	P.E. 5
P.E. 6	P.E. 6

## **ART. 23 - AMBITO "D1" - AMBITO PRODUTTIVO CONSOLIDATO**

Sono ammessi gli insediamenti industriali ed artigianali, i magazzini, i depositi.

Connessi alle attività sopra citate e ad esse strettamente pertinenti, sono ammesse le attività commerciali nel rispetto della d.g.r 8/5054 del 4/7/2007 limitatamente agli esercizi di vicinato e alle medie strutture di vendita, uffici direttivi e simili, mense, bar, attrezzature per il tempo libero, assistenza e ristoro agli addetti, per le quali dovranno essere verificate le dotazioni di parcheggi pertinenziali indicate all'art.39.

E' vietata ogni destinazione a carattere esclusivamente residenziale nonché i supermercati ed attività commerciali contingentate.

E' ammesso l'esercizio dell'attività commerciale al dettaglio congiunta all'attività all'ingrosso (nello stesso locale ,con unica entrata e servizi comuni) limitatamente ai casi indicati dalla legislazione regionale in materia,con gli standard urbanistici ivi indicati.

E' consentita per ogni attività l'alloggio per il personale di custodia e/o per il titolare delle attività nella misura di mq. 150 di superficie lorda di pavimento, esclusi gli accessori (autorimesse, cantine, ecc.) solo nel caso di attività produttive con copertura superiore a mq. 600.

La costruzione dell'edificio destinato a residenza potrà essere autorizzata contestualmente o comunque solo dopo il relativo insediamento produttivo. Lo stesso non potrà essere venduto separatamente dal complesso produttivo; tale vincolo dovrà risultare da atto regolarmente trascritto.

La ricostruzione o l'ampliamento degli edifici esistenti e le nuove costruzioni nei lotti liberi sono ammessi secondo gli indici qui di seguito indicati:

- Indice di copertura: **60%** del lotto;

- Indice di utilizzazione fondiaria: ~~0,75 mq/mq~~ 100 mq/mq
- Distanza dalle strade: 7,50 mt.
- Distanza dai confini: 7,50 mt. con possibilità di aderenza previo accordo tra i confinanti
- Distacco tra edifici: 10,00 mt.
- Altezza massima: 12,00 mt. fatte salve maggiori altezze dettate da esigenze particolari della produzione

I Permessi di Costruire o D.I.A. potranno essere rilasciati condizionatamente alla esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria, degli impianti di depurazione delle acque di rifiuto e delle emissioni atmosferiche, secondo gli standard di accettabilità previsti da disposizioni statali o regionali, o al pagamento del relativo contributo.

Negli ambiti di zona D 1 ,ricadenti nell'estensione della classe 4 di fattibilità geologica e riportata nelle tavole di P.G.T. in scala 1:5000 e in scala 1:2000 ,con gravi limitazioni è esclusa ogni nuova edificazione , se non opere tese al consolidamento e alla sistemazione idrogeologica per la messa in sicurezza dei siti.

Fino alla realizzazione dell'opera idraulica programmata per la difesa del territorio e riportata nelle tavole del P.G.T. in scala 1:5000 e in scala 1:2000 ,per gli edifici esistenti saranno consentite esclusivamente le opere relative ad interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria ,restauro e risanamento conservativo,come definiti dall'art. 31 lettera a/b/c della L. 457/78.

## **ART. 24 – AMBITO “D2 “ –AMBITO PRODUTTIVO IN ATTUAZIONE**

È rappresentato dai comparti indicati P.E. del P.R.G. vigente.

L'edificazione è subordinata a piano esecutivo che definisce:

- le opere di urbanizzazione e tutti gli accorgimenti tecnologici necessari ad evitare emissioni moleste o nocive secondo gli standards di accettabilità prescritti da norme Statali, Regionali o regolamenti locali , o al pagamento del relativo contributo;
- il reperimento delle aree di standard previsti dall'art. ~~22~~ 28 L.1150/42 e dalle altre Leggi Statali e Regionali vigenti ai sensi dell'art.12 della L.R. 12 /2005.

Sono ammessi gli insediamenti industriali o artigianali , i magazzini , i depositi alle attività sopra citate e ad esse strettamente conseguenti , sono ammesse le attività commerciali non contingentate, uffici direttivi e simili , mense , bar , attrezzature per il tempo libero , assistenza e ristoro degli addetti. È vietata ogni destinazione a carattere esclusivamente residenziale , nonché i supermercati ed attività commerciali contingentate.

E

E' consentita per ogni attività l'alloggio per il personale di custodia e/o per il titolare delle attività nella misura di mq. 150 di superficie lorda di pavimento, esclusi gli accessori (autorimesse, cantine, ecc.) solo nel caso di attività produttive con copertura superiore a mq. 600.

La costruzione dell'edificio destinato a residenza potrà essere autorizzata contestualmente o comunque solo dopo il relativo insediamento produttivo. Lo stesso non potrà essere venduto separatamente dal complesso produttivo; tale vincolo dovrà risultare da atto regolarmente trascritto.

La servitù convenzionale dovrà concretarsi in atto pubblico prima del rilascio della concessione edilizia.

Le aree relative alle opere di urbanizzazione potranno essere computate ai fini della superficie coperta ammessa.

L'edificazione dovrà rispettare le seguenti prescrizioni:

- Indice di copertura: **60%** del lotto;
- Indice di utilizzazione fondiaria: ~~0,75 mq/mq~~ **100 mq/mq**
- Altezza massima: **10,50** Mt. Fatte salvo maggiori altezze dettate da esigenze particolari della produzione;
- Distanza dalle strade: **7,50** Mt
- Distanza dai confini: **5,00** Mt. Con possibilità di aderenza previo secondo accordo tra i confinanti;
- Distacco tra edifici: **10,00** mt. All'esterno del comparto.

Le finiture degli edifici dovranno essere il più possibile uniformi , soprattutto nel caso di edifici in linea , in continuità strutturale.

Nel caso di edificio continuo il colore di facciata deve essere costante o coordinato per l'intera costruzione , anche se frazionato in stralci successivi.

Le aree da destinare a standard dovranno essere reperite all'interno del comparto.

## **ART. 25 – AMBITO “D 3 “ – AMBITO DIREZIONALE E TERZIARIO**

Sono confermate le destinazioni commerciali in atto e quelle di previsione.

È vietata ogni nuova destinazione residenziale ad eccezione dell'eventuale alloggio per il proprietario e il personale dirigente e /o di custodia per un massimo di superficie lorda di pavimento di complessivi 150 mq. oltre alle superfici per garage e cantine.

È ammessa la destinazione commerciale limitatamente agli esercizi di vicinato e alle media strutture di vendita.

La costruzione dell'edificio destinato a residenza potrà essere autorizzata contestualmente o comunque solo dopo il relativo insediamento commerciale:tale vincolo dovrà risultare da atto regolarmente trascritto.

La servitù convenzionale dovrà concretarsi in atto pubblico prima del rilascio del permesso di costruire o D.I.A.

Sono confermati il volume e la superficie lorda di pavimento esistenti.

Per motivare necessità , potranno essere ammesse pensiline per carico e scarico delle merci , per il riparo di carrelli per la spesa o di impianti tecnologici non collocabili all'interno dei locali esistenti a condizione che rispettino la distanza dai confini di 5 metri.

Sono ammessi gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria , restauro e ristrutturazione edilizia con l'esclusione della demolizione dell'edificio esistente con permesso di costruire o D.I.A.

L'edificazione dovrà rispettare le seguenti prescrizioni:

- Indice di copertura: **60%** del lotto;
- **Indice di utilizzazione fondiaria:** **-100 mq/mq**
- Distacco tra edifici: **10,00** mt. All'esterno del comparto;
- Distacco dalle strade: **7,50** mt. ;
- Distacco dai confini: **5,00** mt. Con possibilità di aderenza previo accordo tra i con finanti;
- Altezza massima: **10,50** mt. ;

Previo piano attuativo saranno ammessi gli interventi di demolizione e ricostruzione nei limiti delle volumetrie esistenti e previa verifica della dotazione della necessaria urbanizzazione.

#### **ART. 26 – ZONA D4 – ZONA METANIFERA**

Questa zona è destinata agli impianti speciali di tipo metanifero , con l'esclusione di qualsiasi altra attività industriale o artigianale; vi sono ammessi :edifici , attrezzature , impianti , magazzini ,depositi, laboratori di ricerca, uffici a diretto servizio dell'attività suddetta; è concessa l'abitazione solo per il personale di custodia nella misura massima di mq. 200 di superficie lorda residenziale per ogni settore indipendente.

Le abitazioni del personale di custodia seguiranno i criteri e le norme in vigore per quelle , analoghe, nelle zone D.

L'intervento è previsto tramite permesso di costruire o D.I.A.

Per i nuovi interventi , siano di ristrutturazione o di nuova edificazione , dovranno essere corrisposti i relativi standard minimi ( privati e pubblici ), commisurati a quelli delle specifiche destinazioni funzionali , con riferimento all'art. 35 delle presenti norme.

Per ogni operazione superiore alla manutenzione straordinaria , per ogni intervento relativo alle aree scoperte , dovranno essere rispettati gli indici di permeabilità e di dotazione minima di verde sottoindicati.

Gli interventi sulle aree esterne saranno tesi al migliore inserimento ambientale delle installazioni e degli impianti esistenti.

Nel caso di cessazione dell'attività o di subentro di nuova titolarità ; nel caso di frazionamento dell'attività , le modificazioni apportate ai luoghi saranno regolate da convenzione con il Comune.

Non potranno subentrare attività diverse da quelle attuali , se non in previa variante del P.G.T.

Indici edificatori:

- Indice di copertura: **5%** della superficie dell'azienda;
- Distanza dai confini: riferimento alle norme del Regolamento Locale di Igiene , nonché norme vigenti in materia di prevenzione di incendi;
- Distanza dalle strade: riferimento alle norme del Regolamento Locale di Igiene e Codice della Strada, nonché norme vigenti in materia di prevenzione di incendi;
- Distanza tra edifici: riferimento alle norme del Regolamento Locale di Igiene, nonché norme vigenti in materia di prevenzione di incendi, con un minimo di ml 10 ;
- Altezza massima: mt. **9,00** salvo documentate esigenze tecnologiche;
- Recinzioni: (rif. Art. 8 ) H. max mt. **3,00**;
- Indice di permeabilità: **50%** della superficie scoperta;
- Dotazione minima di verde: **1** albero ogni 100 mq. di superficie scoperta.

- nel caso di manutenzione, rifacimento oppure nuova costruzione di recinzioni, l'intervento può essere consentito a condizione che vengano previste delle mitigazioni ambientali mediante la piantumazione di siepi, eventualmente anche all'esterno della recinzione, in presenza di ragioni di carattere tecnico che impediscano la messa a dimora di essenze all'interno del perimetro dell'area metanifera.

**ART. 26. BIS – ZONA D.4.1 ZONA METANIFERA CON RISPETTO ARCHEOLOGICO**  
 E' una zona interessata da resti di villa rustica di età romana emersi nel corso dei lavori per la nuova centrale Snam .Oltre al divieto di transitare sul luogo con mezzi pesanti stabiliti nel decreto di vincolo e all'obbligo di mettere in opera quanto necessario per individuare l'area ,si prescrive che la fruizione della zona archeologica sia favorita da accordi tra comune e proprietà ,con indicazione del percorso e modalità di accesso al luogo.

**ART. 27 – ZONA “D5” – ZONA DI ATTIVITA’ AGROPRODUTTIVA**

Destinazione: servizi ed impianti agricoli di tipo industriale ed associato e trasformazione dei prodotti agricoli. È consentita la residenza per il custode e/o proprietario fino ad un massimo di 200 mq. di superficie lorda di pavimento da ricavarsi preferibilmente nelle cascine qualora esistenti.

- Rapporto di copertura: ½ dell'area disponibile individuata come zone D5 nell'azonamento di P.G.T.
- Altezza massima delle costruzioni: ml. 7 con esclusione dei volumi tecnici (silos , mangimifici , ecc.. )
- Distanza dai confini: in fregio alle strade e ammessa l'aderenza ai fabbricati esistenti in confine ; oppure distanza dai confini non inferiore ad ½ dell'altezza dell'edificio ;ammessa contiguità convenzionata;
- Distanza dal ciglio stradale: per strade inferiori a mt. 7,00=mt. **5,00** ; per strade da mt.7,00 a mt.15,00=mt **7,50** , per strade oltre mt.15,00=mt.**10,00** salvo maggiori distanze come da articolo 27 D.P.R. 16/11/92 n 495 e salvo allineamento precostituito;
- Distanza dagli edifici: pari all'altezza del fabbricato più alto ;tra pareti finestrate di edifici antistanti minimo di mt.**10,00**. Quando tra gli edifici vi siano strade aperte al traffico devono essere sommate le distanze fino all'altezza del fabbricato più alto.

Altre norme per le zone D5:

è fatto obbligo l'uso di materiali degli edifici omogenei ai materiali tradizionali con piantumazioni nelle parti libere dei lotti , lungo le strade di accesso e le recinzioni.

Per gli allevamenti esistenti nelle zone agroproduttive a ridosso delle zone residenziali A,B,C,D e S eventuali ampliamenti devono rispettare la distanza minima di 50 mt dalla zone A,B,C,D e S.

Tale norma sulle distanze non trova applicazione nelle zone A-B-C-D e S attigue alle zone D5.

Nelle zone agroproduttive “ **a ridosso** “ (**vicine**) alle zone A-B-C-D-e S gli ampliamenti degli allevamenti devono stare a 50 m. dalle zone stesse.

Nelle stesse zone agroproduttive “ **a ridosso** “ (**vicine**) alle zone A-B-C-D-e S è ammessa la realizzazione di ambienti , porticati e ricoveri attrezzi,non più alti di m. 6,00 all'intradosso, anche a distanze inferiori a 50 m dalle zone A-B-C-D-e S.

Nelle zone agroproduttive “**attigue**”(poste accanto ,**confinanti**) con le zone A-B-C-D-e S gli ampliamenti degli allevamenti ~~non~~ devono rispettare la ~~distare~~-distanza di 50 m. dalle zone stesse.

Nelle stesse zone agroproduttive “ **attigue(poste accanto ,confinanti)** alle zone A-B-C-D-e S è ammessa la realizzazione di ambienti , porticati e ricoveri attrezzi,non più alti di m. 6,00 all'intradosso, anche a distanze inferiori a 50 m dalle zone A-B-C-D-e S.

Per “**ampliamenti di allevamenti esistenti**” si intendono le estensioni fisiche dei capannoni. Sono fatte salve tutte le altre distanze previste dalle diverse norme .

#### **ART. 28 – ZONA “D6” – ZONA PRODUTTIVA CON ATTIVITA' COMMERCIALI IN ATTO**

Sono confermate le destinazioni produttive in atto.

Le attività commerciali al dettaglio sono ammesse limitatamente agli esercizi di vicinato.

È vietata ogni nuova destinazione residenziale ad eccezione dell'eventuale alloggio per il proprietario e il personale dirigente e /o di custodia per un massimo di superficie lorda di pavimento di complessivi 150 mq. oltre alle superfici per garage e cantine , per ogni attività produttiva con copertura superiore a mq. 300 ; è ammesso l'aumento del 30% della S.L.P. per ampliamento del comparto produttivo.

Sono confermati il volume e la superficie lorda di pavimento esistenti.

Per motivate necessità , potranno essere ammesse pensiline per carico e scarico delle merci , per il riparo di carrelli per la spesa o di impianti tecnologici non collocabili all'interno dei locali esistenti a condizione che rispettino la distanza dai confini di 5 metri.

Sono ammessi gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria , restauro e ristrutturazione edilizia con l'esclusione della demolizione dell'edificio esistente con concessione semplice ; previo Piano Attutivo saranno ammessi gli interventi di demolizione e ricostruzione nei limiti delle volumetrie esistenti e previa verifica della dotazione della necessaria urbanizzazione.

## PARAMETRI DA RISPETTARE PER IL TERRITORIO NON URBANIZZATO

### ART. 29 - AMBITO "C2" - AMBITO DI SVILUPPO RESIDENZIALE O DI TRASFORMAZIONE

Sono le aree residenziali comprese o non comprese nel P.R.G., nelle quali per le prescrizioni di P.G.T., si promuove la trasformazione urbanistica.

Sono ammesse nuove costruzioni nel rispetto delle prescrizioni contenute rispettivamente nelle diverse schede d'ambito e nelle schede relative agli ambiti di trasformazione del Documento di Piano.

indice di densità territoriale:	<b>Secondo la scheda</b>
altezza max:	<b>9,00</b> mt.
distanza dalle strade:	<b>5,00</b> mt.
distanza dai confini:	<b>5,00</b> mt.
distanza tra fabbricati:	<b>10,00</b> mt. minimo tra pareti finestrate fronteggianti.

O i maggiori valori contenuti nella scheda e nel planivolumetrico dell'ambito.

Sono ammesse le destinazioni del gruppo residenziale e terziario di cui all'art. 35, queste ultime limitatamente agli esercizi di vicinato e alle medie strutture di vendita.  
Ogni altra destinazione è vietata.

E' ammesso costruire garage a confine nel caso esistano già costruzioni attigue a confine in modo da attuare l'edificazione in addossamento, o nel caso due confinanti stipulino convenzione di addossamento sotto forma di scrittura privata registrata; i manufatti devono avere altezza massima misurata all'intradosso della soletta di mt. 2.40 per una superficie max di 1 mq. ogni 10 mc. di costruzione.

Tali costruzioni vengono conteggiate ai fini volumetrici, fatto salvo quanto previsto all'art. 14.6 lettera c, e devono essere realizzate nel rispetto di quanto previsto all'art.18.

Gli ambiti di sviluppo e trasformazione :

<i>Definizione P.G.T.</i>	<i>Definizione P.R.G.</i>
Ambito 1	Verde privato
Ambito 2	E 1 agricola produttiva
Ambito 3	E 2 agricola di salvaguardia
Ambito 4	E 2 agricola di salvaguardia
Ambito 5	A nuclei di antica formazione E2 agricola di salvaguardia
Ambito 6	E agricola produttiva

### **ART. 30 - AREE "E 1" "E 3" - AGRICOLE**

Nelle aree "E1" "E3" è consentito soltanto l'impianto e lo sviluppo di aziende rurali, con gli edifici e gli annessi inerenti alle loro attività, ivi compresi i locali di abitazione per gli addetti all'agricoltura e il Permesso di Costruire può essere rilasciato ai soli soggetti previsti dalla Legge.

Nelle aree "E1" "E3" sono presenti seminativi, prati, boschi, filari di piante, ecc...

Nelle aree "E1" "E3" contornate e contraddistinte con P.R.(piano di recupero) ogni intervento deve essere preceduto da un piano attuativo ,nel quale siano specificati l'oggetto e la destinazione del recupero.

Le aree "E1" "E3" sono soggette ai seguenti vincoli e prescrizioni:

#### **A) Per gli edifici ad uso agricolo e produttivo legato all'agricoltura**

1) Sono consentiti il risanamento, il restauro, la ristrutturazione e l'ampliamento di tutte quelle parti dei cascinali destinate a depositi di attrezzi agricoli e fienili.

L'ampliamento può avvenire come segue:

10% di copertura della superficie del fondo compreso l'esistente alla data di adozione del P.G.T.

Per la distanza dai confini e dai fili stradali vedi punto 2 ; sono comunque ammessi ampliamenti in allineamento continuo con l'esistente.

2) l'edificazione di nuove stalle e nuovi ambienti a carattere produttivo e l'ampliamento di stalle o di ambienti a carattere produttivo, strettamente legati alla produzione del fondo è così concessa:

- superficie coperta massima : 10 % della superficie del fondo compreso l'esistente alla data di adozione del P.G.T.
- distanza minima dai confini :  $D = H$  e mai inferiore a m. 10,00 o in continuo con l'esistente,
- H max = m. 9,00 per i silos o altri volumi tecnici l'altezza massima consentita è di m 22,
- distanza dai fili stradali:  $D = H$  e mai inferiore a m. 7,50 o in allineamento continuo con l'esistente,
- distacco tra gli edifici: 10,00 metri o in aderenza ad esclusione delle vasche o silos che potranno essere a distanza inferiore ai 10,00 m.,
- distacco dagli edifici adibiti a residenza esistenti: m. 30,00.

3) Il computo delle superfici comprende terreni non necessariamente contigui, ma funzionalmente connessi anche in diversi comuni purché contermini nel rispetto dei disposti di cui all'art. 59 comma 5 della Legge Regionale n.12 del 11/03/2005.

4) L'asservimento delle superfici al fine edificatorio, regolarmente registrato e trascritto a cura del richiedente, permane e deve essere riportato in mappa a cura del Comune; il vincolo di asservimento permane anche nel caso di vendita o di permuta o nuovi acquisti.

5) ai coltivatori che intendono associarsi in Cooperativa è concesso costruire ambienti a carattere produttivo purché strettamente connessi con l'esercizio dell'agricoltura dei propri fondi o comunque interessanti la sola Cooperativa.

#### Distanze minime dal perimetro degli abitati per i nuovi allevamenti.

Gli allevamenti zootecnici di nuovo impianto dovranno essere ubicati in posizione e a distanza dalle altre zone di P.G.T., tali da evitare la molestia o nocività delle emissioni. Fatte salve maggiori distanze dettate da norme statali o regionali, la distanza degli edifici agricoli destinati ad allevamento di animali, dalle case d'abitazione isolate e non di proprietà deve essere di almeno mt. 50, mentre dagli ambiti consolidati previsti dal P.G.T. "A", "B", "C", "D", "S.P." e dalle altre zone che ammettono l'insediamento di persone deve essere di almeno mt. 200.

Ad esclusione dei nuclei del capoluogo e Trezzolasco, i nuclei di antica formazione delle cascine sono equiparati alle case di abitazione isolate di cui al comma precedente, a condizione che gli abitanti insediati in ogni nucleo non superino i 20 abitanti.

Per gli allevamenti intensivi di vacche e vitelloni tale distanza dovrà essere di almeno 200 mt., mentre per gli allevamenti intensivi suinicoli ed avicoli dovrà essere di almeno 1.200 mt. , fatta salva la facoltà di deroga da parte del Sindaco, a fronte di progetto che contempli interventi di qualificazione ambientale complessivi.

Sono considerati allevamenti intensivi ,gli allevamenti zootecnici che, ai sensi della D.g.r. n. 5868 del 21/11/2007 hanno l'obbligo della presentazione del Programma Operativo Aziendale (P.O.A.) e del piano di Utilizzazione agronomica (P.U.A.)

6) Tali distanze minime sono riferite ai perimetri degli ambiti contenuti nel P.G.T. e potranno essere diminuite fino alla misura contemplata dal R.L.I. qualora le zone edificabili residenziali si espandessero occupando aree agricole.

7) L'abitazione del custode e/o del titolare dell'azienda potrà distare 20 metri dalle stalle.

La densità degli allevamenti, al fine dello smaltimento in superficie dei liquami, dovrà rispettare le disposizioni statali e regionali in materia.

E' vietata l'immissione in corsi d'acqua di qualsiasi tipo di scarico se non depurato in conformità alle disposizioni di legge in materia.

8) Al fine di eliminare dal "centro edificato", come definito dall'art. 18 della L. 865/71, attività agricole esistenti al momento dell'adozione del P.G.T. , è ammesso il trasferimento di stalle, fienili, magazzini, ecc. inerenti attività agricole, nella zona "E 1" "E3".

Indipendentemente dalla superficie aziendale a disposizione dell'azienda agricola nelle zone "E 1" "E3", è possibile il trasferimento delle intere volumetrie e superfici coperte esistenti nel centro abitato, oltre alla possibilità di un incremento della superficie per attrezzature al servizio dell'azienda pari al 50%.

Sono fatte salve le altre prescrizioni generali e particolari inerenti gli insediamenti rurali.

La concessione per trasferimenti volumetrici è subordinata ad una convenzione che stabilisca i tempi e le modalità di dismissione dell'azienda ubicata nel "centro abitato".

Gli immobili dismessi in seguito al trasferimento non potranno essere in alcun modo adibiti ad allevamenti, attività o destinazioni non espressamente previste dalle norme delle singole aree consolidate del P.G.T.

9) Le serre delle colture orticole e floricole possono essere edificate nel rispetto delle seguenti prescrizioni:

<u>Rapporto di copertura</u> :	40% della superficie aziendale
<u>Altezza media</u> :	m. 2,50 con altezza al colmo di m. 6,00
<u>Distanza dai confini</u> :	m. 5,00
<u>Rapporto aereoilluminante</u> :	S. illuminante/ S. pavimento 16/8
<u>Distanza tra edifici</u> :	pari all'altezza delle serre
<u>Distanza da edifici residenziali</u> :	m. 10,00
<u>Distanza da strade</u> :	m. 5,00 consorziali m. 7,50 altre strade

10) Non sono subordinate a Permesso di Costruire o D.I.A. le opere stagionali destinate a proteggere le colture.

11) Ai sensi dell'art. 59 della L.R. 12/2005 nelle aree "E1" "E3" sono ammessi gli interventi di imprenditori agricoli singoli o associati, relativi ad attività di trasformazione, conservazione, vendita o consumo dei prodotti agricoli, ivi compresi caseifici, cantine, allevamenti intensivi collegati alla conduzione del fondo.

12) Gli interventi sugli immobili identificati con perimetro che li contorna e con la dizione P.R. devono essere preceduti da piano di recupero , che definisca le trasformazioni d'uso ipotizzate e i parametri ,con il limite massimo della superficie coperta che dovrà essere uguale all'esistente.

### **B) Per gli edifici di uso abitativo a servizio dell'azienda agricola**

- 1) sono consentiti il risanamento, il restauro e la ristrutturazione delle parti residenziali esistenti alla data di adozione del P.G.T. ;
- 2) all'interno del cascinale è consentito, per ogni singola proprietà, non risultante da frazionamenti posteriori alla data di adozione del P.G.T., un massimo di ulteriori mq. 120 di superficie utile, di edificazione residenziale attraverso la chiusura di locali rustici e riconversione di stalle esistenti. Le opere di cui al punto 1) e 2) quando risultino per formazioni di residenze in funzione della conduzione del fondo e delle esigenze dell'imprenditore agricolo a titolo principale, ai sensi della Legge Regionale 11 marzo 2005, n.12, sono realizzabili con permesso di costruire o D.I.A. da ritenersi gratuita ai sensi dell'art. 9 della Legge 28/01/1977 n. 10 e vincolate alle destinazioni previste dalla L.R. 12/2005.
- 3) Ai sensi dell'art. 62 della L. R. n. 12/2005 al fine di recuperare il patrimonio edilizio rurale esistente e per incentivare lo spostamento delle stalle dai cascinali adibiti anche ad uso abitativo è possibile all'interno del fabbricato del cascinale riconvertire le stalle esistenti ed i locali rustici fino ad un massimo di mq. 220 di superficie utile anche per chi non è imprenditore agricolo e l'intervento non risulta quindi essere in funzione della conduzione del fondo. In tal caso è dovuto il contributo di permesso di costruire o D.I.A.
- 4) I progetti di recupero dei cascinali censiti seguiranno le norme relative agli edifici di valore storico ambientale in zone agricole e le modalità di intervento contenute nelle tavole apposite; al fine di poter meglio valutare l'entità del manufatto, le modalità di presentazione dei progetti saranno quelle elencate all'art. 35. Gli immobili compresi nei nuclei antichi possono essere recuperati anche da chi possiede i requisiti soggettivi di cui all' art. 60 della L.R. 12/2005., in tal caso sono dovuti i contributi stabiliti nello stesso art.60.
- 5) Per le proprietà agricole sprovviste di abitazione rurale alla data di adozione del P.G.T. , non risultanti da frazionamenti posteriori alla data di adozione, è ammessa la costruzione della abitazione in ragione di mc. 0,03 per mq. per uso abitativo a condizione che venga mantenuta la caratteristica e la tipologia strutturale di fabbricato rurale e che l'azienda agricola sia di almeno 50.000 mq.

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;

Distanza dalle strade = m. 10,00

Distanza dai confini = m. 5,00

Distacco tra costruzioni = m. 10,00 distacco tra abitazioni ed edifici di cui al punto A2 precedente

Altezza massima = m. 7,50

E' fatto obbligo inoltre per quanto riguarda le coperture, di impiegare materiale tradizionale, di usare gelosie o ante come scuri alle finestre. Per le facciate sono esclusi rivestimenti di alcun genere tranne intonaci civili e rustici.

Per gli edifici rurali che al momento dell'adozione del P.G.T. Si trovassero nelle condizioni di avere il piano terra con altezza interna dei vani destinati ad abitazione inferiore ai 2,70 m. previsti dalle norme igieniche, è consentito l'innalzamento della copertura mantenendo la pendenza delle falde, fino a raggiungere le altezze interne dei piani minime prescritte.

La stessa possibilità è ammessa per gli edifici rurali che si trovassero ad una quota d'imposta del fabbricato inferiore al piano di campagna, al fine di riportare la quota del primo pavimento d'abitazione al di sopra del piano di campagna.

### **C) Per i filari di piante e boschi**

Nelle aree agricole "E1" "E3" i filari di piante e i boschi riportati nelle tavole del P.G.T. sono soggetti a tutela e regolamento del verde delle N.T.A. del P.d.S. in quanto costituenti la struttura del paesaggio.

### **D) Per i livellamenti, appezzamenti, canali e manufatti, per le strade**

Sono vietati, nelle zone agricole, i lavori ed opere atti a modificare la giacitura, la morfologia e la superficie degli appezzamenti, senza la necessaria autorizzazione del Consorzio Irriguo o di Bonifica competente e del Comune.

Ai due Enti dovrà essere inviato progetto indicante i terreni interessati, le opere e la relazione sulla necessità delle stesse.

In caso di comprovata necessità per scopi produttivi agricoli, il Comune, sentito il parere del Consorzio Irriguo, potrà permetterne l'esecuzione, purché le stesse non contravvengano le indicazioni paesaggistiche previste dal Piano dei Servizi.

Stessa attenzione va posta relativamente alle richieste di modificazione o abolizione di canali e strade di campagna. Più in particolare, per ogni opera riguardante la modificazione o abolizione parziale o totale di strade o canali irrigui, compresa la modificazione delle caratteristiche degli stessi (da strada bianca a strada asfaltata; da canale in terra a canale cementato) è necessaria l'autorizzazione dell'Amministrazione Comunale, sotto forma di Permesso di Costruire, nel caso di realizzazione di manufatti. Nel caso di abolizione totale o parziale di strade o canali, visto che tali elementi sono quasi sempre accompagnati da essenze arboree, l'Amministrazione Comunale dovrà valutare, per l'eventuale autorizzazione, l'incidenza di tali opere sull'integrità del paesaggio agrario.

Per quanto riguarda le opere e i manufatti interessanti la rete di canali irrigui, con particolare riferimento alle cementazioni dei vasi con canalette prefabbricate, o gettate in opera, l'eventuale concessione edilizia dovrà prescrivere, innanzitutto, l'autorizzazione del Consorzio Irriguo o di Bonifica competente ed, inoltre, la cementazione o la messa in opera dei canali prefabbricati completamente sotto la quota del piano di campagna o con riporti adeguati di terra, infine, il mantenimento delle essenze arboree preesistenti, o il loro ripristino, ciò al fine di ridurre al minimo l'impatto paesistico ambientale.

### **E) Per i bacini agricoli**

E' vietata la realizzazione di bacini agricoli a scopo irriguo e a scopo di allevamento ittico con profondità superiore a m 4 dal piano di campagna e comunque in assenza di P.E.

### **F) Per le recinzioni**

Le recinzioni dei fondi sono ammesse mediante essenze arbustive e, per particolari esigenze accertate dagli allevamenti, potranno essere ammesse staccionate di legno o rete metalliche plastificate con altezza massima di mt. 2,00, salvo particolari esigenze accertate. Gli immobili adibiti a residenza, qualora risultino isolati e/o all'esterno di cascinali a corte, potranno essere recintati per un adeguato spazio circostante pertinenziale individuabile dall'orografia del territorio o dalle antiche mappe e, comunque, non superiore a dieci volte la superficie di sedime degli immobili. Per i cascinali antichi esistenti, le recinzioni dovranno essere realizzate nel rispetto della tradizione dell'edilizia rurale e del rispetto ambientale (muri ciechi con materiali ed altezze simili all'esistente). Per le residenze recenti o nuove, o per gli immobili di cui al punto A/2 del presente articolo, le recinzioni dovranno avvenire con essenze arbustive o staccionate in legno o rete metalliche plastificate con altezza massima di m. 2,00, comprensiva dell'eventuale muretto alto fino a 50 cm..

### **G) Piani di recupero**

La trasformazione delle aree e dei complessi agricoli individuati nella cartografia del piano delle regole con la sigla "P.R.", deve essere preceduta da piano attuativo ai sensi dell'art 14 della L.R.12/2005 e sue successive modificazioni.

## **ART. 31 – ZONA “E 2” – ZONA DI RIQUALIFICAZIONE AMBIENTALE DEL FIUME SERIO**

Le aree ricadenti nella zona di riqualificazione ambientale , sono destinate al consolidamento idrogeologico , alla graduale ricostruzione quantitativa dell'ambiente naturale e del paesaggio ed al risanamento degli elementi di degrado esistenti in zone di elevato valore o elevata vulnerabilità ambientale.

In tale zona l'obbiettivo è di favorire la massima espressione della potenzialità naturali sia sotto il profilo vegetazionale sia sotto il profilo faunistico , attraverso la ricostruzione e il mantenimento degli ambiente boscati , delle zone umide e dei prati aridi ; tale obbiettivo è prevalente rispetto all'esercizio economico dell'agricoltura e dell'arboricoltura.

Il consolidamento idrogeologico , la tutela e la ricostruzione dell'ambiente sono demandati al piano di settore da redarre da parte dell'Ente Parco.

Fino all'approvazione del Piano di settore per la riqualificazione , nella zona di cui al presente articolo sono ammesse le sole attività agricole culturali e zootecniche in atto alla data di entrata in vigore del presente piano ; una fascia lungo le sponde del fiume per ampiezza di m. 10 ,

intendendosi riferita alla massima escursione annuale del fiume ; deve essere comunque destinata alla ricostruzione dell'ambiente ripariale.

Per quanto riguarda le attività di arboricoltura da legno a rapido accrescimento si applicano le norme di cui all'art.32 del P.T.C. del Parco Regionale del Serio. Tutti gli interventi all'interno del parco sono sottoposti al parere/autorizzazione del Parco stesso.

Non è consentita la nuova edificazione ; per gli edifici esistenti sono esclusivamente gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria ,restauro e risanamento conservativo di cui alle lettere a),b),c) dell'articolo 31 della legge 5 agosto 1978 , n. 457 (norme per l'edilizia residenziale) ; sono ammessi gli interventi di ristrutturazione edilizia , senza aumento di volume , finalizzati a realizzare un miglior inserimento ambientale delle attività e dei beni esistenti.

I complessi vegetali arborei e arbustivi della zona devono essere conservati e gradualmente ricostruiti , per il loro interesse naturale e paesistico , secondo le disposizioni del P.T.C. , è vietata l'eliminazione di elementi vegetazionali arborei e arbustivi , fatte salve le opere strettamente necessarie per la realizzazione di interventi consentiti dalle presenti norme , previa specifica autorizzazione dell'ente gestore , che deve prevedere la sostituzione degli elementi eliminati.

Ogni intervento sulla vegetazione del parco è sottoposto ad autorizzazione del Parco stesso.

È vietato alterare elementi orografici e morfologici del terreno , effettuare sbancamenti ,spianamenti ,bonifiche ; sono comunque ammessi tutti gli interventi compatibili con le caratteristiche della zona che l'ente gestore e gli enti consorziati , sentito l'ente gestore , ritengono necessari per l'attuazione degli scopi del piano , o per finalità di tutela e fruizione ambientale e paesistica ; ivi compresi , in particolare , gli interventi per la formazione di percorsi .

La fruizione pubblica degli ambiti territoriali di cui al presente articolo è consentita , nel rispetto delle prescrizioni di cui all'articolo 39 del P.T.C. ; i mezzi motorizzati , ad eccezione dei mezzi di servizio , soccorso , abilitati al trasporto di disabili e necessari per la conduzione dei fondi agricoli , possono percorrere soltanto le vie carrabili.

Le recinzioni permanenti sono ammesse unicamente con siepi per esigenza di tutela di aree edificate compresi gli orti , i giardini e i piazzali di pertinenza ; le recinzioni temporanee sono ammesse , previa autorizzazione dell'ente gestore , per attività di allevamento e per la salvaguardia provvisoria di attività ortoflorovivaistiche , di macchie di nuova vegetazione , o di aree di intervento ,nonché di aree che debbano temporaneamente essere escluse dalla libera fruizione per scopi di salvaguardia , di studio o di ricerca scientifica , ovvero per ragioni di pubblica incolumità.

Negli ambiti di zona E 2 ,ricadenti nell'estensione della classe 4 di fattibilità geologica e riportata nelle tavole di P.G.T. in scala 1:5000 o in scala 1:2000 ,con gravi limitazioni è esclusa ogni nuova edificazione , se non opere tese al consolidamento e alla sistemazione idrogeologica per la messa in sicurezza dei siti.

Per gli edifici esistenti saranno consentite esclusivamente le opere relative ad interventi di demolizione senza ricostruzione , manutenzione ordinaria e straordinaria ,restauro e risanamento conservativo, come definiti dall'art. 31 lettera a/b/c della L. 457/78 e dall'art. 27 della L.R.12/2005.

Eventuali infrastrutture pubbliche o di uso pubblico , potranno essere realizzate solo se non altrimenti localizzabili , previa verifica di compatibilità dell'opera con lo stato di dissesto presente nell'area.

## **ART. 32 – ZONA DI INIZIATIVA COMUNALE ORIENTATA**

Gli interventi interessanti le aree ricadenti nella zona di iniziativa comunale orientata sono soggetti anche al parere dell'ente gestore del parco

Nella zona di iniziativa comunale orientata gli interventi sono ammessi alle seguenti condizioni:

1. destinazioni d'uso ammesse:

- residenziale
  - residenziale al servizio di attività agro-silvo-pastorali
  - attrezzature di interesse pubblico
2. gli interventi siano tesi al recupero dei caratteri stilistici della zona mediante l'uso di tecniche e materiali tradizionali
  3. l'intorno venga attrezzato con piantumazione autoctona adeguatamente curata gli scarichi delle acque nere siano regolarizzati in conformità alle disposizioni di legge in materia.
  - 4 gli scarichi delle acque nere siano regolarizzati in conformità alle disposizioni di legge in materia.

Le acque bianche siano adeguatamente convogliate in corsi d'acqua esistenti in modo da evitare il dilavamento del terreno o fenomeni di erosione.

E' ammessa la ristrutturazione con l'ampliamento del 20 % del volume esistente per una sola volta con destinazione d'uso uguale all'attuale o con cambio di destinazione residenziale.

Non è subordinata né a concessione né ad autorizzazione comunale la realizzazione di coperture stagionali destinate a proteggere le colture nel rispetto dell'art.27 e 33 della L.R.12/2005.

Nelle aree di Trezzolasco, Sergnano Nord, Sergnano Via Che Guevara, ricadenti in classe di fattibilità geologica 4 riportata nelle tavole del P.G.T. in scala 1:5000 o in scala 1:2000,dovranno evitarsi interventi edificatori, fatto salvo quanto previsto alle lettere a,b,c dell'art.31 della legge 457/78 e fatta salva la possibilità di realizzare infrastrutture pubbliche o di uso pubblico, non altrimenti localizzabili, previa verifica di compatibilità dell'opera con lo stato di dissesto presente nell'area.

### **ART. 33 – ZONA DEGRADATA DA RECUPERARE**

È individuata con apposito segno grafico nella planimetria di piano la zona degradata da recuperare, comprendente aree nelle quali attività di escavazione, di discarica nonché di alterazione e modificazione del suolo hanno determinato un generale degrado ambientale e vengono quindi destinate ad un recupero compatibile con le esigenze di tutela e valorizzazione ambientale del parco.

Nella zona di cui al presente articolo, il recupero ambientale, da realizzarsi secondo le modalità indicate dal piano di settore per il recupero di aree degradate di cui all'articolo 42 delle norme del P.T.C. è finalizzato:

- a) a mettere in sicurezza queste aree caratterizzate spesso da elevata vulnerabilità idrogeologica ed a favorire il ripristino dell'ambiente naturale al fine di limitare l'ulteriore degrado dei suoli , delle acque superficiali , sotterranee e dell'assetto morfo-paesistico del territorio ;
- b) a ricostruire e favorire un'evoluzione di tipo naturalistico dei siti con particolare riferimento ad interventi di ripristino degli ecosistemi vegetali attraverso interventi di forestazione naturalistica e delle zone umide e aride;
- c) a recuperare aree a destinare alla realizzazione di opere ed attrezzature a limitato impatto ambientale e paesaggistico, con scopi ricreativi, educativi e sociali.

Per aree comprese ricomprese all'interno della presente zona e ricadenti all'interno della fascia fluviale di cui all'articolo 29 del P.T.C.; è consentita esclusivamente la destinazione finale di riqualificazione ambientale di cui all'articolo 17 dello stesso P.T.C.

Fino all'approvazione del piano di settore per il recupero delle aree degradate di cui all'articolo 42 , nella zona di cui al presente articolo si osservano le seguenti disposizioni:

- a ) è consentita la prosecuzione di tutte le attività esistenti ivi compresa l'attività estrattiva in corso alla data di entrata in vigore del piano di coordinamento del parco , in osservanza e secondo i disposti di cui all'articolo 43 , comma 2;
- b ) è ammessa la discarica di inerti , esclusivamente finalizzata al recupero ambientale , in osservanza e secondo i disposti di cui all'articolo 43 , comma 2 delle norme del P.T.C.;
- c ) sono consentiti esclusivamente gli interventi di cui all'articolo 31 , lettere a),b) l. 457/1978 sugli edifici esistenti.

**ART. 34 – ZONA E.5.1 - AREE AGRICOLE ANNESSE ALLA ZONA DI INIZIATIVA COMUNALE SOGGETTE A PROGETTO DI VALORIZZAZIONE UNITARIA.**

Al fine di promuovere il recupero e la valorizzazione ambientale delle ~~due~~ zone E 5 agricole, ~~i due comparti il comparto~~ individuato nelle tavole di P.G.T. e identificato con la sigla E.1 ~~ed E.2, sono~~ è ~~assoggettato~~ a piano esecutivo di valorizzazione unitaria, di iniziativa comunale con il parere dell'Ente gestore del parco del Serio ~~per il comparto E.1.~~

~~ZONA E.5.2 – AREE AGRICOLE SOGGETTE A PROGETTO DI VALORIZZAZIONE UNITARIA.~~

**ART. 34 BIS – ZONA E6- AMBITI AGRICOLI CON IMPIANTI SOGGETTI AD AUTORIZZAZIONE UNICA AI SENSI DEL D.Lgs 387 /2003.**

Sono le zone agricole interessate da insediamenti soggetti ad autorizzazione unica ai sensi del D.lgs 387/03 e s.m.i.. I terreni interessati dagli impianti realizzati ,in caso di dismissione seguono quanto contenuto nella autorizzazione .Qualora nella autorizzazione non fosse specificato l'obbligo del ripristino dello stato agricolo dei luoghi ,si prescrive che i terreni interessati vengano ricondotti alla attività agricola.

Infatti i terreni interessati dagli impianti non costituiscono consumo di suolo ai sensi della L.R.31/2014

**ART. 35 – MODALITA' DI PRESENTAZIONE DEI PROGETTI PER LE ZONE AGRICOLE**

Le domande di intervento edilizio su immobili ricadenti nelle aree “E”, con esclusione di quelle relative a manutenzioni ordinarie, dovranno essere documentate con:

- 1) Estratto della mappa del N.C.T.R. aggiornato in scala 1:2000, con la delimitazione di tutti gli appezzamenti dell'azienda agricola con la distinzione tra quelli di proprietà e quelli in affitto ed in concessione d'uso
- 2) Tabella riassuntiva delle superfici fondiari catastali come individuate al punto
- 3) Relazione tecnica comprendente:
  - l'organizzazione ed i programmi dell'azienda agricola
  - la consistenza degli immobili per l'attività produttiva, per la residenza e per eventuali altri usi
  - il numero degli addetti a tempo pieno e a tempo parziale
  - il numero dei capi di bestiame distinti per specie e relativo peso stimato
  - il piano di smaltimento dei liquami nelle forme e modalità stabilite dal regolamento di esecuzione della L.R. 15 dicembre 1993, n. 37 e successive modificazioni.
  - i mezzi motorizzati per l'attività agricola
  - gli aspetti e gli elementi ambientali di rilievo come strade ciglionate, corsi d'acqua, stagni, sorgive, presenza di particolari essenze arboree, ecc.

- 4) Planivolumetria in scala 1:200 o 1:500 dell'immobile interessato dall'intervento e delle aree immediatamente circostanti nel raggio di 100 metri, con l'indicazione delle essenze arboree esistenti e quelle proposte secondo un programma di recupero e rivalutazione ambientale.
- 5) Progetto completo di piante, con l'indicazione delle destinazioni d'uso, sezioni, prospetti in scala non inferiore a 1:100. Nel caso di interventi sull'esistente dovranno essere indicati in giallo e rosso rispettivamente le demolizioni e le nuove opere.
- 6) Per le nuove costruzioni nelle aree "E" e dove espressamente previsto dalle norme di della L.R. 12/2005, la certificazione prevista all'art. 60 della stessa legge regionale 12/2005.
- 7) Adeguata documentazione fotografica.

Per gli interventi di cui al punto 6), contemporaneamente al rilascio del permesso di costruire, dovrà essere depositato presso il Comune, il vincolo della superficie agraria utilizzata per l'edificabilità, regolarmente trascritto presso i registri immobiliari, così come prescritto all'art. 60 della Legge Regionale 12/2005.

### **ART. 36 – EDIFICI ESISTENTI IN AREE AGRICOLE E DI RISPETTO NON PIU' ADIBITI AD USI AGRICOLI**

In dette zone, gli edifici individuati con un cerchio sulla cartografia di P.G.T. potranno essere oggetto di interventi di restauro e ristrutturazione alle seguenti condizioni:

- gli interventi siano tesi al recupero dei caratteri stilistici mediante l'uso di tecniche e materiali tradizionali.
- l'intorno venga attrezzato con piantumazione autoctona adeguatamente curata.
- gli scarichi delle acque nere siano regolarizzati in conformità alle disposizioni di legge in materia.
- Le acque bianche siano adeguatamente convogliate nei corsi d'acqua esistenti in modo da evitare dilavamento nel terreno e fenomeni di erosione.

Destinazioni ammesse:

- Residenziale
- Residenziale al servizio di attività agro-silvo-pastorali
- Attrezzature di interesse pubblico

È ammessa la ristrutturazione e l'ampliamento del 20 % del volume esistente per una sola volta con destinazione uguale all'attuale o con cambio di destinazione residenziale.

In questo caso l'intervento deve essere preceduto da piano esecutivo.

Qualunque intervento soggetto a permesso di costruire o D.I.A. nelle aree perimetrare e quindi sottoposte a P.E ,deve essere preceduto dal piano esecutivo stesso.

Per gli edifici esistenti in zona agricola e non individuati nella cartografia di PGT ,sono ammessi interventi di recupero del volume esistente con un piano attuativo ;il piano dovrà contenere :

- La destinazione d'uso residenziale del volume recuperato
- La dimostrazione che il volume non è più adibito ad usi agricoli. da cinque anni
- Il rispetto delle condizioni elencate al comma 1
- Il reperimento delle aree standard o l'importo della monetizzazione delle stesse ,qualora non fosse possibile il reperimento in loco.

-

TITOLO IV

**AREE NON SOGGETTE A TRASFORMAZIONE URBANISTICA**

### **ART. 37 - AREE NON SOGGETTE A TRASFORMAZIONE URBANISTICA**

Sono aree nelle quali il rischio geologico ed idraulico è elevato e sono comprese tra il limite della fascia B (esondazione) e della fascia C (inondazione per piena catastrofica) e sono individuate nelle tavole del P.G.T.

In tali aree sono necessari interventi di potenziamento della naturalità sotto il profilo morfologico-vegetazionale e mediante riutilizzi adeguati : agricoli, forestali, vegetazionali, ricreativi, sportivi.

Tali interventi di recupero dovranno essere realizzati anche in accordo con i comuni limitrofi cointeressati, e saranno attuati previo studio paesistico di dettaglio che definisca le destinazioni d'uso compatibili.

Solo nel caso di utilizzazione pubblica di tali aree il piano paesistico di dettaglio potrà individuare e collocare edifici di servizio alle destinazioni ammesse e di uso pubblico con  $Slp = 0,10$  Sf.

TITOLO V

**REGIME DELLE DESTINAZIONI D'USO**

**ART. 38 - DESTINAZIONI D'USO AMMISSIBILI E RELATIVA QUANTIFICAZIONE**

## **DEGLI SPAZI PERTINENZIALI E STANDARDS URBANISTICI NORME PER GLI INSEDIAMENTI COMMERCIALI**

### **A) Gruppo residenziale (edifici prevalentemente residenziali) :**

- residenza;
- studi professionali fino a 150 mq. di s.l.p. ;
- artigianato di servizio non nocivo e non molesto con s.l.p. fino a 200 mq. comprese le destinazioni accessorie;
- attività commerciali al dettaglio limitatamente agli esercizi di vicinato nell' ambito consolidato A e medie strutture di vendita nelle altre zone.

Per tali destinazioni deve essere prevista una superficie per parcheggi privati o pertinenziali pari a **1 mq. ogni 10 mc.**

Nel caso di interventi assoggettati a piano urbanistico esecutivo( P.A. - P.L. - P.E.E.P ), oltre ai parcheggi pertinenziali dovranno essere reperite le aree per standards urbanistici nella misura di almeno **18,00 mq per ogni 150 mc.**, di cui 13 mq. potranno, a giudizio dell'Amministrazione comunale, essere monetizzati secondo le indicazioni dell' articolo 46 della Legge regionale 11 marzo 2005, n. 12, salvo ove espressamente previsto il reperimento in loco.

Per le attività commerciali vedi punto E.

### **B) Gruppo produttivo (edifici prevalentemente produttivi):**

- Industrie ed artigianato di produzione con relative diverse destinazioni accessorie (uffici, magazzini, residenze di servizio, prima vendita);
- Attrezzature legate all'autotrasporto;
- Depositi di imprese di costruzione e di installazione di impianti;
- Autodemolizioni, raccolta, deposito e trattamento rifiuti e rottamazione;
- Commercio all'ingrosso. e al dettaglio limitatamente agli esercizi di vicinato e alle medie strutture di vendita .

In caso di piano urbanistico esecutivo dovranno essere ceduti od asserviti all'uso pubblico aree per "standards urbanistici" nella misura di almeno il 20% della superficie del lotto.

### **C) Gruppo terziario (edifici prevalentemente terziari):**

- commercio al dettaglio con l'esposizione ed eventuali lavorazioni accessorie;
- pubblici esercizi;
- attività direzionali e uffici aperti al pubblico;
- servizi alla produzione;
- attrezzature ricettive e turistiche;
- attrezzature ospedaliere e socio-sanitarie.
- attività commerciali all'ingrosso rappresentate da esercizi di vicinato e/o medie strutture di vendita .

Per le destinazioni d'uso indicate deve essere prevista una superficie per parcheggi di pertinenza pari almeno a **mq. 100 per ogni mq. 100 di s.l.p.**; di tali pertinenze almeno il 70% deve essere segnalato, attrezzato e facilmente accessibile da spazi pubblici.

Nel caso di piani urbanistici esecutivi, gli standards urbanistici devono essere quantificati nella misura di almeno **100 mq. per ogni 100 mq. di s.l.p.**.

#### **D) Le zone del gruppo commercio al dettaglio ed attrezzature collettive**

-; **commercio al dettaglio (esercizi di vicinato e/o medie strutture di vendita)**

- Attrezzature collettive per il tempo libero (sale cinematografiche, dancing, clubs, sale giochi, ecc.).

Per le destinazioni d'uso indicate, gli spazi destinati a parcheggi di pertinenza devono essere pari ad almeno **150 mq. per ogni 100 mq. di s.l.p.**; di tali pertinenze almeno il 90 % dovrà essere segnalato e facilmente accessibile al pubblico a cui sono rivolte le attività.

Gli standard, nel caso di piano urbanistico esecutivo, devono essere quantificati nella misura di **150 mq. per ogni 100 mq di s.l.p.**

Le quantità pertinenziali sopra citate devono essere previste, qualora non diversamente specificato nelle norme di ambito, nei seguenti casi:

- a) Nelle operazioni di nuova edificazione;
- b) Nelle operazioni di ampliamento, per la parte ampliata, con esclusione delle nuove utilizzazioni residenziali dei sottotetti;
- c) In tutti gli ambiti consolidati e di trasformazione, esclusa le aree "A", nelle operazioni di ristrutturazione con variazione della destinazione attuale, con destinazioni comportanti maggiore fabbisogno di parcheggi pertinenziali. In zona "A" dovranno essere reperiti i parcheggi pertinenziali nella misura di 1 mq. ogni 10 mc. per le nuove costruzioni e le edificazioni derivanti da ristrutturazione urbanistica.

Gli "standards urbanistici" devono essere previsti nei piani urbanistici esecutivi, salvo la facoltà di monetizzazione qualora ciò sia giudicato urbanisticamente congruo dall'Amministrazione comunale e non vada a detrimento della dotazione globale minima di legge.

#### **E) Norme per gli insediamenti commerciali**

si intende per:

- a) esercizio di vicinato: un esercizio avente superficie di vendita inferiore a 150 mq.
- b) media struttura di vendita .un esercizio avente superficie di vendita compresa tra i 151 mq. e i 1.500 mq.
- c) grande struttura di vendita .un esercizio avente superficie di vendita superiore a 1.500 mq.
- d) centro commerciale :una media o grande struttura di vendita nella quale più esercizi sono inseriti secondo le modalità previste dall'articolo 41 del regolamento regionale 3/2000;
- e) superficie di vendita : l'area destinata unicamente alla vendita ,compresa quella occupata da banchi ,scaffalature e simili costituisce superficie di vendita quella destinata a magazzini,depositi,locali di lavorazione,uffici e servizi.

La dotazione di attrezzature pubbliche e/o di uso pubblico per le diverse tipologie commerciali è la seguente :

- a) esercizi di vicinato: 100 slp, di cui almeno il 50% destinata a parcheggi di uso pubblico, con facoltà di monetizzazione da parte dell'A.C..Tale dotazione non è prevista nella zona A di P.G.T. ;
- b) media struttura di vendita: 110% della slp, di cui almeno il 50% destinata a parcheggi di uso pubblico ,con facoltà di monetizzazione da parte dell'A.C. fino al 50%.Tale dotazione viene accresciuta al 150% qualora la superficie di vendita sia superiore ai 600 mq. ;
- c) grande struttura di vendita:200% della slp. di cui almeno il 50% destinata a parcheggi di uso pubblico con facoltà di monetizzazione da parte dell'A.C. fino al 30% ;

Le determinazioni sulle domande di cui all'art. 8 e 9 del Dlgs 114/98 vengono rilasciate secondo quanto previsto dalla d.g.r. 8/5054 del 04/07/2007. Per determinazioni sulle domande si intende il rilascio dell'autorizzazione o un parere di autorizzabilità da parte del responsabile del competente servizio. Qualora le autorizzazioni siano già state rilasciate la determinazione si intende già acquisita ;

In caso di insediamenti sottoposti a Dichiarazione Inizio Attività (DIA) la comunicazione di apertura di esercizio di vicinato o la domanda di autorizzazione commerciale dovrà essere accompagnata da relazione tecnica asseverata di cui all'art. 2 della legge 662/96 o dall'art.26 della legge 47/85;

Agli esercizi che hanno oggetto la vendita di merci ingombranti,non immediatamente amovibili ed a consegna differita (mobilifici, concessionarie di autoveicoli, legnami, materiali edili e simili) si applicano,agli effetti urbanistici,le disposizioni corrispondenti alla tipologia autorizzatoria derivante dal computo delle superficie secondo le modalità stabilite dall'art. 38 ultimo comma del regolamento regionale;

Nei casi previsti dal'art. 40 del regolamento regionale,in cui è consentito e svolto l'esercizio congiunto dell'attività di vendita all'ingrosso e al dettaglio,si applicano gli standard differenziati in corrispondenza della ripartizione indicata dal promotore;

Le disposizioni contenute nel P.G.T. ai sensi delle modalità applicative del programma triennale di cui alla d.g.r. 8/5054 del 04/07/2007 si applicano per gli insediamenti approvati successivamente alla definitiva approvazione del P.G.T. stesso.

PARTE III  
**DISPOSIZIONI PARTICOLARI E TRANSITORIE**

Titolo I  
DISPOSIZIONI PARTICOLARI

## **ART. 39 - VERDE PRIVATO**

Le zone a "verde privato" confermano le volumetrie degli edifici esistenti e relative destinazioni d'uso in atto al momento dell'adozione del P.G.T..

Gli edifici posti in tale zona sono soggetti ad interventi di restauro, risanamento conservativo, ristrutturazione, mentre gli spazi verdi sono soggetti a conservazione e valorizzazione delle essenze esistenti ed alla loro integrazione in caso di distruzione.

Nelle zone a "verde privato" è ammessa la costruzione di attrezzature sportive private, non coperte, nel limite massimo del 20% della superficie del lotto e salvaguardate le essenze arboree pregiate esistenti.

## **ART. 40 - NORME PARTICOLARI PER DISTRIBUTORI DI CARBURANTE**

Non sono ammessi nuovi impianti su suolo pubblico (compresi i marciapiede ed i percorsi pedonali), ne in ambiti classificate "A", "B", "C", "S.P." (salva esplicita previsione col piano particolareggiato) e nelle strade residenziali di quartiere ad esclusione degli impianti esistenti.

L'impianto di nuove stazioni per distribuzione carburanti o di semplici distributori, è ammesso negli ambiti "D" esclusivamente su aree di adeguate dimensioni ed in posizione tale da non recare pregiudizio alla sicurezza della circolazione veicolare e pedonale, né da essere disdicevoli all'ambiente od all'estetica urbana; sono quindi da sottoporre a Valutazione Ambientale Strategica.

Inoltre, possono essere ammessi in via precaria nuovi impianti anche nelle fasce di rispetto a lato delle strade, all'esterno del centro abitato.

In tali casi gli impianti per distribuzione carburanti e le relative costruzioni accessorie (chioschi, magazzinetti, servizi igienici, impianti di lavaggio auto, ecc. con esclusione di abitazioni, negozi, officine ed altre attività commerciali), sono ammessi nei limiti delle prescrizioni e degli indici seguenti :

- |                               |   |
|-------------------------------|---|
| -Rapporto di copertura        | massimo <b>1/25</b> (un venticinquesimo), escluse le pensiline; |
| -Altezza massima:             | Mt <b>5,00</b> ;  |
| -Indice di densità fondiaria: | <b>0,10</b> mc/mq ( escluse le pensiline );                     |
| -Distanza dai confini:        | minima mt <b>5,00</b> ;   |
| -Arretramento dalle strade    | minimo mt <b>10,00</b> .  |

L'Amministrazione Comunale potrà richiedere distanze minime tra impianti di distribuzione carburanti situati lungo la stessa strada, nonché distanze minime dagli incroci, ferma la osservanza delle norme del Ministero dell'Interno sulla sicurezza degli impianti di distribuzione di carburante.

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

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

#### **ART. 41 - NORME PARTICOLARI PER DISCOTECHE E SALE DA BALLO**

Le discoteche, sale da ballo ed altre sale di spettacolo di tipo analogo, non sono ammesse negli ambiti A, B, C, E, S.P. , sia che si tratti di locali di nuova costruzione, che di cambiamento d'uso di locali esistenti.

In ogni caso le discoteche, sale da ballo ed altre sale di spettacolo di tipo analogo, dovranno essere dotate di un idoneo sistema di isolamento di tutte le pareti perimetrali soffitti e pavimenti, in modo da evitare emissioni rumorose o moleste verso l'esterno o in locali confinanti, e dovranno essere dotate di parcheggi adeguati alla capienza delle sale con una previsione minima di un posto macchina ogni due utenti e comunque non inferiore al 200 % della S.L. P.

#### **ART. 42 - CONVENZIONE DI ADDOSSAMENTO**

Per tutte le zone la distanza 0.00 degli edifici dai confini di proprietà deve intendersi possibile solo nel caso in cui tra i proprietari confinanti si stipuli una convenzione di addossamento delle costruzioni da trascrivere nei pubblici registri.

Per la nuova costruzione di accessori da realizzare a confine, se non esiste un accessorio a confine oppure se la nuova costruzione è più alta di quella già esistente, è necessario stipulare convenzione tra le parti sotto forma di scrittura privata (alla convenzione deve essere allegato anche elaborato grafico, sottoscritto da tutte le parti, che rappresenti il fabbricato oggetto di convenzione)

Per la nuova costruzione di fabbricati (che non siano accessori) a distanza 0.00 dal confine oppure ad una distanza inferiore da quella stabilita dagli indici di zona, l'intervento è da ritenersi ammissibile solo nel caso in cui tra i proprietari si stipuli una convenzione da trascrivere nei pubblici registri.

Nel caso in cui esista già un edificio a confine è possibile, ai sensi del c.c., costruire in aderenza fino all'altezza dell'edificio stesso; se il nuovo edificio supera in altezza o in profondità quello esistente, l'intervento è da ritenersi ammissibile solo se fra le parti si stipula convenzione sotto forma di scrittura privata.

## **ART. 43 - DISPOSIZIONI TRANSITORIE PER I PIANI URBANISTICI ESECUTIVI APPROVATI**

Sono confermati i piani urbanistici attuativi già convenzionati e/o in corso di realizzazione, sia per le destinazioni d'uso, le volumetrie, l'impostazione planivolumetrica ed ogni altro impegno previsto nella relativa convenzione.

## **ART. 44 – VINCOLI SPECIALI**

Nelle tavole di P.G.T. sono individuati con apposito segno grafico i vincoli previsti da norme di legge su alcuni edifici del paese.

Sono pure individuati altri edifici meritevoli di tutela particolare che viene esercitata assoggettandoli a modalità di intervento specifiche indicate dal Piano delle Regole.

Dato il carattere speciale dei vincoli, le prescrizioni degli stessi prevalgono sulle destinazioni funzionali ove queste siano incompatibili e devono essere verificate in concreto nelle singole situazioni all'atto del rilascio del permesso di costruire o D.I.A.

Si applica in ogni caso la normativa più restrittiva.

I vincoli si distinguono:

- vincolo per la tutela delle cose di interesse artistico e storico ( ex legge n. 1089/1939) ( su alcuni edifici);
- vincolo per la protezione delle bellezze naturali (ex. legge n. 1497/1939, n. 431/1985 ora D.Lgs. 42/2004);
- vincolo delle aree comprese nell'ambito del parco del Serio istituito con legge regionale n. 70 del 01/06/1985;
- vincoli delle fasce fluviali A,B,C, individuate nel Piano per l'Assetto Idrogeologico dell'autorità di bacino del fiume Po (P.A.I.). Tali vincoli, per gli art. 29,30,31 del P.A.I. stesso, sono immediatamente prevalenti e hanno effetto urbanistico per il rilascio delle concessioni edilizie;

Il territorio di Sergnano è sottoposto alla Direttiva nitrati più diffusamente esposta nella V.A.S.

## **ART. 45 – NORMA PER I SOTTOTETTI**

I sottotetti esistenti possono essere recuperati ai sensi della L.R. 11/03/2005 n. 12 e successive modificazioni con il rispetto dei requisiti fissati dalla legge e in particolare dall'art. 64 comma 8 (impatto paesistico).

Il recupero dei sottotetti nell'ambito del Territorio Comunale può avvenire nel rispetto delle altezze già esistenti negli ambiti consolidati del P.G.T., nell' ambito dei nuclei di antica formazione e cascine ai sensi dell'art.16 delle presenti N.T.A. del P.d.R..

Negli ambiti consolidati B1, B2, B3 il recupero abitativo dei sottotetti, se volto alla realizzazione di nuove unità immobiliari, è subordinato al reperimento di spazi per parcheggi residenziali nella misura di 1 mq. ogni 10 mc. della volumetria resa abitativa e sino a un massimo di 25 mq. ogni nuova unità immobiliare.

#### **ART. 46 – INCENTIVI PER IL RISPARMIO ENERGETICO**

Le relative specifiche sono riportate negli articoli, riferiti agli ambiti residenziali, contenuti nelle presenti norme. Analoga incentivazione volumetrica del 10% è applicabile in tutti gli ambiti a destinazione residenziale del P.G.T.

**PARTE IV**  
**NORME PAESISTICHE**

## **ART. 47 – APPLICAZIONE DELLA NORMATIVA DEL PIANO PAESISTICO COMUNALE**

Le norme del Piano Paesistico Comunale ,che è stato allegato al documento di Piano con tavole e relazione(Allegato 2) vengono applicate a qualsiasi intervento che comporti trasformazioni urbanistiche sul territorio o modifiche sensibili del paesaggio.

Ogni intervento deve avvenire nel rispetto delle preesistenze, dei valori paesistici e ambientali locali e di quanto indicato nel D.Lgs.42/2004.

Tutti i progetti che comportano una trasformazione territoriale in tutto il territorio comunale devono essere esaminati in rapporto al complessivo stato del paesaggio e in particolare rispetto al suo grado di vulnerabilità, nella consapevolezza della sostanziale irreversibilità di tali trasformazioni.

Le norme definiscono quindi:

- Un complesso di orientamenti che identificano, i modi di operare più corretti e le linee di tendenza auspicabili.
- Le presenti norme integrano dunque, sotto il profilo paesistico, le NTA del Piano di Governo del Territorio per definirlo quale piano di valenza paesistica di maggiore dettaglio vigente sul territorio comunale.

Le norme esprimono:

- a. indirizzi di tutela per le componenti del paesaggio;
- b. prescrizioni per la valutazione paesistica dei progetti ai sensi del DGR 8 novembre 2002 – n.7/II042, in relazione ai differenti gradi di sensibilità paesistica individuati dal Piano Paesistico Comunale.

I beni costitutivi del paesaggio,o componenti, sono quei beni costitutivi dell'identità storica, visiva o naturale del paesaggio di Sergnano desunti dal Piano paesistico comunale e che: rendono riconoscibile un luogo, lo distinguono e ne sono presenze fondamentali.

Le successive prescrizioni sono legate alla singola categoria di beni costitutivi e si applicano in tutto il territorio comunale indipendentemente dalle zone omogenee e delle relative norme.

I beni costitutivi del paesaggio sono individuati nelle tavole 1.B.6.1 del documento di piano;le classi di sensibilità derivanti sono riassunte nella tav.1.B.6.2 che costituisce parte prescrittiva delle tavole del P.G.T.

Dall'allegato 2 vengono riportate le classi di sensibilità derivanti dallo studio paesistico con i beni costitutivi a cui si riferiscono.

**CLASSE 1:** zone di urbanizzato, infrastrutture di viabilità.

**CLASSE 2:** ambiti di territorio agricolo (seminativi e prati in rotazione, seminativi arborati, filari, canali irrigui), zone arbustive-cespuglieti, preesistenze storico culturali (santelle), infrastrutture di viabilità, edificato.

**CLASSE 3:** frange boscate di latifoglie, zone arbustive-cespuglieti, ambiti di territorio agricolo (seminativi e prati in rotazione, seminativi arborati, filari, canali irrigui), corsi d'acqua (navigli,rogge), centri storici, preesistenze storico culturali (cascine, chiese, palazzi), rete stradale storica, infrastrutture di viabilità., edificato.

**CLASSE 4:** emergenze storico-culturali,boschi,frange boscate di latifoglie.

Successivamente è stato attribuito ad ogni componente un valore capace di definirne il grado di sensibilità, rispetto alle proprie specifiche caratteristiche e alla tipologia di paesaggio di riferimento (fisico – naturale, agricolo, storico – culturale, urbano – criticità e degrado), classificabile in uno dei seguenti modi:

- classe 1: sensibilità paesistica bassa
- classe 2: sensibilità paesistica media
- classe 3: sensibilità paesistica alta
- classe 4: sensibilità paesistica molto alta

La definizione della classe di sensibilità paesistica dell'intero territorio comunale dipende , dalla sintesi dei valori attribuiti precedentemente ad ogni componente analizzata e dal grado di percepibilità dello stesso, ragionando nell'ipotesi di sue possibili trasformazioni dato che le classi di sensibilità paesistica avranno in seguito una ricaduta diretta nella definizione delle procedure per la valutazione paesistica dei progetti, ai sensi del DGR 8 novembre 2002 – n.7/II042.

**Le ristrutturazioni, gli ampliamenti, le nuove costruzioni, le opere stradali e qualunque modificazione del territorio che avvenga in zone classificate di sensibilità alta o molto alta (classe 3 ,classe 4). situate lungo le visuali panoramiche o che possono ostacolare coni ottici individuati dal piano paesistico e riportati anche sulle tavole del Piano delle Regole, vengono sottoposte alla determinazione del grado di incidenza paesistica del progetto ai sensi della D.G.R. n. 7/11045 del 8/11/2002.**

**Ogni intervento nelle zone classificate di sensibilità alta o molto alta (classe 3 e 4 nella tavola delle classi di sensibilità tav. 1.B.6.2) deve essere sottoposto al grado di incidenza paesistica prima citato.**

Ogni componente a seconda della classe di sensibilità paesistica assegnata è soggetta ad un serie di indirizzi che descrivono diverse tipologie d'intervento al fine di definire i modi d'uso del territorio e al fine di salvaguardare, mantenere, recuperare, valorizzare l'ambito di paesaggio in esame e la sua percepibilità.

Gli interventi si distinguono in:

- interventi consentiti: si autorizza un regime ordinario di progettazione e approvazione delle opere;
- interventi da limitare: le opere, se ritenuto necessario, devono superare una verifica di compatibilità tramite una procedura di Valutazione d'Impatto Ambientale o tramite la redazione di un Piano Paesistico di Contesto;
- interventi da evitare: le opere devono superare una verifica di compatibilità tramite una procedura di Valutazione d'Impatto Ambientale o tramite la redazione di un Piano Paesistico di Contesto;
- Interventi vietati: si vieta qualsiasi tipo di attività edilizia e infrastrutturale al fine di giungere ad una salvaguardia complessiva del paesaggio.

### **Componenti fisico naturali**

1. Corsi d'acqua naturali, sorgenti.
2. Boschi di latifoglie, macchie, frange boscate

### **Componenti del paesaggio agrario**

3. Filari alberati
4. Navigli, canali irrigui, cavi, rogge, bacini artificiali

### **Componenti del paesaggio storico-culturale**

5. Rete stradale storica principale e secondaria
6. Edifici e manufatti storico-culturali

### **Componenti del paesaggio urbano**

7. Le aree edificate

### **Componenti di criticità e degrado del paesaggio**

8. Non esistenti

## **ART. 47.1 - TUTELA PER LE COMPONENTI DEL PAESAGGIO FISICO E NATURALE**

### **1.1 CORSI D'ACQUA NATURALI, SORGENTI.**

#### **a) Caratteri identificativi**

##### Corsi d'acqua:

La categoria comprende i corsi d'acqua naturali, comprese le aree relative agli alvei e ai paleoalvei, Appartengono a tale categoria:

##### Morfologie dei corsi d'acqua:

Si tratta di tutte quelle conformazioni morfologiche particolari presenti negli ambiti dei corsi d'acqua e che spesso costituiscono elementi di notevole rilevanza visiva e/o di interesse scientifico. Tra le morfologie dei corsi d'acqua sono individuabili i seguenti elementi:

##### Sorgenti:

Siti dove emergono in superficie falde acquifere sotterranee; le sorgenti si distinguono in sorgenti perenni, temporanee, ecc. e in base alla natura della falda acquifera che le alimenta (sorgenti artesiane, carsiche, ecc.).

#### **b) Criticità**

##### Corsi d'acqua:

- Perdita o riduzione della fauna ittica e della vegetazione ripariale.
- Problemi relativi l'assetto vegetazionale: invadenza delle piante anche ad alto fusto in alveo; mancata coltivazione delle fasce vegetazionali di ripa.
- Problemi di assetto idrogeologico, fenomeni di erosione, sovralluvione, dissesto. Locali rischi di instabilità delle sponde.
- Fenomeni di inquinamento da reflui agricoli, civili, industriali e da rifiuti solidi urbani.

##### Morfologie dei corsi d'acqua:

- rischio di alterazione dello stato di naturalità dei luoghi.

##### Aree adiacenti:

- Perdita progressiva degli elementi connotativi paesistico ambientali.
- Perdita degli elementi di naturalità in adiacenza ai corpi idrici.
- Compromissione delle acque della falda superficiale e del reticolo drenante.
- Perdita dell'equilibrio idrogeologico.

## **c) Indirizzi di tutela**

### **Componente in classe 1**

La componente in oggetto non ricade nella suddetta classe, all'interno del territorio comunale in esame.

### **Componente in classe 2**

La componente in oggetto non ricade nella suddetta classe, all'interno del territorio comunale in esame.

### **Componente in classe 3**

#### **Per il mantenimento, il recupero e la valorizzazione del ruolo paesistico originario**

##### **Sono consentiti i seguenti interventi:**

- tutela della morfologia naturale dei corsi d'acqua, con garanzia di mantenimento delle modalità naturali di evoluzione dei sistemi acquatici e di riva;
- la difesa dei corsi d'acqua dal rischio di dissesto idrogeologico, dovrà realizzarsi non solo attraverso la creazione di "barriere" e "difese strutturali" di tipo "passivo", ma anche attraverso l'individuazione di aree libere da infrastrutture e/o insediamenti. Devono essere previsti letti di piena raccordati gradatamente al terreno circostante e caratterizzati da scarpate a pendenza moderata, piantumate con essenze autoctone;
- interventi atti a garantire un deflusso minimo delle acque, che permetta la vita e la reintegrazione dei corsi d'acqua nel paesaggio;
- ove strettamente necessario ai fini del riassetto idrogeologico, sono consentite opere e/o interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria sugli alvei (briglie, arginature, opere di svaso). Nel caso di realizzazione di briglie e di consolidamento artificiale delle scarpate, devono essere utilizzati materiali morti e vivi integrati staticamente (gabbioni e scogliere rinverdite) o alternati (pietrame nei tratti a sponda convessa e piantumazioni nei tratti concavi);
- l'azione preventiva di eventuali dissesti deve fondarsi sul consolidamento delle formazioni vegetali esistenti o da introdurre, sulla razionalizzazione degli scorrimenti idrici superficiali, sul consolidamento e il rimodellamento di tratti di scarpata alterati o degradati;
- i corsi d'acqua i cui tracciati presentino un carattere naturale o naturaliforme dovranno mantenere tale carattere, sia a fini naturalistico-ambientali che ricreativi;
- tutela dell'equilibrio biologico ed ecologico dei corsi d'acqua, per le conseguenze che tale equilibrio induce sull'assetto globale del territorio e sul paesaggio. A tal fine gli usi consentiti dovranno riguardare sia gli aspetti "quantitativi" (minimo deflusso), sia quelli relativi alla "qualità" delle acque (depurazione, misure anti-inquinamento);
- difesa e valorizzazione della vegetazione ripariale;
- ampliamento delle fasce di vegetazione ripariale esistenti e/o il rimboschimento con specie arboree e arbustive al fine di creare nuove fasce di vegetazione di ampiezza variabile in funzione della dimensione del corpo idrico e delle caratteristiche dell'ambiente circostante;
- manutenzione della vegetazione ripariale, con possibilità di introduzione di vegetazione autoctona per la valorizzazione paesistica dei corsi d'acqua, purché non in contrasto con il relativo assetto idraulico;
- incentivare la creazione di percorsi pedonali e di spazi per il tempo libero, la ricreazione e lo sport moderatamente attrezzati, con i necessari collegamenti con gli insediamenti limitrofi;
- salvaguardia delle sorgenti idropotabili per una raggio di 200m;
- favorire la tutela della fruizione visiva delle emergenze; in caso di interventi di qualsiasi natura è opportuno garantire la percezione visiva delle emergenze geomorfologiche dai sentieri, dalle strade e dalle aree prative che le contornano.

Sono vietati i seguenti interventi:

- interventi in alveo se non strettamente necessari ad esigenze di governo del corso d'acqua;
- rettifiche e creazione di nuovi tracciati ai corsi d'acqua. Laddove siano indispensabili interventi finalizzati al riequilibrio idrogeologico, questi devono aderire il più possibile alla morfologia naturale preesistente;
- movimenti di terra che alterino i caratteri morfologici esistenti, gli avvallamenti, i rilevati attraverso spianamenti, sbancamenti, riporti o altre attività di escavazione;
- l'asportazione del materiale movimentato; evitare la manomissione, la bruciatura, l'estirpazione;
- la riduzione in genere della vegetazione ripariale;
- l'apertura di cave e discariche in alveo o in prossimità dei corsi d'acqua;
- limitare gli interventi che possano alterare la flora rupicola, gli endemismi e/o il microclima;
- interventi che possano compromettere l'ecosistema naturale e i relativi microsistemi al fine di salvaguardare le specie minori sia animali che vegetali;

### **Per l'utilizzo agricolo**

Sono consentiti i seguenti interventi:

- la salvaguardia della falda superficiale e la fragilità di tali aree idriche richiede interventi volti al disinquinamento attraverso una programmata limitazione d'uso dei liquami animali, dei concimi inorganici e dei pesticidi, l'espansione della praticoltura e della arboricoltura (con esclusione di impianti produttivi che necessitano di elevato uso di pesticidi), mediante incentivi di natura finanziaria per eventuali interventi di rinaturalizzazione, secondo la normativa nazionale e comunitaria.

Sono vietati i seguenti interventi:

- il rimodellamento morfologico dei suoli, lo spianamento degli orli o scarpate di terrazzo;
- l'eliminazione o la riduzione della vegetazione ripariale;
- il rilascio di concessioni per nuove derivazioni d'acqua se non a scopi agricoli.

### **Per gli interventi infrastrutturali (esistenti e di nuovo impianto)**

Sono consentiti i seguenti interventi:

- adeguamento e trasformazione di infrastrutture a rete o puntuali esistenti, comunque dotati di studi tesi a verificare gli effetti di reale mitigazione sulla componente paesistica delle scelte proposte, o interventi ex-novo nelle aree adiacenti quando siano già compresi in studi di programmazione o pianificazione già approvati ai relativi livelli istituzionali.

Sono vietati i seguenti interventi:

- qualsiasi tipo di intervento edilizio e infrastrutturale in prossimità delle sorgenti idropotabili per un raggio di 200m.

### **Per un corretto inserimento paesistico dei manufatti edilizi isolati esistenti**

Sono consentiti i seguenti interventi:

- sono ammessi tutti gli interventi consentiti dal PGT, subordinatamente al mantenimento delle caratteristiche ambientali e paesistiche dell'edilizia tradizionale.

### **Per un corretto inserimento paesistico di nuovi manufatti edilizi isolati**

La componente in oggetto non è prevista dal PGT, all'interno del territorio comunale in esame.

## **Per uno sviluppo paesisticamente sostenibile dei nuclei abitati**

Sono vietati i seguenti interventi:

- nessun intervento di ampliamento dei nuclei abitati, anche isolati, che interessi gli areali delle componenti paesistica in oggetto, è compatibile con la necessaria tutela del ruolo della medesima nella definizione del paesaggio.

### **Componente in classe 4**

La componente in oggetto non ricade nella suddetta classe, all'interno del territorio comunale in esame.

## **1.2 BOSCHI DI LATIFOGLIE E ALBERATURE DI PREGIO**

### **a) Caratteri identificativi**

Boschi di latifoglie: Si definisce "bosco" l'insieme di una superficie di terreno e del soprassuolo arboreo che lo ricopre; quando l'estensione è notevole più che di bosco si parla di *foresta*.

Vegetazione diffusa di tipo naturale o seminaturale: *Sono comprese in tale categoria tutte le presenze vegetazionali isolate o a gruppi, di impianto naturale o seminaturale, presenti in modo diffuso nel paesaggio agrario o in ambiti naturali. Tali elementi assumono un'importanza primaria all'interno del paesaggio agrario,: la vegetazione diffusa è infatti indicatore dell'organizzazione agraria ed elemento di caratterizzazione visuale del paesaggio, oltre che elemento fondamentale del sistema ecologico ("corridoi" ecologici etc.).*

Filari alberati: Caratterizzano il paesaggio agrario, sottolineando le partizioni colturali (sono presenti lungo i fossi e le strade poderali), e il paesaggio urbano.

Alberature di pregio: Alberi che per dimensioni, portamento e incidenza paesaggistica risultano meritevoli di segnalazioni. Si tratta in particolare di esemplari di Querce , Faggio, Carpino Bianco e Carpino Nero

### **b) Criticità**

- diminuzione della funzione di protezione idrologica del territorio nel caso di bosco degradato e di forti tagli.
- Impoverimento della varietà di specie arboree presenti e prevalenza delle specie dominanti.
- Progressiva inaccessibilità e scomparsa dei sentieri
- Sfaldamento dei terrazzamenti in assenza di manutenzione e in conseguenza del processo di colonizzazione spontanea del bosco.
- Trasformazione delle pratiche colturali tradizionali, di tipo estensivo, in quelle di tipo "intensivo" contemporanee, con conseguente abbandono o distruzione della vegetazione naturale o seminaturale del paesaggio agrario.

### **c) Indirizzi di tutela**

### **Componente in classe 1**

La componente in oggetto non ricade nella suddetta classe, all'interno del territorio comunale in esame.

### **Componente in classe 2**

La componente in oggetto non ricade nella suddetta classe, all'interno del territorio comunale in esame.

### **Componente in classe 3**

#### **Per il mantenimento, il recupero e la valorizzazione del ruolo paesistico originario**

- conservazione delle risorse forestali e dei loro caratteri ecologici e paesistici; conservazione dell'integrità delle aree boscate;
- l'individuazione di corridoi ecologici anche di interesse sovracomunale;
- ridefinizione puntuale dei confini tra bosco e aree libere, con margini non rettilinei, in modo da mantenere l'equilibrio percettivo tra le diverse componenti del paesaggio;
- manutenzione del bosco attraverso tagli fitosanitari;
- è ammissibile lo sfruttamento regolamentato del bosco ai fini turistici, escursionistici, di studio e di ricerca, attraverso la manutenzione, il recupero e la segnalazione dei sentieri ; dovrà essere comunque conservata la loro sostanziale integrità costruttiva originaria;
- garantire la possibilità di realizzare opere di difesa idraulica e idrogeologica;

#### **Sono da evitare i seguenti interventi:**

- la riduzione della superficie forestale, il dissodamento, la sostituzione dei boschi con altre colture
- l'abbattimento di qualsiasi specie arborea, a meno che non si tratti di specie infestanti;
- l'utilizzo di ambiti in prossimità di orli e scarpate per fini diversi da quelli forestali;
- interventi che possono compromettere l'ecosistema naturale e i relativi microsystemi al fine di salvaguardare le specie minori sia animali che vegetali;
- attività in grado di alterare i caratteri geomorfologici, vegetazionali in modo sostanziale e/o stabilmente il profilo del terreno e la complessiva percezione del paesaggio;
- l'uso di mezzi motorizzati, salvo che per le attività agro-silvo-pastorali e per la mobilità dei residenti.

#### **Per l'utilizzo agricolo**

##### **Sono consentiti i seguenti interventi:**

- valorizzazione dell'attività agricola, ai fini della manutenzione fisica ed estetica del territorio boscato;
- difesa della vegetazione di alto fusto presente nelle campagne.

##### **Sono da evitare i seguenti interventi:**

- la riduzione delle superfici boscate; il dissodamento; la sostituzione dei boschi con altre colture; l'attività zootecnica di tipo intensivo;
- movimenti di terra che alterino in modo sostanziale e/o stabilmente il profilo del terreno;
- l'abbattimento e la manomissione dei sistemi vegetazionali diffusi;
- la recinzione delle aree boscate se non strettamente necessarie all'attività zootecnica di tipo estensivo. In tal caso le recinzioni andranno realizzate con materiali naturali e possibilmente locali (steccati) e/o con tipologie dal minimo impatto ambientale-percettivo (dissuasori elettrici a basso voltaggio a filo o a nastro), al fine di impedire esclusivamente il passaggio agli animali allevati.

#### **Per gli interventi infrastrutturali a rete (esistenti e di nuovo impianto)**

Sono consentiti i seguenti interventi:

- sono ammessi interventi di adeguamento e trasformazione di infrastrutture a rete o puntuali esistenti, o interventi ex-novo quando siano già compresi in strumenti di programmazione o pianificazione già approvati ai relativi livelli istituzionali;
- adattamenti e rettifiche alle infrastrutture di cui sopra sono consentiti a condizione di operare il recupero ambientale della fascia di territorio interessata, e di usare materiali, tecnologie e tipologie dei manufatti, consone rispetto al contesto. A queste stesse condizioni sono ammessi interventi ex-novo relativi ad infrastrutture di interesse comunale come acquedotti, raccordi viari, di servizio podereale, di accesso ai nuclei frazionali esistenti, di difesa dei suolo, e di regimazione agro-silvo-pastorale;
- l'installazione di elettrodotti e di ripetitori radiotelevisivi dovrà rispondere a criteri di compatibilità paesistica, senza alterare la morfologia dei luoghi e lo sky-line dei rilievi; particolare attenzione nella posa dei sostegni degli elettrodotti e alla localizzazione delle antenne e dei ripetitori di grandi dimensioni.
- interventi infrastrutturali a rete (energetici, viari, ecc) non classificabili nei commi precedenti, dovranno preventivamente essere oggetto di concertazione con la Provincia attraverso una Valutazione dell'Impatto Ambientale dei medesimi;
- manutenzione dei sentieri esistenti e della relativa segnaletica.

**Per il recupero e il corretto inserimento paesistico dei manufatti edilizi isolati esistenti**

Sono consentiti i seguenti interventi:

- sono ammessi tutti gli interventi consentiti dal PGT, subordinatamente al mantenimento delle caratteristiche ambientali dell'edilizia tradizionale, anche mediante opere volte al recupero paesistico-ambientale e alla ricomposizione di un'immagine naturalistica tesa a mitigarne l'impatto sull'ambiente;
- allacciamenti idrici ed elettrici di servizio di manufatti esistenti con qualsiasi destinaz. d'uso;
- andrà mantenuta e migliorata la vegetazione arborea intorno ai manufatti tradizionali sulla base di essenze assonanti al carattere dei luoghi.

**Per un corretto inserimento paesistico di nuovi manufatti edilizi isolati**

La componente in oggetto non è prevista dal PGT, all'interno del territorio comunale in esame.

**Per uno sviluppo paesisticamente sostenibile, dei nuclei abitati**

Sono da evitare i seguenti interventi:

- nessun intervento di ampliamento dei nuclei abitati, anche isolati, che interessi gli areali della componente paesistica in oggetto, è compatibile con la necessaria tutela del ruolo della medesima nella definizione del paesaggio.

**Componente in classe 4**

La componente in oggetto non ricade nella suddetta classe, all'interno del territorio comunale in esame.

**Art. 47.2 - TUTELA PER LE COMPONENTI DEL PAESAGGIO AGRARIO**

**2.1 FILARI ALBERATI**

**a) caratteri identificativi**

Caratterizzano il paesaggio agrario , sottolineando le partizioni culturali ( sono presenti lungo i fossi e le strade poderali )

### **b) Criticità**

Trasformazione delle pratiche colturali tradizionali , di tipo estensivo , in quelle di tipo “intensivo “ contemporanee , con conseguente abbandono o distruzione della vegetazione naturale o seminaturale del paesaggio agrario.

### **c) indirizzi di tutela**

#### **Componente in classe 1**

La componente in oggetto non ricade nella suddetta classe , all'interno del territorio comunale in esame.

#### **Componente in classe 2 e Componente in classe 3**

##### **Per il mantenimento , il recupero e la valorizzazione del ruolo paesistico originario**

Sono consentiti i seguenti interventi:

- salvaguardia fisica e percettiva dei sistemi vegetazionali diffusi. Mantenimento delle essenze arboree presenti lungo le sponde dei fossi , delle rogge e dei canali;
- ripristino e arricchimento arboreo dei sistemi vegetazionali degradati;
- il ruolo di questa componente è fondamentale per l'integrazione del verde urbano con quello rurale, soprattutto dove prevalgano forme di urbanizzazione diffusa;
- creazione di una rete di connessione fra ambiti con spiccata naturalità anche al fine di mitigare gli effetti paesistici dell'ampliamento del suolo urbanizzato.

Sono da limitare i seguenti interventi:

- l'abbattimento e la manomissione dei sistemi vegetazionali diffusi;
- movimenti di terra che alterino in modo sostanziale e/o stabilmente il profilo del terreno;
- le opere edilizie e di infrastrutturazione , anche ad uso agricolo , in prossimità degli elementi vegetazionali diffusi , al fine di non modificare le relazioni visive e culturali che gli stessi instaurano con il contesto.

##### **Per l'utilizzo agricolo**

Sono consentiti i seguenti interventi:

- difesa della vegetazione di alto fusto presente nelle campagne;
- ripristino e arricchimento arboreo dei sistemi vegetazionali degradati.

Sono da limitare i seguenti interventi:

- movimenti di terra che alterino in modo sostanziale e/o stabilmente il profilo del terreno
- l'abbattimento e la manomissione dei sistemi vegetazionali diffusi.

##### **Per gli interventi infrastrutturali a rete (esistenti e di nuovo impianto)**

Sono consentiti i seguenti interventi:

- sono ammessi di intervento di adeguamento e trasformazione di infrastrutture a rete o puntuali esistenti , purché venga mantenuto e valorizzato il sistema dei filari;

Sono da limitare i seguenti interventi

- l'abbattimento e la manomissione dei sistemi vegetazionali diffusi

##### **Per il recupero e il corretto inserimento paesistico dei manufatti edilizi esistenti**

Sono consentiti i seguenti interventi:

- sono ammessi tutti gli interventi consentiti dal PGT, subordinatamente al mantenimento delle caratteristiche ambientali dell'edilizia tradizionale, anche mediante opere volte al recupero paesistico-ambientale e alla ricomposizione di un' immagine naturalistica tesa a mitigarne l'impatto sull'ambiente;
- andrà mantenuta e migliorata la vegetazione arborea intorno ai manufatti tradizionali sulla base di essenze assonanti al carattere dei luoghi.

### **Per il corretto inserimento paesistico di nuovi manufatti edilizi isolati**

#### **Sono consentiti i seguenti interventi**

- sono ammessi tutti gli interventi consentiti dal PGT, subordinatamente al mantenimento delle caratteristiche ambientali dell'edilizia tradizionale, anche mediante opere volte al recupero paesistico-ambientale e alla ricomposizione di un' immagine naturalistica tesa a mitigarne l'impatto sull'ambiente;
- andrà mantenuta e migliorata la vegetazione arborea intorno ai manufatti tradizionali sulla base di essenze assonanti al carattere dei luoghi.

### **Per uno sviluppo paesisticamente sostenibile , dei nuclei abitati**

#### **Sono consentiti i seguenti interventi**

- il ruolo di questa componente è fondamentale per l'integrazione del verde urbano con quello rurale , soprattutto dove prevalgano forme di urbanizzazione estensiva.

### **Componente in classe 4**

La componente in oggetto non ricade nella suddetta classe, all'interno del territorio comunale in esame.

## **2.2 NAVIGLI,CANALI IRRIGUI, CAVI, ROGGE,BACINI ARTIFICIALI**

### **a) Caratteri identificativi**

Corpi idrici artificiali primari e secondari o di risorgiva, ad andamento rettilineo identificati in cartografia di Piano, contribuiscono con la rete idrica naturale ed il sistema viario e di parcellizzazione alla definizione geometrica percettiva del paesaggio agrario. Essi rappresentano anche un'importante testimonianza storico materiale dei processi insediativi storici e dell'antropizzazione culturale.

Elementi non lineari sono invece i bacini creatisi in seguito a escavazioni artificiali dei corsi d'acqua per sfruttarne le potenzialità ai fini dell'allevamento ittico. Benché la loro dimensione non sia tale, generalmente, da agire sul clima degli ambiti limitrofi, sono elementi che connotano fortemente il paesaggio.

### **b) Criticità**

- Diverso grado di vulnerabilità in relazione alle fasce geografiche di appartenenza, in cui intervengono fattori di rischio differenziati, all'alterazione morfologica diretta e indotta (erosione), all'edificazione, ecc.
- Perdita o riduzione della fauna ittica e della vegetazione ripariale.
- Problemi relativi all'assetto vegetazionale: invadenza delle piante anche ad alto fusto in alveo, mancata coltivazione delle fasce vegetazionali di ripa.
- Modificazione delle sponde e nuova edificazione nell'immediato contesto ( impianti tecnologici, arginature).

- Rischio di depauperamento della quantità d'acqua per effetto di sottrazione agli alvei naturali. Problemi di assetto idrogeologico, fenomeni di erosione, sovralluvione, dissesto. Locali rischi di instabilità delle sponde.
- Fenomeni di inquinamento da reflui agricoli, civili, industriali e da rifiuti solidi urbani.

### **c) Indirizzi di tutela**

#### **Componente in classe 1**

La componente in oggetto non ricade nella suddetta classe, all'interno del territorio comunale in esame.

#### **Componente in classe 2**

##### **Per il mantenimento, il recupero e la valorizzazione del ruolo paesistico originario**

Sono consentiti i seguenti interventi:

- tutela della morfologia consolidata e storica del reticolo idrografico in quanto costituisce l'appoggio per un generale processo di valorizzazione paesistico - ambientale, creando le premesse di una eventuale rinaturalizzazione degli elementi più significativi, caratterizzanti in senso strutturale il paesaggio agrario di pianura;
- lungo il reticolo idrografico sono da favorire interventi di ampliamento delle fasce di vegetazione ripariale esistenti e/o il rimboschimento con specie arboree e arbustive al fine di creare nuove fasce di vegetazione di ampiezza variabile in funzione della dimensione del corpo idrico e delle caratteristiche dell'ambiente circostante;
- in presenza di programmi e di esigenze di riordino irriguo, di opere di miglioria o di ricomposizione fondiaria, sono ammesse, riorganizzazioni totali della rete irrigua e delle connesse cortine arboree o alberature di ripa, la ripiantumazione delle alberature in misura almeno identica alla precedente, riproponendo organizzazioni e soluzioni tecniche di tipo naturalistico, purché corredate da un Piano Paesistico di Contesto;
- sono da incentivare interventi volti al disinquinamento, al miglioramento del regime idrico limitatamente alla pulizia del letto fluviale, alla manutenzione delle infrastrutture idrauliche e delle opere di attraversamento esistenti;
- la conservazione del reticolo idrografico esistente deve costituire l'appoggio per un generale processo di valorizzazione paesistico - ambientale, creando le premesse di una eventuale rinaturalizzazione degli elementi più significativi, caratterizzanti in senso strutturale il paesaggio agrario di pianura.
- i corsi d'acqua i cui tracciati presentino un carattere naturaliforme dovranno mantenere tale carattere, sia ai fini naturalistico-ambientali, sia a fini ricreativi.

Sono da limitare i seguenti interventi:

- interventi in alveo se non legati ad esigenze di governo del corso d'acqua;
- rettifiche o la creazione di nuovi tracciati ai corsi d'acqua.
- Ove strettamente necessario ai fini del riassetto idrogeologico, sono consentite opere e/o interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria sugli alvei (briglie, arginature, opere di svaso).
- l'apertura di cave e di discariche in alveo o in prossimità dei corsi d'acqua;
- interramenti, coperture, intubamenti, e comunque alterazioni morfologiche consistenti della rete idrica artificiale contestualizzata nel paesaggio agrario;
- sono sconsigliati i movimenti di terra che alterino i caratteri morfologici esistenti, gli avvallamenti, i rilevati.

#### **Per l'utilizzo agricolo**

Sono da limitare i seguenti interventi:

- il rimodellamento morfologico delle rive e delle scarpate al di fuori di specifici studi di natura idraulica ed ambientale paesistica sugli effetti.
- l'eliminazione o la riduzione della vegetazione arborea ripariale;
- conservazione di tutte le infrastrutture e i manufatti tradizionali legati alla pesca, favorendo il mantenimento e la realizzazione di attrezzature leggere per l'attività di pesca.

#### **Per gli interventi infrastrutturali a rete (esistenti e di nuovo impianto)**

Sono consentiti i seguenti interventi:

- interventi di adeguamento e trasformazione di infrastrutture a rete o puntuali esistenti comunque dotati di studi tesi a verificare gli effetti di reale mitigazione sulla componente paesistica, delle scelte proposte.

#### **Per il recupero e il corretto inserimento paesistico dei manufatti edilizi isolati esistenti**

Sono consentiti i seguenti interventi:

- nuovi interventi su manufatti edilizi esistenti purché non rechino pesanti alterazioni morfologiche al reticolo idrico, o rischi di tipo idrogeologico all'intero sistema. Per tanto ogni intervento proposto deve essere accompagnato da una Valutazione Ambientale Strategica.

#### **Per un corretto inserimento paesistico di nuovi manufatti edilizi isolati**

Sono da limitare i seguenti interventi:

- nessun intervento che preveda la costruzione di nuovi manufatti edilizi isolati fatta esclusione per quelli strettamente necessari per il governo e la tutela degli assetti idrografici, che interessi gli areali della componente paesistica in oggetto, è compatibile con la necessaria tutela del ruolo della medesima nella definizione del paesaggio.

#### **Per uno sviluppo paesisticamente sostenibile, dei nuclei abitati**

Sono da limitare i seguenti interventi:

- nessun intervento di ampliamento dei nuclei abitati, anche isolati, che interessi gli areali della componente paesistica in oggetto, è compatibile con la necessaria tutela del ruolo della medesima nella definizione del paesaggio.

### **Componente in classe 3**

#### **Per il mantenimento, il recupero e la valorizzazione del ruolo paesistico originario**

Sono consentiti i seguenti interventi:

- tutela della morfologia consolidata e storica del reticolo idrografico in quanto costituisce l'appoggio per un generale processo di valorizzazione paesistico - ambientale, creando le premesse di una eventuale rinaturalizzazione degli elementi più significativi, caratterizzanti in senso strutturale il paesaggio agrario di pianura;
- lungo il reticolo idrografico sono da favorire interventi di ampliamento delle fasce di vegetazione ripariale esistenti e/o il rimboschimento con specie arboree e arbustive al fine di creare nuove fasce di vegetazione di ampiezza variabile in funzione della dimensione del corpo idrico e delle caratteristiche dell'ambiente circostante;
- in presenza di programmi e di esigenze di riordino irriguo, di opere di miglioria o di ricomposizione fondiaria, sono ammesse, riorganizzazioni totali della rete irrigua e delle connesse cortine arboree o alberature di ripa, la ripiantumazione delle alberature in misura almeno identica alla precedente, riproponendo organizzazioni e soluzioni tecniche di tipo naturalistico, purché corredate da un Piano Paesistico di Contesto;

- sono da incentivare interventi volti al disinquinamento, al miglioramento del regime idrico limitatamente alla pulizia del letto fluviale, alla manutenzione delle infrastrutture idrauliche e delle opere di attraversamento esistenti;
- la conservazione del reticolo idrografico esistente deve costituire l'appoggio per un generale processo di valorizzazione paesistico - ambientale, creando le premesse di una eventuale rinaturalizzazione degli elementi più significativi, caratterizzanti in senso strutturale il paesaggio agrario di pianura.
- i corsi d'acqua i cui tracciati presentino un carattere naturaliforme dovranno mantenere tale carattere, sia ai fini naturalistico-ambientali, sia a fini ricreativi.

Sono da evitare i seguenti interventi:

- interventi in alveo se non legati ad esigenze di governo del corso d'acqua;
- rettifiche o la creazione di nuovi tracciati ai corsi d'acqua. Laddove siano indispensabili interventi finalizzati al riequilibrio idrogeologico, questi devono aderire il più possibile alla morfologia storica preesistente;
- Ove strettamente necessario ai fini del riassetto idrogeologico, sono consentite opere e/o interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria sugli alvei (briglie, arginature, opere di svaso). L'apertura di cave e di discariche in alveo o in prossimità dei corsi d'acqua;
- interramenti, coperture, intubamenti, e comunque alterazioni morfologiche consistenti della rete idrica artificiale contestualizzata nel paesaggio agrario;
- sono sconsigliati i movimenti di terra che alterino i caratteri morfologici esistenti, gli avvallamenti, i rilevati.

**Per l'utilizzo agricolo**

Sono da evitare i seguenti interventi:

- il rimodellamento morfologico delle rive e delle scarpate al di fuori di specifici studi di natura idraulica ed ambientale paesistica sugli effetti;
- l'eliminazione o la riduzione della vegetazione arborea ripariale;
- conservazione di tutte le infrastrutture e i manufatti tradizionali legati alla pesca, favorendo il mantenimento e la realizzazione di attrezzature leggere per l'attività di pesca.

**Per gli interventi infrastrutturali a rete (esistenti e di nuovo impianto)**

Sono consentiti i seguenti interventi:

interventi di adeguamento e trasformazione di infrastrutture a rete o puntuali esistenti comunque dotati di studi tesi a verificare gli effetti di reale mitigazione sulla componente paesistica, delle scelte proposte.

**Per il recupero e il corretto inserimento paesistico dei manufatti edilizi isolati esistenti**

Sono consentiti i seguenti interventi:

sono ammessi nuovi interventi su manufatti edilizi esistenti purché non rechino pesanti alterazioni morfologiche al reticolo idrico, o rischi di tipo idrogeologico all'intero sistema. Per tanto ogni intervento proposto deve essere accompagnato da una Valutazione d'Impatto Ambientale.

**Per un corretto inserimento paesistico di nuovi manufatti edilizi isolati**

Sono da evitare i seguenti interventi:

- nessun intervento che preveda la costruzione di nuovi manufatti edilizi isolati fatta esclusione per quelli strettamente necessari per il governo e la tutela degli assetti idrografici, che interessi

gli areali della componente paesistica in oggetto, è compatibile con la necessaria tutela del ruolo della medesima nella definizione del paesaggio.

### **Per uno sviluppo paesisticamente sostenibile, dei nuclei abitati**

Sono da evitare i seguenti interventi:

- nessun intervento di ampliamento dei nuclei abitati, anche isolati, che interessi gli areali della componente paesistica in oggetto, è compatibile con la necessaria tutela del ruolo della medesima nella definizione del paesaggio.

### **Componente in classe 4**

Valgono per la componente in oggetto nella suddetta classe gli indirizzi di tutela elencati nella classe 3.

## **Art. 47.3 - TUTELA PER LE COMPONENTI DEL PAESAGGIO STORICO - CULTURALE**

### **3.1 - RETE STRADALE STORICA PRINCIPALE E SECONDARIA**

#### **a) Caratteri identificativi**

Costituiscono la struttura relazionale dei beni storico-culturali intesi non solo come elementi episodici lineari puntuali, ma come sistema di permanenze insediative strettamente interrelate.

I tracciati viari, che in parte a Sergnano coincidono con percorsi di elevato valore panoramico sono la testimonianza ancora attiva della rete di connessione del sistema urbano storico e consentono di determinare punti di vista privilegiati del rapporto fra questi ed il contesto naturale o agrario.

#### **b) Elementi di criticità**

- L'utilizzo intensivo delle reti storiche come elemento distributivo di un sistema residenziale, produttivo, o terziario lineare che determina fenomeni di conurbazione e di saldatura fra i nuclei originari.
- La sostituzione di manufatti di servizio o di opere d'arte stradali con elementi in totale dissonanza costruttiva con l'infrastruttura storica.

#### **c) Indirizzi di tutela**

### **Per il mantenimento, il recupero e la valorizzazione del ruolo paesistico originario**

Sono consentiti i seguenti interventi:

- individuazione di idonee fasce di "rispetto" dei tracciati viari, che dovranno preservare o garantire l'attenuazione dei fenomeni di criticità. Tale fasce dovranno essere libere da edificazione intrusiva o di disturbo visivo per dimensioni, localizzazione o caratteristiche costruttive.

### **Per l'utilizzo agricolo**

Sono consentiti i seguenti interventi:

- l'utilizzo agricolo delle fasce di rispetto stradale sarà limitato alla sola attività di coltivazione del fondo.

### **Per gli interventi infrastrutturali a rete (esistenti e di nuovo impianto)**

#### Sono consentiti i seguenti interventi:

- per gli elementi lineari delle infrastrutture viarie e per quelli areali delle fasce di rispetto, sono ammessi interventi di adeguamento e trasformazione di infrastrutture a rete o puntuali esistenti, o interventi ex-novo quando siano già compresi in strumenti di programmazione o pianificazione già approvati ai relativi livelli istituzionali, in via definitiva e comunque dotati di studi tesi a verificarne il reale impatto ambientale e paesistico;
- adattamenti e rettifiche alle infrastrutture di cui al comma precedente sono consentiti a condizione di operare il recupero ambientale della fascia di territorio di rispetto interessata, e di usare materiali, tecnologie e tipologie dei manufatti, conformi ai caratteri tradizionali e che comunque non costituiscano intralcio alla percezione dei fondali visivi e/o elemento di saldatura di soluzioni di continuità fra fasce urbanizzate;
- a queste stesse condizioni sono ammessi interventi ex-novo relativi a parcheggi a raso o interrati, stazioni di servizio o infrastrutture di interesse comunale come acquedotti, raccordi viari, piste ciclo-pedonali, strade poderali, di accesso ai nuclei frazionali esistenti, di difesa del suolo, e di regimazione;

### **Per il recupero e il corretto inserimento paesistico dei manufatti edilizi isolati esistenti**

#### Sono consentiti i seguenti interventi:

- per quanto concerne i manufatti edilizi esistenti nelle fasce di rispetto, con qualsiasi destinazione d'uso, sono ammessi tutti gli interventi consentiti dal PGT, subordinatamente al mantenimento delle caratteristiche ambientali e paesistiche dell'edilizia tradizionale o di contesto, così come evidenziati dal piano paesistico comunale;
- gli eventuali ampliamenti dovranno essere oggetto di una verifica di compatibilità paesistica finalizzata ad evidenziare il grado di interferenza per intrusione (contrasto con il contesto) e/o occlusione (il nuovo edificio impedisce la percezione di parti significative del fondale agrario o naturale).
- andrà mantenuta e migliorata la vegetazione arborea intorno ai manufatti tradizionali sulla base di essenze assonanti al carattere dei luoghi;
- eventuali infrastrutture che prevedano opere fuori terra, quali muri di sostegno, o modifiche alla morfologia dei luoghi dovranno essere attentamente valutate rispetto alle condizioni di compatibilità paesistica previste dal piano comunale e/o dagli strumenti di dettaglio attuativo.

### **Per un corretto inserimento paesistico di nuovi manufatti edilizi isolati**

#### Sono da evitare i seguenti interventi:

- la costruzione di nuovi manufatti edilizi isolati fatta eccezione per le stazioni di servizio, per i parcheggi a raso o interrati e per quelli strettamente necessari al miglioramento della sicurezza della viabilità, nonché quelli relativi a modeste infrastrutture tecniche necessarie come allacciamenti idrici ed elettrici, di servizio ai manufatti esistenti, che interessino i tracciati e gli areali di rispetto del sistema viario.

### **Per uno sviluppo paesisticamente sostenibile, dei nuclei abitati**

#### Sono da evitare i seguenti interventi:

- l'ampliamento dei nuclei abitati, anche isolati, tale da modificare i tracciati e le condizioni di percezione sia del paesaggio urbano che extraurbano, della componente in oggetto e delle sue

fasce di rispetto, è compatibile con la necessaria tutela del ruolo della medesima nella definizione e nella fruizione del paesaggio.

### **3.2 - EDIFICI E MANUFATTI STORICO - CULTURALI**

#### **a) Caratteri identificativi**

- Il Piano Paesistico Comunale individua cartograficamente un'importante serie di componenti del paesaggio storico culturale costituita da edifici e manufatti che per caratteristiche tipologiche, architettoniche, costruttive, di collocazione e storiche, contribuiscono in modo determinante alla definizione dei paesaggi provinciali.

Molti di questi sono sottoposti a vincolo secondo il D.Lgs 42/2004 mentre altri investono semplicemente un importante interesse storico e architettonico e pertanto meritano di essere tutelare **La tutela e la valorizzazione ed il miglioramento delle condizioni di fruibilità di tale patrimonio documentale, e la sua eventuale estensione, costituisce uno dei mandati principali del Piano Paesistico Comunale.**

- Rivestono carattere identificativo fondamentale non solo gli edifici o i manufatti in se, ma anche il rapporto che storicamente si è determinato con il territorio di contesto, con le infrastrutture ed in genere con le altre componenti paesistiche.
- L'individuazione delle componenti del paesaggio storico culturale, nonché l'eventuale conseguente attribuzione di rilevanza paesistica per una tutela estesa al contesto, costituiscono momento di rafforzamento delle differenti identità di ciascuna comunità locale.
- A tal fine concorrono alla individuazione del paesaggio storico culturale anche l'indagine sulle cascine contenuta nel presente P.G.T. e lo studio sul centro storico.

#### **b) Criticità**

- Perdita della leggibilità degli edifici e dei manufatti, o dei loro caratteri originari a causa di interventi edilizi distruttivi o di trasformazioni dei caratteri architettonici peculiari.
- Degrado delle strutture edilizie, dovuto all'abbandono o ad un uso non compatibile di molte architetture storiche.
- Occultamento della leggibilità delle relazioni con il contesto a causa di presenze edilizie o infrastrutturali intrusive per localizzazione, tipologia e caratteristiche architettoniche.

#### **c) Indirizzi di tutela**

##### **Componente in classe 1**

La componente in oggetto non ricade nella suddetta classe, all'interno del territorio comunale in esame.

##### **Componente in classe 2 Componente in classe 3**

##### **Per il mantenimento, il recupero e la valorizzazione del ruolo paesistico originario**

Sono consentiti i seguenti interventi:

- la tutela deve essere rivolta alla conservazione della "leggibilità" paesistica del bene culturale, che include sia la conservazione fisica dell'elemento stesso e dei suoi caratteri costruttivi e architettonici, che la tutela del "contesto" paesistico, inteso come l'ambito di riferimento adiacente (ambito di rispetto);

Sono da limitare i seguenti interventi:

- qualsiasi tipo di attività edilizia, capace di alterare le caratteristiche formali e planivolumetriche oltre che percettive, in quanto incompatibili con la necessaria tutela della componente.

#### **Per l'utilizzo agricolo**

Sono consentiti i seguenti interventi:

- valorizzazione delle emergenze storico-architettoniche secondo funzioni compatibili.

#### **Per gli interventi infrastrutturali a rete**

Sono consentiti i seguenti interventi:

- per gli edifici o complessi che, per posizione e singolarità, costituiscono "luoghi della rilevanza paesistica" sotto il profilo estetico-visuale, oltre che storico-culturale, dovrà essere garantita la fruizione visiva dalle strade e dagli spazi pubblici attraverso l'individuazione di areali di protezione di contesto e dei punti di fruizione con gli effetti sulle trasformazioni del suolo.

#### **Per il recupero e il corretto inserimento paesistico dei manufatti edilizi isolati esistenti**

Sono consentiti i seguenti interventi:

- salvaguardia dell'impianto planovolumetrico;
- salvaguardia e recupero dei caratteri materici e formali;
- la tutela è estesa anche a tutte le "pertinenze" dell'edificio, quali costruzioni accessorie e di servizio, giardini, parchi, broli ecc.;

#### **Per corretto inserimento paesistico di nuovi manufatti edilizi isolati**

Sono consentiti i seguenti interventi:

- costruzioni di nuovi edifici e complessi insediativi, purché si inseriscano armoniosamente nel contesto circostante sia dal punto di vista estetico che funzionale attraverso anche una maggiore definizione e organizzazione degli spazi aperti.

#### **Per uno sviluppo paesisticamente sostenibile dei nuclei abitati**

Sono consentiti i seguenti interventi:

- conservazione e valorizzazione delle sistemazioni e dei manufatti culturalmente e/o visivamente collegati all'edificio (anche se esterni), che ne connotano il rapporto con il contesto paesistico, quali pavimentazioni, strade di accesso, cortili, alberature, recinzioni, ecc.
- salvaguardia dell'impianto planovolumetrico;
- salvaguardia e recupero dei caratteri materici e formali;
- la tutela è estesa anche a tutte le "pertinenze" dell'edificio, quali costruzioni accessorie e di servizio, giardini, parchi, broli ecc.;

#### **Componente in classe 4**

La componente in oggetto non ricade nella suddetta classe, all'interno del territorio comunale in esame.

### **3.3 - I NUCLEI DI ANTICA FORMAZIONE E LE CASCINE**

#### **a) Caratteri identificativi**

- Il Piano PGT individua i perimetri dei centri e nuclei storici sulla base delle carte storiche del 1859 acquisite; La restituzione di tale ambito è stata realizzata attraverso un confronto tra la carta, e l'odierno stato di fatto.

- Tale confronto si è reso necessario a seguito delle continue trasformazioni edilizie e funzionali che hanno investito in particolare gli antichi agglomerati, sia quelli contenuti nel centro abitato che quelli diffusi nel territorio comunale.
- La tutela, la valorizzazione ed il miglioramento delle condizioni di fruibilità di tale patrimonio storico ed urbanistico, costituisce uno degli obiettivi della pianificazione comunale nonché del Piano Paesistico Comunale.
- A tale categoria appartengono tutti gli insediamenti di agglomerati urbani d'origine storica, che per caratteri tipologici (impianto, morfologia, assetto planovolumetrico), componenti architettoniche e funzionali, stato di conservazione (inteso come integrità degli assetti originari), rappresentano il massimo grado di accumulazione di valori culturali e percettivi per l'immediato contesto o per ambiti territoriali più ampi.
- Nella percezione da lontano prevalgono le emergenze monumentali e l'omogeneità del costruito pur nella varietà delle diverse componenti.

#### **b) Criticità**

- Cancellazione dei caratteri originari dei centri storici a causa di interventi urbanistico-edilizi distruttivi, di sostituzione acritica, o di trasformazioni del tessuto edilizio storico e dei suoi caratteri morfologici ed architettonici peculiari.
- Inserimento di edifici non coerenti con il sistema insediativo.
- Ampliamento per addizione dei nuclei storici, in particolar modo quelli che ancora conservano un rapporto diretto con il paesaggio agrario, che introduce elementi di forte conflitto dimensionale e di proporzione con la percezione dell'esistente.
- Perdita di leggibilità per occultamento, interferenza percettiva, accostamento e sovrapposizione di elementi impropri per tipologia, caratteristiche architettoniche e materiche.
- Modificazione delle coperture dei nuclei rurali, che costituiscono il carattere prevalente della loro immagine consolidata ormai consolidata.
- Recinzione e frazionamento fisico dello spazio comune delle case a corte.

#### **c) Indirizzi di tutela**

##### **Componente in classe 1**

La componente in oggetto non ricade nella suddetta classe, all'interno del territorio comunale in esame.

##### **Componente in classe 2 e Componente in classe 3**

##### **Per il mantenimento, il recupero e la valorizzazione del ruolo paesistico originario**

Sono consentiti i seguenti interventi:

- conservare e ricostituire il paesaggio dei centri storici e valorizzare i caratteri originari degli insediamenti. A tal fine è necessario tutelare il ruolo di polarizzazione dei nuclei storici nel sistema territoriale originario, in relazione alla viabilità storica, affinché il carattere dell'insediamento emerga nella totalità del suo significato;
- la tutela dovrà essere estesa anche a tutte le "pertinenze" degli edifici del centro storico, quali costruzioni accessorie e di servizio, rustici, ecc.

##### **Per l'utilizzo agricolo**

Sono vietati i seguenti interventi:

- per le aree residuali dei centri storici ancora adibite ad uso agricolo, vista la valenza ambientale e paesistica che rivestono rispetto al contesto, devono essere vietate, oltre all'introduzione di

elementi edilizi estranei alle caratteristiche “storiche”, trasformazioni e rimodellamenti della morfologia dei terreni, o modifiche dei caratteri salienti della trama infrastrutturale agricola, strade interpoderali, e reticolo irriguo.

#### **Per gli interventi infrastrutturali a rete (esistenti e di nuovo impianto)**

Sono vietati i seguenti interventi:

- eventuali infrastrutture che prevedano opere fuori terra, quali muri di sostegno, o modifiche alla morfologia dei luoghi, sia all'interno dei nuclei storici, che nel contesto territoriale adiacente.
- la realizzazione di impianti tecnologici fuori terra (linee elettriche, telefoniche, ecc.).

#### **Per il recupero e il corretto inserimento paesistico dei manufatti edilizi isolati esistenti**

Sono consentiti i seguenti interventi:

- Sono ammessi tutti gli interventi consentiti dal PGT, subordinatamente al mantenimento delle caratteristiche ambientali dell'edilizia tradizionale e al miglioramento dei rapporti col contesto;
- Valorizzazione degli edifici isolati di particolare interesse storico-architettonico anche tramite la realizzazione o sistemazione degli spazi esterni, quindi pavimentazioni, strade di accesso, cortili, alberature, recinzioni, ecc;
- E' possibile, previa presentazione di documentazione relativa l'impatto paesistico dell'intervento, recuperare o sistemare zone dell'edificato storico purché portino ad una maggiore definizione, organizzazione degli spazi e delle funzioni urbane, soprattutto se situati in prossimità delle emergenze.

#### **Per un corretto inserimento paesistico di nuovi manufatti edilizi isolati**

Sono consentiti i seguenti interventi:

- tutti gli interventi consentiti dal PGT, subordinatamente al mantenimento delle caratteristiche ambientali dell'edilizia tradizionale e al miglioramento dei rapporti col contesto;
- eventuali nuove edificazioni dovranno ricercare l'inserimento nel tessuto edilizio esistente, sia dal punto di vista funzionale, che estetico-visuale;

#### **Per uno sviluppo paesisticamente sostenibile dei nuclei abitati**

Sono da evitare i seguenti interventi:

- ampliamento dei nuclei abitati, anche isolati, che modifichi gli areali ed i manufatti edilizi che hanno storicamente consolidato la percezione dei borghi storici, è compatibile con la necessaria tutela del ruolo di questa componente nella definizione del paesaggio; tuttavia in ambiti territoriali particolari, in cui venga dettagliatamente documentata e verificata l'impossibilità alternativa di uno sviluppo urbano contenuto e paesisticamente accettabile è possibile prevedere una limitata e proporzionata trasformazione del rapporto fra componente e contesto;

#### **Componente in classe 4**

La componente in oggetto non ricade nella suddetta classe, all'interno del territorio comunale in esame.

#### **Art. 47.4 - TUTELA PER LE COMPONENTI DEL PAESAGGIO URBANO**

## 4.1 - AREE EDIFICATE

### a) Caratteri identificativi

- La cartografia dell'analisi paesistica di dettaglio mette in evidenza alcune informazioni aggiornate sul perimetro degli ambiti urbanizzati non storici.
- Le caratteristiche delle forme urbane conseguenti, mettono in luce spesso situazioni di grande dispersione e/o disomogeneità nel consumo del suolo.
- Tuttavia indagare le nuove dinamiche, talvolta corrette e condivisibili con il criterio generale di tutela e valorizzazione delle componenti paesistiche, costituisce momento fondativo imprescindibile dei piani comunali.
- Tali aree edificate, o impegnate sono talvolta caratterizzate da fattori di naturalità relittuale, e da presenza di frange urbane, anche nella forma conurbativa.

### b) Criticità

- L'elemento principale di criticità è costituito dall'assenza d'identità e dalla frammentazione della forma urbana nonché dal conseguente contrasto con i centri storici;
- Tralasciando le considerazioni della critica storica ai processi di definizione della morfologia urbana recente, a cui si rimanda per le valutazioni specifiche dei singoli piani comunali, elemento particolarmente negativo è costituito dall'interdizione visiva, da e per, l'ambito esterno dei nuclei storici e dai fenomeni di saldatura con gli abitati frazionari o i capoluoghi limitrofi.

### c) Indirizzi di tutela

#### **Componente in classe 1**

#### **Per il mantenimento, il recupero e la valorizzazione del ruolo paesistico originario**

Sono consentiti i seguenti interventi:

- ricomposizione di un disegno delle espansioni urbane il più possibile coerente con le configurazioni geomorfologiche, fisico-ambientali e storico insediative;
- trasformazioni o sistemazioni di determinati ambiti di paesaggio urbano purché portino ad una maggiore definizione, organizzazione degli spazi e delle funzioni urbane, soprattutto se situati in prossimità delle emergenze;
- ricerca, nelle aree periurbane di una linea di demarcazione tra gli spazi prevalentemente urbani e l'ambito agricolo contiguo.

#### **Per l'utilizzo agricolo**

Sono consentiti i seguenti interventi:

- per le aree residuali del territorio urbanizzato ancora adibite ad uso agricolo sono consentiti trasformazioni e rimodellamenti della morfologia dei terreni, in previsioni di nuove espansioni urbane.

#### **Per gli interventi infrastrutturali a rete (esistenti e di nuovo impianto)**

Sono consentiti i seguenti interventi:

- sono ammessi interventi di adeguamento e trasformazione di infrastrutture a rete o puntuali esistenti, o interventi ex-novo quando siano già compresi in strumenti di programmazione o pianificazione già approvati ai relativi livelli istituzionali;

- **adattamenti e rettifiche alle infrastrutture di cui al comma precedente sono consentiti a condizione di operare il recupero ambientale della fascia di territorio interessata, e di usare materiali, tecnologie e tipologie dei manufatti, conformi alle caratteristiche locali.**

**PARTE V**  
**SALVAGUARDIA IDROLOGICA E SISMICA**

## ART. 48 - PREVENZIONE DI RISCHIO GEOLOGICO , IDROGEOLOGICO E SISMICO

Per quanto riguarda la prevenzione del rischio geologico ed idrogeologico presente sul territorio comunale, si rimanda a quanto disposto nello studio geologico redatto secondo le indicazioni della D.G.R. 22/12/2005 n. 8/1566 ,criteri per la definizione della componente geologica,idrogeologica e sismica del PGT e della deliberazione D.G.R.L.28/05/2008 n. 8/7374,nonché in accordo con gli strumenti di pianificazione sovraordinata , nello specifico il Piano di Assetto idrogeologico (P.A.I.).

In particolare si applicano come norme urbanistiche la zonizzazione geologica contenuta nella “Carta di fattibilità geologica delle azioni di piano” e le norme ad essa relative contenute nella norme Geologiche di Piano(N.G.P.) e riferite alle classi e sottoclassi di fattibilità geologica .individuate nella carta di fattibilità e nelle norme **contenute nell’elaborato geologico di Variante;si richiama qui di seguito l’elenco delle classi e sottoclassi di fattibilità geologica:**

~~classe 2 ,fattibilità con modeste limitazioni;~~

~~sottoclasse 3a: aree a vulnerabilità elevata;~~

~~sottoclasse 3b: fontanili~~

~~sottoclasse 3c: rogge,corsi d'acqua ,laghi di cava e specchi d'acqua;~~

~~sottoclasse 3d: rischio idraulico ,esondazione del 1979;~~

~~sottoclasse 3e: rischio idraulico ,esondazione massima;~~

~~sottoclasse 3f: zona di rispetto bodrio e zona umida;~~

~~sottoclasse 3g: pozzo pubblico per approvvigionamento idropotabile,zona di rispetto;~~

~~sottoclasse 4a: pozzo pubblico per approvvigionamento idropotabile;~~

~~sottoclasse 4b: orlo di terrazzo morfologico;~~

~~sottoclasse 4c: golena;~~

~~sottoclasse 4d: discarica incontrollata;~~

~~sottoclasse 4e : argine golenale;~~

~~sottoclasse 4f: ex area estrattiva;~~

~~CLASSE 2 ,fattibilità con modeste limitazioni~~

~~CLASSE 3 pianura ad alta vulnerabilità ,~~

~~rischio idraulico ,esondazione 1979~~

~~rischio idraulico da esondazione~~

~~CLASSE 4 golena~~

~~R4 ,rischio molto elevato –direttiva alluvioni 2007/60/CE- PGRA~~

~~o altresì la carta di Sintesi e la carta dei Vincoli e le relative prescrizioni definite dallo studio geologico.~~

~~Tali tavole e norme fanno parte della pianificazione urbanistica e del PGT.~~

## ART. 49 - TUTELA E VALORIZZAZIONE DELLE RISORSE TERRITORIALI ED AMBIENTALI

Tutela e riqualificazione del reticolo idrografico esistente e del patrimonio idrico a fini ambientali ed idrogeologici - taglio dei boschi.  
Le specifiche sono contenute nell'art 24 delle N.T.A. del Piano dei Servizi.

## **ART. 50 - FASCE FLUVIALI**

Le norme del P.A.I. (Piano di assetto idrogeologico) vengono recepite nelle presenti N.T.A. del P.d.R. con riferimento alla fascia fluviale e alle tavole in scala 1:5000 e 1:2000 del P.G.T.  
I vincoli delle fasce fluviali A,B,C, individuate nel Piano per l'Assetto Idrogeologico dell'autorità di bacino del fiume Po (P.A.I.). , per gli art. 29,30,31 del P.A.I. stesso, sono immediatamente prevalenti e hanno effetto urbanistico per il rilascio del permesso di costruire e D.I.A.

### **50.1 OPERE DI DIFESA IDRAULICA**

In tale zona devono essere posti in opera elementi di protezione del nucleo abitato secondo le indicazioni contenute nello studio geologico al quale si rimanda salvo il parere vincolante della competente Autorità Idraulica.

E' possibile localizzare nella zona opere di urbanizzazione, piste ciclabili e pedonali, minime attrezzature per il tempo libero, secondo un piano di settore da approvarsi da parte del Consiglio Comunale.

### **50.2 NORME TRANSITORIE IN ASSENZA DI ERIR APPROVATO**

Fino alla approvazione definitiva dell'ERIR ,valgono le norme transitorie di cui all'art.1-2-3-4 del documento ERIR VARIANTE 2017 adottato che qui si trascrivono

**NORME TRANSITORIE IN ASSENZA DI ERIR APPROVATO (DGR 11/07/2012 n. IX/3753 Allegato 4 tabella 3.2.4.3" Categorie territoriali compatibili,in assenza di ERIR approvato)**

## **ART. 1 - CENTRO SPORTIVO COMUNALE (CSC)**

Laddove le aree del CSC siano interessate dai cerchi di danno evidenziati in cartografia ed in applicazione del metodo di cui alla DGR 11.07.12 N. IX/3753, Allegato 4 Tabella 3.2.4.3 "**Categorie territoriali compatibili, in assenza di ERIR approvato**", si assume che la porzione di Centro sportivo comunale possa rientrare nella seguente categoria territoriale:

***Categoria C, "Luoghi soggetti ad affollamento rilevante con limitati periodi di esposizione al rischio – luoghi pubblici, destinati ad attività ricreative, sportive, culturali, religiose, ecc. (fino a 100 persone presenti in luogo aperto se la frequentazione è almeno settimanale).***

Il Comune pertanto definirà con apposita deliberazione l'indice di affollamento massimo consentito nel CSC che non potrà comunque superare la soglia di 99 persone; a tal fine stabilirà le modalità d'accesso e di fruizione del CSC definendone anche i tempi e i modi di utilizzo con specifico regolamento.

Il Comune renderà attuativo il suindicato regolamento al recepimento, della **Classe di probabilità definita dal Gestore dell'impianto di stoccaggio e solo qualora la stessa sia inferiore a  $10^{-6}$** .

Qualora siano variati I limiti dei cerchi di danno e/o gli scenari incidentali attualmente indicati, il Comune avrà l'obbligo di rideterminare cartografia e norme ai fini di sicurezza.

## **ART. 2 - Strada Provinciale per Capralba S.P.55 e viabilità minore**

I segmenti di Strada Provinciale **S.P. 55 per Capralba- Casaleto Vaprio (nella toponomastica comunale via Vallarsa)** e di viabilità minore, laddove siano interessate da scenari di **Elevata letalità, Inizio di letalità, Lesioni irreversibili, Lesioni reversibili** sono sottoposti alla disciplina del **Piano di Emergenza Esterno e del Piano di Emergenza Comunale** sia per le condizioni di transito ordinario che per quanto questa viabilità sia indicata come via di fuga. A tal fine dovrà essere installata apposita cartellonistica di avviso agli utenti ed eseguite le opportune segnalazioni di pericolo e di comportamento per l'utenza oltre che attuati tutti i presidi, previsti da PEE e PEC.

## **ART. 3 - Impianto esistente di biogas**

A nord ovest della Centrale Stogit gli scenari di danno interferiscono con l'esistente **impianto per la produzione del biogas**.

Sulla base del metodo DGR 11.07.12 N. IX/3753, Allegato 4 Tabella 3.2.4.3 "**Categorie territoriali compatibili, in assenza di ERIR approvato**" l'impianto biogas rientra nella **Categoria territoriale E, "Insediamenti agricoli e zootecnici"** pertanto si ricava che tale impianto:

1. In scenario Lesioni reversibili (azzurro) è sempre compatibile;
2. In scenario Lesioni irreversibili (verde) è incompatibile qualora la Classe di probabilità sia  $> 10^{-3}$ ;
3. In scenario Inizio letalità (giallo) è compatibile in classe di probabilità da  $10^{-4}$  a  $10^{-6}$ ;
4. In scenario Elevata letalità (rosso) è compatibile solo in classe di probabilità  $< 10^{-6}$ .

*Il Comune, al completamento dell'iter di approvazione relativo a RdS e CTR, provvederà a rendere esecutiva, su cartografia di dettaglio (tavola dei vincoli, tutele e salvaguardia), alla scala delle tavole di PGT, l'appartenenza di edifici ed attrezzature dell'impianto di biogas ai relativi cerchi di danno applicandovi di conseguenza le norme esposte nei quattro punti qui sopra riportati.*

## **ART. 4 - Scenari di danno individuati in aree agricole**

Nelle aree agricole interessate dai quattro scenari di danno si applicano le disposizioni, si attuano i presidi e le norme dettate da PEE e PEC.

### **50.3 AMBITO SOGGETTO A VARIANTE URBANISTICA APPOSITA (MISO)**

E' un ambito nel quale ,a seguito della conferenza dei servizi in data 23/03/2018 che ha definito il sito contaminato ,individuato nelle tavole di PGT con segno apposito,deve essere messo in atto autorizzazione comunale di messa in sicurezza (MISO messa in sicurezza operativa).

Tale autorizzazione si concretizzerà in una variante urbanistica apposita ,nella quale sarà contenuto il progetto di MISO,da approvarsi con le procedure previste dalla L.R.12/2005

Chiari-Soncino luglio 2017

Chiari-Soncino marzo 2018