



**REGIONE LOMBARDIA
COMUNE DI CERETTO LOMELLINA
(PROVINCIA DI PAVIA)**



PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO

PIANO DELLE REGOLE

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

N. rev.	Data:	Redatto	Controllato	Approvato	Data
1	05.10.09	SG	FL	FL	

Adottato con D.C.C. n. 24 del 13/10/2009

Approvato con D.C.C. n. del .../.../....

Il Sindaco

Baldi Beatrice

Il Segretario comunale

Dott. Giuseppe Caré

Il Tecnico comunale

Geom. Secondo Borando

L'Autorità procedente

Arch. Francesco Ariini

L'Autorità competente

Dott. Giuseppe Caré

STUDIO di INGEGNERIA ASSOCIATO

Ing. Flavio Lavezzi e Ing. Antonio Grandi
Via Monte Nero, 10/C
27020 TROMELLO (PV)
P.I. 01544450180 – R.I. PV 112267/97

FASE: Adozione



Progettista responsabile:

Ing. Flavio Lavezzi

Collaboratori:

Ing. Silvia Garavaglia

Dott. Riccardo Tacconi

Ing. Antonio Grandi

Timbro

Cod. Commessa:

18CERE07

Dir.: PGT Ceretto/

Adozione

File:NTA.doc

INDICE

Titolo 1. Disposizioni preliminari e generali	8
Capo 1. Contenuti e finalità del Piano delle Regole	8
Art. 1.1.1. Elaborati del Piano delle Regole.....	8
Art. 1.1.2. Coordinamento del Piano delle Regole con gli altri documenti del PGT	9
 Titolo 2. Definizioni	 10
Capo 1. Indici e parametri urbanistici ed edilizi.....	10
Art. 2.1.1. St=Superficie territoriale (mq)	10
Art. 2.1.2 It= Indice di fabbricabilità territoriale (mc/mq)	10
Art. 2.1.3. Ut= Indice di utilizzazione territoriale (mq/mq)	10
Art. 2.1.4. Sf=Superficie fondiaria (mq)	10
Art. 2.1.5 If= Indice di fabbricabilità fondiaria (mc/mq) massimo	10
Art. 2.1.6 Uf= Indice di utilizzazione fondiaria (mc/mq) massimo	10
Art. 2.1.7 Sc= Superficie coperta (mq)	11
Art. 2.1.8 Qc= Rapporto di copertura(%)	11
Art. 2.1.9 Sp= Superficie permeabile (mq)	11
Art. 2.1.10 Ip= Indice di permeabilità (%).....	11
Art. 2.1.11 S.l.p. = Superficie lorda di pavimento	11
Art. 2.1.12 Volume	13
Art. 2.1.13 H = Altezza.....	14
Art. 2.1.14 H = Altezza virtuale.....	14
Capo 2. Distanze	15
Art. 2.2.1 Disposizioni generali per le distanze.....	15
Art. 2.2.2 Distanze minime tra i fabbricati.....	15
Art. 2.2.3 Distanze minime dei fabbricati dai confini di proprietà.....	15
Art. 2.2.3 Distanze minime dei fabbricati dalle strade.....	16

Capo 3. Destinazioni d'uso	17
Art. 2.3.1 Destinazioni d'uso	17
Art. 2.3.2 Requisiti di abitabilità.....	17
Art. 2.3.3 Rapporti tra le destinazioni d'uso e controllo delle stesse	17
Art. 2.3.4 Disciplina dei mutamenti delle destinazioni d'uso.....	18
Art. 2.3.5 Classificazione delle destinazioni d'uso.....	18
Art. 2.3.6 Aree di pertinenza	21
Art. 2.3.7 Parcheggi di pertinenza.....	21
 Titolo 3. Opere di urbanizzazione	23
Capo 1. Disposizioni generali	23
Art. 3.1.1. Esecuzione delle opere di urbanizzazione.....	24
Art. 3.1.2. Oneri di urbanizzazione primaria e secondaria	24
Art. 3.1.3. Scomputo degli oneri di urbanizzazione	24
Art. 3.1.4. Monetizzazione	25
 Titolo 4. Definizione degli interventi	26
Capo 1. Disposizioni generali	26
Art. 4.1.1. Definizione degli interventi edilizi.....	26
Capo 2. Modalità di attuazione	28
Art. 4.2.1 Interventi diretti.....	28
Art. 4.2.2 Interventi preventivi di attuazione – Piani attuativi.....	29
Art. 4.2.3 Utilizzazione degli indici e aggiornamento delle planimetrie	29
 Titolo 5. Sensibilità paesistica	31
Capo 1. Disposizioni generali	31

Art. 5.1.1. Salvaguardia dell’ambiente e risparmio energetico	31
Art. 5.1.2. Criteri per la determinazione della classe di sensibilità paesistica	31
Art. 5.1.3. Criteri e parametri per determinare il grado di incidenza del progetto	33
Art. 5.1.4. Suddivisione del territorio comunale in classi di sensibilità paesistica	35

Titolo 6. Tessuto urbano consolidato36

Capo 1. Disposizioni generali36

Art. 6.1.1. Suddivisione del tessuto urbano consolidato in ambiti omogenei	36
--	----

Capo 2. Aree consolidate generali: norme generali.....36

Art. 6.2.1. Definizione	36
Art. 6.2.2. Obiettivi del Piano delle Regole	36
Art. 6.2.3. Salvaguardia delle volumetrie residenziali esistenti.....	36
Art. 6.2.4. Ampliamenti e sopralzi.....	37

Capo 3. Il Nucleo di antica formazione – Zona A38

Art. 6.3.1. Definizione	38
Art. 6.3.2. Obiettivi del Piano delle Regole	38
Art. 6.3.3. Destinazioni d’uso	38
Art. 6.3.4. Modalità d’intervento.....	39
Art. 6.3.5. Indici e parametri edilizi.....	49
Art. 6.3.6. Prescrizioni comuni a tutti gli edifici del nucleo di antica formazione	50
Art. 6.3.7. Edificio soggetto a norme particolari	51
Art. 6.3.8. Classe di sensibilità paesistica	51

Capo 4. Ambito del tessuto urbano a prevalente destinazione residenziale52

Art. 6.4.1 Zona residenziale di saturazione – Zona B52

Art. 6.4.1.1 Definizione	52
Art. 6.4.1.2. Obiettivi del Piano delle Regole	52
Art. 6.4.1.3. Destinazioni d’uso	52

Art. 6.4.1.4. Modalità d'intervento	53
Art. 6.4.1.5. Classe di sensibilità paesistica	54
Art. 6.4.2. Zona residenziale di completamento – Zona C.....	55
Art. 6.4.2.1 Definizione	55
Art. 6.4.2.2. Obiettivi del Piano delle Regole	55
Art. 6.4.2.3. Destinazioni d'uso	55
Art. 6.4.2.4. Modalità d'intervento	56
Art. 6.4.2.5. Classe di sensibilità paesistica	57
 Titolo 7. Le aree destinate all'attività agricola – Zona E.....	58
Capo 1. Aree destinate all'agricoltura – Zona E	58
Art. 7.1.1 Definizione	58
Art. 7.1.2 Destinazioni d'uso	58
Art. 7.1.3 Salvaguardia dell'ambiente rurale e del paesaggio.....	58
Art. 7.1.4 Modalità d'intervento	59
Art. 7.1.5 Disposizioni particolari per gli allevamenti di bestiame	60
Art. 7.1.6 Reflui zootecnici.....	61
Art. 7.1.7 Edifici rurali.....	62
Art. 7.1.8 Prescrizioni speciali	62
Art. 7.1.9 Classe di sensibilità paesistica	63
 Titolo 8. Le aree di valore paesaggistico – ambientale ed ecologiche.....	64
Capo 1. Aree di valore paesaggistico – ambientale ed ecologiche.....	64
Art. 8.1.1 Caratteri generali.....	64
Art. 8.1.2 Aree di consolidamento dei caratteri naturalistici.....	64
Art. 8.1.3 Aree di elevato contenuto naturalistico.....	66
Art. 8.1.4 Aree di riqualificazione e di ricomposizione della trama naturalistica	67

Art. 8.1.5 Fasce fluviali PAI.....	67
Art. 8.1.6 Zone di ripopolamento e cattura	68
Art. 8.1.7 Zone di interesse archeologico areali di rischio	68
Art. 8.1.8 ZPS – Foreste e boschi.....	68

Titolo 9. Le aree ambientali con particolari prescrizioni.....69

Capo 1. Disposizioni generali69

Art. 9.1.1 Definizione	69
Art. 9.1.2 Obiettivi del Piano delle Regole	69
Art. 9.1.3 Aree a verde privato e di interesse naturale – Zona F	69
Art. 9.1.4 Elenco delle specie arboree ed arbustive autoctone	69
Art. 9.1.5 Decoro ambientale	71
Art. 9.1.6 Tutela del verde	71

Titolo 10. Le aree non soggette a trasformazione urbanistica72

Capo 1. Disposizioni generali72

Art. 10.1.1. Definizione	72
Art. 10.1.2. Obiettivi del Piano delle Regole	72
Art. 10.1.3 Area di rispetto dell’abitato	72
Art. 10.1.4 Fasce di rispetto stradale.....	72
Art. 10.1.5 Fascia di rispetto cimiteriale.....	74

Titolo 11. Norme finali e transitorie75

Capo 1. Disposizioni generali75

Art. 11.1.1 Aree di salvaguardia delle risorse idriche	75
Art. 11.1.2 Salvaguardia dei corsi d’acqua superficiali.....	76

Art. 11.1.3 Fascia di rispetto dell'impianto di depurazione.....	76
Art. 11.1.4 Disciplina del recupero dei sottotetti a fini abitativi.....	77
Art. 11.1.5 Norme per le stazioni di servizio e rifornimento carburante.....	77
Art. 11.1.6 Norme per le recinzioni delle aree edificabili.....	77
Art. 11.1.7 Eliminazione delle barriere architettoniche.....	78
Art. 11.1.8 Norme particolari concernenti le linee e gli impianti elettrici.....	78
Art. 11.1.9 Norme per edifici civili ricadenti nelle fasce di rispetto	79
Art. 11.1.10 Costruzioni preesistenti.....	79
Art. 11.1.11 Periodo di salvaguardia del PGT.....	80
Art. 11.1.12 Adeguamento delle discipline urbanistico-edilizie	80
Art. 11.1.13 Norme geologiche.....	80

Titolo 1. Disposizioni preliminari e generali

Capo 1. Contenuti e finalità del Piano delle Regole

Art. 1.1.1 Elaborati del Piano delle Regole

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

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

L'individuazione delle aree disciplinate dal Piano delle Regole è contenuta nelle Tav. PdR 01 – Azzonamento del territorio comunale (Scala 1:10000) e nelle Tav. PdR 02 – Azzonamento del tessuto urbano consolidato (Scala 1:2000).

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

Il Piano delle Regole è costituito dai seguenti elaborati:

- R1) PdR 01 - Azzonamento del territorio comunale (Scala 1:10000);
- R2) PdR 02 - Azzonamento del tessuto urbano consolidato (Scala 1:2000);
- R3) PdR 03 – Carta della sensibilità paesistica;
- R4) PdR 04 – Carta dei vincoli (Scala 1:10000);
- R5) PdR 05 – Carta della pericolosità sismica locale (Scala 1:10000);
- R6) PdR 06 – Carta di Sintesi (Scala 1:10000);
- R7) PdR 07 – Carta di Fattibilità (Scala 1:10000);
- R8) PdR – Relazione tecnico-illustrativa;
- R9) PdR – Norme Tecniche di Attuazione.

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

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

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

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

Titolo 2. Definizioni

Capo 1. Indici e parametri urbanistici ed edilizi

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

Art. 2.1.1 St = Superficie territoriale (mq)

Superficie complessiva dell'area interessata dagli interventi di pianificazione particolareggiata preventiva; è comprensiva delle aree fondiari destinate all'edificazione e di quelle necessarie per l'urbanizzazione primaria e secondaria.

Sono da escludere ai fini del suo computo gli spazi già acquisiti alla proprietà pubblica, destinati ad attrezzature pubbliche, le aree destinate alla rete principale della viabilità e dei trasporti previsti dal PGT e le aree soggette a vincolo paesistico-forestale a norma di legge.

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

Volume massimo costruibile per ogni unità di superficie territoriale.

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

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

Art. 2.1.4 Sf = Superficie fondiaria (mq)

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

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

Volume costruibile per ogni unità di superficie fondiaria.

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

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

Art. 2.1.7 Sc = Superficie coperta (mq)

Superficie risultante dalla proiezione sul piano orizzontale delle parti edificate fuori terra come delimitate dal profilo esterno delle murature perimetrali con esclusione delle parti aperte come balconi, sporti di gronda, tettoie e simili, per la parte non eccedente la misura di metri 1,50.

Sono invece esclusi gli spazi destinati al ricovero di autovetture quando abbiano le medesime caratteristiche per l'esclusione del calcolo della superficie lorda di pavimento.

Art. 2.1.8 Qc = Rapporto di copertura (%)

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

Art. 2.1.9 Sp = Superficie permeabile (mq)

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

Art. 2.1.10 Ip = Indice di permeabilità (%)

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

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

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

Comprende:

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

Esclude:

- d) le superfici nette dei porticati pubblici o privati, delle logge rientranti, dei balconi, dei terrazzi, dei cavedi, degli spazi aperti a pilotis e le tettoie aperte su tre lati;

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

m) le superfici lorde delle serre aziendali chiuse da pareti e coperture vetrate fisse o asportabili stagionalmente, poste a livello del suolo;

Inoltre esclude le seguenti superfici lorde di pavimento riferito a:

- n) le superfici lorde degli spazi strettamente inerenti l'edificio principale, quali locali caldaia, cantine, lavanderie, depositi ed altri spazi accessori dell'edificio, compresi i relativi servizi igienici, realizzati in edifici secondari (costruzioni accessorie) contigui o indipendenti dal principale, anche esistenti (rustici, purché la loro superficie lorda di pavimento non superi il 30% di quella risultante dalla sommatoria dei precedenti punti a), b), c) e l'altezza, per gli edifici di nuova costruzione, non sia superiore a $m=2,50$ misurati dal piano di utilizzo al punto più alto dell'intradosso della soletta di copertura;
- o) le superfici lorde degli spazi destinati al ricovero delle attrezzature nei limiti delle quote fissate dalla legislazione vigente o dal PGT per le singole zone, realizzati in edifici secondari (costruzioni accessorie) indipendenti dal principale, a condizione che abbiano altezza non superiore a $m=2,50$ misurata dal piano di utilizzo al punto più alto dell'intradosso della soletta di copertura;
- p) gli spazi destinati al ricovero delle autovetture realizzati in edifici esistenti (rustici) nei limiti delle quote fissate dalla legislazione vigente o dal PGT per le singole zone;
- q) gli edifici rustici esistenti alla data di adozione del PGT e ricadenti nelle zone prevalentemente residenziali esistenti e di completamento.

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

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

Art. 2.1.12 Volume

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

Art. 2.1.13 Altezza

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

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

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

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

Dal piano di utilizzo sono escluse:

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

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

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

Per costruzioni destinate ad autorimesse ed accessori da realizzarsi a confine, l'altezza massima misurata all'estradosso del colmo non potrà superare m. 3,00.

Art. 2.1.14 Altezza virtuale

L'altezza definita convenzionalmente, in ragione di un interpiano di m 3,00, ai fini del calcolo del volume.

Capo 2. Distanze

Art. 2.2.1. Disposizioni generali per le distanze

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

Art. 2.2.2. Distanze minime tra i fabbricati (m)

Nelle zone del nucleo di antica formazione e per gli interventi di restauro, risanamento conservativo e ristrutturazione degli edifici esistenti le distanze tra gli edifici non possono essere inferiori a quelle intercorrenti tra i volumi edificati preesistenti.

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

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

Art. 2.2.3. Distanze minime dei fabbricati dai confini di proprietà (m)

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Capo 3. Destinazioni d'uso

Art. 2.3.1 Destinazioni d'uso

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

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

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

Art. 2.3.2 Requisiti di abitabilità

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

Nel caso di soffitti inclinati, la minima altezza tra pavimento e soffitto è stabilita in m. 2,10 ed i locali con soffitto inclinato sono considerati abitabili quando la loro altezza media ponderale è pari a m. 2,70.

I piani destinati ad uso abitazione possono avere l'estradosso del solaio a quota cortile, o ad una quota superiore rispetto alla sistemazione del piano cortile, o possono essere posti al disopra di un piano con funzioni accessorie, o sopra a locali destinati ad altre funzioni compatibili con la residenza. Nei vani ad uso diverso da quello abitativo le altezze devono corrispondere alle normative vigenti in materia.

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

.

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

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

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

Art. 2.3.4 Disciplina dei mutamenti delle destinazioni d'uso

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

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

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

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

Art. 2.3.5 Classificazione delle destinazioni d'uso

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

1)Attività residenziali:

Residenza di civile abitazione;

2)Attività ricettive

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

3)Attività turistiche

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

4)Attività produttive

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

- a) Artigianato di servizio eventualmente integrato da uno spazio di vendita al dettaglio, riparazione di beni di consumo, non superiore a mq. 200 di SIp;
- b) Attività artigianale ed industriale di produzione; attrezzature strettamente attinenti al funzionamento dell'attività (residenza custode e/o titolare, uffici, ecc.)
- c) Deposito al coperto o all'aperto di qualsiasi natura, deposito di relitti e attrezzature per l'qa compattazione;
- d) Magazzini per deposito di materiali infiammabili e comunque non pericolosi

5)Attività commerciali

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

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

6)Attività terziarie

- a) Uffici privati quali studi professionali, agenzie turistiche, immobiliari, assicurative, sportelli bancari, laboratori sanitari, ecc;
- b) Servizi privati per lo spettacolo, il tempo libero, l'istruzione e la cultura, la pratica sportiva, l'assistenza sociale e le attività associative per il culto, politiche, sindacali, ricreative,

comprese le attrezzature attinenti il funzionamento dell'attività (residenza custode e/o titolare, uffici, ecc.)

- c) Attività direzionali private, sedi di attività amministrative, bancarie, finanziarie, di istituzioni, di organi decentrati statali, attrezzature attinenti al funzionamento dell'attività (residenza custode e/o titolare, ecc.)

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

8)Attività di servizio pubblico

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

9)Attività agricole

- a) Residenza agricola;

- b) Fabbricati ed impianti per la prima conservazione, trasformazione e vendita dei prodotti agricoli e zootecnici;
- c) Fabbricati ed attrezzature, anche esterne, per la raccolta dei prodotti agricoli e per la custodia degli attrezzi e degli automezzi;
- d) Fabbricati ed impianti per l'allevamento di animali;
- e) Attività agroturistiche

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

Art. 2.3.6 Aree di pertinenza

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

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

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

Il vincolo di pertinenza dura con il durare degli edifici.

E' consentito il trasferimento dei diritti volumetrici da un lotto edificabile ad altro lotto adiacente. In questo caso occorrerà che i promotori dell'iniziativa edilizia dimostrino il titolo allo sfruttamento delle capacità edilizia delle proprietà adiacenti tramite apposita convenzione che dovrà essere trascritta nei Registri Immobiliari a cura del richiedente il titolo abilitativi.

Art. 2.3.7 Parcheggi di pertinenza

Indipendentemente dalla dotazione di spazi pubblici di parcheggio previsti dal Piano dei Servizi, negli interventi edilizi di nuova edificazione e negli interventi di ristrutturazione comportanti la demolizione del fabbricato e la sua ricostruzione su altro sedime, si devono prevedere spazi per parcheggi privati di

pertinenza nella misura minima di 1 mq per ogni 10 mc di costruzione, in ottemperanza alle disposizioni della legge 122/89, salvo quanto più oltre specificato.

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

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

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

- a) per la residenza 1 mq per ogni 10 mc di volume
- b) per le attività ricettive: 2 mq per ogni 10 mq di SLP
- c) per le attività produttive: 3 mq per ogni 10 mq di SLP

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

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

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

Titolo 3. Opere di urbanizzazione

Capo I. Disposizioni generali

Sono opere di urbanizzazione tutte le attrezzature necessarie per dotare il territorio delle infrastrutture, ivi comprese le opere di ogni tipo qualora siano necessarie, in via diretta o mediata, per allacciare le singole zone ai pubblici servizi o per il potenziamento di questi ultimi, indicate dalle Leggi 847/64 e 865/71.

OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA

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

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

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

OPERE DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA

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

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

- a) Asili nido e scuole materne;
- b) Scuole dell'obbligo nonché strutture e complessi per l'istruzione superiore dell'obbligo;

- c) Mercati di quartiere;
- d) Delegazioni comunali;
- e) Chiese ed altri edifici per servizi religiosi;
- f) Impianti sportivi di quartiere;
- g) Centri sociali ed attrezzature culturali e sanitarie; nelle attrezzature sanitarie sono comprese le opere, le costruzioni e gli impianti destinati allo smaltimento, al riciclaggio o alla distruzione dei rifiuti urbani, speciali, pericolosi, solidi e liquidi, alla bonifica di aree inquinate (art. 266, comma 1, D.Lgs. n. 152 del 2006)
- h) Aree verdi di quartiere.

Art. 3.1.1 Esecuzione delle opere di urbanizzazione

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

Art. 3.1.2 Oneri di urbanizzazione primaria e secondaria

Tutti gli interventi urbanistici preventivi e tutte le concessioni sono subordinate alla corresponsione al Comune di contributi per la realizzazione ed il potenziamento dell'urbanizzazione primaria e secondaria.

Art. 3.1.3 Scomputo degli oneri di urbanizzazione

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

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

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

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

Art. 3.1.4 Monetizzazione

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

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

Titolo 4. Definizioni degli interventi

Capo I. Disposizioni generali

Art. 4.1.1. Definizione degli interventi edilizi

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

a) interventi di manutenzione ordinaria:

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

b) interventi di manutenzione straordinaria:

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

c) interventi di restauro e di risanamento conservativo:

gli interventi edilizi rivolti a conservare e recuperare l'organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentano destinazioni d'uso con essi compatibili. Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino e il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio;

d) interventi di ristrutturazione edilizia:

gli interventi rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente. Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti. Nell'ambito degli interventi di ristrutturazione edilizia sono ricompresi anche quelli consistenti

nella demolizione e ricostruzione parziale o totale nel rispetto della volumetria preesistente fatte salve le sole innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica;

e) interventi di nuova costruzione:

quelli di trasformazione edilizia e urbanistica del territorio non rientranti nelle categorie definite alle lettere precedenti e precisamente:

- 1) la costruzione di manufatti edilizi fuori terra o interrati, ovvero l'ampliamento di quelli esistenti all'esterno della sagoma esistente, fermo restando, per gli interventi pertinenziali, quanto previsto al numero 6;
- 2) gli interventi di urbanizzazione primaria e secondaria realizzati da soggetti diversi dal comune;
- 3) la realizzazione di infrastrutture e di impianti, anche per pubblici servizi, che comporti la trasformazione in via permanente di suolo inedito;
- 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 inedito.

f) interventi di ristrutturazione urbanistica:

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

a) Sono soggette a comunicazione all'Amministrazione Comunale, le opere inerenti gli interventi di manutenzione ordinaria, mediante una comunicazione supportata dalle descrizioni delle opere che si intendono eseguire.

b) Sono soggetti a DIA gli interventi di manutenzione straordinaria e di restauro di lieve entità, ai sensi e per gli effetti di cui all'art.48 della legge 5-08-1978 n.457.

c) Sono soggetti a Permesso di Costruire gli interventi di restauro di particolare rilevanza, di risanamento conservativo, di ristrutturazione edilizia, conformemente alle prescrizioni dettate dalle specifiche norme.

Capo 2. Modalità di attuazione

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

Sono previste le seguenti modalità di attuazione:

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

Art. 4.2.1 Interventi diretti

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

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

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

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

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

Art. 4.2.2 Interventi preventivi di attuazione – Piani attuativi

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Art. 4.2.3 Utilizzazione degli indici e aggiornamento delle planimetrie

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

Qualora un'area a destinazione omogenea su cui esistono costruzioni che si devono o si intende conservare, sia frazionata con lo scopo di costituire nuovi lotti edificabili, tutti gli indici e le indicazioni del PGT vanno in ogni modo rispettati, sia per le nuove costruzioni che per le costruzioni conservate.

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

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

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

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

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

Titolo 5. Sensibilità paesistica

Capo I. Disposizioni generali

Art. 5.1.1 Salvaguardia dell'ambiente e risparmio energetico

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

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

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

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

- **Morfologico – strutturale;**
- **Vedutistico;**
- **Simbolico.**

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

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

1) Modo di valutazione: Morfologico – strutturale:

Appartenenza/contiguità a sistemi paesistici:

- di interesse naturalistico:

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

- di interesse storico agrario:

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

- di interesse storico-artistico:

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

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

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

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

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

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

2) Vedutistico:

- Interferenza con punti di vista panoramici

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

-Interferenza/contiguità con percorsi di fruizione paesistico-ambientale

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

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

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

-Interferenza/contiguità con percorsi ad elevata percorrenza

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

3) Simbolico:

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

- luoghi che pur non essendo oggetto di celebri citazioni rivestono un ruolo rilevante nella definizione e nella consapevolezza dell’identità locale (luoghi celebrativi o simbolici).

- luoghi connessi sia a riti religiosi (percorsi processionali, cappelle votive) sia ad eventi o ad usi civili (luoghi della memoria di avvenimenti locali, luoghi rievocativi di leggende e racconti popolari, luoghi di aggregazione e di riferimento per la popolazione insediata).

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

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

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

1) Incidenza morfologica e tipologica:

Alterazione dei caratteri morfologici del luogo:

Il progetto comporta modifiche:

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

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

Il progetto prevede:

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

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

2) Incidenza linguistica: stile, materiali, colori:

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

3) Incidenza visiva:

Ingombro visivo

Occultamento o di visuali rilevanti

Prospetto su spazi pubblici

4) Incidenza simbolica:

Interferenza con i valori simbolici attribuiti dalla comunità locale al luogo

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

1 = Incidenza paesistica molto bassa

2 = Incidenza paesistica bassa

3 = Incidenza paesistica media

4 = Incidenza paesistica alta

5 = Incidenza paesistica molto alta

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

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

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

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

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

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

Nel dettaglio la suddivisione individua:

- **classe di sensibilità paesistica molto bassa:** nessuna area;
- **classe di sensibilità paesistica bassa:** tessuto urbano di nuova o recente edificazione di scarsa qualità morfologico e tipologica o di possibile nuova edificazione;
- **classe di sensibilità paesistica media:** aree destinate all'attività agricola, aree edificate di antica costruzione ma di scarso valore tipologico;
- **classe di sensibilità paesistica alta:** aree occupate da fabbricati rurali comprendenti inoltre una "fascia di tutela" di circa 50 metri, aree naturalistiche;
- **classe di sensibilità paesistica molto alta:** cimitero e relativa area di rispetto, aree di interesse paesaggistico naturale come corsi d'acqua vincolati, aree naturalistiche di elevato valore.

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

Titolo 6. Tessuto urbano consolidato

Capo 1. Disposizioni generali

Art. 6.1.1 Suddivisione del tessuto urbano consolidato in ambiti omogenei

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

- **Zona A: Nucleo di antica formazione;**
- **Ambito del tessuto urbano recente a prevalente destinazione residenziale**
 - **Zona B: Zona residenziale di saturazione**
 - **Zona C: Zona residenziale di completamento**

Capo 2. Aree consolidate generali: norme generali

Art. 6.2.1 Definizione

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

Art. 6.2.2 Obiettivi del Piano delle Regole

Le finalità perseguite dal Piano per questi ambiti sono:

- la salvaguardia e la valorizzazione delle particolari qualità ambientali;
- il mantenimento o l'incremento della quantità complessiva di spazi di verde privato;
- il completamento del tessuto edilizio con interventi di nuova edificazione o con riedificazioni coerenti coi caratteri morfologici, tipologici ed architettonici dell'edificato.

Art. 6.2.3 Salvaguardia delle volumetrie residenziali esistenti

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

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

Art. 6.2.4 Ampliamenti e sopralzi

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

Capo 3. Il Nucleo di antica formazione – Zona A

Art. 6.3.1 Definizione

E' costituita da un ristretto nucleo situato nella posizione preminente del paese e comprende edifici a destinazione anche pubblica. Nella zona A, ogni intervento ammesso deve essere finalizzato alla conservazione dei valori ambientali offerti dal significato storico e della qualità architettonica del tessuto edilizio, dalla presenza di monumenti, dall'unitarietà urbanistica e funzionale dell'insieme.

Art. 6.3.2 Obiettivi del Piano delle Regole

Le finalità perseguite dal piano sono:

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

Art. 6.3.3 Destinazioni d'uso

Destinazione d'uso principale: - Residenza;

- Servizi annessi alla residenza ed accessori (garage, cantine sottotetti ecc.)

Destinazioni e funzioni ammesse (accessorie e compatibili):

- Servizi sociali, culturali ,religiosi, assistenziali;
- Servizi pubblici (posta, telefoni, banche ecc.);
- Uffici pubblici o privati, studi professionali;
- Ristoranti,bar, club, ritrovi;
- Negozi di prima necessità (alimentari, macellerie, ecc.);
- Negozi di interesse secondario (tessuti, calzature, ecc.);
- Negozi di interesse occasionale (attrezzature tecniche);
- Artigianato di servizio a conduzione familiare (purchè compatibile con la residenza perchè non molesto o antigienico);

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

Destinazioni non ammesse:

- Le attività agricole e gli allevamenti di bestiame, salvo il mantenimento di eventuali attività esistenti;
- Le attività produttive, salvo il mantenimento di eventuali attività esistenti;
- Le attività commerciali di maggiore dimensione (>400 mq), il commercio all'ingrosso e gli impianti di distribuzione del carburante, salvo il mantenimento di eventuali attività esistenti.

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

Art. 6.3.4 Modalità di intervento

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

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

- 1) *Manutenzione ordinaria:*

Le prescrizioni per tali interventi sono quelle previste dall'art. 4.1.1 delle presenti norme;

Sono interventi di manutenzione ordinaria le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture interne e esterne delle costruzioni semprechè vengano conservate e ripristinate le caratteristiche originarie dei manufatti; si elencano, a titolo esemplificativo:

- a) Le riparazioni e rifacimenti di pavimentazioni interne ed esterne degli edifici, sostituzioni di infissi e serramenti interni ed esterni con adeguamento di materiali, colori e forme;
- b) Le opere necessarie a riparare strutture, murature non portanti e delle coperture quali i ricorrimenti del manto di copertura e della piccola orditura del tetto, la riparazione e sostituzione di grondaie, pluviali e simili, la riparazione dei balconi;

- c) Le opere necessarie a mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti o ad adeguarli alle normali esigenze di esercizio quali: riparazioni e sostituzioni di impianti idraulici, igienico-sanitari e relative tubazioni, di impianti elettrici, di riscaldamento e ventilazione, di fornitura gas nonché delle canne fumarie e relative opere murarie;
- d) Ripristino delle facciate con materiali aventi le stesse caratteristiche e colori di quelli preesistenti con esclusione delle facciate in edifici vincolanti.

L'esecuzione delle opere avviene sotto la personale responsabilità del proprietario o di chi ha il possesso o l'uso del bene, sia per quanto riguarda la classificazione delle opere come di manutenzione ordinaria ai sensi del presente articolo, sia per garantire il rispetto delle norme regolamentari di edilizia e di igiene vigenti nel Comune.

Norme procedurali per interventi di manutenzione ordinaria:

- 1) L'attuazione degli interventi di manutenzione ordinaria possono essere eseguiti senza specifica autorizzazione, ma devono essere preventivamente segnalati all'Amministrazione Comunale. Possono essere eseguiti senza tale formalità soltanto i modesti interventi di riparazione da effettuare all'interno di singole unità immobiliari ininfluenti sul tessuto edilizio nei suoi singoli aspetti.
- 2) La segnalazione è comunque obbligatoria nei casi seguenti:
 - a) opere interne ed ex art. 26 L. 47/85
 - b) ripristino di parti limitate di facciate e sostituzione di grondaie pluviali e simili, con materiali aventi le stesse caratteristiche e gli stessi colori di quelli preesistenti;
 - c) tutte le opere in genere che riguardano l'esterno dell'edificio, limitatamente agli interventi nel nucleo storico è prescritta la segnalazione.

2) Manutenzione straordinaria:

Le prescrizioni per tali interventi sono quelle previste dall'art. 4.1.1. delle presenti norme.

Gli interventi di manutenzione straordinaria saranno valutati, sia con riferimento all'oggetto delle singole domande, sia in connessione con qualsiasi altra domanda presentata negli ultimi cinque anni per la stessa unità edilizia. Gli interventi richiesti non devono costituire, un insieme sistematico di

opere che possano portare a un organismo edilizio sostanzialmente rinnovato o diverso dal precedente, nè devono costituire mutamento tipologico della costruzione nel suo insieme.

Sono interventi di manutenzione straordinaria le seguenti opere, quando siano eseguite con caratteri di generalità sull'immobile:

- 1) rifacimento di intonaci, coloriture esterne, infissi esterni;
- 2) rifacimento di pavimenti o rivestimenti interni ed esterni;
- 3) rifacimento del manto di copertura.

In particolare sono considerati interventi di manutenzione straordinaria quelli sottoelencati, quando comportino esecuzione di opere murarie;

- 4) rifacimento o installazione di materiali di isolamento e rifacimento o installazione di impianti di riscaldamento o raffreddamento quando comportano opere murarie;
- 5) rifacimento o installazione di impianti di ascensore o montacarichi;
- 6) rifacimento o installazione di impianti di accumulazione o sollevamento idrico;
- 7) rifacimento di impianti igienico-sanitari;
- 8) installazione di impianti igienico-sanitari ricavati nell'ambito del volume dell'unità immobiliare;
- 9) consolidamento delle strutture di fondazione o di elevazione;
- 10) costruzione di vespai.

3) *Restauro e risanamento conservativo*

Le prescrizioni per tali interventi sono quelle previste dall'art. 4.1.1. delle presenti norme.

Gli interventi dovranno essere finalizzati alla conservazione integrale delle caratteristiche morfologiche, tipologiche e strutturali.

Restauro:

Le opere di restauro debbono rispettare l'aspetto esterno, l'impianto strutturale-architettonico dell'interno e le parti decorative dell'edificio, pur risolvendo i problemi igienici e di abitabilità od agibilità.

La modifica parziale della destinazione d'uso è consentita nell'ambito del restauro, purchè non risultino alterate la forma e la distribuzione e purchè la nuova destinazione d'uso non contrasti:

- con la destinazione d'uso fissata dal PGT vigente;
- col carattere storico-artistico dell'edificio e/o dell'ambiente nel quale esso e' inserito;
- con la concezione originaria dell'organismo edilizio.

Finalità:

a) conservazione della costruzione, delle sue qualità, del suo significato e dei suoi valori, mediante l'eliminazione delle aggiunte utilitarie o storicamente false, il consolidamento di elementi costitutivi e l'inserimento di accessori ed impianti, così da recuperare l'uso, anche con eventuale parziale mutata destinazione, purchè non risultino alterate la forma e la distribuzione;

b) valorizzazione della costruzione, anche agli effetti ambientali, mediante operazioni sistematiche e d'insieme, con l'eventuale recupero ai fini abitativi di sottotetti con altezza media interna non inferiore a m 2,40, con facoltà di aggregare o disaggregare più unità immobiliari e modificare la distribuzione interna delle stesse, nel rispetto delle caratteristiche morfologiche, tipologiche e architettoniche dell'immobile.

c) conservazione e recupero delle caratteristiche morfologiche, tipologiche e strutturali dell'edificio, con ricomposizione di reperti e di spazi di per sè significativi o che siano parte di edifici, ambienti e complessi meritevoli di tutela.

d) E' previsto pertanto l'obbligo di:

- 1) Conservare le facciate interne ed esterne, i volumi, perimetri, altezze ed andamento delle coperture;
- 2) Salvaguardare l'intero apparato decorativo (gronde, marcapiani, portali, fregi, lapidi, ecc.)
- 3) Mettere in luce eventuali tracce, aperture originarie ritrovate;
- 4) Eliminare le superfetazioni o eventuali sovrastrutture di epoca recente che non rivestono interesse, degradanti o semplicemente prive di valore;
- 5) Conservare le pavimentazioni originarie di pregio all'interno ed all'esterno, in modo particolare i cortili acciottolati.
- 6) Conservare le strutture statiche verticali esistenti delle quali è ammesso il solo consolidamento;

- 7) Conservare le strutture orizzontali a volta e quelle in legno, se pregevoli, con l'obbligo di rimetterle in vista eliminando le eventuali controsoffittature. Per queste strutture sono ammessi soltanto gli interventi di manutenzione e di consolidamento. Possono invece essere sostituite tutte le altre strutture orizzontali se non pregevoli.
- 8) Conservare il sistema delle murature e dei collegamenti verticali ed orizzontali esistenti.
- 9) Conservare tutti gli elementi decorativi esterni ed interni esistenti quali portali, cornici, cornicioni, marcapiani, fregi, lesene, affreschi, ecc., e tutti gli elementi architettonici ed artistici isolati che abbiano un valore storico o artistico quali pozzi, logge, muri, edicole, lapidi, ecc., incorporati nell'edificio o situati nell'area di pertinenza;
- 10) Di impiegare i materiali caratteristici o più diffusi della tradizione costruttiva locale, a meno che non risulti con certezza l'uso originario di materiali diversi;
- 11) Di eliminare tutte le parti aggettanti chiuse, tettoie, tamponamenti e chiusure di elementi architettonici aperti anche nel caso in cui l'eliminazione di tali elementi non sia puntualmente prevista, quando questi elementi contrastino, con la morfologia dell'edificio;

Ammissibilità:

Fatto salvo l'obbligo della sostanziale conservazione dei caratteri tipologici, morfologici e delle strutture statiche, e' consentito:

- la creazione dei servizi igienici (w.c., bagni, cucina) nei singoli alloggi (o uffici, laboratori, ecc.);
- la sostituzione e il potenziamento degli impianti tecnologici;
- la demolizione e la ricostruzione dei tavolati interni limitatamente alla necessità di modifica delle suddivisioni interne;
- la sostituzione intonaci esterni e interni, infissi esterni ed interni, gronde, pluviali;
- la sostituzione di componenti di strutture statiche limitatamente a quelle pericolanti o deteriorate (solai, conservando il numero dei piani), elementi portanti verticali e orizzontali conservando le misure interasse, in particolare per le travature dei tetti o falda conservando l'inclinazione originaria o adeguandola a quelle degli edifici adiacenti;
- la sostituzione dei materiali (di copertura, di rivestimento, ecc.);
- la modifica dell'impianto distributivo, il taglio degli alloggi e il numero delle unità immobiliari conservando gli impianti scala, i collegamenti orizzontali (ballatoi, logge, ecc.)

caratterizzanti la tipologia del fabbricato.

Negli edifici sottoposti a restauro, dovrà essere richiesto nuovo certificato di abitabilità, anche con continuità per locali già abitati, semprechè risultino, sentito il parere del Responsabile competente per territorio, sicuramente migliorate le condizioni igienico-sanitarie generali.

Norme procedurali per interventi di restauro:

Gli interventi di restauro sono soggetti a Permesso di Costruire salvo diversa disposizione di legge, diretti esclusivamente al recupero abitativo o funzionale all'abitazione.

Qualora, nel corso di interventi di restauro, le costruzioni oggetto dei medesimi o parte di esse venissero comunque danneggiate, deve esserne eseguito il ripristino previo ottenimento di specifica autorizzazione, nell'attesa della quale i lavori in corso devono essere sospesi.

Risanamento conservativo:

Gli interventi di risanamento conservativo devono prevedere la conservazione dell'edificio eliminando le aggiunte utilitarie o storicamente false, il consolidamento e la sostituzione degli elementi costitutivi e l'inserimento di accessori e impianti, anche con eventuale mutata destinazione dell'edificio stesso.

Gli interventi di risanamento conservativo non devono comportare incremento di volume o di superficie lorda di pavimento, mentre e' consentito, nel rispetto di tutte le altre norme, aggregare o disaggregare più unità immobiliari e modificare la distribuzione interna delle stesse.

Il principio generale consiste nella conservazione degli elementi essenziali della morfologia e della tipologia edilizia secondo il criterio dell'intervento più "leggero" possibile in relazione alle caratteristiche dell'edificio.

Prescrizioni:

- 1 - E' fatto obbligo di rispettare le prescrizioni generali sopra riportate ed inoltre di conservare il perimetro, il volume, le altezze e l'andamento dei tetti, le strutture originali, le tipologie e gli elementi caratteristici dell'edificio (logge, colonnati, cancellate, colonne, portali, ecc.);
- 2 -Devono essere conservate le strutture statiche verticali perimetrali esistenti delle quali è ammesso il solo consolidamento;

- 3 -Devono essere conservate le strutture orizzontali a volta e quelle in legno, se pregevoli, con l'obbligo di rimetterle in vista eliminando le eventuali controsoffittature. Per queste strutture sono ammessi soltanto interventi di manutenzione e consolidamento. Tutte le altre strutture possono essere sostituite, qualora fatiscenti nel rispetto di tutte le altre norme, con la traslazione verticale dei solai, per motivi igienico- sanitari con esclusione di quello di copertura.
- 4 - Devono essere conservati tutti gli elementi decorativi interni ed esterni esistenti (portali, cornici, cornicioni, marcapiani, fregi, lesene, affreschi, ecc.) e tutti gli elementi architettonici ed artistici isolati che abbiano valore storico o artistico (pozzi, logge, muri, edicole, lapidi, ecc.) incorporati nell'edificio o situati nell'area di pertinenza;
- 5 - E' vietato alterare l'aspetto esterno degli edifici con l'aggiunta di elementi quali scale esterne, volumi tecnici eccedenti la copertura, volumi a sbalzo, elementi sporgenti, ecc. o con la chiusura di portici, logge, balconi, ballatoi, terrazze, ecc.;
- 6 - E' fatto obbligo di impiegare, per le parti esterne degli edifici, i materiali caratteristici o più diffusi della tradizione locale a meno che non risulti con certezza l'uso originario di materiali diversi;
- 7 - Devono essere mantenuti tutti gli spazi scoperti esistenti nei quali è vietata ogni nuova costruzione.

Ammissibilità:

Negli interventi di risanamento conservativo e' ammesso:

- 1)- Installare i servizi igienici illuminanti ed aereati artificialmente;
- 2) -Installare servizi cucina con ventilazione forzata, sistemazione in nicchia in un locale dotato di illuminazione ed aerazione naturale;
- 3) -Consolidare i solai;
- 4) -Utilizzare i vani con altezze minime non inferiori a m 2,40, ai fini abitabili, quando la preesistenza di solai di pregio (volte, cassettoni, ecc.) o la posizione delle finestre non consenta altrimenti;
- 5) -Utilizzare le soffitte ed i sottotetti con apertura in falda di tetto, purchè ciò non comporti alterazioni della configurazione, anche parziale del tetto originale;
- 6) -Realizzare nuovi abbaini, nella misura massima di 4 mq. ogni 100 mq. di sviluppo della

copertura, unità immobiliare e di superficie singola non superiore a 2 mq. di sup. di tetto.

Norme procedurali per interventi di risanamento conservativo:

Gli interventi di risanamento conservativo sono soggetti a Permesso di Costruire, e sono diretti esclusivamente al recupero abitativo o funzionale all'abitazione, con esclusione d'ogni altra destinazione d'uso.

4) Ristrutturazione edilizia

Le prescrizioni per tali interventi sono quelle previste dall'art. 4.1.1. delle presenti norme.

La ristrutturazione è diretta ad effettuare interventi che riguardano il miglioramento dei servizi tecnologici, la modifica del taglio degli alloggi e delle unità immobiliari, la variazione anche totale della destinazione d'uso del fabbricato, la trasformazione delle caratteristiche tipologiche delle abitazioni, tali da modificarne anche l'utenza. Pertanto l'intervento potrà comportare il rifacimento degli elementi costitutivi, sia strutturali che distributivi degli edifici, nella salvaguardia dei soli caratteri morfologici dell'involucro edilizio, con modifica ed eventuale inserimento di nuovi elementi ed impianti.

La ristrutturazione si applica a quegli edifici senza valore architettonico ma parzialmente recuperabili e che, pur non rivestendo singolarmente valori particolari, hanno un significato compositivo nell'insieme del tessuto urbano da salvaguardare, oppure edifici nuovi o sostanzialmente rinnovati non contrastanti con l'ambiente. Gli interventi saranno finalizzati alla valorizzazione dell'edificio ed alla eventuale correzione dei suoi elementi tipologici ai fini di un corretto rapporto con il paesaggio urbano.

Agli effetti della ristrutturazione edilizia, sono considerati volumi esistenti, quelli facenti parte dell'impianto originario dell'edificio (documentati storicamente o catastalmente) compresi gli accessori alla residenza purché già utilizzati a tal fine.

Sono esclusi dal computo: le superfetazioni di costruzione recente, nonché i box, i rustici anche originari non adibiti a residenza o accessorio, magazzini, depositi, ecc.

Gli interventi di ristrutturazione edilizia non sono ammessi nelle costruzioni soggette a tutela.

Ammissibilità:

La finalità dell'intervento è la salvaguardia delle caratteristiche ambientali con la conservazione della morfologia urbana preesistente e dei rapporti tra i volumi e gli spazi liberi.

Sono ammessi pertanto:

- 1) La demolizione delle parti degradate e loro ricostruzione, la conservazione delle volumetrie preesistenti, la demolizione e ricostruzione con le stesse caratteristiche volumetriche di un singolo fabbricato all'interno di una unità minima di intervento;
- 2) La riconferma degli allineamenti, lungo le strade della zona di recupero, la variazione delle dimensioni delle finestre e l'introduzione di nuove al fine di recuperare una corretta immagine tipologica, e la variazione delle quote dei piani esistenti;
- 3) Il sopralzo delle linee di gronda delle facciate, al solo fine di raggiungere le altezze minime abitabili medie di m 2,70, su edifici che non avendo più di due piani fuori terra ed uno sviluppo minimo di due vani (8-10 m) hanno il sottotetto con altezza media di 2 m;
- 4) L'installazione servizi igienici illuminati ed aerati artificialmente, nuove scale, ascensori, impianti tecnologici, con la tassativa esclusione dei volumi tecnici emergenti dalle coperture;
- 5) La modifica della la profondità dei corpi di fabbrica degli edifici adibiti ad abitazione alla data di approvazione del PGT fino al limite di m 6,50 e per questi solamente, quando hanno profondità inferiore, con relativo aumento di superficie utile;
- 6) La modifica della destinazione d'uso degli edifici esistenti mediante un insieme sistematico di opere, nel rispetto delle prescrizioni di quest'articolo;
- 7) L'obbligo di conservare le pavimentazioni di pregio, in particolare i cortili acciottolati, e di riportare alle primitive condizioni i colonnati tamponati in epoca più recente, i quali potranno essere tamponati internamente solo con vetrate trasparenti.
- 8) L'intervento di ristrutturazione edilizia è consentita con una S.L.P. che non superi quella esistente per ogni singolo edificio oggetto dell'intervento e che garantisca nei casi di cambio di destinazione d'uso la possibilità di una S.L.P. massima di 1000 mq.

Norme procedurali per interventi di ristrutturazione edilizia:

Gli interventi di ristrutturazione edilizia sono soggetti a Permesso di Costruire.

5) Ristrutturazione urbanistica:

E' da applicarsi a quei gruppi di edifici senza valore architettonico ed in condizioni talmente precarie da ritenerli irrecuperabili.

Gli edifici inoltre dovranno riproporre la tipologia a cortina rispettando gli allineamenti stabiliti dall'Ufficio Urbanistica Comunale, e non dovranno superare l'altezza degli edifici adiacenti e circostanti.

Interventi:

Gli interventi di ristrutturazione urbanistica sono assoggettati preventivamente all'approvazione dei piani esecutivi. Tali piani possono essere:

- piani di recupero abitativo (P.R.) di cui agli artt. 28 e seguenti della legge 5 agosto 1978 n. 457;
- piani particolareggiati (P.P.) di cui agli artt. 13 e seguenti della legge 17 agosto 1942 n.1150 e successive modifiche ed integrazioni.

- Demolizione senza ricostruzione:

Riguarda costruzioni ed edifici, o parti di essi, dei quali si rende indispensabile la demolizione senza ricostruzione (salvo diverse previsioni di piano di intervento preventivo) poiché la loro eliminazione è necessaria dal punto di vista funzionale, ambientale o igienico-sanitario o contrastante con l'ambiente circostante.

La demolizione senza ricostruzione di tali edifici è condizione inderogabile per il rilascio di qualsiasi permesso nell'ambito dell'unità minima di intervento, fatta salva la possibilità di posticipare a mezzo atto di impegno unilaterale registrato, la data della loro demolizione per dimostrate particolari necessità.

Le aree a cielo aperto che si rendono così disponibili verranno utilizzate a giardino o a cortile per la viabilità o a standard urbanistici secondo quanto prescrivono le norme edilizie generali e lo strumento urbanistico.

Art. 6.3.5 Indici e parametri edilizi

Nella zona del nucleo di antica formazione possono essere realizzati “una tantum” e per una sola volta, interventi per adeguamento igienico-sanitario che comportino un incremento massimo del 10 % rispetto alla volumetria esistente.

Altezze:

Per gli interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia non è consentito superare le altezze degli edifici preesistenti, computate senza tener conto delle sovrastrutture o sopraelevazioni aggiunte alle antiche strutture.

Per gli interventi di ristrutturazione urbanistica, l'altezza massima di ogni edificio non può superare l'altezza degli edifici circostanti di carattere storico-artistico.

Distanza tra i fabbricati:

Nelle zone del nucleo di antica formazione e per gli interventi di restauro, risanamento conservativo e ristrutturazione degli edifici esistenti le distanze tra gli edifici non possono essere inferiori a quelle intercorrenti tra i volumi edificati preesistenti.

Per operazioni di ristrutturazione urbanistica occorre osservare un distacco tra le costruzioni non inferiore a m 10,00 salvo i casi di costruzione in aderenza o a confine quando legalmente possibile o per preesistenza a confine su lotti contigui.

Distanza dal ciglio stradale:

Nelle ricostruzioni o nuove costruzioni e' da ricercare ove possibile, l'allineamento con edifici contigui a cortina prospicienti la strada: ogni allineamento dovrà essere definito in loco con un responsabile dell'Ufficio urbanistica Comunale.

Distanza minima dai confini:

Per interventi di risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia, allineamenti, nuove costruzioni o ristrutturazione urbanistica è ammesso l'allineamento preesistente.

Art. 6.3.6 Prescrizioni comuni a tutti gli edifici del nucleo di antica formazione

Prescrizioni generali

La progettazione di ogni intervento edilizio dovrà prevedere il rispetto delle forme e delle tipologie locali, e dovrà adeguarsi alla problematica culturale generale dell'operare in ambienti storici da salvaguardare e valorizzare, considerando il rapporto compositivo con gli edifici confinanti, e ponendo come obiettivo primario la riqualificazione ed il recupero della omogeneità del tessuto urbano.

Ogni intervento che modifichi l'aspetto esteriore dell'edificio deve essere valutato in relazione alla immagine tipologica del fabbricato; pertanto i singoli limitati interventi (ad esempio l'apertura di una finestra) potranno essere assentiti esclusivamente attraverso una progettazione che preveda l'adeguamento di tutta la facciata é pertanto prescritta a corredo dell'istanza di Permesso di Costruire, un adeguato supporto fotografico dell'esistente e dei fabbricati contigui.

Le varianti in corso d'opera che prevedano modifiche esterne ai fabbricati (posizionamento aperture, finiture ecc.) devono essere preventivamente autorizzate.

Gli interventi su edifici vincolati evidenziati sulle planimetrie di PGT dovranno, sottostare al preventivo parere o nulla-osta della Soprintendenza ai Monumenti.

Locali interrati e accessori

Non è ammessa la costruzione di locali accessori interrati.

E' ammessa la ristrutturazione dei locali accessori esistenti alla data di adozione del PGT.

E' ammessa la trasformazione in civile abitazione dei rustici che alla data di adozione del PGT presentano altezze interne tali da ottemperare alle normative vigenti; senza apportare variazioni ai volumi.

E' ammessa la possibilità di traslare internamente i solai dei rustici esistenti alla data di adozione del PGT senza modificare le quote di gronda e di colmo dalle coperture.

Gli accessi esterni dovranno essere studiati in modo da recare il minimo disagio estetico ed essere decorosamente inseriti nell'area.

Art. 6.3.7 Edificio soggetto a norme particolari

Si tratta di un edificio di particolare rilevanza storico-artistica-architettonica, per cui valgono le prescrizioni previste all'art. 6.3.4 – Modalità d'intervento, all'art.6.3.5 – Indici e parametri edilizi e all'Art. 6.3.6 - Prescrizioni comuni a tutti gli edifici del nucleo di antica formazione.

In merito alle destinazioni d'uso vale invece quanto segue:

Destinazioni e funzioni ammesse:

- Servizi sociali, culturali ,religiosi, assistenziali;
- Servizi pubblici (posta, telefoni, banche ecc.);
- Uffici pubblici;
- Club, ritrovi;

Destinazioni non ammesse:

- Le attività agricole e gli allevamenti di bestiame, salvo il mantenimento di eventuali attività esistenti;
- Le attività produttive, salvo il mantenimento di eventuali attività esistenti;
- Le attività commerciali di maggiore dimensione (>400 mq), il commercio all'ingrosso e gli impianti di distribuzione del carburante, salvo il mantenimento di eventuali attività esistenti.
- Uffici privati, studi professionali;
- Ristoranti, bar;
- Negozi di prima necessità (alimentari, macellerie, ecc.);
- Negozi di interesse secondario (tessuti, calzature, ecc.);
- Negozi di interesse occasionale (attrezzature tecniche);
- Artigianato di servizio a conduzione familiare (purchè compatibile con la residenza perchè non molesto o antigienico);
- Attrezzature pertinenziali (piscine, campi tennis ecc.) quando non eccedono il 30% della superficie libera di proprietà

Art. 6.3.8 Classe di sensibilità paesistica

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

Capo 4. Ambito del tessuto urbano a prevalente destinazione residenziale

Art. 6.4.1 Zona residenziale di saturazione – Zona B

Art. 6.4.1.1 Definizione

E' una zona a prevalenza residenziale e agricola, esistente e in via di saturazione, che non presenta particolari valori ambientali da conservare, ma piuttosto l'esigenza di una radicale trasformazione statico-igienica di molti edifici degradati, anche mediante la variazione di destinazione d'uso, da agricola a quelle ammesse.

Art. 6.4.1.2 Obiettivi del Piano delle Regole

- Salvaguardia dell'esistente;
- Completamento dell'esistente con coerenza al contesto.

Art. 6.4.1.3 Destinazioni d'uso

Destinazione d'uso principale: - Residenza;

- Servizi annessi alla residenza ed accessori (garage, cantine sottotetti ecc.)

Destinazioni e funzioni ammesse (accessorie e compatibili):

- Servizi sociali, culturali ,religiosi, assistenziali;
- Servizi pubblici (posta, telefoni, banche ecc.);
- Uffici pubblici o privati, studi professionali;
- Ristoranti,bar, club, ritrovi;
- Negozi di prima necessità (alimentari, macellerie, ecc.);
- Negozi di interesse secondario (tessuti, calzature, ecc.);
- Negozi di interesse occasionale (attrezzature tecniche);
- Artigianato di servizio a conduzione familiare (purchè compatibile con la residenza perchè non molesto o antigienico);
- Attrezzature pertinenziali (piscine, campi tennis ecc.) quando non eccedono il 30% della superficie libera di proprietà

Destinazioni non ammesse:

- Le attività agricole e gli allevamenti di bestiame, salvo il mantenimento di eventuali attività esistenti;
- Le attività produttive, salvo il mantenimento di eventuali attività esistenti;
- Le attività commerciali di maggiore dimensione (>400 mq), il commercio all'ingrosso e gli impianti di distribuzione del carburante, salvo il mantenimento di eventuali attività esistenti.

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

Art. 6.4.1.4 Modalità d'intervento

Gli interventi si attuano mediante intervento diretto.

Sono possibili interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, demolizione con o senza ricostruzione, nuova costruzione.

Tutti gli interventi devono rispettare i seguenti indici e parametri:

- **U_f** = 0,75 mq/mq
- **I_f** = 2,00 mc/mq;
- **H_{max}** = 8 m o pari all'esistente
- **Q_c** = 60 %
- **I_p** = 25 %

Nel caso in cui l'esistente supera gli indici ammessi è consentita o la ristrutturazione dei volumi attuali, con un incremento massimo del 10 % per l'installazione di servizi igienici, o la demolizione e ricostruzione con ridimensionamento dei volumi nei limiti ammessi dall'indice.

Parcheggi pertinenziali: art. 2.3.7 delle presenti norme

Locali accessori:

I locali accessori potranno essere edificati solo nel caso di aree interessate da fabbricati residenziali esistenti o in progetto.

La costruzione a confine è ammessa senza convenzionamento con la proprietà confinante per altezze massime totali uguali o minori a m 3.00 (in tal caso si intende che nell'altezza massima di 3,00 m devono essere compresi tutti gli elementi costruttivi quali gronde, colmi, veleterie, pergolati, ecc.) e che la parete sul confine sia cieca.

In caso contrario è necessaria la convenzione con atto registrato e trascritto nei pubblici registri immobiliari.

L'altezza massima dell'accessorio non potrà superare i 3,5 m dal piano cortile.

Art. 6.4.1.5 Classe di sensibilità paesistica

Le aree residenziali di saturazione sono classificate come indicato nella **Tavola “Carta di sensibilità paesistica”**, facente parte del Piano delle Regole, in quanto per la loro localizzazione non è possibile attribuire una classe univoca.

Art. 6.4.2 Zona residenziale di completamento – Zona C

Art. 6.4.2.1 Definizione

Sono zone a prevalenza residenziale, di nuovo insediamento, localizzate nei terreni ancora liberi all'interno dell'aggregato urbano, o nelle immediate sue vicinanze.

Art. 6.4.2.2 Obiettivi del Piano delle Regole

Il Piano delle Regole persegue i seguenti obiettivi:

- Possibilità edificatorie nei lotti liberi esistenti.
- Forme di intervento: Permesso di Costruire, Denuncia di Inizio Attività.

Art. 6.4.2.3 Destinazioni d'uso

Destinazione d'uso principale: - Residenza;

- Servizi annessi alla residenza ed accessori (garage, cantine sottotetti ecc.)

Destinazioni e funzioni ammesse (accessorie e compatibili):

- Servizi sociali, culturali ,religiosi, assistenziali;
- Servizi pubblici (posta, telefoni, banche ecc.);
- Uffici pubblici o privati, studi professionali;
- Ristoranti,bar, club, ritrovi;
- Negozi di prima necessità (alimentari, macellerie, ecc.);
- Negozi di interesse secondario (tessuti, calzature, ecc.);
- Negozi di interesse occasionale (attrezzature tecniche);
- Depositi inerenti l'attività lavorativa;
- Artigianato di servizio a conduzione familiare (purchè compatibile con la residenza perchè non molesto o antigienico);
- Attrezzature pertinenziali (piscine, campi tennis ecc.) quando non eccedono il 30% della superficie libera di proprietà

Destinazioni non ammesse:

- Le attività agricole e gli allevamenti di bestiame, salvo il mantenimento di eventuali attività esistenti;

- Le attività produttive, salvo il mantenimento di eventuali attività esistenti;
- Le attività commerciali di maggiore dimensione (>400 mq), il commercio all'ingrosso e gli impianti di distribuzione del carburante, salvo il mantenimento di eventuali attività esistenti.

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

Art. 6.4.2.4 Modalità d'intervento

Sono pertanto ammessi tutti gli interventi edilizi, nel rispetto dei seguenti parametri

If = 1,5 mc/mq

Qc = 50%

Hmax = 10,20 m

Ip = 20%

Parcheggi pertinenziali: art. 2.3.7 delle presenti norme

Il rilascio di ogni Permesso di Costruire è subordinato al calcolo volumetrico che vincoli la superficie del sedime per la volumetria utilizzata, ai fini del calcolo della volumetria residua.

Locali accessori

I locali accessori potranno essere edificati solo nel caso di aree interessate da fabbricati residenziali esistenti o in progetto.

La costruzione a confine è ammessa senza convenzionamento con la proprietà confinante per altezze massime totali uguali o minori a m 3.00 (in tal caso si intende che nell'altezza massima di 3,00 m devono essere compresi tutti gli elementi costruttivi quali gronde, colmi, velette, pergolati, ecc.) e che la parete sul confine sia cieca.

In caso contrario è necessaria la convenzione con atto registrato e trascritto nei pubblici registri immobiliari.

L'altezza massima dell'accessorio non potrà superare i 3,5 m dal piano cortile.

Art. 6.4.2.5 Classe di sensibilità paesistica

Le aree residenziali ad edificazione rada sono classificate di norma nella **classe di sensibilità paesistica media**, come indicato nella Tavola “Carta di sensibilità paesistica”, facente parte del Piano delle Regole.

Titolo 7. Le aree destinate all'attività agricola – Zona E

Capo 1. Aree destinate all'agricoltura – Zona E

Art. 7.1.1 Definizione

Sono le aree destinate allo svolgimento dell'attività agricola e dell'allevamento del bestiame, anche in funzione del mantenimento di condizioni di equilibrio naturale e paesaggistico.

Art. 7.1.2 Destinazioni d'uso

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

Destinazioni d'uso ammesse:

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

Destinazioni d'uso non ammesse:

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

Art. 7.1.3 Salvaguardia dell'ambiente rurale e del paesaggio

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

- gli spianamenti ed i livellamenti del terreno operati nel contesto delle ordinarie pratiche colturali dovranno rispettare l'andamento generale delle pendenze naturali;
- dovrà essere salvaguardato il sistema irriguo come identificato nello studio del reticolo idrografico;

- dovranno essere mantenuti i filari e le boschi lungo i corsi d'acqua, il ciglio dei campi, la viabilità rurale;
- le recinzioni potranno essere realizzate in maniera coerente coi caratteri del paesaggio agricolo;
- le costruzioni ammesse, dovranno essere realizzate con materiali rispettosi dei caratteri ambientali della zona agricola che li circonda,

Art. 7.1.4 Modalità d'intervento

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

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

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

Per gli interventi abitativi, nei limiti di destinazione di cui al paragrafo precedente:

H= 8,00 m

If =

- a)0,06 metri cubi per metro quadrato su terreni a coltura orto-floro-vivaistica specializzata
- b)0,01 metri cubi per metro quadrato, per un massimo di cinquecento metri cubi per azienda, su terreni a bosco, a coltivazione industriale del legno, a pascolo o a prato-pascolo permanente;
- c)0,03 metri cubi per metro quadrato sugli altri terreni agricoli.

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

Tali attrezzature ed infrastrutture non possono superare:

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

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

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

Q_c = 40% nel caso di serre

H= 8 m per i fabbricati

H= 18 m per serbatoi, silos e simili

Per tutti gli interventi:

Distanza tra edifici: 20 m

Distanza dai confini: 10 m

Allineamenti stradali: arretramento dal filo strada 20 m

Art. 7.1.5 Disposizioni particolari per gli allevamenti di bestiame

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

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

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

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

- ALLEVAMENTI DI SUINI:

Distanze dai confini: 10 m

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

- ALLEVAMENTI DI BOVINI, POLLI E ZOOTECNICA MINORE:

- Distanze dai confini: 10 m

- Distanza dalle abitazioni: 60 m, con esclusione dell'abitazione del custode per la quale è richiesta una distanza minima di 20 m

Art. 7.1.6 Reflui zootecnici

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

Impianti anti-inquinamento:

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

1- la fognatura comunale

2- l'atmosfera

3- il sottosuolo

Tutti gli scarichi quindi devono avere le caratteristiche previste dalla Legislazione Regionale e/o statale (D.L. 152/99).

Art. 7.1.7 Edifici rurali

- Edifici residenziali esistenti:

Sono consentiti interventi di manutenzione straordinaria, di restauro e risanamento conservativo, di ristrutturazione edilizia e di modifica interna, nonché di realizzazione delle pertinenze, degli accessori e dei volumi tecnici, alle abitazioni esistenti alla data di adozione del PGT, sono altresì ammessi interventi di ampliamento per ristrutturazioni igienico-sanitarie fino al 20% della volumetria esistente.

- Edifici non residenziali esistenti:

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

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

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

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

Art. 7.1.8 Prescrizioni speciali

- a) **Patrimonio arboreo:** sulle trasformazioni del suolo e sulla gestione del patrimonio arboreo valgono le norme della vigente legislazione in materia.
- b) **Coperture stagionali:** non è subordinata né a concessione né ad autorizzazione comunale la copertura stagionale destinata a proteggere le colture.

Art. 7.1.9 Classe di sensibilità paesistica

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

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

Qualora le aree interferissero con altri caratteri ambientali, le condizioni risulterebbero diverse e pertanto, prevale sempre quanto indicato nella Tavola “**Carta di sensibilità paesistica**”, facente parte del Piano delle Regole.

Titolo 8. Le aree di valore paesaggistico – ambientale ed ecologiche

Capo 1. Aree di valore paesaggistico – ambientale ed ecologiche

Art. 8.1.1 Caratteri generali

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

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

Art. 8.1.2 Aree di consolidamento dei caratteri naturalistici

La zona è destinata alla:

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

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

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

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

E' vietato:

- la costruzione di nuovi edifici;
- la costituzione di depositi di materiali dimessi;
- la costruzione di parcheggi liberi ed organizzati;
- la costruzione di recinzioni;
- l'allestimento di campeggi anche precari;

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

E' consentita:

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

Valgono inoltre le seguenti disposizioni:

- modeste escavazioni possono essere autorizzate in relazione a specifiche esigenze di bonifica agricola, (con esclusione quindi delle aree già adibite a colture specializzate),

nel rispetto degli elementi di particolare interesse ambientale quali orli, scarpate morfologiche ecc.;

- contenimento della nuova edificazione, anche di tipo agricolo, alle sole esigenze di completamento dei nuclei esistenti, ed alle integrazioni funzionali delle attività esistenti;
- devono essere salvaguardati e recuperati (compatibilmente con lo stato di conservazione) tutti gli elementi di interesse storico-testimoniale quali: vecchi mulini, presidi agricoli, canali di derivazione, muri di difesa ed altri manufatti legati allo sfruttamento e governo del corpo idrico.

Art. 8.1.3 Aree di elevato contenuto naturalistico

Per quanto riguarda la disciplina delle aree di elevato contenuto naturalistico sono previste le seguenti disposizioni, che promuovono la loro tutela:

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

Per queste aree valgono questo tipo di prescrizioni:

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

In queste aree il comune può:

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

Art. 8.1.4 Aree di riqualificazione e di ricomposizione della trama naturalistica

Sono ambiti a vocazione naturalistico – ambientale la cui connotazione ed i cui contenuti risultano semplificati o compromessi a seguito della crescente pressione antropica o di interventi impropri.

In queste aree i piani settoriali di assestamento e di utilizzazione dei beni silvo-pastorali e piano d'indirizzo forestale, nonché di sviluppo agricolo dovranno perseguire il recupero di adeguati contenuti naturalistici compatibilmente con lo svolgimento delle attività agricole in atto per le quali si dovranno individuare idonee regolamentazioni ed incentivazioni.

Art. 8.1.5 Fasce fluviali PAI ai sensi della L. 183/ 1989 (approvate con DCPM 8 agosto 2001)

Per quanto riguarda la disciplina delle all'interno delle fasce fluviali PAI sono previste le disposizioni presenti nella Carta della Fattibilità facente parte della documentazione geologica, elaborato del piano delle Regole, e nella Relazione Tecnica della Documentazione Geologica "Studio del Territorio Comunale per l'Assetto geologico idrogeologico e sismico".

Art. 8.1.6 Zone di ripopolamento e cattura (L.R. 26/1993)

Sono aree destinate alla riproduzione della fauna selvatica allo stato naturale, al suo irradiazione nelle zone circostanti ed alla cattura della medesima per l'immissione nel territorio, fino alla ricostituzione ed alla stabilizzazione della densità faunistica ottimale del territorio.

Art. 8.1.7 Zone di interesse archeologico areali di rischio (ex L. 431/85)

Rientrano in questa categoria le aree meritevoli di tutela ai sensi della L. 1497/39 nelle quali è supposta l'esistenza di beni archeologici sommersi.

Art. 8.1.8 ZPS – Foreste e boschi

Per quanto riguarda tali aree valgono le prescrizioni vigenti in materia.

In particolare per la Zona a Protezione Speciale vige la D.G.R. 6648 del 20/02/2008 e s.m.i.;

per le aree definite come "Foreste e boschi" si rimanda al d.Lgs. 29 ottobre 1999 n.490, art. 146 comma 1 let.g.

Titolo 9. Le aree ambientali con particolari prescrizioni

Capo 1. Disposizioni generali

Art. 9.1.1 Definizione

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

Art. 9.1.2 Obiettivi del Piano delle Regole

Le finalità perseguite dal Piano per queste aree sono:

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

Art. 9.1.3 Aree a verde privato vincolato e di interesse naturale – Zona F

Sono aree dove risulta la presenza di orti o giardini privati o a ridosso di corsi d'acqua o in aree sensibili dal punto di vista ambientale, dove non sono consentite nuove costruzioni eccetto:

- servizi o integrazioni dell'unità abitativa ed in ogni caso con un incremento non superiore al 10 % della volumetria esistente;
- recinzioni e pavimentazione dei soli accessi agli edifici.

Fatto salvo in ogni caso $Q_c \text{ max} = 10\%$

In tali zone e' ammesso il trasferimento di volumetrie in lotti contigui residenziali, e si applicano le indicazioni generali sulla tutela e creazione del verde privato, in merito soprattutto alla messa a dimora di alberature di alto fusto.

Gli edifici compresi in tali zone potranno essere ristrutturati, con opere che non implicino un aumento della s.l.p.

In queste zone si attua tramite intervento diretto.

Art. 9.1.4 Elenco delle specie arboree ed arbustive autoctone

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

1 ACERO CAMPESTRE

Acer campestre

2 BERRETTA DA PRETE	Euonymus europaea
3 BIANCOSPINO	Crataegus monogyna
4 BIANCOSPINO	Crataegus oxycantha
5 CAPRIFOGLIO	Lonicera caprifolium
6 CAREX	Carex rostrata/acutiformis
7 CARPINO COMUNE	Carpinus betulus
8 CLEMATIDE	Clematis vitalba
9 DULCAMARA	Solanum dulcamara
10 EDERA	Hedera helix
11 FARNIA	Quercus robur
12 FELCE ACQUILINA	Pteridium aquilinum
13 FRANGOLA	Frangula alnus
14 GINESTRA DEI CARBONAI	Sarothamnus/Cytisus scoparius
15 LIGUSTRO	Ligustrum vulgare
16 LUPPOLO	Humulus lupulus
17 MELO	Malus sylvestris
18 NOCCIOLO	Corylus avellana
19 ONTANO NERO	Alnus glutinosa
20 PADO	Prunus padus
21 PALLON DI MAGGIO	Viburnum opulus
22 PIOPPA BIANCO	Populus alba
23 PIOPPA NERO	Populus nigra
24 PRUGNOLO	Prunus spinosa
25 ROSA CANICA	Rosa canina
26 ROVO	Rubus caesius
27 ROVO	Rubus hulmifolius
28 ROVO DA MORE	Rubus fruticosus
29 SALICE	Salix cinerea
30 SALICE BIANCO	Salix alba
31 SALICIONE	Salix caprea
32 SAMBUCCO	Sambucus nigra

33 SANGUINELLO	Cornus sanguinea
34 SPINCERVINO	Rhamnus catharicus
35 VITE SELVATICA	Vitis sylvestris

Art. 9.1.5 Decoro ambientale

Gli edifici esistenti dovranno essere mantenuti in condizioni di decoro e manutenzione tali da non arrecare danno all'ambiente e alle persone.

Il Sindaco ha la facoltà di ordinare opere o interventi atti a ripristinare le condizioni minime di decoro ambientale.

E' vietato lo scarico ed ammassamento permanente di materiali ed attrezzature all'interno delle superfici di pertinenza dei fabbricati.

Il Sindaco ordinerà la rimozione di quanto ritenuto nocivo dal punto di vista igienico e del decoro ambientale.

Art. 9.1.6 Tutela del verde

Ogni intervento soggetto a permesso di costruire dovrà prevedere il rispetto delle piante di alto fusto esistenti sul sedime quando ritenute pregevoli e dovrà indicare la sistemazione definitiva dell'area di pertinenza, con pavimentazioni, recinzioni, arredi fissi, prato.

In tutte le zone dovranno essere messe a dimora in forma definitiva, nella misura di una pianta ogni 150 mq. di superficie fondiaria, nuove essenze di alto fusto tra le specie sopra consigliate.

Il progetto relativo alla sistemazione a verde nelle varie zone, rispetterà la presente normativa, compatibilmente ed in subordine alle norme di codice civile.

Ogni intervento su boschi o taglio di piante di tipo non colturale è soggetta a preventiva autorizzazione da parte della A.C. nel territorio di iniziativa comunale, mentre esternamente a tale perimetro ogni taglio dovrà ottenere il preventivo nulla osta da parte delle autorità competenti.

Titolo 10. Le aree non soggette a trasformazione urbanistica

Capo 1. Disposizioni generali

Art. 10.1.1 Definizione

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

Art. 10.1.2 Obiettivi del Piano delle Regole

Le finalità perseguite del Piano per queste aree sono:

- il mantenimento e la qualificazione dei caratteri del paesaggio e la conservazione del suolo inedito;
- il mantenimento dell'attività agricola;
- la possibilità di destinare queste zone ad opere di mitigazione paesaggistica.

Art. 10.1.3 Zone di rispetto dell'abitato

Sono individuate con tale azionamento le aree adiacenti agli abitati per garantire la formazione di una fascia di rispetto nella quale continueranno a svolgersi le attività esistenti, o in aree circostanti edifici nelle quali risulti opportuno conservare la presenza di orti e giardini di uso privato .

Tali zone sono inedificabili ed in esse é imposto il mantenimento dell'ambiente naturale esistente.

Art. 10.1.4 Fasce di rispetto stradale

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

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

Esse sono indicate graficamente nelle tavole 6.1 – 6.2. del Documento di Piano e riportate, con carattere vincolante, nelle Tavole PdR 01 – Azionamento del territorio comunale – PdR 02 Azionamento del tessuto urbano consolidato.

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

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

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

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

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

Marciapiedi

Ogni percorso viabile che abbia caratteristiche tali da consentirlo, dovrà essere dotato di marciapiedi. Ogni intervento di ristrutturazione, ricostruzione o nuova edificazione che prospetta su spazi pubblici, dovrà prevedere la realizzazione e l'impegno alla manutenzione del marciapiede.

Nel nucleo storico tali marciapiedi dovranno essere realizzati con cubetti ed alzatine di porfido.

L'Ufficio Tecnico Comunale curerà la programmazione e la realizzazione dei tratti mancanti o di raccordo con la viabilità generale.

Art. 10.1.5 Fascia di rispetto cimiteriale

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

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

Sono aree destinate al rispetto delle strutture cimiteriali ed al loro ampliamento, nel rispetto dei limiti di legge in materia di distanze.

Titolo 11. Norme finali e transitorie

Capo 1. Disposizioni generali

Art. 11.1.1 Aree di salvaguardia delle risorse idriche

Nelle tavole del Piano delle Regole sono individuati i pozzi dell'acquedotto comunale con le relative fasce di rispetto. Sulle aree circostanti i pozzi si applicano le norme del D. Lgs. 258/00 art. 5- comma 4, art 5 - comma 5 e all'art.94 del D.Lgs. 152/06.

Il tutto come meglio specificato nello studio geologico del territorio comunale e nelle tavole di individuazione dei vincoli sovraordinati nel Documento di Piano.

Il Piano individua:

- una zona di "tutela assoluta" con un raggio di 10 m: sono ammesse solo opere di presa e costruzioni servizio
- una "zona di rispetto" con un raggio non inferiore a 200 m dal punto di captazione, ove sono vietate le seguenti attività:
 - dispersione, ovvero immissione in fossi non impermeabilizzati di reflui, fanghi e liquami anche se depurati;
 - accumulo di concimi organici;
 - dispersione nel sottosuolo di acque bianche provenienti da piazzali e strade;
 - spargimento di pesticidi e fertilizzanti;
 - apertura di cave e pozzi;
 - discariche di qualsiasi tipo, anche se controllate;
 - stoccaggio di rifiuti, reflui, prodotti, sostanze chimiche pericolose, sostanze radioattive;
 - centri di raccolta, demolizione rottamazione di autoveicoli;
 - impianti di trattamento dei rifiuti;
 - pascolo e stazzo di bestiame;
 - insediamento di fognature e pozzi perdenti; per quelle esistenti si adottano, ove possibile le misure per il loro allontanamento.

Art. 11.1.2 Salvaguardia dei corsi d'acqua superficiali

Per la salvaguardia dei corsi d'acqua superficiali, salvo le prescrizioni contenute nel PTCP, si applicano le disposizioni contenute nello studio geologico del territorio comunale e nelle tavole di individuazione dei vincoli sovraordinati nel Documento di Piano.

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

- Entro la fascia di 10 m dal piede degli argini e loro accessori o in mancanza di argini artificiali, dal ciglio delle sponde, le seguenti attività:
 - la realizzazione di fabbricati anche se totalmente interrati, ivi comprese le recinzioni con murature che si elevino oltre la quota del piano campagna;
 - gli scavi;
- Entro la fascia di 4 m dai limiti come sopra definiti:
 - le piantagioni;
 - lo smovimento del terreno.

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

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

Per il Torrente Agogna vige la fascia di rispetto fluviale di 150 m per sponda indicata graficamente negli elaborati; in tale area è vietata ogni nuova costruzione o l'ampliamento di quelle esistenti; sono consentite solamente, la realizzazione di opere in precario (chioschi di ristoro, panchine, etc.), la sistemazione di verde piantumato e gli interventi relativi all'impianto di depurazione.

Art. 11.1.3 Fascia di rispetto dell'impianto di depurazione

Si tratta di un'area completamente destinata al depuratore fognario, nella quale tutti gli interventi sono di competenza della pubblica amministrazione e risulta completamente in edificabile, se non per strutture annesse all'impianto di depurazione.

Art. 11.1.4 Disciplina del recupero dei sottotetti a fini abitativi

Il recupero dei sottotetti ai fini abitativi è disciplinato dalla normativa regionale L.R. n.12/2005, al Titolo IV, Capo I, Art. 63 , 64, 65.

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

Art. 11.1.5 Norme per le stazioni di servizio e rifornimento carburante

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

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

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

Si applicano i seguenti indici e parametri:

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

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

Art. 11.1.6 Norme per le recinzioni delle aree edificabili

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

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

- Nelle aree assoggettate a pianificazione attuativa dovrà essere garantita l'uniformità delle recinzioni sullo spazio pubblico e la loro coerenza coi caratteri dell'ambiente urbano; a tal fine il progetto di massima delle recinzioni dovrà essere allegato ai documenti del piano attuativo;

-In generale in tutte le aree edificabili le recinzioni, sul fronte stradale e lungo i confini di proprietà dovranno essere costituite da uno zoccolo di altezza non superiore a m 0.40. con soprastante cancellata o griglia metallica dell'altezza massima di 2,20 m.

Le recinzioni verso il suolo pubblico con risvolto per 3 m devono essere aperte con un rapporto minimo del 50 %.

Nel caso di proprietà poste a quote differenti l'altezza massima della recinzione si misura con riferimento alla quota superiore.

La Commissione Edilizia ha la facoltà di definire soluzioni diverse solo per previsti motivi di interesse pubblico e il Sindaco può ordinare recinzioni provvisorie per motivi di interesse ambientale.

Art. 11.1.7 Eliminazione delle barriere architettoniche

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

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

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

Art. 11.1.8 Norme particolari concernenti le linee e gli impianti elettrici

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

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

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

In tutte le zone è consentita la costruzione a confine delle cabine di trasformazione, in deroga alle distanze minime previste dalle Norme di Attuazione, con altezza massima fuori terra non superiore a

8,5 m, salvo casi di maggiore altezza imposta da comprovati motivi tecnici da sottoporre di volta in volta all'approvazione dell'Amministrazione Comunale.

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

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

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

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

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

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

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

Per gli edifici esistenti ricadenti nelle fasce di rispetto (di rispetto dell'abitato, stradale, cimiteriale, della viabilità ferroviaria e dei corsi d'acqua) sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro, di consolidamento statico, di adeguamento igienico-sanitario e tecnologico.

Non sono consentiti ampliamenti e sopralzi, le modificazioni d'uso devono avvenire all'interno dello stesso edificio e deve costituire ampliamento funzionale di esistente destinazione residenziale o

Art. 11.1.10 Costruzioni preesistenti

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

Art. 11.1.11 Periodo di salvaguardia del PGT

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

Art. 11.1.12 Adeguamento delle discipline urbanistico-edilizie

Ogni disposizione e norma delle discipline urbanistico - edilizie vigenti ed in particolare del Regolamento Edilizio, che risulti in contrasto con il PGT., è sostituita con quanto previsto dalle tavole e dalle norme del PGT.

Art. 11.1.13 Norme geologiche

Ogni richiesta di permesso di costruire o D.I.A. dovrà rispettare il contenuto delle Norme Geologiche Geotecniche allegate al PGT ed allo Studio idraulico allegato al piano.