

Regione Lombardia

Provincia di Brescia



COMUNE DI SAN PAOLO

PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO

Adozione D.C.C. N. 23 del 27/10/2011

Approvazione D.C.C. N. 3 del 13/04/2012

Pubblicazione B.U.R.L. serie _____ N. _____ del _____

PIANO DELLE REGOLE Norme Tecniche di Attuazione MODIFICATE A SEGUITO DI ACCOGLIMENTO OSSERVAZIONI			PR2
Data : Giugno 2011	Agg.: Aprile 2012		

Il Sindaco
Dott. Giuseppe Pelizzari

Il Segretario Comunale
Dott. De Giorgis Giuseppe



Stralciato a seguito di accoglimento di osservazioni



Integrazione a seguito di accoglimento di osservazioni

PIANI URBANISTICI Progettista : Arch. Ottavio Sala Collaboratori tecnici : Pian. Alessandro Sala Geom. Maurizio Rocco Lorena Sala	PIANI DI SETTORE VAS : Dott. Bellini Leonardo Ing. Di Dio Elisa Studio geologico : Dott. Gallina Alessandro Indagine S.E.: Angelo Straolcini & Partners Piano Ill. pubblica: Enel Sole Centro Storico: Arch.Ottavio Sala
Studio Sala – Laboratorio di Architettura ed Urbanistica Via Roma,7 25030 Castrezzato (Bs) – tel. e fax 030/7146495	

INDICE

CAPO I – DISPOSIZIONI GENERALI E SOVRAORDINATE	4
PARTE I – NORME GENERALI	4
TITOLO I – DISPOSIZIONI PRELIMINARI	4
Art. 1 – Contenuti del piano delle regole e ambito di applicazione della normativa del piano delle regole del P.G.T.	4
Art. 2 – Finalità delle norme	4
TITOLO II – INDICI E PARAMETRI URBANISTICO – EDILIZI	4
Art. 3 – Definizioni indici e parametri urbanistico-edilizi	4
TITOLO III - TIPI DI INTERVENTO - NORME PARTICOLARI – STRUMENTI DI ATTUAZIONE	8
Art. 4 – Interventi edilizi	8
Art. 5 – Norme particolari per le ristrutturazioni	10
Art. 5.1 – Incentivi per la dismissione e/o lo spostamento delle stalle dalle zone “A” e “B”	10
Art. 5.2 – Incentivi per la dismissione e/o lo spostamento delle stalle esterne alle zone “A” e “B”	10
Art. 6 – Incentivi per interventi attenti alla sostenibilità ambientale	10
Art. 7 – Strumenti di attuazione	11
TITOLO IV – DESTINAZIONI D’USO E LORO MUTAMENTI	12
Art. 8 – Destinazioni d’uso	12
Art. 9 – Mutamenti di destinazione d’uso	14
Art. 10 – Mutamenti di destinazione d’uso con opere	14
TITOLO V – AREE CON LIMITAZIONI O VINCOLI	14
Art. 11 – Fasce di rispetto e arretramento dell’edificazione	14
Art. 11.1 – Fasce di rispetto Parco del fiume Strone	16
Art. 12 – Ambiti di interesse o di rischio archeologico	16
PARTE II – LE ZONE E L’USO DEL SUOLO	18
TITOLO I – DISPOSIZIONI GENERALI	18
Art. 13 – Suddivisione in zone	18
Art. 14 – Verifica dell’idoneità dei suoli nell’ambito di interventi di trasformazione edilizia e urbanistica	18
TITOLO II – DISPOSIZIONI PARTICOLARI	19
Art. 15 – Norme speciali per gli insediamenti commerciali	19
Art. 16 – Impianti per le telecomunicazioni e la radiotelevisione	20
Art. 17 – Depositi attrezzi da giardino	22
Art. 18 – Recinzioni	22
Art. 19 – Norme speciali per i distributori di carburante	23
Art. 19.1 – Norme speciali per gli immobili accessori	23
Art. 19.2 – Norme speciali per pergolati e gazebo	24
CAPO II – IL TESSUTO URBANO CONSOLIDATO	25
TITOLO I – ZONA “A”	25
Art. 20 – Zona “A1” Nuclei di antica formazione	25
Art. 21 – Attività edilizia nei nuclei di antica formazione	32
Art. 21.1 – Zona “A2” Edifici rurali di interesse storico-ambientale	33
TITOLO II – EDILIZIA RESIDENZIALE CONTEMPORANEA	34
Art. 22 – Zona “B”	34
Art. 22.1 – Zona “B1” – Edilizia residenziale e consolidata e di completamento semintensiva	35
Art. 22.2 – Zona “B2” – Edilizia residenziale consolidata e di completamento estensiva	36
Art. 23 – ZONA “C1” – Edilizia residenziale di espansione in atto	36
Art. 24 – Zona a verde privato	37
TITOLO III – EDILIZIA PRODUTTIVA	37
Art. 25 – Zona “D”	37
Art. 25.1 – “D1” – Zona produttiva consolidata e di completamento	38
Art. 25.2 – “D2” – Zona artigianale consolidata e di completamento	39
Art. 25.3 – “D3” – Zona terziaria e commerciale consolidata e di completamento	40
Art. 25.4 – “D4” – Zona agro industriale di completamento	41
Art. 25.5 – “D5” – Zona produttiva di espansione in atto	41

CAPO III – AREE DESTINATE ALL’AGRICOLTURA	42
Art. 26 – Zona “E1” Agricola produttiva strategica	42
Art. 27 – ZONA "E1a" – Agro-Produttiva	48
Art. 28 – ZONA "E2" – Agricola di salvaguardia paesistica	48
Art. 29 – Edifici non adibiti ad usi agricoli in zona agricola	49
 CAPO IV – AREE DI VALORE PAESAGGISTICO AMBIENTALE ED ECOLOGICO	50
Art. 30 – Norme per la conservazione e la gestione del patrimonio verde	50
Art. 31 – Beni costitutivi del paesaggio	50
 CAPO V – CONDIZIONI PER LA SALVAGUARDIA IDROLOGICA E SISMICA	59
Art. 32 – Norme geologiche associate alla carta della fattibilità geologica per le azioni di piano	59
 CAPO VI – QUALITA’ DEL PROGETTO	62
ART. 33 – Aspetti ambientali del progetto	62

CAPO I – DISPOSIZIONI GENERALI E SOVRAORDINATE

PARTE I - NORME GENERALI

TITOLO I – DISPOSIZIONI PRELIMINARI

ART. 1 – CONTENUTI DEL PIANO DELLE REGOLE E AMBITO DI APPLICAZIONE DELLA NORMATIVA DEL PIANO DELLE REGOLE DEL P.G.T.

Il Piano di Governo del Territorio, di seguito denominato P.G.T., strumento della pianificazione comunale, ai sensi della L.R. 11 marzo 2005, n. 12 e successive modifiche, definisce l'assetto dell'intero territorio comunale ed è articolato in tre atti: il Documento di Piano, il Piano dei Servizi ed il Piano delle Regole.

Il Piano delle Regole, di seguito definito P.d.R., è redatto con i contenuti dell'art. 10 della L.R. 11 marzo 2005, n. 12 e successive modifiche.

Le norme (tavole grafiche e norme di attuazione) si applicano a qualsiasi intervento che comporti trasformazione urbanistica ed edilizia delle zone previste dal Piano delle Regole.

Le prescrizioni debbono essere osservate sia nella stesura di piani attuativi, sia nella redazione di singoli progetti edilizi.

Per quanto riguarda gli interventi di nuova costruzione le altezze massime consentite nelle singole zone del Piano delle Regole, qualora non espressamente regolate dalle presenti norme, si intendono quelle definite dal D.M. 2/4/1 968 n. 1444.

ART. 2 - FINALITÀ DELLE NORME

Le presenti norme di attuazione integrano le previsioni urbanistiche contenute nelle tavole grafiche del Piano delle Regole, di cui posseggono la medesima efficacia obbligatoria.

Per le zone rappresentate in tavole a scale diverse fa testo, in caso di eventuale divergenza, la tavola a scala di maggiore dettaglio. Nel caso di contrasto tra indicazioni delle tavole e quelle delle norme prevalgono le seconde.

TITOLO II – INDICI E PARAMETRI URBANISTICO – EDILIZI

ART. 3 – DEFINIZIONI INDICI E PARAMETRI URBANISTICO-EDILIZI

1 -**ST Superficie Territoriale**; misurata in mq, è la superficie complessiva di un'area di intervento, comprensiva delle aree edificabili e di quelle destinate all'urbanizzazione primaria e secondaria, come definita dall'art. 4 della Legge 29/9/1 964 n. 847 e agli artt. 3 e 4 del D.M. 2/4/1968 n. 1444.

2 -**SF Superficie Fondiaria** o lotto edificabile; misurato in mq, è la superficie dell'area di pertinenza delle costruzioni e definisce il lotto edificabile, individuato graficamente nelle tavole con specifica retinatura.

Per superficie fondiaria o lotto edificabile deve intendersi l'area di pertinenza della costruzione, comprese le eventuali fasce di rispetto e con l'esclusione delle aree espressamente previste nel P.G.T. come pubbliche o destinate ad usi diversi dall'edificazione. In sede di rilascio di singolo provvedimento autorizzativo, possono essere computate, al fine del calcolo della slp edificabile, le aree non vincolate a destinazione pubblica dal P.G.T., che i proprietari cedono gratuitamente al Comune per opere di urbanizzazione e servizi di interesse collettivo.

3 - **SC Superficie coperta**

Per superficie coperta s'intende la proiezione sul piano orizzontale del massimo ingombro della costruzione sovrastante il punto di spiccato più basso definito al punto 7 – H con esclusione delle sole terrazze aperte a sbalzo e dei normali aggetti alla costruzione principale (gronde, pensiline, elementi decorativi) sino a mt. 2,00 per gli edifici residenziali e sino a mt. 3,00 per gli edifici non residenziali. Gli aggetti superiori a mt. 2,00 sono comunque da considerarsi ai fini del computo delle distanze e dei distacchi.

Sono escluse dal calcolo della Sc le porzioni di pareti perimetrali che, in applicazione della l.r. n. 26/1995, eccedano lo spessore di cm. 30 sino ad un massimo di cm. 25 se contribuiscono al miglioramento dei livelli di coibentazione termica o acustica; sono altresì escluse le pareti perimetrali e le tramezzature interne in presenza di riduzioni certificate superiori al 10% rispetto ai valori limite del fabbisogno di energia primaria o di trasmittanza.

I porticati si computano nella superficie coperta, misurati in proiezione orizzontale del loro massimo ingombro calcolato al filo esterno della copertura.

4 -SLP Superficie lorda di pavimento: misurata in mq, riferita al filo esterno delle pareti perimetrali, anche se costituite da serramenti fissi o mobili, è la somma delle superfici di tutti i piani fuori terra, compresi gli ascensori e le scale interne ed esterne conteggiate una sola volta per la loro superficie proiettata in pianta, anche se aperte. Comprende altresì i piani interrati, seminterrati, i soppalchi e i sottotetti aventi i requisiti di abitabilità o agibilità per i locali di tipo a) dell'articolo 3.4.3 del regolamento di igiene o che possano raggiungere tali requisiti con il semplice recupero del rapporto aeroilluminante.

Nelle destinazioni diverse dalla residenza la SLP è comprensiva dei soppalchi, delle tettoie non aggettanti - anche se aperte su tutti i lati -, delle tettoie aggettanti aperte su tre lati e sporgenti dal filo della facciata del fabbricato in misura superiore a m 3,00 (qualora superi i m. 3,00 viene conteggiata l'intera sporgenza), nonché dei depositi e dei magazzini.

Sono esclusi dal computo della SLP:

- le scale di servizio o di sicurezza quando richieste da specifiche norme antincendio;
- i vani che contengono esclusivamente quanto serve per il funzionamento degli impianti tecnici a servizio del fabbricato, fisicamente e funzionalmente autonomi dal fabbricato stesso, cioè non inglobati nella sagoma del fabbricato;
- le superfici adibite al ricovero autoveicoli con altezza inferiore o uguale a mt. 2,65 con i relativi spazi di manovra e accesso che non devono superare il 60% dell'intera superficie adibita a ricovero autoveicolo.
- le cantine, anche di negozi, purché senza autonomia funzionale, locali lavanderia, stireria, stenditoio ed in generale i locali accessori all'insediamento principale, i volumi tecnici ed i locali integrativi (tavernette, stanza giochi bambini, ecc.) al servizio della residenza purché interrati o seminterrati con estradosso del solaio piano a quota non superiore a + 1,20 e con altezza interna max di m. 2.40; la quota di riferimento è quella indicata al punto 17. Tali ambienti devono comunque rispettare le distanze dai confini e dai fabbricati previste nelle varie zone;
- le tettoie ed i balconi degli edifici residenziali aggettanti con sbalzo non superiore a mt. 2,00, (qualora superino i m 2,00 viene conteggiata l'intera sporgenza);
- i portici e le logge fino ad un massimo del 20% della SLP complessiva ammessa dalle norme di zona; le logge ed i portici nella zona "A" concorrono alla superficie lorda di pavimento.
- i soppalchi che non prevedono H utile soprastante superiore a mt. 2,20;
- la superficie dei portici asserviti ad uso pubblico;
- le porzioni di pareti perimetrali che in applicazione della l.r. n. 26/1995 e successive modifiche eccedono lo spessore di cm. 30 sino ad un massimo di cm. 25 se contribuiscono al miglioramento dei livelli di coibentazione termica o acustica; sono altresì escluse le pareti perimetrali e le tramezzature interne in presenza di riduzioni certificate superiori al 10% rispetto ai valori limite del fabbisogno di energia primaria o di trasmittanza.

5 - SV Superficie di vendita: negli insediamenti commerciali al dettaglio è l'area destinata unicamente alla vendita, compresa quella occupata da banchi, scaffalature e simili. Non costituisce superficie di vendita quella destinata a magazzini, depositi, locali di lavorazione, uffici e servizi.

6 - SP Superficie permeabile: è la porzione di superficie fondiaria (SF) o, in caso di piano attuativo, di superficie territoriale (ST) che al termine dell'intervento dovrà risultare permeabile, e che dovrà essere sistemata a verde ed opportunamente piantumata od inghiaiaata .

Si considera superficie non permeabile:

- la superficie coperta (SC) come definita al precedente punto 3;
- le pavimentazioni continue;
- qualsiasi forma di edificazione in sottosuolo, anche se ricoperta da terreno vegetale;

–le pavimentazioni discontinue (erbablock e simili) nella misura convenzionale del 50% della pavimentazione stessa.

Non vengono considerate come permeabili anche se realizzate in pavimentazioni verdi le rampe di accesso ai piani interrati o seminterrati.

7 - **H Altezza degli edifici**, può essere espressa in metri e in numero di piani fuori terra.

a) Se espressa in mt. è definita in via normale dalla distanza in verticale misurata a partire dal punto di spiccato più basso dal suolo pubblico o privato (quota stradale o marciapiede per le costruzioni previste fino ad una profondità di mt. 20,00 dalla strada pubblica esistente o indicata in un Piano attuativo vigente, o quota del terreno di campagna per le costruzioni previste ad una profondità maggiore), fino alla quota dell'intradosso dell'ultimo solaio orizzontale di copertura dei locali utilizzabili posti più in alto.

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

Qualora l'ultimo solaio non sia orizzontale, l'altezza è riferita al punto medio del solaio stesso al suo intradosso tra la imposta e il colmo.

Qualora le falde del tetto siano impostate a più di cm. 50 rispetto all'intradosso dell'ultimo solaio orizzontale, o abbiano pendenze superiori al 40%, l'altezza va riferita al punto medio delle falde stesse al loro intradosso tra l'imposta e il colmo.

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

Negli edifici con copertura piana non si computano ai fini dell'altezza i parapetti ed i coronamenti che non superano i m.1,20 dall'intradosso dell'ultimo solaio.

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

Nelle zone produttive a destinazione industriale e artigianale è ammessa la costruzione di silos, camini o strutture destinate a contenere particolari processi produttivi. Potranno essere autorizzate altezze maggiori a quelle previste solamente per documentati e comprovati motivi legati a particolari esigenze dell'attività, purché il grado di sensibilità paesistica dei luoghi non sia alto o molto alto.

b) Se espressa in numero di piani, non sono conteggiati i piani seminterrati che fuoriescono dalla quota 0,00 non più di mt 1,50 misurata all'estradosso del solaio (primo orizzontamento della costruzione).

8 - **V Volume**, è il prodotto della SLP dei singoli piani per un'altezza teorica per piano di mt. 3 nel caso della residenza.

Nel caso di edifici con destinazione produttiva o per le grandi strutture di vendita esistenti il volume si calcola considerando un'altezza virtuale di mt 3 per piano.

La definizione di volume è introdotta al solo fine di consentirne il calcolo ove necessario.

9 - **UT Indice di Utilizzazione territoriale**, è dato dal rapporto tra la superficie lorda di pavimento (SLP) e la superficie territoriale (ST): SLP/ST (mq/mq); determina la SLP massima edificabile per ogni mq di superficie territoriale.

10 - **UF Indice di Utilizzazione fondiaria**, è dato dal rapporto tra la superficie lorda di pavimento (SLP) e la superficie fondiaria (SF): SLP/SF (mq/mq); determina la SLP massima edificabile in rapporto alla superficie fondiaria.

11 - **RC Rapporto di copertura**, è il rapporto tra la superficie coperta SC e la superficie fondiaria SF; SC/SF (mq/mq) determina la SC massima edificabile.

12 - **RP Rapporto di permeabilità:** è il rapporto fra la superficie permeabile (SP) e la superficie fondiaria (SF) o territoriale (ST): SP/SF (SP/ST), è espressa in mq/mq e determina la superficie minima permeabile al termine di qualsiasi intervento, anche di impermeabilizzazione del suolo o di costruzione interrata.

13 – **DS Distanza dalle strade:** misurata in mt. è la distanza fra le pareti degli edifici o il limite degli sporti (come balconi con sporgenza superiore a 2,00 m, e gli ingombri di portici e logge) e il confine stradale. Per confine va inteso il limite fisico della sede stradale, comprensiva cioè degli eventuali apparati di completamento e/o di arredo, quali aiuole, marciapiedi, piste ciclabili ecc.

La distanza dalle strade deve essere rispettata anche per le costruzioni interrate.

Le distanze minime indicate, per ciascuna zona, negli articoli seguenti, lasciano salvi gli eventuali maggiori arretramenti indicati graficamente nelle tavole di P.G.T. o quelli stabiliti in sede di Piano attuativo. Laddove le norme o le tavole non diano prescrizioni diverse è possibile autorizzare il mantenimento degli allineamenti previsti. Debbono altresì essere rispettate le distanze previste dalla disciplina del Codice della strada.

14 - **DC Distanza dai confini:** è la distanza in mt misurata a squadra tra i confini del lotto, aree pubbliche e corsi d'acqua pubblici, di pertinenza e di proprietà e le pareti degli edifici o il limite degli sporti (come balconi con sporgenza superiore a 2,00 m, e gli ingombri di portici e logge); può essere espressa anche in rapporto all'altezza H della costruzione. Sono escluse dal rispetto della distanza dai confini le costruzioni completamente interrate rispetto alla quota 0,00. Sono altresì escluse le scale aperte, costruite fuori dall'ingombro del fabbricato, che dovranno comunque rispettare la distanza minima di mt. 3,00 dal confine.

Nell'ambito di piani attuativi possono essere previsti interventi di demolizione e di ricostruzione con distanze rispetto al confine con aree esterne al perimetro del piano inferiori a quelle indicate nelle norme di zona, sempre che la distanza sia maggiore e/o l'altezza del nuovo edificio inferiore rispetto a prima dell'intervento, in modo da perseguire un miglioramento della situazione preesistente alla condizione che vengano comunque rispettate le distanze inderogabili tra fabbricati con pareti finestrate. La distanza dal confine è derogabile, previo consenso del vicino, formalizzato con atto registrato e trascritto.

15 – **DF Distanza fra gli edifici:**

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

Al fine dell'applicazione delle presenti norme, non vengono considerati distacchi gli spazi intercorrenti tra edifici accessori e tra edifici principali, e tra edifici accessori per i quali si farà riferimento alle prescrizioni del Codice Civile purché con altezza massima all'estradosso del solaio di copertura inferiore a mt. 3.00. Laddove ammessi, gli edifici accessori devono osservare una distanza minima da altri edifici sullo stesso lotto e dagli edifici non accessori di altri lotti di mt. 3,00 di cui all'art.19.1 .

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

Minori distanze, rispetto a quelle previste nelle singole zone, possono essere definite, in ossequio a quanto prescritto dal D.M. 2 Aprile 1968 n°1444, in presenza di piano attuativo. E' sempre consentita l'edificazione in addossamento a pareti non finestrate.

La distanza tra gli edifici prevista dalle norme di zona non si applica nel caso in cui entrambe le pareti fronteggianti siano cieche o siano munite unicamente di luci.

Definizioni particolari

16 - **Impianti tecnici**

Si considerano impianti tecnici gli impianti necessari al funzionamento dell'edificio quali: impianto termico, di condizionamento, elettrico, idrico e del gas, locali macchine per ascensori e montacarichi, locali per rifiuti solidi urbani, scale di sicurezza, pannelli solari e fotovoltaici, antenne per impianti televisivi e satellitari e per radioamatori.

17 - Quota 0,00 di riferimento

La quota 0,00 è riferita alla quota della strada/marciapiede, pubblica o privata, esistente o di urbanizzazione, ove è previsto l'accesso al lotto.

Nel caso di edifici, per i quali risulti una differenza della quota 0,00 fra le due estremità superiore a 20 cm., il punto di applicazione di detta quota sarà riferito al punto medio dell'edificio.

18 - Utilizzazione degli indici

Nella determinazione della slp realizzabile sul lotto, dovrà essere detratta quella costituita da edifici già esistenti e/o da edifici che abbiano volumetricamente impegnato l'area con precedenti atti autorizzativi.

Quando venga realizzata la slp corrispondente ad una determinata superficie, questa costituisce l'area di pertinenza dell'edificio realizzato e resta vincolata alla non edificazione (sino alla demolizione dell'edificio realizzato o all'eventuale aumento degli indici di Piano) in modo che, indipendentemente da qualsiasi frazionamento o passaggio di proprietà, detta superficie non possa più essere considerata nel computo di nuove slp da realizzare.

In caso di trasferimento di diritti edificatori tra lotti distinti e qualora se ne ravvisi l'opportunità in ragione della conformazione dell'insediamento, l'Amministrazione Comunale richiede la trascrizione del vincolo di cui sopra, a cura e spese del proprietario; tale trascrizione è obbligatoria per le zone agricole.

19 - Disposizioni per la zona "A"

Le disposizioni di cui ai punti 12-13-14 non si applicano per le ristrutturazioni e le ricostruzioni da effettuarsi nella zona "A", quando trattasi di ristrutturazioni che mantengono il medesimo ingombro planivolumetrico.

20 - Dimensione minima degli alloggi

La superficie lorda di pavimento (slp) verrà conteggiata conformemente alle prescrizioni di cui al D.M. 801/77 e successive modificazioni e specificazioni ed interpretazioni emanate sia con decreti ministeriali che con delibere e circolari regionali.

Ogni intervento edilizio tendente al recupero e/o alla realizzazione di nuovi edifici con destinazione anche parzialmente residenziale, sia che trattasi di ristrutturazione e/o ampliamenti di edifici esistenti che di nuovi edifici in qualsiasi zona prevista dal P.G.T., dovranno prevedere una quota di alloggi di slp non inferiore a 60 mq.

In ogni intervento attuabile con permesso di costruire o DIA o nel complesso di interventi previsti con preventivo piano attuativo dovrà essere garantita una quota non inferiore al 80% del numero delle unità abitative previste con superficie utile di ogni singolo alloggio uguale o superiore a 60 mq. , mentre il restante 20% potrà avere dimensioni inferiori.

La determinazione del numero di alloggi da realizzare conformemente alla presente norma dovrà essere effettuata arrotondando per difetto il prodotto risultante dal numero complessivo degli alloggi previsti nell'intervento per la quota del 80%.

La presente norma non si applica:

- in casi di interventi di edilizia speciale finalizzata a scopi sociali e di interesse collettivo,
- in casi in cui non si aumenti il numero esistente di unità abitative.

TITOLO III - TIPI DI INTERVENTO - NORME PARTICOLARI – STRUMENTI DI ATTUAZIONE

ART. 4 – INTERVENTI EDILIZI

Ai sensi dell'art. 27 della L.R. n. 12/2005 e successive modifiche e delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia gli interventi edilizi sono i seguenti:

a) interventi di manutenzione ordinaria, gli interventi edilizi che riguardano le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti, anche con l'impiego di

materiali diversi, purché i predetti materiali risultino compatibili con le norme e i regolamenti comunali vigenti.

b) interventi di manutenzione straordinaria, le opere e le modifiche riguardanti il consolidamento, il rinnovamento e la sostituzione di parti anche strutturali di 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 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 ed 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 od 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 ed 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,
- 3) la realizzazione di infrastrutture e di impianti, anche per pubblici servizi, che comporti la trasformazione in via permanente di suolo ineditato,
- 4) l'installazione di torri e tralicci per impianti radio-ricetrasmittenti e di ripetitori per i servizi di telecomunicazione,
- 5) l'installazione di manufatti leggeri, anche prefabbricati, e di strutture di qualsiasi genere, quali roulotte, campers, case mobili, imbarcazioni, che siano utilizzati come abitazioni, ambienti di lavoro, oppure come depositi, magazzini e simili e che non siano diretti a soddisfare esigenze meramente temporanee,
- 6) gli interventi pertinenziali che gli atti di pianificazione territoriale ed 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% del volume dell'edificio principale (vedi sentenza Corte Costituzionale n. 129/2006),
- 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 ineditato.

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.

Resta ferma comunque la definizione di restauro prevista dall'art. 29, comma 4 del D.Lgs. 42/2004.

ART. 5 – NORME PARTICOLARI PER LE RISTRUTTURAZIONI

Salvo specifica diversa disposizione delle norme di zona, quale la zona “A” la ristrutturazione di edifici esistenti è sempre ammessa con la seguente disciplina:

- la destinazione prevista nel progetto di ristrutturazione deve essere ammissibile in base alle prescrizioni di zona del Piano delle Regole.;
- è possibile la ricomposizione dei volumi, fermo restando che la slp interrata e/o seminterrata potrà essere ricompota solo per utilizzazioni egualmente interrate e/o seminterrate.

La trasformazione e riconversione di edifici industriali-artigianali, di capannoni e di grandi edifici produttivi agricoli ad una diversa destinazione d'uso, ove sia ammissibile per il Piano delle Regole, potrà avvenire solo attraverso piano attuativo, fatte salve comunque le disposizioni dell'art. 7 della L.R. 1/2007 (Recupero delle aree industriali dismesse).

ART. 5.1 - INCENTIVI PER LA DISMISSIONE E/O LO SPOSTAMENTO DELLE STALLE DALLE ZONE “A” E “B”

In presenza di dismissione e/o spostamento in zona agricola delle stalle e pertinenze interessate esistenti ed in attività, alla data di adozione del PGT, ubicate nelle zone urbanistiche A e B ed individuate nelle tavole con la definizione E.R.z.e. (Edifici rurali zona edificata), sarà possibile recuperare la volumetria esistente con la destinazione consentita dalla zona urbanistica interessata. Per incentivare lo spostamento delle strutture aziendali citate verrà concesso un aumento di volumetria pari al 20% della volumetria esistente (se ricadente in zona A) ed un aumento di volumetria pari al 30% della volumetria esistente (se ricadente in zona B). Quanto sopra dovrà avvenire previo Piano di recupero convenzionato , debitamente registrato e trascritto.

ART. 5.2 - INCENTIVI PER LA DISMISSIONE E/O LO SPOSTAMENTO DELLE STALLE ESTERNE ALLE ZONE “A” E “B”

Per gli edifici rurali esistenti ed in attività alla data di adozione del PGT , individuati nelle tavole con la definizione E.R.e.(Edifici rurali esistenti), ubicati esternamente alle zone urbanistiche di cui all'articolo precedente, in presenza di dismissione e/o spostamento in zona agricola delle stalle e pertinenze interessate, sarà possibile recuperare all'uso residenziale la volumetria esistente anche con l'aumento della stessa mediante Piano di Recupero convenzionato. Il tutto debitamente registrato e trascritto.

Quanto sopra sarà attuabile secondo una serie di fasce come di seguito riportate:

- da 0 a 2000 mc. aumento del 30%
- da 2000 a 5000 mc. aumento del 20%
- da 5000 a 10000 mc. aumento del 10%
- oltre 10000 mc. recupero della volumetria esistente.

Alla volumetria recuperata, di cui al comma precedente, e proposta in progetto, dovrà essere garantita una superficie pertinenziale pari a mq. 1,00/ ogni mc. di volume interessato.

Inoltre negli interventi si prescrive il mantenimento delle caratteristiche tipiche architettoniche del luogo.

ART. 6 – INCENTIVI PER INTERVENTI ATTINENTI LA SOSTENIBILITA' AMBIENTALE

Nel caso gli interventi ammessi dalle norme di zona prevedano: l'uso di impianti, materiali, cicli produttivi o modalità costruttive (architettura passiva) finalizzati ad un risparmio delle risorse non rinnovabili, oltre quanto già previsto dagli obblighi di legge, o l'impiego di fonti di energie alternative, la capacità edificatoria prevista potrà essere aumentata fino al 10% o altri incentivi, in rapporto alla reale efficacia dell'intervento previsto. Gli impianti e le relative opere potranno essere realizzati, se necessario, in deroga ai parametri urbanistico-edilizi di zona, resta ferma la definizione di restauro prevista dall'art. 29, comma 4, del D.Lgs. 42/2004.

Per beneficiare dell'incremento di cui al precedente comma, il proponente depositerà apposita

documentazione a firma di un tecnico abilitato che ne assumerà la responsabilità agli effetti di legge e che dimostri la percentuale di riduzione del fabbisogno energetico primario ottenibile per effetto delle misure adottate (utilizzando, ad esempio l'attestato di certificazione energetica, prima e dopo l'intervento).

L'Amministrazione Comunale, con apposito provvedimento, provvederà a regolamentare l'autorizzazione di tale incremento, che andrà comunque rapportato alla percentuale di riduzione del fabbisogno energetico ottenibile.

Nel caso, al termine dei lavori, quanto dichiarato per poter beneficiare dell'incremento edificatorio non fosse stato realizzato o non risultasse veritiero, la quota di edificio realizzata beneficiando dell'incremento sarà considerata a tutti gli effetti come variazione essenziale e sanzionata in base alle leggi vigenti.

ART. 7 – STRUMENTI DI ATTUAZIONE

Le previsioni del P.G.T. per il territorio urbano consolidato si attuano attraverso interventi edilizi diretti, permessi di costruire convenzionati e piani attuativi, dove, per intervento diretto, ai sensi della legislazione vigente, si intendono:

- permesso di costruire
- dichiarazione di Denuncia di Inizio Attività, per tutti gli interventi previsti dalla vigente normativa nazionale e regionale.

Trasformazione del tessuto consolidato

a) La trasformazione e il completamento del tessuto consolidato vengono attuati mediante i seguenti strumenti attuativi:

- Permesso di costruire
- D.I.A.
- Permesso di costruire convenzionato
- Piano di Recupero
- Piano attuativo (di iniziativa pubblica o privata).

Per la dotazione di servizi e l'applicazione dello standard aggiuntivo di qualità nei piani attuativi si fa riferimento agli artt. 11 e 12 del Titolo 2 delle NTA del Piano Servizi.

b) Qualora gli aventi diritto, entro cinque anni all'entrata in vigore del P.G.T. non presentassero i piani attuativi di iniziativa privata, l'Amministrazione potrà, previa diffida, procedere alla redazione di detti piani nei modi e nelle forme di legge.

c) Sono sottoposti a permesso di costruire convenzionato gli interventi di nuova costruzione, ristrutturazione e/o ricostruzione quando prevedano il cambio di destinazione d'uso e/o rivestano carattere di pubblico interesse e comunque quando interessano le seguenti soglie derivanti dalle potenzialità edificatorie del lotto esistente alla data di adozione del P.G.T.:

- | | | | |
|---|--------|-------------|-------|
| - SLP residenziale di progetto | da mq. | 250 a mq. | 750 |
| - SLP produttive di progetto | da mq. | 1.000 a mq. | 1.500 |
| - SLP commerciali - direzionali di progetto | da mq. | 250 a mq. | 500 |
| - SLP a destinazione mista di progetto | da mq. | 200 a mq. | 500. |

Gli interventi che superano nelle varie destinazioni la Slp sopraindicata anche se non espressamente previsto dalle tavole del P.d.R. sono soggetti a Piano attuativo.

Ai fini dell'applicazione della presente norma, sono considerati irrilevanti i frazionamenti successivi alla data di adozione del P.G.T.

d) La possibilità di variazione dei piani attuativi è assoggettata a quanto previsto dall'art. 14 della L.R. 12/2005 e successive modifiche.

TITOLO IV – DESTINAZIONI D'USO E LORO MUTAMENTI

Gli usi e le destinazioni compatibili con il territorio e le modalità di attuazione delle trasformazioni sono regolate dai successivi articoli organizzati per zone omogenee e per beni costitutivi l'identità del paesaggio.

ART. 8 – DESTINAZIONI D'USO

Ogni intervento edilizio è volto a realizzare, mediante interventi sull'esistente, un nuovo assetto distributivo o qualitativo espressamente richiesto per una destinazione d'uso principale dell'opera. Non tutte le destinazioni d'uso sono compatibili con la collocazione o con le diverse caratteristiche dell'opera medesima.

Vengono pertanto individuate e definite le varie destinazioni principali d'uso la cui ammissibilità o meno è indicata per ognuna delle zone e tipologie individuate.

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

Si considera "principale" la destinazione d'uso qualificante, complementare, accessoria o compatibile la o le destinazioni d'uso che integrano la destinazione principale o che si inseriscano nella zona senza determinare situazioni ambientalmente ed urbanisticamente scorrette.

Le destinazioni d'uso principali degli edifici sono così classificate:

- 1) Residenziale: consistente nell'uso del complesso edilizio per alloggi e servizi funzionali all'abitazione.
- 2) Artigianale: di servizio alla residenza, comprende tutte le unità locali delle imprese che svolgono attività di produzione di beni di consumo e/o di fornitura di servizi, la cui localizzazione e conduzione aziendale risulta compatibile con le caratteristiche urbanistico-edilizie degli edifici prevalentemente residenziali sotto i seguenti profili:
 - a) dimensionale: gli spazi da adibire allo svolgimento dell'attività ed al rapporto con il pubblico debbono essere di norma contenuti entro i 500 mq di s.l.p. Oltre questo limite il nuovo insediamento, la ristrutturazione o il cambio di destinazione d'uso di locali in precedenza adibiti ad altri usi, sono sottoposti alla procedura di cui al precedente articolo 7;
 - b) ambientale: le lavorazioni delle attività insediate non devono essere pericolose e non devono produrre eccessivo disturbo, rumori, fumi, vibrazioni, esalazioni, lampeggiamenti o scarichi nocivi od inquinanti;
 - c) organizzativo: le attività devono essere svolte nei limiti occupazionali previsti dalla legge quadro sull'artigianato 8/8/1985 n. 443 e svolgersi in orari e con modalità organizzative compatibili con la residenza circostante.

La compatibilità deve essere dimostrata mediante apposita relazione tecnica redatta dal richiedente, comprensiva di eventuali approfondimenti previsti da leggi specifiche (impatto acustico, inquinamento luminoso, smaltimento rifiuti, ecc.).

A titolo esemplificativo, rientrano nella specifica destinazione "artigianato di servizio alla residenza" le seguenti attività: riparazione beni di consumo, per la persona, per la casa e per l'ufficio; fabbricazione e riparazione strumenti ottici e fotografici, musicali e di precisione; rilegatura e finitura libri; laboratori di corniceria; vetrai; sartoria; maglieria, confezionamento di prodotti tessili, cappelli, ecc.; lavanderia (anche automatica) e stireria; fabbricazione di prodotti alimentari (panetteria, pasticceria, gelateria, dolciumi, pizza al taglio, bevande, ecc.); laboratori fotografici; laboratori di informatica, Tv e radio; parrucchieri, estetiste, istituti di bellezza, saune e palestre; centri di fitness; riparazioni scarpe; restauratori, nonché altre attività similari

3) Commerciale:

- a) esercizi di vicinato;
- b) medie strutture di vendita;
- c) grandi strutture di vendita;
- d) attività di deposito, di esposizione, commercio all'ingrosso;
- e) attività di ristorazione, bar;
- f) centri di telefonia in sede fissa (phone center): strutture nelle quali è svolta in via esclusiva l'attività commerciale di cessione al pubblico. Ai sensi della l.r. 3 marzo 2006 n. 6 in abbinamento a tale attività possono essere effettuate solamente: la vendita di schede

telefoniche e le attività che comportino una connessione telefonica o telematica (internet, ecc.) allo scopo di fornire servizi di telefonia locale indipendentemente dalle tecnologie di commutazione utilizzate.

4) Produttiva:

- a) unità produttive industriali (come da sezioni B (estrazione di minerali da cave e miniere), – C (attività manifatturiere) – D (fornitura di energia elettrica, gas, vapore e aria condizionata) – E (fornitura di acqua, reti fognarie, attività di gestione dei rifiuti e risanamento) – F (costruzioni) – G (commercio all'ingrosso e al dettaglio; riparazione di autoveicoli e motocicli) – H (trasporto e magazzinaggio) della classificazione delle attività economiche Istat - codice ATECO 2007);
- b) unità artigianali insediate in edifici tipologicamente produttivi (come da sezioni B-C-D-E-F-G-H della classificazione delle attività economiche Istat - codice ATECO 2007);
- c) uffici tecnici ed amministrativi al servizio esclusivo dell'unità produttiva;
- d) attività espositive e di vendita relative e complementari alle funzioni produttive insediate o insediabili con SLP massima pari al 50% di quella dell'attività produttiva principale;
- e) impianti tecnici relativi e funzionali ai cicli produttivi in atto o previsti in genere, non tipologicamente produttivi, quali cabine di trasformazione, impianti di depurazione, ecc.;
- f) deposito custodito di beni mobili, di materiali e prodotti di qualsiasi natura (purché totalmente innocui dal punto di vista dell'inquinamento), di attrezzature da lavoro, ecc., svolto in edifici tipologicamente predisposti a questa funzione, se connessi funzionalmente all'attività produttiva principale per una quantità massima di SLP pari a quella dell'attività principale. Depositi e magazzini non legati alle attività produttive nel limite massimo di mq 400 di SLP.

5) Di autotrasporto:

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

6) Terziaria:

uffici in genere, pubblici e privati, studi professionali diversi, attività bancarie, agenzie e servizi a diretto contatto con il pubblico.

7) Ricettiva - alberghiera:

alberghi, pensioni, locande.

8) Attività private di servizio sociale, culturale, sanitario, assistenziale, ricreativo o sportivo:

- a) associazioni culturali, politiche, sportive, ricreative, religiose;
- b) poliambulatori, centri di analisi e diagnosi, centri di assistenza specialistica;
- c) centri e comunità assistenziali, case di cura o di riposo;
- d) scuole private;
- e) biblioteche, musei, locali per esposizioni e convegni;
- f) attività scientifiche di ricerca;
- g) attività sportive e ricreative;
- h) centri oratoriali;
- i) culto religioso.

9) Di spettacolo:

- a) teatro;
- b) cinema;
- c) ludico-ricreative.

10) Attività collettive pubbliche o di interesse comune:

- a) municipio ed uffici pubblici o di interesse pubblico;
- b) asilo-nido, scuola materna e scuole dell'obbligo;
- c) attività culturali, biblioteca, spazi per manifestazioni pubbliche, per attività museo-grafiche ed espositive;
- d) attività sociali, assistenziali, sanitarie, amministrative;
- e) attività sportive e ricreative;
- f) fruizione ricreativa consistente nell'osservazione e nello studio dei valori storici, naturalistici, paesistici del territorio.

11) Servizi tecnologici:

centrali e cabine di trasformazione elettrica, centrali per gasdotti, canali collettori, impianti di depurazione, pozzi, antenne, impianti per le telecomunicazioni e la radio televisione.

12) Attività agricola:

attività diretta alla coltivazione del fondo, silvicoltura, allevamento degli animali dirette alla cura e allo sviluppo di un ciclo biologico o di una fase necessaria al ciclo stesso, di carattere vegetale e animale, che utilizzano il fondo, eventualmente accompagnata da attività connesse, esercitate dal medesimo imprenditore agricolo, dirette alla manipolazione, conservazione, trasformazione, commercializzazione e valorizzazione che abbiano per oggetto prodotti ottenuti prevalentemente dalla coltivazione del fondo, dall'allevamento di animali, nonché da attività dirette alla fornitura di beni e servizi mediante l'utilizzazione prevalente di attrezzature o risorse dell'azienda normalmente impiegate nell'attività agricola esercitata, ivi compresa l'attività di valorizzazione del territorio e del patrimonio rurale, ovvero di ricezione ospitalità come definite dalle leggi vigenti, ovvero attività di produzione agri-energetica come definite dalle leggi vigenti.

13) Residenza agricola per il nucleo familiare del conduttore o dei salariati del fondo secondo le caratteristiche di cui alla Legge 12/2005 e successive modifiche.

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

ART. 9 – MUTAMENTI DI DESTINAZIONE D'USO

I mutamenti di destinazione d'uso di immobili o parti di essi non comportanti opere edilizie, sono normati dagli artt. 51 e 52 della L.R. 12/2005 e successive modifiche.

ART. 10 – MUTAMENTI DI DESTINAZIONE D'USO CON OPERE

I mutamenti di destinazione d'uso connessi alla realizzazione di opere edilizie sono sottoposti al medesimo provvedimento (permesso di costruire, denuncia di inizio attività o permesso di costruire convenzionato) a cui sono sottoposte le relative opere. Ogni qualvolta la normativa vigente preveda per la nuova destinazione d'uso una dotazione di standard urbanistici superiore rispetto alla destinazione d'uso esistente, è condizione di ammissibilità del mutamento di destinazione d'uso il rispetto di quanto di seguito indicato:

a) se all'interno delle zone A, nel caso di dimostrata impossibilità di reperire in loco lo standard urbanistico, lo stesso potrà essere interamente monetizzato. In questo caso però il mutamento di destinazione d'uso non potrà riguardare SLP maggiori di mq 250;

b) se in zone diverse dalla zona A, dovrà essere reperita in loco almeno la quota di parcheggi, mentre per lo standard rimanente l'Amministrazione Comunale potrà di volta in volta indicare le modalità per il reperimento o la monetizzazione in conformità a quanto previsto dal Piano dei Servizi. Per il commercio al dettaglio vanno comunque rispettate le disposizioni contenute nel successivo art. 15 delle presenti norme.

TITOLO V – AREE CON LIMITAZIONI O VINCOLI

Art. 11 – FASCE DI RISPETTO E ARRETRAMENTO DELL'EDIFICAZIONE

Il P.G.T. prescrive fasce di rispetto o di arretramento all'edificazione che producono limitazioni all'utilizzo delle aree edificabili in relazione a:

- 1- Infrastrutture della viabilità
- 2- Cimitero
- 3- Pozzi
- 4- Reticolo idrico minore
- 5- Elettrodotti
- 6- Impianti di depurazione acque
- 7- Metanodotto

Le aree inedificate, ricomprese in tali fasce, dovranno essere sistemate preferibilmente a verde intenso e piantumate. Qualora tali fasce di rispetto interessassero zone edificabili, la relativa superficie è computata ai fini del calcolo dell'edificabilità ammessa.

Gli edifici eventualmente esistenti all'interno di tali zone in contrasto con le prescrizioni di seguito

riportate possono essere oggetto solo di interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, senza incremento di SLP o di volume, salvo che per gli adeguamenti igienici e tecnologici.

In caso di comprovata necessità e di interesse pubblico, fatto salvo i disposti del successivo punto 3, può essere concessa la costruzione di:

- piste ciclabili
- parcheggi pubblici con relative corsie di accesso
- le cabine di trasformazione della rete elettrica e del gas
- nuove strade quando previste dal P.G.T.
- ampliamenti ed adeguamenti stradali.

1 – Infrastrutture della viabilità

Se non diversamente indicato graficamente sulle tavole di uso del suolo del P.G.T. devono essere rispettate le seguenti distanze:

Strade Statali e Provinciali: mt. 30 dal ciglio stradale per il territorio extraurbano.

In tali fasce non è consentita alcuna nuova edificazione né fuori né sotto terra, né la collocazione di insegne pubblicitarie.

All'interno del perimetro del Centro Abitato le distanze dal confine stradale da rispettare per interventi di nuova costruzioni, ristrutturazioni ed ampliamenti sono quelle previste dal P.G.T. per le singole zone omogenee fatto salvo quanto previsto dall'art. 28, comma 1, del D.P.R. 16.12.1992 n. 495 (Regolamento di esecuzione e di attuazione del nuovo codice della strada).

2 – Cimitero

Sono le aree interessate dal cimitero esistente e quelle costituenti la fascia di rispetto dello stesso cimitero destinate all'ampliamento delle sue strutture e delle attrezzature complementari e alla salvaguardia igienico ambientale.

La zona di rispetto cimiteriale è regolamentata dall'art. 28 della legge 166/2002 "Edificabilità delle zone limitrofe ad aree cimiteriali" e dalla L.R. in materia riguardante la zona di rispetto cimiteriale.

3 – Pozzi Si rimanda al Capo V – Condizioni per la salvaguardia idrologica e sismica.

4– Reticolo idrico minore Si rimanda al Capo V – Condizioni per la salvaguardia idrologica e sismica, oltre il reticolo idrico minore approvato in attuazione della DGR 7/7868 del 25.01.2002 e 7/13950 del 01.08.2003.

5 – Elettrodotti

Le distanze di rispetto per edifici di abitazione o per altra attività che comporti tempi di permanenza prolungati (oltre le 4 ore) devono garantire una esposizione inferiore o uguale a quella prevista dalle leggi vigenti.

6 – Impianti di depurazione acque

Ai sensi di quanto previsto dalla Delibera Interministeriale del 04.02.1977, le presenti disposizioni normano le fasce di rispetto relative agli impianti di depurazione acque (nuovi e esistenti).

Nuovi impianti.

Per "nuovi impianti" si intendono tutti gli impianti di depurazione acque oggetto di realizzazione successiva all'entrata in vigore delle presenti disposizioni.

Nell'individuazione delle aree da destinare alla realizzazione di nuovi impianti dovrà essere assicurata una fascia di rispetto assoluto con vincolo di inedificabilità circostante l'area da destinare all'impianto. L'ampiezza di tale fascia è di 100 m. misurati dal perimetro del lotto occupato da impianto e relative pertinenze. Tale prescrizione non rappresenta una misura di abbattimento dei potenziali agenti inquinanti veicolati dall'aerosol bensì rappresenta una misura prudenziale da rispettare nella costruzione di nuovi impianti.

Esclusivamente nel caso in cui l'amministrazione competente verifichi l'impossibilità di rispettare integralmente le precedenti disposizioni riguardanti la scelta del sito (a causa

dell'assenza di alternative utili ad assicurare la larghezza minima della fascia di rispetto assoluto, attuabili con l'utilizzo delle migliori tecniche disponibili a costi economicamente ammissibili), l'impianto di depurazione potrà essere realizzato in deroga alla fascia di rispetto assoluto solo a condizione che siano previsti, messi in atto e verificati nella loro efficienza, tutti gli idonei accorgimenti sostitutivi, secondo quanto dettagliato nel caso di impianti esistenti (punto seguente).

Impianti esistenti.

Per "impianti esistenti" si intendono tutti gli impianti di depurazione acque presenti sul territorio comunale a far data dall'entrata in vigore delle presenti disposizioni.

Anche in corrispondenza degli impianti esistenti è prevista, quale misura prudenziale, l'istituzione di una fascia di rispetto assoluto di inedificabilità (individuata con le modalità di cui al punto precedente). Nel caso in cui venga appurato che detta fascia di rispetto assoluto non possa essere rispettata integralmente per la presenza, a distanze inferiori a 100 m dal perimetro, di aree già insediate o già destinate dagli strumenti urbanistici vigenti a urbanizzazione insediativa, la presenza degli insediamenti esistenti/previsti potrà essere accettata previo adozione di idonei accorgimenti sostitutivi quali: barriere di alberi, pannelli di sbarramento o, al limite, ricovero degli impianti in spazi chiusi. L'efficacia di tali accorgimenti sostitutivi dovrà essere verificata con indagini (comprendenti di monitoraggi in sito) mirate a verificare l'assenza di veicolazione dei potenziali agenti inquinanti verso i ricettori. Le indagini dovranno essere condotte e/o validate da laboratori di sanità pubblica. Gli oneri derivanti dalla progettazione, realizzazione e verifica dell'efficacia degli accorgimenti sostitutivi saranno a carico del gestore dell'impianto.

7- Metanodotto

Le servitù trascritte con gli Enti preposti normano le fasce relative nel rispetto di tali condotti.

ART. 11.1 FASCE DI RISPETTO PARCO DEL FIUME STRONE

E' la zona destinata dalla deliberazione della Giunta Regionale n° IV/51888 del 21/02/1990 a parco del Fiume Strone, delimitata da apposito contorno nelle tavole dell'Azzonamento. In detta zona vale la normativa di attuazione del Piano Particolareggiato del parco, approvato dalla G.R. con delibera n° VI/36517 del 29/5/1998.

ART. 12 – AMBITI DI INTERESSE O DI RISCHIO ARCHEOLOGICO

La ricognizione archeologica del territorio e dei rischi connessi allo sviluppo del medesimo, cui le testimonianze sepolte del passato sono soggette, hanno portato ad individuare una potenzialità archeologica del territorio, costituita sostanzialmente su due elementi fondamentali:

- ambiti costituiti da siti in cui è stata assodata la presenza di depositi di interesse archeologico,
- delimitazione di areali nei quali si ritiene, altamente probabile, la presenza di un insediamento diffuso di interesse archeologico.

In questi ambiti vi è:

- l'obbligo di preavviso alla Soprintendenza Archeologica da parte di soggetti sia pubblici che privati nel caso di interventi nel sottosuolo di qualsiasi natura, a profondità superiori ai 40 cm dal piano di campagna,
- l'obbligo di preavviso alla Soprintendenza Archeologica da parte di soggetti sia pubblici che privati nel caso di interventi nel sottosuolo di qualsiasi natura, per profondità superiori ai 40 cm dal piano di campagna, eseguiti nel raggio di 100 m all'esterno del perimetro delle aree riconosciute di sicuro interesse archeologico.
- l'obbligo di preavviso alla Soprintendenza Archeologica di ogni intervento pubblico o privato, che comporti interventi di scavo, estensivi o lineari, oltre i 40 cm di profondità nelle aree degli abitati storici, così come delimitate nella cartografia del PGT.

Vi è inoltre, indipendentemente dalla presenza o meno di aree di riconosciuto interesse o di rischio archeologico, l'obbligo di preavviso alla Soprintendenza Archeologica di tutte le

operazioni di bonifica agraria (dissodamenti e livellamenti con o senza prelievo di inerti) previste in ogni parte del territorio.

– Per tutti gli interventi di potenziamento o nuova realizzazione di arterie stradali, di edificazione residenziale, industriale e commerciale, ivi comprese le opere di urbanizzazione, previsti in ogni parte del territorio al di fuori dei centri abitati, indipendentemente dalla presenza o meno di aree di riconosciuto interesse o di rischio archeologico, vi è l'obbligo di preavviso alla Soprintendenza Archeologica.

PARTE II^ – LE ZONE E L'USO DELSUOLO

TITOLO I – DISPOSIZIONI GENERALI

ART. 13 – SUDDIVISIONE IN ZONE OMOGENEE

Il Piano suddivide il territorio comunale in zone omogenee, di cui al D.M.. 2.4.1968 n.1444, per le quali si dispongono modalità di intervento e parametri edilizi, secondo un progetto di conservazione, adeguamento e trasformazione dell'abitato.

A loro volta le zone omogenee si articolano per tipologie edilizie e per destinazioni, principali e complementari, e per prestazioni, secondo un progetto di funzionalità urbana.

I progetti di trasformazione del suolo debbono comunque rispettare le indicazioni e prescrizioni previste per le rispettive zone urbanistiche .

ART. 14 - VERIFICA DELL'IDONEITÀ DEI SUOLI NELL'AMBITO DI INTERVENTI DI TRASFORMAZIONE EDILIZIA E URBANISTICA

La documentazione progettuale da predisporre per la D.I.A., la SCIA o per il permesso di costruire di interventi che comportino una trasformazione urbanistico-edilizia di ambiti a precedente destinazione produttiva deve essere integrata da una relazione tecnica a firma di tecnico abilitato, esplicitativa delle attività di indagine condotte al fine di verificare l'idoneità dei suoli all'edificazione prevista (caratterizzazione del suolo).

Nell'ambito degli interventi di riqualificazione e/o riconversione urbanistica, in modo particolare nel caso di aree industriali/produttive dismesse, infatti, la fase di controllo (screening) ambientale rappresenta uno degli strumenti di base per fornire un quadro ambientale generale dell'area e per verificare l'idoneità del sito ad ospitare i nuovi interventi edificatori.

L'indagine deve essere finalizzata a raccogliere tutti gli elementi necessari e sufficienti al tecnico incaricato per dimostrare l'idoneità dei suoli ad ospitare le edificazioni previste.

La relazione tecnica dovrà conseguentemente ricomprendere gli esiti delle fasi di campionamento e analisi di un numero idoneo di campioni di terreno nonché il confronto dei valori acquisiti con le concentrazioni soglia di cui alla tab. 1 dell'all. 5 al Titolo V della Parte IV del D.Lgs 152/06 e s.m.i. (col. A: siti ad uso verde pubblico, privato e residenziale; col. B: siti ad uso commerciale e industriale), in relazione alla destinazione insediativa di progetto.

Indipendentemente dall'eventuale trasformazione urbanistico-edilizia di ambiti a precedente destinazione produttiva, nell'ambito di nuovi interventi edilizi che comportino la cessione al Comune di aree ad uso pubblico, tale verifica di conformità dei suoli dovrà necessariamente essere condotta anche in corrispondenza di tutte le suddette aree oggetto di cessione.

Utili linee-guida per la pianificazione e l'attuazione di tale indagine ambientale preliminare sono rappresentate dal Titolo V della Parte IV del D.Lgs 152/06 e s.m.i. e dall'ex D.M. 471 /99 (es. criteri tecnici di cui all'allegato 2). I parametri chimici da valutare devono essere individuati, caso per caso, sulla base della storia del sito e delle attività ivi svolte nel tempo.

Qualora l'indagine accerti l'avvenuto superamento delle concentrazioni soglia anche per un solo parametro, dovranno essere attivate tutte le procedure amministrative e operative previste dalla normativa vigente in tema di "Bonifica di siti contaminati".

Restano comunque valide tutte le disposizioni normative vigenti in materia di "Gestione dei rifiuti e di bonifica dei siti inquinati", a cui si rimanda integralmente.

Il riutilizzo, sia in sito che altrove, di terre e rocce da scavo, deve essere esplicitamente autorizzato con le procedure previste dall'art. 186 del D.L.vo 152/2006.

TITOLO II – DISPOSIZIONI PARTICOLARI

ART. 15 - NORME SPECIALI PER GLI INSEDIAMENTI COMMERCIALI

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

- 1) gli spazi pedonali, porticati o meno, su cui si affacciano i locali di vendita, esercizi pubblici, banche, ecc.,
- 2) gli spazi pedonali a verde alberato attrezzato per il gioco ed il verde di arredo stradale ed urbano,
- 3) i collegamenti pedonali, alberati o meno, con i servizi pubblici, sia esistenti che previsti,
- 4) gli accessi carrai ed i parcheggi per i veicoli di rifornimento e per quelli dei clienti, separandoli e dosandoli opportunamente nel pieno rispetto degli standard urbanistici fissati dalle vigenti disposizioni normative o prescritti dal Comune in relazione alle particolari esigenze locali; in particolare, dovranno essere predisposti spazi a verde alberato, a parcheggio e servizi, oltre gli standard di legge, nella misura minima del 120% della somma delle superfici lorde di pavimento degli edifici previsti; almeno la metà di tali aree dovrà essere destinata a parcheggio di uso pubblico. La disposizione vale anche nel caso di ristrutturazioni, ove vi sia cambio d'uso con nuove destinazioni commerciali. In conformità a quanto previsto dalla L.R. 14/1999, tale percentuale è aumentata al 150% per le medie strutture di vendita ed al 200% per le grandi strutture di vendita.
- 5) l'impegno a destinare all'uso pubblico gli spazi pedonali, a verde attrezzato od a parcheggio.

Le tipologie degli esercizi commerciali al dettaglio sono quelle individuate dall'articolo 4 del D.lgs 3.1.3.1998 n. 114:

- esercizio di vicinato: un esercizio avente superficie di vendita non superiore a 150 mq
- media struttura di vendita: un esercizio avente superficie di vendita compresa fra i 151 mq ed i 1.500 mq
- grande struttura di vendita: un esercizio avente superficie di vendita superiore a 1.500 mq.
- centro commerciale: una media o grande struttura di vendita nella quale più esercizi sono inseriti secondo le modalità previste dalle disposizioni di legge nazionali e regionali.

Ogni nuovo esercizio pertanto dovrà dotarsi di una apposita area a verde e parcheggio (almeno il 50% delle percentuali sotto indicate) non inferiore:

- al 120% della superficie lorda di pavimento, per gli esercizi di vicinato;
- al 150% della superficie lorda di pavimento, per le medie strutture di vendita;
- al 200% della superficie lorda di pavimento, per le grandi strutture di vendita.

Per gli esercizi che hanno ad oggetto la vendita al dettaglio di merci ingombranti, non immediatamente amovibili ed a consegna differita (mobilifici, concessionarie di autoveicoli, legnami, materiali edili e simili) il conteggio della superficie di vendita avviene secondo le specifiche modalità stabilite dalle disposizioni regionali. Per tali esercizi si applicano, agli effetti urbanistici, le disposizioni corrispondenti alla tipologia di cui al comma precedente, derivante dal computo della superficie di vendita secondo le modalità stabilite dalle disposizioni regionali in materia. Gli standard urbanistici sono calcolati sulla s.l.p.

E' ammesso l'esercizio dell'attività commerciale al dettaglio congiunta (nello stesso locale, con unica entrata e servizi comuni) con quella all'ingrosso, limitatamente ai casi indicati dalla legislazione regionale in materia. In tali casi si applicano gli standard urbanistici differenziati in corrispondenza della ripartizione indicata dal promotore, salvo diversa ripartizione definita a seguito di verifica effettuata dagli uffici comunali.

La conclusione del procedimento di natura urbanistico/edilizia non può precedere le determinazioni sulle domande di cui all'articolo 8 e 9 del Dlgs 114/98 (medie e grandi strutture di vendita). Per determinazioni sulle domande si intende il rilascio dell'autorizzazione o un parere di autorizzabilità da parte del responsabile del competente servizio.

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

L'ammissibilità degli esercizi commerciali nelle diverse zone urbanistiche è così articolata:

a) nella zona "A" sono sempre ammesse le tipologie degli esercizi di vicinato, facenti capo sia al settore alimentare che al settore non alimentare. Le nuove medie strutture di vendita possono essere ammesse nei limiti di una superficie di vendita unitaria massima di mq. 600 e solo all'interno dei Piani di Recupero con studio preventivo sulla viabilità e sui parcheggi. Fanno eccezione i locali nei quali, alla data del presente P.G.T., siano già autorizzate medie strutture di vendita, nei quali è ammessa la prosecuzione dell'attività e la eventuale sostituzione della stessa. Tali dimensioni non sono superabili nemmeno in caso di ristrutturazione di esercizi esistenti, tranne nel caso di esercizi già con dimensione superiore;

b) nelle zone "B" sono sempre ammessi gli esercizi di vicinato. Le medie strutture di vendita sono ammissibili fino ad una superficie di vendita massima di mq. 600. Ogni nuovo esercizio commerciale dovrà essere dotato di area per parcheggio di urbanizzazione primaria non inferiore al 75% della superficie utile di pavimento, reperibile anche ai piani interrati. Tali aree potranno essere monetizzate a discrezione dell'Amministrazione Comunale, fanno eccezione i locali nei quali, alla data della presente variante, siano già autorizzate medie strutture di vendita, nei quali è ammessa la prosecuzione dell'attività e la eventuale sostituzione della stessa;

c) nelle zone "C" sono sempre ammessi gli esercizi di vicinato. Le medie strutture di vendita sono ammissibili fino ad una superficie di vendita massima di mq. 600. Sono fatte salve le situazioni esistenti. Ogni nuovo esercizio dovrà dotarsi di una apposita area a verde e parcheggio non inferiore al 120% (150% in caso di media struttura di vendita) della superficie lorda di pavimento, con possibilità di reperire il parcheggio anche nei piani interrati;

d) nelle zone "D", i nuovi esercizi commerciali non potranno comunque avere una superficie di vendita superiore ai 1.500 mq. (media struttura di vendita). Le grandi strutture di vendita (superficie di vendita superiore a 1.500 mq.) sono ammesse limitatamente alle situazioni per le quali è già in essere una procedura urbanistica riferita a questa tipologia.

Le "medie strutture di vendita" già autorizzate alla data di entrata in vigore delle disposizioni del PGT potranno proseguire la loro attività, essere cedute a terzi oppure sostituite da altre attività, anche se collocate in zone nelle quali tale tipologia non è più ammessa dal presente articolo. Tali esercizi potranno inoltre ampliarsi fino al limite edificatorio ammesso e, comunque, non oltre la soglia dimensionale della tipologia "media struttura di vendita" prevista per quella zona urbanistica.

ART. 16 – IMPIANTI PER LE TELECOMUNICAZIONI E LA RADIOTELEVISIONE

Ambito di applicazione

Rientrano nell'ambito di applicazione del presente articolo, se operanti nell'intervallo di frequenza tra 100 kHz e 300 GHz, i seguenti "impianti per le telecomunicazioni e la radiotelevisione": gli impianti per telefonia mobile, gli impianti fissi per radiodiffusione, le stazioni e sistemi o impianti radioelettrici.

Sono esentate dalle disposizioni del presente articolo le seguenti tipologie di impianti e di attività:

- Telecomandi a distanza;
- Controlli di processo;
- Allarmi anti-intrusione, sia per la parte destinata al rilevamento che per la comunicazione;
- Comandi di carrelli mobili automatici;
- Cercapersone (comunicazioni monodirezionali);
- Reti di telefoni interni "cordless" (comunicazioni bidirezionali);
- Dispositivi di comunicazione tra apparecchiature informatiche (interfacce radio per computer e/o periferiche);
- Ripetitori di segnali video per manifestazioni congressuali;
- Sistemi di comunicazione in cuffia per lavoratori o per traduzione simultanea;
- Le attività di commercializzazione degli impianti e delle apparecchiature di cui al punto

1;

- Gli impianti e le apparecchiature di telecomunicazione con potenza al connettore d'antenna non superiore a 20 W, utilizzati esclusivamente per fini di soccorso, protezione civile e di servizio di amministrazioni pubbliche;
- Gli impianti ed apparecchiature di radiocomunicazione autorizzati ad uso radioamatoriale con potenza al connettore d'antenna non superiore a 5 W .

L'intervallo di frequenza indicato è da intendersi automaticamente variate in base agli aggiornamenti normativi emanati dagli organi competenti.

Criteri di localizzazione

La localizzazione delle “aree idonee” all'installazione è condotta:

- assicurando il corretto insediamento urbanistico e territoriale degli impianti ;
- rispettando le indicazioni contenute nella Deliberazione di Giunta Regionale Lombarda n. VII/7351 dell'11.12.2001, suddividendo il territorio comunale sulla base dei parametri in essa contenuti e nel rispetto delle disposizioni minime previste;
- rispettando le esigenze di copertura del servizio di telecomunicazione e radiotelevisione e assicurando l'interesse di rilievo nazionale ad una capillare distribuzione del servizio stesso, anche nel rispetto dei piani di localizzazione presentati annualmente dai gestori di reti di telecomunicazione ai sensi del comma 11 dell'art. 4 della Legge Regionale n. 11 del 11.05.2001.

Individuazione delle aree idonee e perimetrazione degli ambiti di appartenenza

Nel rispetto dei criteri di localizzazione delle “aree idonee”, l'A.C. dovrà individuare nella cartografia dello strumento urbanistico la “Localizzazione delle aree idonee all'installazione degli impianti per le telecomunicazioni e la radiotelevisione” e saranno suddivise rispettivamente in “strutture esistenti/autorizzate” e “ipotesi accettabili per nuove localizzazioni”.

Allo stato attuale il Comune di San Paolo possiede solo una area idonea dove è esistente una struttura fissa autorizzata per la telefonia mobile.

L'installazione degli impianti e delle apparecchiature oggetto del presente articolo è consentita esclusivamente all'interno delle “aree idonee”. Sono esentati da tale disposizione unicamente i punti terminali di rete in capo ai singoli utenti finali (es. multipunto di larga banda), localizzabili anche all'esterno delle “aree idonee”.

Nella cartografia della Valutazione Ambientale Strategica (V.A.S.) vengono perimetrati anche i seguenti “ambiti di appartenenza”:

- “aree di particolare tutela”: comprese entro il limite di 100 metri dal perimetro di proprietà di asili, scuole, ospedali, case di cura e residenze per anziani;
- “area 1”: l'insieme delle parti di territorio comunale che, una per ciascun centro o nucleo abitato, sono singolarmente delimitate dal perimetro continuo che comprende unicamente tutte le aree edificate con continuità ed i lotti interclusi del relativo centro o nucleo abitato; non sono compresi nel perimetro gli insediamenti sparsi e le aree esterne anche se interessate dal processo di urbanizzazione;
- “area 2”: la parte di territorio non rientrante in “area 1”.

Sempre nel rispetto dei criteri di localizzazione, l'individuazione delle “aree idonee” potrà essere aggiornata dal Comune anche in funzione dei piani di localizzazione presentati annualmente dai gestori di reti di telecomunicazione ai sensi del comma 11 dell'art. 4 della Legge Regionale n. 11 del 11.05.2001. Anche gli “ambiti di appartenenza” potranno essere aggiornati in base allo sviluppo urbanistico del territorio.

In ogni caso, il Comune non potrà individuare “aree idonee” in corrispondenza di asili, edifici scolastici nonché strutture di accoglienza socio-assistenziali, ospedali, carceri, oratori, parco

giochi, orfanotrofi e strutture similari, e relative pertinenze, che ospitano soggetti minorenni (ex comma 8 dell'art. 4 della L.R. 11/2001);

Installazioni consentite nelle aree idonee

Nel rispetto dei criteri regionali di cui alla Deliberazione di Giunta Regionale Lombarda n. VII/7351 dell'11.12.2001, la potenza totale ai connettori consentita varia a seconda dell'ambito di appartenenza" entro cui sono ricomprese le "aree idonee":

- Nelle "aree idonee" ricadenti in "aree di particolare tutela" è consentita l'installazione degli "impianti per le telecomunicazioni e la radiotelevisione" ad eccezione di quelli con potenza totale ai connettori d'antenna superiore a 300 W;
- Nelle "aree idonee" ricadenti in "area 1" e "fuori dalle aree di particolare tutela" è consentita l'installazione degli "impianti per le telecomunicazioni e la radiotelevisione" ad eccezione di quelli con potenza totale ai connettori d'antenna superiore a 1000 W;
- Nelle "aree idonee" ricadenti in "area 2" è consentita l'installazione degli "impianti per le telecomunicazioni e la radiotelevisione" di cui alla L.R. 11/05/201 n°11 .

In caso di impianti a capo di diversi gestori che insistono fisicamente sulla stessa "area idonea", ai diversi titolari degli impianti è prescritta la ubicazione e la condivisione delle infrastrutture di supporto (torri e tralicci). Per ogni altra disposizione tecnica-progettuale di dettaglio si rimanda al regolamento comunale di settore o, in caso di assenza, alla normativa vigente.

ART. 17 – DEPOSITI ATTREZZI DA GIARDINO

Nei giardini di pertinenza degli edifici destinati anche parzialmente a residenza, è sempre ammessa la realizzazione di depositi per attrezzi da giardino nella misura massima di 3 mq. di SC e con H massima pari a 2,10 mt., anche in deroga agli indici urbanistici ed edilizi di cui all'art. 3, mantenendo una distanza minima di mt. 1,50 dal confine e nella misura di un deposito per ogni area di pertinenza dell'edificio principale all'atto dell'adozione del P.G.T. .

Tali manufatti, soggetti ad autorizzazione edilizia, dovranno integrarsi esteticamente con l'edificio principale per quanto attiene ai materiali.

ART. 18 – RECINZIONI

La realizzazione di recinzioni è soggetta alle norme per il decoro urbano e in quanto tale dovrà uniformarsi a criteri di omogeneità nelle singole zone o comparti edificabili/edificati. Di norma l'altezza totale non potrà superare ml 2,00 salvo nei casi particolari specificati.

Si stabiliscono i seguenti criteri:

- In zona A devono essere realizzate in muratura intonacata o in mattoni a vista;
- Nelle altre zone, comprese le zone E insediate (ambito di pertinenza degli edifici), sono ammesse recinzioni miste parzialmente in muratura (max 60 cm.) con sovrastanti reti o cancellate in metallo;
- Nelle zone produttive D potranno essere realizzate totalmente in muratura salvo verso le pubbliche vie;
- Nelle zone E agricole non insediate (prive di costruzioni), le recinzioni di norma sono vietate, tranne che nei seguenti casi :
 - Recinzioni realizzate con vegetazione autoctona
 - Recinzioni di tipo stagionale
 - Ove fossero indispensabili per gli allevamenti di animali; in questo caso dovranno essere realizzate con rete metallica e piantini di ferro, con un'altezza massima di ml. 1,5 e dovranno essere mascherate con siepe.

Dovranno essere poste in modo da non creare ostacolo al passaggio della fauna selvatica e ai percorsi, strade e sentieri pubblici o utilizzati dal pubblico.

Sono sempre escluse le recinzioni in cemento a vista e/o con pannelli prefabbricati.

Nelle zone di rispetto stradale e cimiteriale le recinzioni sono vietate.

In deroga a quanto sopra, le zone destinate ad attrezzature e servizi pubblici, di interesse pubblico e comunque utilizzate per tali usi, potranno essere delimitate con recinzioni dell'altezza

massima di 2,00 metri. I materiali da utilizzare dovranno essere rispettosi del decoro urbano ed omogenei rispetto alle zone in cui si inseriscono.

ART. 19 - NORME SPECIALI PER I DISTRIBUTORI DI CARBURANTE

L'impianto per nuove stazioni per distribuzione carburanti o di semplici distributori, è ammesso esclusivamente su aree di adeguate dimensioni ed in posizione tale da non recare pregiudizio alla sicurezza della circolazione veicolare od all'estetica cittadina.

Non sono ammessi nuovi impianti su suolo pubblico (compresi i marciapiedi ed i percorsi pedonali), né su aree private di pertinenza di edifici esistenti, né in zone classificate "A" - "B" - "C" - "S.P." (salvo che siano espressamente previsti da piani particolareggiati); in dette aree non è ammessa neppure l'installazione o sostituzione di chioschi o altri accessori dei distributori esistenti.

Possono essere ammessi, in via precaria, nuovi impianti nelle fasce di rispetto a lato delle strade e nelle attigue zone agricole con un massimo di superficie di lotto di pertinenza pari a mq. 5.000.

Gli impianti per distribuzione carburanti e le relative costruzioni accessorie o previste dalle leggi vigenti sono ammessi nei limiti delle prescrizioni e degli indici seguenti:

RC –rapporto di copertura massimo 1/25 (un venticinquesimo);

H - altezza massima: m. 5,00;

DC - distanza dai confini: minima m. 5,00;

DS – distanza dalle strade: minimo m. 10,00. Le distanze da osservare dalle strade extra-urbane dovranno essere conformi al D.M. 1° aprile 1968 n°1404.

Gli impianti di distribuzione carburanti possono installarsi nel rispetto delle disposizioni, delle caratteristiche e delle procedure previste dalle leggi vigenti e dai successivi impianti di distribuzione.

L'Amministrazione Comunale potrà richiedere distanze minime tra impianti di distribuzione carburanti situati lungo la stessa strada, nonché distanze minime dagli incroci, ferma l'osservanza delle norme del Ministero dell'Interno sulla sicurezza degli impianti di distribuzione di carburante. Non sono ammessi impianti di distribuzione carburanti nel nucleo antico e nelle strade residenziali di quartiere.

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

Le disposizioni di cui al presente articolo non si applicano agli impianti di distributori carburante ad uso privato che possono installarsi presso sedi di aziende private o nelle loro pertinenze nel rispetto delle disposizioni, delle caratteristiche e delle procedure previste dalla l.r. 5 ottobre n. 24 e dai successivi provvedimenti attuativi.

ART. 19.1 - NORME SPECIALI PER GLI IMMOBILI ACCESSORI

Per accessorio si intende un locale con destinazione non residenziale (sgombero, autorimessa, ripostiglio, deposito attrezzi, ecc.) al servizio e di pertinenza dell'edificio principale.

Per questi manufatti sono sempre ammessi gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria. Nel caso di ristrutturazione o demolizione e ricostruzione, il progetto dovrà offrire una maggior coerenza con il contesto nel limite dei volumi esistenti anche se superiore a quelli consentiti.

In tutte le zone ,ad esclusione delle zone A (che già possiede apposita norma),E1,SP,ST e di tutte le zone di rispetto inedificabili ,è consentita l'edificazione di costruzioni pertinenziali .

Nelle aree libere adiacenti i fabbricati è ammessa la costruzione di fabbricati accessori, anche in deroga all'U.F. in aderenza a fabbricati non finestrati posti sul confine o la costruzione sul confine purché soddisfino le seguenti condizioni e caratteristiche :

- altezza massima: In caso di copertura piana $H_{max} = 2.40$ mt. all'intradosso del solaio di copertura; in caso di copertura a falde $H_{med} < 2.40$ mt. all'intradosso (con $H_{max} = 3.00$ mt. all'estradosso compreso manto di copertura)

- estensione non superiore ad 1/10 del lotto al netto da costruzioni esistenti principali
- una distanza di mt.3.00 dalle costruzioni limitrofe di qualsiasi natura di chiunque sia la proprietà di queste od in appoggio o aderenza delle stesse
- una distanza di mt.5.00 dalle strade.

In caso di costruzione di pertinenze in aderenza a fabbricati e non sul confine, le stesse dovranno distare dal confine di proprietà mt. 3.00 .

Tali costruzioni, devono seguire gli indici di copertura e di cubatura della zona e i disposti delle norme

sulla tutela dell'ambiente per quanto attiene alla superficie filtrante.

Nel caso di realizzazione di pertinenze in aggiunta a quelle esistenti, il rapporto max. consentito dovrà comprendere anche le pertinenze preesistenti.

La presente norma vale per il tessuto consolidato, per i piani attuativi in essere, anche se approvati con norme antecedenti la presente e per gli ambiti strategici di previsione del PGT.

ART. 19.2 – NORME SPECIALI PER PERGOLATI E GAZEBI

1. Ad eccezione della Zona A è consentita la costruzione di pergolati esclusi dal conteggio della superficie coperta sia in legno che in ferro a condizione che:

- a) non abbiano altezza superiore a mt. 2,50 misurata all'estradosso della struttura portante di copertura ;
- b) interessino una superficie non superiore al 20% della superficie coperta dell'edificio di cui il pergolato costituisce pertinenza;
- c) abbiano almeno un lato addossato all'edificio principale;
- d) la superficie opaca della struttura di copertura non deve essere superiore al 30% della superficie complessiva del pergolato .
Per superficie opaca si intende una superficie composta da un corpo che è traslucido e non trasparente, quindi influenza i fenomeni di rifrazione e riflessione, non facendo passare del tutto la luce e i raggi riflessi.
Tale superficie dovrà essere accorpata e posizionata in una unica localizzazione ;
- e) non si dovranno prevedere occlusioni in vetro o materiali traslucidi delle pareti, ad eccezione di pergolati di pertinenza di struttura ristorative (bar, ristoranti, ecc.), che potranno avere l'occlusione con materiali traslucidi amovibili;
- f) i pilastri del pergolato siano ad almeno 1,5 mt dai confini di proprietà;
- g) per tutti gli edifici esistenti alla data di adozione delle presenti norme, con destinazioni commerciali, pubblici esercizi, turistico ricettiva in genere, in qualunque zona omogenea cui siano classificati, è consentita la realizzazione di strutture in metallo o legno con soprastante copertura in telo, sia a sbalzo che con supporti a terra, nella misura massima di superficie pari alla superficie destinata, nell'edificio, alle attività sopra indicate. Tali strutture pertinenziali ed accessorie non rientrano nel computo della superficie coperta.

2. E' altresì consentita l'installazione di gazebi e tensostrutture fino ad una dimensione di m. 5,00 x 5,00 ed altezza di h. 2,50 misurata all'estradosso della struttura portante di copertura.

Tali accessori sono esclusi dal conteggio della superficie coperta.

La struttura portante dovrà essere obbligatoriamente in legno o ferro di dimensioni il più ridotte possibili con copertura in telo o con l'utilizzo di rampicanti. La messa in opera delle strutture portanti potrà essere sul confine di proprietà non venendo considerate edificio e quindi non rendendosi necessario il rispetto delle distanze minime tra edifici.

CAPO II – IL TESSUTO URBANO CONSOLIDATO

TITOLO I – ZONA “A”

ART. 20 – Zona “A1” NUCLEI DI ANTICA FORMAZIONE

Il P.G.T. ed in particolare il Piano delle Regole identifica con le zone “A” i nuclei o i singoli edifici di formazione storica, individuati in base alla cartografia di prima levatura dell'I.G.M. (Istituto Geografico Militare) e dei catasti storici, che hanno mantenuto sostanzialmente inalterati l'impianto storico e i caratteri architettonici e ambientali.

La delimitazione comprende, oltre ai fabbricati, gli spazi liberi, attualmente occupati da giardini, parchi, orti e broli che si possono considerare parte integrante degli insediamenti di antica formazione.

Nell'area perimetrata come zona “A” sono vietate nuove costruzioni su area inedita, fatta eccezione per le aree sottoposte a piano attuativo o ad attrezzature pubbliche o private di uso pubblico.

Gli interventi ammessi devono conservare e ripristinare l'impianto storico urbano ed edilizio, con particolare riguardo a strade, passaggi, piazze, cortili e aree inedite, che devono rimanere tali. Tutto ciò nel rispetto dei materiali e delle tecniche costruttive proprie della tradizione costruttiva locale, delle caratteristiche ambientali, architettoniche e decorative presenti, nonché delle volumetrie esistenti alla data di adozione del P.G.T. (ad esclusione delle eventuali superfetazioni da demolire), degli allineamenti stradali storici e delle tipologie edilizie di antica formazione.

Entro la zona “A”, gli interventi autorizzati attraverso permesso di costruire singolo riguarderanno unicamente il patrimonio edilizio esistente, e saranno possibili soltanto entro i limiti e con il rispetto delle prescrizioni relative ad ogni edificio individuato nelle tavole di piano in base a specifiche categorie tipologiche ed alle modalità di intervento e agli elementi particolari da salvaguardare.

Per tutte le categorie tipologiche sono sempre ammesse l'ordinaria manutenzione.

1 – Norme generali per i nuclei di antica formazione

Prescrizioni generali

1) Prospetti:

Gli eventuali nuovi intonaci o integrazioni di intonaci storici esistenti devono essere realizzati secondo le tecniche originarie; nei casi più semplici, anche su eventuali isolamenti a cappotto, si deve ricorrere all'intonaco civile con malta non cementizia ed alla tinteggiatura di tipo tradizionale e con colori idonei, con esclusione di prodotti sostitutivi degli intonaci a base di resine sintetiche.

Deve essere garantita la salvaguardia ed il ripristino degli elementi costruttivi e stilistici di interesse storico-ambientale, dei manufatti in pietra (portali, cornici, banchine, balconi, mensole, ecc.), dell'apparato decorativo originario.

Le santelle sia incastonate nei muri che isolate, devono essere salvaguardate e restaurate;

Deve essere garantita la conservazione del disegno della facciata con possibilità di aprire finestre come previsto nelle modalità di intervento qualora non si alteri l'unità stilistica e formale del prospetto. Le dimensioni delle aperture e il loro assetto compositivo non devono essere modificate in quanto i loro rapporti dimensionali sono caratteristici del linguaggio architettonico del loro tempo, e devono pertanto essere oggetto di specifica salvaguardia. Le modalità di adeguamento delle norme igienico/sanitarie devono essere valutate secondo i casi, anche individuando specifiche deroghe, ma soprattutto contenendo le modifiche interne degli ambienti, che comportano da parte dell'ASL richieste di totale adeguamento agli indici normati, anziché l'accettazione di situazioni di “miglioramento”. Si può peraltro valutare l'apertura di nuove luci, nell'ambito della composizione complessiva dei fronti, o sulle parti cieche.

Le insegne luminose e non, le tende, ecc. potranno essere collocate solo nell'ambito delle aperture esistenti e gli interventi dovranno essere rivolti al miglioramento del decoro stradale. Le insegne e le scritte pubblicitarie non potranno essere del tipo a cassone luminoso a bandiera,

salvo nei casi di servizi di utilità pubblica (es. farmacia, carabinieri, etc.)

I serramenti, le persiane e le ante saranno in legno naturale o verniciato; potrà essere concesso l'uso di altri materiali purché si dimostri che non si altera la visione del prospetto.

Non è ammessa la costruzione di nuove strutture aperte, anche a sbalzo lungo i profili stradali, (es.: scale esterne, tettoie, balconi, aggetti o pensiline, ecc.).

I colori dovranno rispettare quelli preesistenti o comunque avere tonalità in linea con quelli prevalenti nell'isolato.

2) *Decorati ed ornamenti di edifici.*

Ai sensi dell'art. 11 del D.L.vo 42/2004, gli affreschi, gli stemmi, i graffiti, le iscrizioni, i tabernacoli e gli altri ornamenti di edifici esposti o non alla pubblica vista, sono considerati beni culturali assoggettati alle specifiche disposizioni del titolo I del D. L.vo 42/2004, ed in particolare non possono essere distrutte o modificate senza l'autorizzazione del Ministero competente dei Beni culturali.

3) *Intonaci delle categorie tipologiche a) e b)*

Gli antichi intonaci e finiture in malta di calce devono essere conservati ed eventualmente consolidati con materiali e tecniche idonee (iniezione di malte di calce o consolidanti inorganici). Le iniezioni delle parti mancanti dovranno essere eseguite con malte di calce naturale esenti da cemento e resine. La conservazione degli intonaci consente di poter eseguire indagini stratigrafiche volte ad accertare il succedersi delle coloriture, anche se è generalmente consigliabile mantenere le ultime coloriture documentate. Le tinteggiature dovranno essere realizzate con prodotti a base di calce e con velature successive, totalizzate con tinte naturali. Non potranno essere utilizzate malte a base di cemento in quanto incompatibili con il supporto sottostante. Si rammenta che anche gli intonaci interni in calce presentano un valore documentale che è importante conservare, qualora non siano presenti strati in avanzato stato di degrado, non recuperabili.

4) *Apparati strutturali:*

i portici e le logge individuati nella tavola degli "Elementi particolari da salvaguardare" come componenti da salvaguardare, devono essere mantenuti e solo restaurati, solo nei casi di dimostrata instabilità statica accertata è possibile la ricostruzione delle stesse strutture con dimensioni e materiali analoghi. E' ammessa la chiusura di logge e porticati se contigui a spazi privati purché avvenga con pareti vetrate o, eccezionalmente, con altri materiali di tamponamento che garantiscano: la leggibilità degli elementi strutturali, il mantenimento delle partizioni architettoniche e di omogeneità e ritmicità della facciata. Se prospettanti su spazi pubblici non è ammessa la chiusura dei porticati mentre la chiusura delle logge potrà essere autorizzata solo in presenza di permesso di costruire convenzionato o di piano di recupero che ne dimostri la compatibilità con l'insieme dello spazio pubblico. La chiusura di portici e logge negli edifici assoggettati a restauro e risanamento conservativo è ammessa solo eccezionalmente con pareti vetrate.

Devono essere salvaguardate tutte le strutture in muratura delle volte, i soffitti lignei a capriate quando in buono stato e comunque quando siano presenti decorazioni architettoniche. Qualora siano riconosciuti gravi motivi di degrado strutturale o per l'inserimento necessario di collegamenti verticali è consentita la ricostruzione secondo la tipologia ed i materiali originali; devono essere salvaguardate le colonne in pietra; qualora siano riconosciuti gravi motivi di degrado è consentita la ricollocazione di nuove colonne in pietra secondo la tipologia e i materiali originari.

5) *Solai*

La possibilità di modificare le quote interne dei solai, oltre a far perdere il dato materico, ha come diretta conseguenza lo stravolgimento dei fronti e/o delle coperture per l'adeguamento alle norme vigenti. Sono al contrario previste ed incentivate tecniche quanto più reversibili di consolidamento, prevedendo sostituzioni parziali, affiancamenti in ferro o legno, evitando comunque l'impiego di solette collaboranti o cordoli in calcestruzzo armato, che inducano eccessiva rigidità e pesantezza ai sistemi strutturali storici.

6) *Sottotetti:* è ammesso il recupero dei sottotetti a scopo residenziale, nel rispetto delle previsioni della l.r. 12/2005 e successive modificazioni per l'applicazione della quale l'altezza massima ammissibile coincide con le altezze esistenti di ogni singolo edificio soggetto a restauro e a risanamento conservativo, per gli edifici per i quali è ammessa la ristrutturazione edilizia l'altezza massima a pari a mt. 9,00.

In caso di recupero di sottotetti esistenti, la formazione di nuove aperture nelle coperture può comportare lo snaturamento in rapporto alla percezione dell'edificio storico, soprattutto in situazioni altimetriche particolari, o in ambiti a forte caratterizzazione naturale. Devono essere pertanto evitate e disincentivate le aperture di tasche con terrazze e l'inserimento di finestre tipo velux ; si ritiene preferibile la realizzazione di un numero estremamente limitato di abbaini (nelle forme che la tradizione costruttiva locale ci ha tramandato) sulle falde verso i cortili, salvaguardando gli affacci su strada e altri ambiti "pubblici", ovvero attuando sistemi di mascheramento e mitigazione.

7) Coperture:

- Il manto di copertura deve essere realizzato con coppi, solo se già esistenti in tegole o marsigliesi in cotto;
- le sporgenze dei tetti dovranno essere realizzate con materiale tradizionale intonacate o in legno secondo la situazione preesistente;
- le grondaie devono essere in lamiera o in rame a sezione semicircolare; gli scarichi pluviali devono essere di norma esterni a sezione circolare;
- i comignoli devono essere conservati e consolidati nelle forme esistenti; è consentito il rifacimento in forma e materiali analoghi.

8) Interventi sugli spazi scoperti e norme particolari per le corti.

Le superfici di usura delle strade, piazze, vicoli, passaggi pedonali pubblici e privati, dove esistenti, in pietra, mattoni o acciottolati devono essere conservati anche in vista di eventuali ripristini. Le tubazioni dell'acquedotto, le linee elettriche, telefoniche e simili e le apparecchiature complementari devono, in caso di interventi di manutenzione e dove possibile, essere sostituite con impianti interrati o incassati. Nelle strutture murarie verticali di nuova costruzione devono essere predisposti gli accorgimenti tecnici idonei allo scopo.

Le cabine dei servizi tecnologici (locali caldaie, serbatoi e similari) devono essere interrate o completamente occultate alla vista.

Le corti e i cortili privati o privati di uso pubblico delle categorie tipologiche a) e b) non possono essere frazionate con recinzioni di qualsiasi tipo.

Le alberature di alto fusto devono essere salvaguardate salvo per motivi di sicurezza certificati.

La pavimentazione delle corti è possibile solo con materiali di tipo tradizionale, acciottolato, cubetti, lastre di arenaria o altre pietre in lastre.

Nelle corti non è ammessa la costruzione di piscine.

La realizzazione di piscine private è ammessa solo nelle aree scoperte che non si configurino come "corte" di pertinenza di edifici esistenti e a condizione che siano adottate soluzioni tecniche in grado di garantire l'integrazione con la morfologia del contesto.

L'occupazione del sottosuolo per la realizzazione di scale di sicurezza e centrali termiche, prescritte dal Comando VV.FF. sarà concessa solo nei casi di dimostrata impossibilità di risolvere tale necessità all'interno dei volumi esistenti..

9) Recinzioni: le recinzioni saranno consentite solo sui perimetri delle aree di pertinenza degli edifici considerati unitariamente, indipendentemente dai frazionamenti delle proprietà, e dovranno essere realizzate con i materiali e nelle forme tipiche del luogo. Se non visibili dalle vie pubbliche potranno essere realizzate con rete metallica e piantini in ferro o con altri materiali coerenti con l'ambiente circostante, mascherate con siepe e con altezza non superiore a mt. 1,5. Eventuali recinzioni con caratteristiche diverse da quelle sopraccitate potranno essere ammesse solo se opportunamente motivate e previo parere favorevole degli esperti ambientali.

I muri storici di recinzione devono essere salvaguardati nella loro continuità e altezza, è consentita la manutenzione ed il rifacimento in caso di crollo con tecniche costruttive e materiali analoghi. E' consentita la demolizione parziale per una larghezza massima di m. 3,00 solo per la realizzazione di accessi carrai e di m 1,5 per gli accessi pedonali laddove non vi sia altra possibilità di accesso. Le nuove aperture devono essere realizzate in modo coerente con il paramento murario esistente.

10) Posti macchina

Nella zona "A", in considerazione del suo particolare valore storico ed ambientale, le disposizioni della Legge 122/1 989 e della L.R. 12/2005 sono soggette alle limitazioni del presente articolo. E' possibile un intervento unitario per la realizzazione di parcheggi sotterranei esclusivamente nell'ambito di un Piano Particolareggiato o di recupero in modo che le rampe di discesa ai box

interrati non invadano lo spazio della "corte". E' invece possibile interessare con rampe e parcheggi sotterranei parti di orti, giardini e broli.

Gli interventi che prevedono un cambiamento d'uso degli edifici rustici devono innanzi tutto prevedere, ai piani terra, ricoveri per autovetture o posti macchina al fine di raggiungere lo standard di legge di 1 mq/1 0 mc. di costruzione riferito all'intera proprietà di cui i rustici fanno parte alla data della delibera di adozione del presente P.G.T.

Nei fabbricati dove è ammessa la ristrutturazione edilizia possono essere realizzati portici per ricovero autovetture a falda unica con pendenza massima del 30%, H max mt. 2,40 misurata all'intradosso del solaio nel punto più basso e nel limite di 1 posto auto per ogni alloggio che ne sia sprovvisto, purché non esistano fabbricati rustici o accessori da adibire allo scopo. Tali costruzioni dovranno essere accorpate ad edifici esistenti e potranno essere realizzate anche a confine (in tal caso previo accordo con il confinante) purché venga mantenuta una distanza non inferiore a mt. 3 dagli altri fabbricati esistenti con esclusione di quelli accessori.

11) Superfetazioni

Le superfetazioni quali ad esempio latrine ed aggetti pensili in genere, locali accessori, portici e tettoie realizzati con materiali costruttivi moderni (mattoni forati, prismi in calcestruzzo, ecc.) o precari (piantini in ferro o legno sottodimensionati, coperture in lastra), quando riconosciute come tali, vanno demolite.

2 – Categorie tipologiche

a) Chiese

Sono gli edifici che rivestono una elevata importanza monumentale per il loro valore storico e formale e sono costituiti dalle chiese ed eventuali annessi.

b) Palazzi – Case padronali e case di pregio.

Sono edifici caratterizzati da dimensioni emergenti rispetto agli altri edifici residenziali, dalla presenza di elementi decorativi in facciata (pietre lavorate, balconi, portali, statue, inferriate, dipinti, ecc.), da porticati, loggiati e scaloni e dalla presenza di un cortile o giardino privato. Rivestono un particolare valore storico ed architettonico in quanto testimonianza di una qualità dell'abitare tipica dei secoli passati.

Si tratta di edifici in cui sono inseriti corpi di fabbrica di epoca compresa generalmente fra il XVI e XIX secolo.

b.) Rustici di palazzi, di case padronali e di case di pregio

Sono i corpi di fabbrica che fanno parte del complesso residenziale padronale e che hanno svolto funzioni accessorie e di servizio alla residenza principale.

c) Case a corte e loro rustici

Le case a corte sono le abitazioni di epoche diverse, generalmente plurifamiliari, articolate intorno ad una corte e con uno o più fronti esterni disposti su strada.

Costituiscono il tipo di edilizia a scala urbana della tipologia a corte chiusa della cascina agricola. Elementi principali caratterizzanti: articolazione del fabbricato (talvolta tre piani) con corpi a L e a C ed a corte chiusa, con accessi alla corte attraverso portoni carrabili. I percorsi di distribuzione degli alloggi sono normalmente costituiti da scale e ballatoi esterni, affacciati sulla corte interna. La corte di dimensioni variabili, è lo spazio di uso collettivo dei residenti, utilizzato come area per le attività all'aperto.

d) Altre tipologie

Sono costituite da edifici non sempre classificabili tipologicamente, ma che fanno parte integrante dell'immagine urbana per il loro valore ambientale.

e) Edilizia contemporanea

Si tratta di fabbricati che nel corso degli anni hanno subito interventi di ristrutturazione che hanno alterato gravemente l'originaria struttura o edifici nuovi sorti prevalentemente dopo il 1945.

f) Corpi accessori

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

3 – Destinazioni d'uso

Salvo esplicite esclusioni, al fine di garantire un'adeguata articolazione funzionale del tessuto

urbano, con riferimento al precedente art. 8, sono di norma ammesse per aree ed edifici le seguenti destinazioni d'uso:

- 1 - Residenziale;
- 2 - Artigianato di servizio alla residenza
- 3 – Commerciale con riferimento all'art. 15 delle presenti NTA:
 - a) - esercizi di vicinato;
 - b) – medie strutture di vendita, fino a 600 mq di area di vendita e solo all'interno dei Piani di Recupero;
 - e) - attività di ristorazione, bar.
- 6 - Terziaria
- 7 - Ricettiva - alberghiera
- 8 - Attività private di servizio sociale;
- 10 – Attività collettive pubbliche o di interesse comune.

Le destinazioni non contemplate tra quelle ammissibili sono da intendersi come non ammissibili.

Gli edifici monumentali ed ecclesiastici facenti parte delle categorie a) e b), qualora si richieda un mutamento della destinazione tradizionale, possono essere convertiti per attività culturali, didattiche, musei o servizi di interesse pubblico che risultino compatibili con l'impianto architettonico.

Per i corpi accessori è confermata la destinazione di accessorio.

Onde garantire la preminente caratteristica residenziale, le funzioni complementari alla residenza, relative alle attività artigianali di servizio alla residenza, alle attività direzionali, sono ammissibili nella misura massima del 50% della SIp dell'immobile interessato dall'intervento con un massimo di mq. 300 di SIp, fatte salve le attività esistenti all'adozione del P.G.T., anche se superano tali limiti.

Le attività artigianali di servizio alla residenza dovranno dimostrare di non essere moleste o pericolose per il vicinato sia dal punto di vista delle emissioni in atmosfera e/o nelle acque, sia dal punto di vista dell'emissione di rumori sia diretti che indotti.

4 – Modalità di intervento

Le modalità di intervento nella zona "A" tengono conto delle definizioni dell'art. 3 del D.P.R. 380 e della L.R. 12/2005 con le seguenti ulteriori precisazioni conformate dalle categorie tipologiche e dagli elementi particolari e specifici delle singole unità immobiliari, al fine di ottenere un recupero nella salvaguardia degli aspetti storici, ambientali paesistici e nell'ottimizzazione del riuso dei volumi esistenti.

a) Con permesso di costruire singolo od atti autorizzativi equiparati, sono ammessi i seguenti interventi :

1. Restauro

Si applica a edifici che hanno assunto rilevante importanza per il loro valore storico e formale.

Per gli edifici soggetti a vincolo in base al D.Lgs. n. 42/2004 (Codice Urbani) è obbligatoria l'autorizzazione ed il controllo della competente Soprintendenza ai Beni Architettonici ed Ambientali, con riferimento alla definizione di restauro prevista dall'art. 29, comma 4) dello stesso decreto.

Si prescrive in ogni caso, la conservazione del sistema distributivo e delle strutture, degli elementi decorativi originali, l'eliminazione delle superfetazioni e delle aggiunte quando non rivestano

interesse ai fini della storia dell'edificio, la conservazione di tutti gli elementi architettonici e decorativi di interesse storico o artistico, anche se di provenienza incerta o non direttamente legati alla storia dell'edificio.

E' consentito l'inserimento degli impianti tecnologici ed igienici essenziali, nel rispetto delle norme di cui ai precedenti commi.

Sono assoggettati a questa modalità di intervento le chiese e le strutture annesse e gli edifici vincolati in base al D.Lgs. n. 42/2004.

Per gli edifici soggetti a tale modalità è sempre ammessa la manutenzione straordinaria purché rispetti le prescrizioni del restauro.

2. Risanamento conservativo

Il risanamento conservativo è un intervento volto a conservare l'organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso (murature principali, orizzontamenti, volti e colonne in pietra, partiture di facciata, elementi di collegamento verticale, porticati, loggiati), ne consentano destinazioni d'uso con essi compatibili.

Esso comprende il consolidamento, il ripristino e il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso. Potranno essere mantenute le tamponature esistenti se riconducibili a tipologie storiche. Per le facciate principali su via pubblica è obbligatoria la conservazione delle aperture originali, il ripristino di quelle manomesse o murate, nonché il mantenimento delle volumetrie esistenti. Il trattamento superficiale esterno di queste facciate dovrà essere unitario e concordato preventivamente con l'Ufficio tecnico comunale.

Si precisa inoltre che:

per consolidamento devono intendersi quei lavori che, conservando il sistema statico dell'organismo, ne consentano la sopravvivenza senza sostituzione di elementi.

In particolare, costituiscono interventi di consolidamento, le opere di sottomurazione, la posa di tiranti e contrafforti, le riprese di muratura e tutte le opere che rafforzino gli elementi strutturali; per rinnovo devono intendersi le sostituzioni degli elementi con altri di forma, natura e tecnologia anche diversi da quelli originari, purché congruenti con il carattere degli edifici e l'inserimento degli impianti e dei servizi necessari per sopperire alle carenze funzionali degli edifici.

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

Gli interventi possono essere finalizzati anche alla modificazione della destinazione d'uso degli edifici purché la nuova destinazione sia compatibile con il mantenimento dei caratteri tipologici formali e strutturali dell'organismo edilizio.

In particolare sono consentiti i seguenti interventi:

- a) il rinnovo delle strutture orizzontali (solai) solo nei casi di provata necessità e quando non riguardino volti esistenti, senza alterazioni sostanziali di quote rispetto alle precedenti, con altre di forma, natura e tecnologia anche diverse da quelle originarie purché congruenti con il carattere degli edifici, quando non comportino la rottura di strutture di pregio architettonico (volte, soffitti decorati, ecc.); con la possibilità di spostare l'ultimo solaio orizzontale al fine di un recupero abitativo del sottotetto, purché non interferisca con le finestre sottostanti,
- b) eliminazione di pareti non portanti;
- c) mantenimento delle pareti portanti originarie con la possibilità di formare aperture di larghezza non superiore a 1,50 m. per la comunicazione tra locali contigui fatta salva l'integrità di eventuali pitture murali o intonaci storici di particolare pregio;
- d) mantenimento delle aperture storiche originarie e ripristino delle luci manomesse o murate da interventi recenti, è vietata l'aggiunta sui prospetti di sporti, balconi, tettoie, ecc.;
- e) consolidamento e rinnovo delle coperture con mantenimento del disegno originario;
- f) l'apertura di finestre sugli spazi interni ed esterni limitatamente all'ottenimento del rapporto aeroilluminante; le nuove aperture dovranno uniformarsi per dimensione, rapporti compositivi e materiali impiegati ai tipi preesistenti nel sistema della cortina stradale al fine di ottenere la massima integrazione ambientale;
- g) l'inserimento di nuovi collegamenti verticali, strettamente necessari ad accedere ai piani superiori puntando a non alterare strutture di pregio architettonico in ambienti significativi (locali voltati, soffitti lignei, ecc.). Tali collegamenti devono essere realizzati all'interno dell'edificio;
- h) per i corpi edilizi rustici tutt'ora destinati ad attività agricole (stalle e fienili, ecc.) o in disuso, è

ammesso il tamponamento parziale o totale delle parti aperte o porticate, conseguentemente ad interventi di adeguamento funzionale con mutamento della destinazione d'uso; il tamponamento dovrà lasciare in evidenza la partitura dei pilastri facenti parte dei porticati rurali (barchesse, ecc.); le nuove aperture devono avere forme rettangolari, compatibili con quelle tradizionali. Per gli edifici soggetti a tale modalità è sempre ammessa la manutenzione straordinaria purché rispetti le prescrizioni del risanamento conservativo.

3. Ristrutturazione edilizia con mantenimento dello schema planimetrico.

Per questo tipo di intervento, mantenendo o riproponendo la tipologia storica, si prescrive di:

- non alterare in modo significativo la superficie coperta,
- conservare gli elementi architettonici originari superstiti (colonne in pietra, volti, ecc.). Per le altre norme si fa riferimento alla ristrutturazione edilizia.

Per gli edifici soggetti a tale modalità è sempre ammessa la manutenzione straordinaria.

4. Ristrutturazione edilizia

Comprende le opere rivolte alla trasformazione degli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente.

Le demolizioni e ricostruzioni eccedenti il 50% del volume dell'immobile interessato ~~dall'intervento e/o~~ **con** le trasposizioni di volume maggiori del 20% sono ammesse solo con piano di recupero.

5. Ristrutturazione edilizia senza cambiamento d'uso

Questa modalità di intervento riguarda i corpi edilizi accessori (quali tettoie, box, ricoveri autovetture e motocicli) che possono essere ristrutturati con permesso di costruire, ma devono mantenere la destinazione in atto.

Per gli edifici soggetti a tale modalità è sempre ammessa la manutenzione straordinaria.

Con piano di recupero esteso all'unità di cui fanno parte è possibile la loro demolizione e ricostruzione con diversa collocazione, oltre al loro recupero come volumi per la residenza o al servizio della residenza.

6 - Piani attuativi

Per i Piani attuativi già approvati dal Consiglio Comunale valgono le norme e le convenzioni stipulate.

b) Con Piani Particolareggiati o Piani di Recupero

Ai sensi dell'art. 27 della Legge 5/8/1978 n. 457 si individua la zona "A" come oggetto di recupero del patrimonio edilizio ed urbanistico esistente, ove si rendano necessari interventi rivolti alla conservazione, al risanamento, alla ricostruzione ed alla migliore utilizzazione del patrimonio stesso, anche in relazione ad esigenze di pubblico interesse.

Ulteriori individuazioni potranno essere effettuate per iniziativa pubblica con successive deliberazioni consiliari.

Negli immobili assoggettati a Piano Particolareggiato o di Recupero, fino alla adozione del piano stesso, sono ammessi soltanto interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria che riguardino esclusivamente opere interne a singole unità immobiliari, con mantenimento delle destinazioni d'uso esistenti.

All'interno del piano di recupero sono consentite traslazioni di volumi esistenti con conseguenti modifiche planivolumetriche degli edifici per adeguarli all'uso e per uniformare i fronti in relazione ad esigenze di ordine urbanistico e di compatibilità con il contesto edilizio storico.

Sono ammesse all'interno di Piano Particolareggiato o di Recupero modifiche di destinazioni d'uso anche in deroga a quanto prescritto dalle singole categorie tipologiche.

Per i corpi accessori nel caso di piano particolareggiato o di piano di recupero esteso all'unità di cui fanno parte è possibile la demolizione e ricostruzione con diversa collocazione, oltre al loro recupero come volumi anche residenziali.

5 – Prescrizioni Generali

Tutti gli interventi da attuarsi nella zona omogenea “A” devono tendere ad un corretto inserimento delle opere e delle trasformazioni previste nell'ambiente circostante.

Tale finalità generale può essere perseguita attraverso il recupero di tipologie, materiali e tecniche costruttive proprie della tradizione costruttiva locale.

In tutte le categorie tipologiche previste dal presente articolo l'attività commerciale al dettaglio insediabile è limitata alla tipologia “esercizio di vicinato”.

6 – Schedatura Immobili ed Interventi su Patrimonio Edilizio Censito

Gli immobili costituenti il patrimonio del nucleo antico, sono stati oggetto di indagine particolareggiata.

Tale indagine ne ha rilevato, dove evidenti, le caratteristiche architettoniche , conservative , paesistiche , strutturali, etc... proponendo nella seconda fase delle schedature, a cui si rimanda come facenti parte sostanziale della presente, le modalità e le attenzioni da porre negli interventi architettonici da attuare.

Tali indicazioni risultano elementi di proposta architettonica ed ambientale di particolare importanza nella fase progettuale esecutiva, in funzione di una migliore valutazione e proposta tesa al funzionale recupero del patrimonio edilizio e culturale del nucleo antico .

Quindi a tali indicazioni va data una lettura collaborativa e non tanto impositiva .

Le norme di cui alle singole schede e le procedure da attuare sui singoli immobili devono comunque essere rispettose del presente articolo.

Nel caso in cui, per motivate e dimostrabili ragioni di natura tecnica/architettonica, si rendesse difficoltoso il rispetto di particolari prescrizioni evidenziate nelle indagini e conseguenti indicazioni operative, il Responsabile del Procedimento , sentito il parere della Commissione edilizia potrà provvedere al rilascio dell'atto autorizzativo, anche in deroga a quanto prescritto dalle singole schedature .

Quanto sopra sarà possibile per una migliore chiave di lettura per la valutazione della sensibilità paesistica del sito oggetto di intervento, allegando alla richiesta opportuna relazione tecnico / architettonica nonché paesistica che illustri il contesto, l'edificio, il progetto, le motivazioni delle scelte progettuali anche in relazione al contesto, i materiali, i colori e i sistemi costruttivi.

ART. 21 - ATTIVITA' EDILIZIA NEI NUCLEI DI ANTICA FORMAZIONE

Modalità di presentazione dei progetti.

Tutte le domande di intervento edilizio dovranno essere documentate con:

- 1) rilievo quotato dello stato di fatto nella scala 1/50 o 1/100 (piante, prospetti interni ed esterni e sezioni in numero sufficiente per individuare esattamente l'edificio e nella scala 1/20 per eventuali particolari architettonici costruttivi),
- 2) sezioni schematiche trasversali alle sedi stradali e profilo altimetrico longitudinale del fronte stradale esteso ai fabbricati adiacenti nella scala 1/200 compiutamente quotato,
- 3) rilievo del verde (con indicazione delle essenze e relative dimensioni) e di ogni elemento esterno qualificante (muri, esedre, fontane, dislivelli , pavimentazioni),
- 4) dati stereometrici relativi allo stato di fatto e di progetto,
- 5) documentazione fotografica dello stato di fatto esterno, interno, particolari significativi,
- 6) eventuale documentazione storica e storiografica con planimetrie, stampe, rilievi antichi per gli edifici sottoposti a vincolo monumentale,
- 7) rilievo o descrizione delle finiture esterne ed interne (infissi, ringhiere, gradini, davanzali,

pavimenti, tipi e colori dei rivestimenti esterni e delle tinteggiature, ecc.),
8) progetto esecutivo in scala 1/50 con piante, sezioni, prospetti, compiutamente quotati e con l'ubicazione in colore giallo delle demolizioni e rosso delle nuove opere,
9) relazione con le indicazioni delle operazioni che si intendono fare a livello di restauro, risanamento conservativo, ristrutturazione, consolidamento, destinazione d'uso dei vari piani,
10) fotografie o rilievo delle facciate attigue nel caso di nuove aperture su fronti stradali.
11) tabella dei rapporti aeroilluminanti dei locali oggetto di intervento e di quelli i cui rapporti possano essere modificati dall'intervento stesso.

ART. 21.1 - ZONA "A2" EDIFICI RURALI DI INTERESSE STORICO-AMBIENTALE

Appartengono a questa classificazione gli edifici di interesse storico e ambientale sparsi nel territorio.

1 - Destinazioni d'uso

Essendo tali nuclei a destinazione prevalentemente agricola, sono consentiti secondo i presupposti soggettivi e oggettivi dell'art. 60 della legge regionale 12/2005 e successive modifiche, il potenziamento sia delle attività agricole 12) che delle residenze agricole 13) con riferimento al precedente art. 8 .

E' ammessa la destinazione d'uso principale di residenza 1) di cui al precedente art. 8 anche per chi non ha i presupposti soggettivi ed oggettivi previsto dall'art. 60 della L.R. n. 12/2005 e successive modifiche.

Le destinazioni non contemplate tra quelle ammissibili sono da intendersi come non ammissibili.

2. Modalità di intervento

Per tali edifici identificati nelle tavole n. 5/A e 5/B in scala 1:5000 del Piano delle Regole, sono ammessi interventi di restauro, risanamento conservativo e ampliamento secondo le norme della zona in cui sono posti, con i vincoli e le prescrizioni della zona "A".

L'ampliamento nei limiti previsti dall'art. 59 della L.R. n. 12/2005 e successive modifiche deve realizzarsi in continuità di un edificio della cascina esistente, mantenendone la pendenza dei tetti e la quota di colmo esistente. Non é comunque ammessa la chiusura dei portici e delle logge.

Disposizioni particolari

– Per chi non ha i presupposti soggettivi ed oggettivi previsti dall'art. 60 della L.R. n. 12/2005 e successive modifiche, al fine di recuperare il patrimonio edilizio rurale esistente, è possibile all'interno del fabbricato del cascinale riconvertire le stalle esistenti ed i locali rustici per un massimo di mq. 220 di SIp esclusi i locali accessori. Qualora non esistenti si dovrà prevedere ai piani terra ricoveri per autovetture o posti macchina al fine di raggiungere lo standard di legge di 1 mq/10mc. di costruzione riferito all'intera proprietà di cui i rustici fanno parte all'adozione del P.G.T. In tal caso sono dovuti i contributi ai sensi della L.R. n. 12/2005 e successive modifiche.

– Per gli edifici rurali di interesse storico ambientale dismessi alla data di adozione del P.G.T. è ammessa la riconversione in residenza dei volumi esistenti mediante Piano di Recupero. Il numero degli alloggi massimo realizzabile dovrà essere determinato in sede di piano attuativo. Tali alloggi comunque per l'80% dovranno avere una superficie utile residenziale uguale o superiore a mq. 70. Sempre previo Piano di Recupero sono ammesse altre destinazioni compatibili con le strutture storiche esistenti.

TITOLO II – EDILIZIA RESIDENZIALE CONTEMPORANEA

ART. 22 – ZONE “B”

Il P.G.T. ed in particolare il Piano delle Regole identifica con le zone B il tessuto prevalentemente residenziale esistente non storico

Si articolano in zona “B1” - “B2” esistenti e di completamento residenziale e comprendono le aree prevalentemente sature, in cui non sono individuabili nuove potenzialità edificatorie se non di minima entità. Le zone B sono articolate per ambiti differenziati identificabili nelle tavole di Piano delle Regole.

Le due zone si differenziano per insediamenti di edifici con diverse epoche di costruzione, per la larghezza delle strade pubbliche e per il diverso distacco dai confini e fra fabbricati e gli immobili hanno diverse dotazione di aree a verde.

Questa zona si caratterizza per la presenza di varie tipologie edilizie contemporanee che di norma devono essere mantenute anche in caso di interventi di ristrutturazione o ricostruzione o di nuova costruzione in lotti liberi.

1 – Destinazioni d'uso

a) Salvo esplicite esclusioni disposte per le zone e le sottozone, al fine di garantire un'adeguata articolazione funzionale del tessuto urbano, con riferimento al precedente art. 8, sono di norma classificate destinazioni d'uso principali di aree ed edifici le seguenti destinazioni:

1 - Residenziale;

2 - Artigianato di servizio alla residenza

3 – Commerciale con riferimento all'art. 15 delle presenti NTA:

a) Esercizi di vicinato

b) Medie strutture di vendita, fino a 600 mq di area di vendita;

e) Attività di ristorazione, bar

6 - Terziaria

7 - Ricettiva - alberghiera

8 - Attività private di servizio sociale.

Le destinazioni non contemplate tra quelle ammissibili sono da intendersi come non ammissibili.

2 – Tipologie edilizie

Le zone “B” sono costituite da edifici contraddistinti da diverse tipologie contemporanee così classificate:

a) **edifici unifamiliari con giardino:** sono immobili posti su singoli lotti che possono avere o prevedere al massimo quattro unità familiari

b) **edifici a schiera:** sono immobili costituiti dalla ripetizione in addossamento di moduli residenziali comunque disposti (lineare, ad elle, etc.) con giardino di pertinenza

c) **edifici a palazzina:** sono immobili costituiti da edifici plurifamiliari di forma regolare rettangolare con tipologia e pertinenze condominiali

d) **edifici a corte:** sono immobili costituiti da schiere e da palazzine con giardini sia di pertinenza che condominiali

e) **edifici complessi:** sono immobili costituiti da edifici plurifamiliari di forma articolata e con destinazioni miste

f) **edifici con altre tipologie:** sono immobili di forma e destinazioni diverse che non sono individuabili con le tipologie usuali; possono essere uni e plurifamiliari

g) **accessori:** sono corpi di fabbrica adibiti a tettoie, box, ricovero autovetture e motocicli, lavanderie, cantinole, locali caldaie, etc.

h) **fabbricati per attività produttive:** sono immobili di una certa dimensione che sono stati costruiti per fini produttivi e che sono adibiti a magazzini e ad attività produttive.

3 – Modalità di intervento

Nella zona “B” qualora gli edifici siano oggetto di interventi di ristrutturazione, demolizione e ricostruzione o nuova costruzione in lotti liberi, questi sono ammessi :

- a) con Slp da mq. 250 a mq. 750 con permesso di costruire convenzionato o con atto d'obbligo che definisca, previa verifica della dotazione di parcheggi in essere, gli spazi veicolari di accesso, di sosta e di relativa manovra,
- b) con Slp superiore a mq. 750 previo piano attuativo con l'obbligo della cessione degli standard pari a 35 mq/ab. di cui 9/12 per parcheggi e l'applicazione dello standard aggiuntivo di qualità.

I fabbricati per attività produttive o i magazzini sono soggetti all'ordinaria e straordinaria manutenzione.

La ristrutturazione, la demolizione e ricostruzione e la ristrutturazione urbanistica sono ammesse con P.P. o P.R. I nuovi immobili non possono superare H max mt. 9,50 e dovranno essere ceduti gli standard pari a 35 mq/ab.; per gli altri indici e parametri valgono le norme della zona dove sono posti ("B1" o "B2").

ART. 22.1 – ZONA “B1” – EDILIZIA RESIDENZIALE CONSOLIDATA E DI COMPLETAMENTO SEMINTENSIVA

Sono le zone residenziali esistenti di vecchio e nuovo impianto.

Modalità di intervento

In tale zona sono ammessi tutti gli interventi previsti dall'art. 4 **tra cui quelli previsti dalla lettera e) dello stesso.**

UF – Indice di utilizzazione fondiaria: 0,60 mq/mq.. è comunque possibile utilizzare l'U.F. esistente, se superiore.

Le ristrutturazioni e le demolizioni e ricostruzioni di tipologie a) e b) sono consentite solo con la riconferma della tipologia esistente; per tipologie esistenti c) - d) - e) f) sono ammesse tutte le tipologie residenziali.

I lotti liberi prevedono solo le tipologie a) – b) – c) e d).

RC – Rapporto di copertura: max 0,50 mq/mq. del lotto edificabile all'adozione del P.G.T.

H – Altezza: per tipologia a) e b): max mt. 7,50; per tipologia c) – d) – e) e f) = mt. 9,50 nel rispetto dei disposti di cui all'art. 8 del D.M. 2/4/68 n. 1444.

DS – Distanza dalle strade: arretramento minimo dovrà essere uguale a H/2 e mai inferiore a mt. 5,00 – potrà tuttavia essere consentito il mantenimento di allineamenti di edifici preesistenti nei lotti adiacenti.

DC – Distanza dai confini: maggiore o uguale alla distanza esistente; fra le pareti finestrate per tutte le tipologie $\frac{1}{2}$ H del fronte più alto prospiciente e mai inferiore a mt. 5,00.

DF – Distacco fra edifici: è ammessa la costruzione in aderenza fra pareti a testata cieca. Nel caso di ampliamento di fabbricati esistenti è consentito l'allineamento purché la distanza dai confini sia di minimo m. 5,00. In ogni caso il distacco tra pareti fronteggianti non può essere inferiore all'altezza della parete più alta e mai inferiore a mt. 10,00.

In caso di sopraelevazione consentita dalla legge e dalle norme di Piano, è autorizzabile il mantenimento della dimensione d'ingombro planimetrico indipendentemente da vincoli di distanze, rispettando comunque la distanza di mt. 10,00 da fabbricati con pareti finestrate, a condizione che la sopraelevazione non vada oltre il secondo piano fuori terra.

RP – Rapporto di permeabilità: minimo 35% - SP/SF ammissibile.

Per i lotti saturi alla data di adozione del PGT, saranno ammessi modesti ampliamenti volumetrici pari al 10% della volumetria ammessa.

ART. 22.2 – ZONA “B2” – EDILIZIA RESIDENZIALE CONSOLIDATA E DI COMPLETAMENTO ESTENSIVA

Sono le zone residenziali esistenti con tipologia prevalente di case unifamiliari o a schiera.

Modalità di intervento

In tale zona sono ammessi tutti gli interventi previsti dall'art. 4 **tra cui quelli previsti dalla lettera e) dello stesso .**

UF – Indice di utilizzazione fondiaria: 0,50 mq/mq.. è comunque possibile utilizzare l'U.F. esistente, se superiore.

Le ristrutturazioni e le demolizioni e ricostruzioni di tipologie a) e b) sono consentite solo con la riconferma della tipologia esistente; per tipologie esistenti c) - d) - e) e f) sono ammesse tutte le tipologie residenziali.

I lotti liberi prevedono solo le tipologie a) – b) – c) e d).

RC – Rapporto di copertura: max 0,50 mq/mq. del lotto edificabile all'adozione del P.G.T.

H – Altezza: per tipologia a) e b): max mt. 7,50; per tipologia c) – d) – e) e f) = mt. 9,50 nel rispetto dei disposti di cui all'art. 8 del D.M. 2/4/68 n. 1444.

DS – Distanza dalle strade: arretramento minimo dovrà essere uguale a H/2 e mai inferiore a mt. 5,00 – potrà tuttavia essere consentito il mantenimento di allineamenti di edifici preesistenti nei lotti adiacenti.

DC – Distanza dai confini: maggiore o uguale alla distanza esistente; fra le pareti finestrate per tutte le tipologie $\frac{1}{2}$ H del fronte più alto prospiciente e mai inferiore a mt. 5,00.

DF – Distacco fra edifici: è ammessa la costruzione in aderenza fra pareti a testata cieca. Nel caso di ampliamento di fabbricati esistenti è consentito l'allineamento purché la distanza dai confini sia di minimo m. 5,00. In ogni caso il distacco tra pareti fronteggianti non può essere inferiore all'altezza della parete più alta e mai inferiore a mt. 10,00.

In caso di sopraelevazione consentita dalla legge e dalle norme di Piano, è autorizzabile il mantenimento della dimensione d'ingombro planimetrico indipendentemente da vincoli di distanze, rispettando comunque la distanza di mt. 10,00 da fabbricati con pareti finestrate, a condizione che la sopraelevazione non vada oltre il secondo piano fuori terra.

RP – Rapporto di permeabilità: minimo 35% - SP/SF ammissibile.

Per le aree che nel precedente PRG sono state assoggettate ad atto d'obbligo unilaterale e ricadenti nel PGT in zona B2, si evidenzia che a realizzazione avvenuta e/o a convenzione scaduta seguiranno le norme della presente zona.

Per i lotti saturi alla data di adozione del PGT, saranno ammessi modesti ampliamenti volumetrici pari al 10% della volumetria ammessa .

ART. 23 - ZONA "C1" – EDILIZIA RESIDENZIALE DI ESPANSIONE IN ATTO

E' una zona residenziale già convenzionata e in corso di realizzazione che segue gli indici e i parametri previsti nelle convenzioni stipulate.

Per le destinazioni d'uso vedi zone “B” e norme speciali per gli insediamenti commerciali (art. 15). A realizzazione avvenuta, previo collaudo e presa in carico da parte del Comune delle opere di urbanizzazioni, seguono le norme della zona “B2”.

ART. 24 - ZONA A VERDE PRIVATO

In questa zona non sono consentiti:

- a) l'abbattimento degli alberi ad alto fusto (diametro maggiore a cm. 20) esistenti,
- b) la copertura con manto di asfalto o d'altro materiale delle superfici a terra vegetale e piantumate. Sono ammessi impianti quali piscine e campi da tennis nella salvaguardia delle alberature esistenti e preceduti da uno studio delle sistemazioni a terra.

I lavori necessari per la realizzazione delle opere dovranno essere autorizzati dall'Amministrazione Comunale.

In queste zone sono vietate le nuove costruzioni residenziali. La volumetria consentita potrà trovare collocazione in aggiunta a fabbricati esistenti o come piccole costruzioni (H max = 3.00 mt.) di carattere ricreativo o al servizio dell'uso dell'area.

Indice di densità fondiaria: max 0,03 mc/mq.

TITOLO III – EDILIZIA PRODUTTIVA

ART. 25 – ZONE “D”

Il P.G.T. identifica con le zone “D” le aree destinate alle attività produttive intendendosi per tali tutte le attività dirette alla produzione e/o allo scambio di beni e servizi e alle relative attrezzature. Si articolano in “D1” - zona produttiva consolidata e di completamento; “D2” – zona artigianale consolidata e di completamento; “D3”- zona terziaria e commerciale consolidata e di completamento; “D4” – agro industriale di completamento; D5” - zona produttiva in atto.

Modalità di intervento

– Nella zona “D” qualora gli edifici siano oggetto di interventi di ristrutturazione, demolizione e ricostruzione, ampliamento o nuova costruzione in lotti liberi, questi sono ammessi con gli strumenti di attuazione previsti dall'art. 7 delle presenti norme.

– Qualsiasi titolo abilitativo potrà essere rilasciato condizionatamente alla esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria, degli impianti di depurazione delle acque di rifiuto e delle emissioni atmosferiche, secondo gli standard di accettabilità previsti da disposizioni statali o regionali o al pagamento del relativo contributo.

– Disposizioni particolari: per gli edifici residenziali esistenti: è consentita la ristrutturazione edilizia. Per gli edifici residenziali presenti nelle zone “D” disgiunti dall'attività produttiva sono ammessi il mantenimento della destinazione residenziale e gli interventi di ristrutturazione edilizia, senza aumento della SLP esistente.

– Nelle zone “D” l'insediamento di nuove attività classificate insalubri di I Classe, di autotrasporto o legate alla grande distribuzione, è subordinato alla stipula di una “Convenzione Ecologica” che preveda l'impiego di tutte le cautele e dei provvedimenti necessari ad escludere, in relazione alle specifiche caratteristiche dell'attività:

– effetti negativi, sulla popolazione del Comune, di qualsiasi tipo;

– inquinamento delle acque, del suolo, del sottosuolo e dell'aria;

e che preveda in particolare:

– le cautele nell'approvvigionamento, nel trattamento e nello smaltimento delle sostanze pericolose impiegate;

– le opere di riqualificazione ambientale attraverso interventi sia sull'ambiente circostante che di carattere sociale.

– Per gli insediamenti insalubri di I Classe e per quelli a sola o prevalente attività di stoccaggio

e similari esistenti alla data di adozione del piano, gli interventi edilizi di ampliamento o di ristrutturazione parziale o totale, fatto salvo il rispetto dei parametri urbanistico-edilizi di zona, sono consentiti solo in caso di modifica, anche parziale, o di riconversione del ciclo produttivo, ovvero per l'inserimento di attrezzature comunque finalizzate alla riduzione dell'impatto ambientale e del rischio potenziale; tali interventi devono essere subordinati alla stipula di una "convenzione ecologica", di cui al comma precedente.

ART. 25.1 – "D1" – ZONA PRODUTTIVA CONSOLIDATA E DI COMPLETAMENTO

La zona "D1" è costituita prevalentemente da insediamenti rivolti alla produzione, di dimensioni grandi o medio-piccole, aggregati in insiemi edilizi omogenei e riconoscibili nel tessuto edificato.

1 – Destinazioni d'uso

Salvo esplicite esclusioni, al fine di garantire un'adeguata articolazione funzionale del tessuto urbano, con riferimento al precedente art. 8, sono di norma ammesse per aree ed edifici le seguenti destinazioni:

1 -Residenziale per l'eventuale alloggio per il proprietario e il personale dirigente e/o di custodia per un massimo di superficie utile residenziale di mq. 120, più superfici accessorie (garage, cantine, etc.) per ogni attività produttiva avente un lotto di almeno mq. 1.000.

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

4 – Produttiva:

a) unità produttive industriali (come da sezioni B (estrazione di minerali da cave e miniere), – C (attività manifatturiere) – D (fornitura di energia elettrica, gas, vapore e aria condizionata) – E (fornitura di acqua, reti fognarie, attività di gestione dei rifiuti e risanamento) – F (costruzioni) – G (commercio all'ingrosso, riparazione di autoveicoli e motocicli) – H (trasporto e magazzinaggio) della classificazione delle attività economiche Istat - codice ATECO 2007);

b) unità artigianali insediate in edifici tipologicamente produttivi (come da sezioni B-C-D-E-F-G-della classificazione delle attività economiche Istat - codice ATECO 2007);

c) uffici tecnici ed amministrativi al servizio esclusivo dell'unità produttiva;

d) attività espositive e di vendita relative e complementari alle funzioni produttive insediate o insediabili con SLP massima pari al 50% di quella dell'attività produttiva principale;

e) impianti tecnici relativi e funzionali ai cicli produttivi in atto o previsti in genere, non tipologicamente produttivi, quali cabine di trasformazione, impianti di depurazione, ecc.;

f) deposito custodito di beni mobili, di materiali e prodotti di qualsiasi natura (purché totalmente innocui dal punto di vista dell'inquinamento), di attrezzature da lavoro, ecc., svolto in edifici tipologicamente predisposti a questa funzione, se connessi funzionalmente all'attività produttiva principale per una quantità massima di SLP pari a quella dell'attività principale. Depositi e magazzini non legati alle attività produttive nel limite massimo di mq 400 di SLP;

5 - Di autotrasporto:

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

11 - Servizi tecnologici:

centrali e cabine di trasformazione elettrica, centrali per gasdotti, canali collettori, impianti di depurazione, pozzi, antenne, ripetitori TV, telefonici e radio.

14 - Attività di rifornimento carburanti per autotrazione.

Le destinazioni non contemplate tra quelle ammissibili sono da intendersi come non ammissibili.

2 – Modalità di intervento e parametri urbanistico-edilizi:

L'edificabilità è consentita secondo i seguenti parametri:

UF – Indice di utilizzazione fondiaria: max 1,00 mq/mq

RC – Rapporto di copertura: max 60% del lotto di pertinenza

H - Altezza: max 10 m riferita all'intradosso o all'imposta della trave di copertura.

DC – Distanza dai confini = $D=H/2$ e mai inferiore a mt. 5,00 (oppure m 0 con convenzione tra confinanti)

DF – Distanza fra gli edifici: $D=H$ dell'edificio più alto con un minimo di mt. 10,00 rispetto agli edifici esterni al lotto

DS – Distanza dalle strade: $D=H$ e mai inferiore a mt. 5,00, salvi comunque gli arretramenti prescritti nelle planimetrie di piano.

RP – Rapporto di permeabilità: minimo 20% del rapporto SP/SF ammissibile

Percentuale del lotto a verde e parcheggi: minimo 20% della SIp (di cui minimo il 10% per parcheggi) con la messa a dimora di cortine di alberi di alto fusto lungo il perimetro dei lotti prospicienti le zone agricole .

Nell'ambito delle superfici coperte ammissibili sarà consentito individuare una superficie da destinare al commercio per generi non alimentari non superiore al 25% della superficie coperta dell'edificio interessato.

ART. 25.2 – “D2” – ZONA ARTIGIANALE CONSOLIDATA E DI COMPLETAMENTO

La zona “D2” è costituita prevalentemente da insediamenti rivolti alla produzione, di dimensioni grandi o medio-piccole, aggregati in insiemi edilizi omogenei e riconoscibili nel tessuto edificato.

1 – Destinazioni d'uso

Salvo esplicite esclusioni, al fine di garantire un'adeguata articolazione funzionale del tessuto urbano, con riferimento al precedente art. 8, sono di norma ammesse per aree ed edifici le seguenti destinazioni:

1- Residenziale per l'eventuale alloggio per il proprietario e il personale dirigente e/o di custodia per un massimo di superficie utile residenziale di mq. 120, più superfici accessorie (garage, cantine, etc.) per ogni attività produttiva avente un lotto di almeno mq. 1 .000.

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

4– Produttiva:

- a) unità artigianali insediate in edifici tipologicamente produttivi (come da sezioni B-C-D-E-F-G (commercio all'ingrosso e riparazioni)-della classificazione delle attività economiche Istat - codice ATECO 2007);
- b) uffici tecnici ed amministrativi al servizio esclusivo dell'unità produttiva;
- c) attività espositive e di vendita relative e complementari alle funzioni produttive insediate o insediabili con SIp massima pari al 50% di quella dell'attività produttiva principale;
- d) impianti tecnici relativi e funzionali ai cicli produttivi in atto o previsti in genere, non tipologicamente produttivi, quali cabine di trasformazione, impianti di depurazione, ecc.;
- e) deposito custodito di beni mobili, di materiali e prodotti di qualsiasi natura (purché totalmente innocui dal punto di vista dell'inquinamento), di attrezzature da lavoro, ecc., svolto in edifici tipologicamente predisposti a questa funzione, se connessi funzionalmente all'attività produttiva principale per una quantità massima di SLP pari a quella dell'attività principale. Depositi e magazzini non legati alle attività produttive nel limite massimo di mq 400 di SLP;

5- Di autotrasporto:

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

11 - Servizi tecnologici:

centrali e cabine di trasformazione elettrica, centrali per gasdotti, canali collettori, impianti di depurazione, pozzi, antenne, ripetitori TV, telefonici e radio.

14 - Attività di rifornimento carburanti per autotrazione.

Le destinazioni non contemplate tra quelle ammissibili sono da intendersi come non ammissibili.

3 – Modalità di intervento e parametri urbanistico-edilizi:

L'edificabilità è consentita secondo i seguenti parametri:

UF – Indice di utilizzazione fondiaria: max 1,00 mq/mq

RC – Rapporto di copertura: max 60% del lotto di pertinenza

H - Altezza: max 10 m riferita all'intradosso o all'imposta della trave di copertura.

DC – Distanza dai confini = $D=H/2$ e mai inferiore a mt. 5,00 (oppure m 0 con convenzione tra confinanti)

DF – Distanza fra gli edifici: $D=H$ dell'edificio più alto con un minimo di mt. 10,00 rispetto agli edifici esterni al lotto

DS – Distanza dalle strade: $D=H$ e mai inferiore a mt. 5,00, salvi comunque gli arretramenti prescritti nelle planimetrie di piano.

RP – Rapporto di permeabilità: minimo 20% del rapporto SP/SF ammissibile

Percentuale del lotto a verde e parcheggi: minimo 20% della SIp (di cui minimo il 10% per parcheggi) con la messa a dimora di cortine di alberi di alto fusto lungo il perimetro dei lotti prospicienti le zone agricole .

Nell'ambito delle superfici coperte ammissibili sarà consentito individuare una superficie da destinare al commercio per generi non alimentari non superiore al 25% della superficie coperta dell'edificio interessato.

ART. 25.3 - "D3" – ZONA TERZIARIA E COMMERCIALE CONSOLIDATA E DI COMPLETAMENTO

Comprende gli insediamenti esistenti commerciali e direzionali.

1– Destinazioni d'uso

a) Salvo esplicite esclusioni, al fine di garantire un'adeguata articolazione funzionale del tessuto urbano, con riferimento al precedente art. 8, sono di norma ammesse per gli edifici esistenti o da realizzare le seguenti destinazioni:

1 – Residenziale per i titolari delle aziende, per gli addetti alla custodia e/o alla direzione per una quantità non superiore a mq. 150 di SIp, per ogni attività che abbia una dimensione minima pari a mq. 250 di SIp.

La costruzione dell'edificio destinato a residenza potrà essere autorizzata contestualmente o comunque solo dopo il relativo insediamento produttivo. Lo stesso non potrà essere venduto separatamente dal complesso produttivo; tale vincolo dovrà risultare da atto regolarmente registrato. L'intervento sarà convenzionato con contenuti da definire con apposita delibera.

3 – Commerciale con riferimento all'art. 15 delle presenti NTA:

- a) esercizi di vicinato;
- b) medie strutture di vendita del settore non alimentare,
- d) attività di deposito, di esposizione, commercio all'ingrosso,
- e) attività di ristorazione, bar,
- f) centri di telefonia in sede fissa (phone center).

4 - Produttiva:

- b) unità artigianali insediate in edifici tipologicamente produttivi;
- c) uffici tecnici ed amministrativi al servizio esclusivo dell'unità produttiva;
- d) attività espositive e di vendita relative e complementari alle funzioni produttive insediate o insediabili con SIp massima pari al 50% di quella dell'attività produttiva principale;

5 - Di autotrasporto:

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

2 – Modalità di intervento e parametri urbanistico-edilizi:

L'edificabilità è consentita secondo i seguenti parametri:

RC - Rapporto di copertura: massimo 50% sul comparto

SLP – Superficie lorda di pavimento: 0,75 mq/mq. del lotto di pertinenza

H - Altezza (H max) = max 10 m riferita all'intradosso o all'imposta della trave di copertura.

DS – Distanza dalle strade. minimo = ad H e mai inferiore a m. 5,00, salvi comunque gli arretramenti prescritti nelle planimetrie di piano

DC - Distanza dai confini: H/2 e mai inferiore a m. 5,00;

DF - Distanza fra gli edifici: H dell'edificio più alto con minimo di m. 10,00;

E' consentita la costruzione in aderenza fra pareti a testata cieca.

Nell'ambito delle superfici coperte ammissibili sarà consentito individuare una superficie da destinare al commercio per generi non alimentari non superiore al 25% della superficie coperta dell'edificio interessato.

ART. 25.4 - "D4" - ZONA AGRO INDUSTRIALE DI COMPLETAMENTO

E' una zona dove è consentita la conservazione e trasformazione di tutti i prodotti agricoli

Nella zona agro industriale di completamento oltre al mantenimento dell'attività esistente, sono consentite strutture di conservazione e trasformazione di tutti i prodotti agricoli. E' vietata la tipologia residenziale ad eccezione di un alloggio per il proprietario ed un alloggio per il custode nella misura di 120 mq. di superficie utile di calpestio per ogni alloggio.

Con riferimento all'art. 15 delle presenti NTA, sono ammesse le attività commerciali all'ingrosso e al dettaglio, quest'ultime limitatamente agli esercizi di vicinato e purché ubicate nello stesso immobile e riferite a generi complementari a quelli prodotti dall'attività produttiva principale.

La realizzazione di quanto sopra potrà essere effettuata per intervento edilizio diretto, con permesso di costruzione, secondo i seguenti indici:

RC - Rapporto di copertura massimo 60% della superficie fondiaria

H - H max 10.00 mt., con esclusione di tale altezza per i silos ed i volumi tecnologici

DS - Distanza dalle strade; l'arretramento minimo dovrà essere uguale ad H e mai inferiore a m.5.00 salvi comunque gli arretramenti prescritti nelle planimetrie di P.R.G.;

DC - Distanza dai confini mt. 5.00

DF - Distanza dagli edifici principali mt. 10.00 od in aderenza con pareti a testata cieca.

Disposizioni particolari: il progetto dovrà prevedere le opere di urbanizzazione primaria, gli impianti di depurazione delle acque di rifiuto secondo gli standard di accettabilità previsti da disposizioni di legge statali o regionali.

ART. 25.5 - "D5" – ZONA PRODUTTIVA DI ESPANSIONE IN ATTO

E' una zona PRODUTTIVA già convenzionata e in corso di realizzazione che segue gli indici e i parametri previsti nelle convenzioni stipulate.

Per le destinazioni d'uso vedi zone "D" e norme speciali per gli insediamenti commerciali (art. 15). A realizzazione avvenuta, previo collaudo e presa in carico da parte del Comune delle urbanizzazioni, seguono le norme della zona "D1".

CAPO III – AREE DESTINATE ALL'AGRICOLTURA

ART. 26 – ZONA “E1” AGRICOLA PRODUTTIVA STRATEGICA

Alle aree destinate all'agricoltura, il Piano del Governo del Territorio affida anche funzioni di tutela, di salvaguardia e di valorizzazione dell'ambiente, del paesaggio agrario e del sistema idrogeologico. Nelle aree destinate alle attività agricole sono ammesse esclusivamente le opere realizzate in funzione della conduzione del fondo, destinate alle residenze dell'imprenditore agricolo e dei dipendenti dell'impresa agricola, nonché alle strutture, attrezzature e infrastrutture produttive necessarie per lo svolgimento delle attività di cui all'art. 2135 del Codice Civile e successive integrazioni e modifiche D. Lgs 18 maggio 2001 n. 228, quali ricoveri animali, silos, serre, magazzini, locali per la lavorazione e conservazione trasformazione e vendita dei prodotti agricoli, impianti agri-energetici, secondo i criteri e le modalità previste dall'art. 60 l.r. 12/2005 e successive modifiche.

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

Nella realizzazione di edifici o manufatti per la lavorazione dei prodotti agricoli, sempre subordinata alla normale conduzione del fondo, per quanto concerne il settore acque di scarico, dovranno essere rispettate, nel corso della realizzazione e gestione, le norme di settore, con particolare riferimento al D.Lgs. 152/06 e successive modifiche e integrazioni, dei Regolamenti Regionali di settore e comunque secondo quanto stabilito dal Regolamento Locale di Igiene.

Interventi di trasformazione relativi ad opere pubbliche, servizi tecnologici speciali, attrezzature ed infrastrutture di interesse generale non previste dal P.G.T., sono ammessi solo per dimostrate ed accertate necessità di interesse pubblico, comunale o sovracomunale.

A queste zone il Piano di Governo del Territorio affida anche funzioni di salvaguardia e di valorizzazione dell'ambiente, del paesaggio agrario e del sistema idrogeologico.

1 – Destinazioni d'uso

Salvo esplicite esclusioni disposte per le varie zone, con riferimento al precedente art. 8, sono di norma ammesse per aree ed edifici le seguenti destinazioni d'uso:

8 - Attività private o pubbliche di servizio sociale o culturale, comunque correlate con il settore agricolo e/o ambientale e/o rurale:

f) attività scientifiche di ricerca e sperimentazione in campo agricolo, forestale, zootecnico, delle attività connesse all'agricoltura: agrienergetico, ambientale, agromeccanica; tali destinazioni d'uso e la relazione dei relativi edifici verranno autorizzate attraverso la presentazione di un Piano particolareggiato da parte dei soggetti interessati che comunque deve prevedere la relazione di sensibilità.

12 – Attività agricola:

attività diretta alla coltivazione del fondo, silvicoltura, allevamento degli animali dirette alla cura e allo sviluppo di un ciclo biologico o di una fase necessaria al ciclo stesso, di carattere vegetale e animale, che utilizzano il fondo, eventualmente accompagnata da attività connesse, esercitate dal medesimo imprenditore agricolo, dirette alla manipolazione, conservazione, trasformazione, commercializzazione e valorizzazione che abbiano per oggetto prodotti ottenuti prevalentemente dalla coltivazione del fondo, dall'allevamento di animali, nonché da attività dirette alla fornitura di beni e servizi mediante l'utilizzazione prevalente di attrezzature o risorse dell'azienda normalmente impiegate nell'attività agricola esercitata, ivi compresa l'attività di valorizzazione del territorio e del patrimonio rurale, ovvero di ricezione ospitalità come definite dalle leggi vigenti, ovvero attività di produzione agri-energetica come definite dalle leggi vigenti.

13 - Residenza agricola per il nucleo familiare del conduttore o dei salariati del fondo secondo le caratteristiche di cui alla L.R. 12/2005 e successive modifiche, artt. 59-60 .

2 – Modalità di intervento e parametri urbanistico-edilizi:

A tutte le aree ricadenti nella zona “E” è riconosciuta una potenzialità edificatoria in base a quanto prescritto dalla L.R. 12/2005 e successive modifiche, art. 59 .

Per gli edifici agricoli non compresi fra quelli di valore storico e ambientale sono ammessi, oltre l'ordinaria e straordinaria manutenzione, il restauro, risanamento conservativo, la ristrutturazione edilizia, la valorizzazione e l'ampliamento del 20% della volumetria, purché venga mantenuta la caratteristica strutturale di fabbricato rurale e vengano utilizzate tipologie costruttive e materiali tradizionali. L'ampliamento sarà consentito per i soli edifici esistenti alla data di adozione del PGT.

Per gli insediamenti agricoli di valore storico ambientale vedi art. 20.1.

L'ampliamento e la realizzazione di nuovi manufatti e qualsiasi altra opera di trasformazione del territorio agricolo, **se posti all'interno o in vicinanza di corti coloniche storiche,** sono subordinati all'approvazione contestuale di un progetto paesistico di dettaglio che rappresenti e consideri anche l'intero contesto edilizio o paesistico interessato dall'intervento (si dovrà tenere conto degli edifici esistenti, siano essi storici o moderni) e pertanto i progetti dovranno essere redatti in conformità al D.G.R. Lombardia n. 7/11045 del 08/11/02 (“Linee guida per l'esame paesistico dei progetti”).

In deroga alle altezze indicate nei relativi tipi edilizi potranno essere richieste altezze maggiori o minori che meglio inseriscano l'edificio nel contesto. Sempre per tale scopo potranno essere prescritti gli allineamenti planoaltimetrici da mantenere, rispetto agli edifici esistenti.

Per la realizzazione di nuove stalle e per i capannoni ad uso agricolo, **in particolare** se posti all'interno o in vicinanza di corti coloniche storiche, si indica l'utilizzo di sistemi costruttivi e materiali alternativi alle strutture prefabbricate in cemento armato, quali il ferro o il legno, che consentono maggiore versatilità nelle forme e dimensioni, nonché nella compensazione dell'impatto visivo, specialmente verso strade e canalizzazioni, con piantumazioni corpose di alberi ad alto fusto con essenze autoctone e arbusti da fiore.

Potranno essere concesse deroghe alle altezze anche nel caso di silos o di manufatti che per questioni funzionali lo richiedano. Anche in tal caso, **per aree a sensibilità molto alta,** dovrà essere redatto uno studio di incidenza paesistica che valuti l'entità dell'impatto paesistico.

Per quanto riguarda le coperture **degli edifici residenziali,** è fatto obbligo di realizzarle inclinate con l'uso di manto in coppi o in materiali simili, ovvero con materiali similari per resa visiva, al fine di mitigare l'effetto di estraniamento tipologica rispetto al contesto, proprio di tali strutture.

Per gli stessi edifici si indica l'intonacatura dei fronti tinteggiati nei colori delle terre naturali o rivestiti in mattoni (è escluso qualsiasi altro tipo di rivestimento) e di realizzare superfici vetrate contenute e comunque non continue (tipo a nastro). Per gli edifici residenziale è fatto obbligo per le finestre di usare gelosie o ante come scuri.

Potranno essere realizzati tunnel con struttura metallica leggera utilizzata come ricovero attrezzi, materiali vari, da magazzino e ricovero balloni di fieno/paglia. Tali tunnel dovranno essere ancorati al suolo con strutture portanti realizzate sotto il livello naturale del terreno.

La copertura potrà essere in telo pvc, lamiera o vetroresina di colore verde.

In tutte le zone “E” sono esclusi gli interventi che prevedano:

1) l'impermeabilizzazione dei vasi irrigui fatti salvi gli interventi necessari per il miglioramento delle reti ed il risparmio idrico, da realizzare con materiali e tecniche compatibili con l'ambiente in cui devono essere realizzati e fatte salve autorizzazioni diverse rilasciate dagli enti competenti in materia di Polizia Idraulica, quali: Regione Lombardia e Consorzi di Bonifica e Comuni;

2) l'alterazione dei tracciati della viabilità agraria esistente **(consorziale e vicinali)** ;

3) bonifiche agricole, fatte salve le autorizzazioni rilasciate dalla Provincia quale ente competente in materia e fatto salvo quanto previsto dal comma 1, art. 36, della L.R. 08.08.1998 n. 14. Tali interventi sono ammessi solo se si verifica una delle seguenti condizioni:

- che siano inseriti in strumenti di programmazione o pianificazione comunale o sovracomunale;
- che siano finalizzati ad interventi di recupero o riqualificazione ambientale, paesistica, agronomica, idrogeologica;
- che rivestano caratteri di interesse pubblico;
- nel caso di bonifiche agrarie siano accompagnati da una relazione tecnico-agronomica, comprensiva di valutazioni pedologiche, geologiche ed idrogeologiche.

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

a 1) Classificazione degli allevamenti per dimensione

Per quanto riguarda l'aspetto legislativo (Deliberazione n. 797 del 17.11.2003 ASL di Brescia – Modifica Titolo 3°Capo X del Reg. Loc. Igiene) sono state definite tre classi di dimensioni aziendali corrispondenti alle indicazioni previste dal punto 3.10.5 – Allevamenti di animali: distanze. Le classi individuate sono:

– Allevamenti a carattere familiare

Allevamenti equini, bovini, suini e caprini fino ad un massimo di 10 q.li per specie e non superiori a 30 q.li di peso vivo totale

– Allevamenti di medie dimensioni

Bovini (tranne vitelli a carne bianca), Equini - max 200 capi o peso vivo max 900 q.li; Suini, Vitelli a carne bianca - max 70 capi o peso vivo max 100 q.li, Ovini, Caprini – max 250 capi o peso vivo max 100 q.li, Conigli – max 2500 capi o peso vivo max 100 q.li, Polli, Galline ovaiole, Tacchini, Anatre, Faraone, Struzzi - max 2500 capi o peso vivo max 100 q.li

– Allevamenti di grandi dimensioni

Bovini, Equini, Suini, Vitelli a carne bianca, Ovini, Caprini, Conigli, Polli, Galline ovaiole, Tacchini, Anatre, Faraone, Struzzi – con un numero di capi e comunque con un peso vivo superiore ai limiti sopraindicati per gli allevamenti di medie dimensioni.

a 2) distanze minime per la costruzione di nuovi allevamenti.

La distanza degli edifici agricoli destinati ad allevamenti di animali deve garantire il rispetto delle distanze minime di seguito specificate secondo il principio di reciprocità intesa come rispetto da ogni parte, dell'applicazione delle Migliori Tecniche Disponibili, ai fini di garantire e tutelare la salute pubblica, nonché a favorire la massima garanzia di sopportabilità degli impatti ambientali. Le distanze costituiscono un vincolo per la costruzione successiva di edifici o per il cambiamento di destinazione d'uso di quelli esistenti.

Il vincolo di distanza e di inedificabilità, anche se ricadenti in Comuni confinanti, è applicato per la costruzione di nuovi allevamenti.

	Tipologie di nuovi allevamenti	Distanze minime (*)	
		Da zone edificabili di PGT (*)	Di rispetto da case isolate abitate da terzi.
	Classe A		
A1	ALLEVAMENTI A CARATTERE FAMILIARE (così come definito dal RA della LR 37/93, art 1.4, modificato dalla DGR n. 6/98) comprensivi anche delle strutture annesse.	50 m	50 m
A2	BOVINI-EQUINI (tranne vitelli a carne bianca) Numero max 200 capi e comunque con peso vivo max allevabile 900ql.	200 m	50 m
A3	OVINI-CAPRINI Numero max 250 capi e comunque con peso vivo max allevabile 100ql.	200 m	50 m
A4	SUINI-VITELLI A CARNE BIANCA Numero max 70 capi e comunque con peso vivo max allevabile 100ql.	200 m	50 m
A5	CONIGLI-POLLI GALLINE OVAIOLE TACCHINI-ANATRE FARAONE-STRUZZI Numero max 2500 capi e comunque con un peso vivo max allevabile 100ql.	200 m	50 m
A6	ALLEVAMENTO DI CANI E PENSIONI	1500 m	100 m
	Classe B		
B1	QUALSIASI TIPO DI ALLEVAMENTO CON QUANTITATIVI DI ANIMALI SUPERIORI A PRECEDENTI.	500 m	100 m
B2	ANIMALI DA PELLICCIA.	1500 m	100 m

(*) da zone a destinazione residenziale, commerciale ed attività terziaria.

Le abitazioni degli addetti alla azienda debbono essere ubicate ad una distanza non inferiore a metri 20 dagli impianti di allevamento.

Il Comune ha comunque facoltà di stabilire diverse distanze da zone edificabili di PGT, in rapporto alla adozione di idonei e certificati sistemi di tutela sanitaria ed ambientale e, comunque, con distanze non inferiori a mt. 300 da valutarsi in rapporto alle esigenze locali.

ALLEVAMENTI ESISTENTI

L'amministrazione Comunale promuove la delocalizzazione delle aziende con annesso allevamento poste in aree urbane o adiacenti alle aree urbane.

Nel caso di aziende agricole esistenti che non rispettino i limiti di distanza fissati per i nuovi allevamenti, sono ammessi interventi edilizi, purché tali opere non comportino una diminuzione delle distanze già in essere dalle tipologie di fabbricato sopra indicate.

Eventuali incrementi del peso vivo allevato in tali aziende possono essere concessi nei limiti delle norme concernenti il benessere animale della specie allevata e fatte salve le norme previste dalle disposizioni edilizie ed urbanistiche vigenti.

Per le aziende agricole esistenti, poste a distanze inferiori ai limiti fissati per i nuovi allevamenti, sono ammessi interventi di ampliamento delle strutture aziendali (stalle) soltanto se legate all'adeguamento alle norme sul benessere animale, per il carico a peso vivo ed il numero di capi autorizzato dall'ultima concessione edilizia o provvedimento di analogo significato rilasciate prima dell'emanazione del presente titolo.

In assenza dei dati sopradetti, dovrà essere presentata specifica documentazione, prevista dalle norme, che permetta di attribuire la potenzialità di allevamento della struttura in essere.

La riconversione degli allevamenti esistenti, posti a distanze inferiori a quelle fissate per i nuovi,

sarà ammessa soltanto quando essa comporti una tipologia di allevamento con minore rischio d'impatto ambientale e nel rispetto dei parametri previsti dalle norme vigenti. *(per esempio, a titolo non esaustivo: da allevamento suinicolo a allevamento bovino; da allevamento suinicolo a allevamento ippico; da allevamento avicolo a allevamento bovino e ippico. Non sono ammessi riconversioni fra gli allevamenti suinicolo, avicunicolo e vitelli a carne bianca)*

a 3) Parametri edilizi

I parametri edilizi degli edifici sono quelli previsti all'art. 59 della L.R. 12/2005 e successive modifiche.

a 3.1) Manufatti agricoli

UF = max 0,10 mq/mq SC/SF dell'intera superficie aziendale, per le aziende orto florovivaistiche il rapporto non può superare lo 0,20 mq/mq.
H = max mt. 10,00 pari a due piani fuori terra; solo in caso di provata necessità potranno essere realizzati silos, di colore verde, con altezza non superiore a 14,00 m
DC = minimo mt. 5,00
DF = minimo mt. 10,00
DS = secondo DM. 1/4/68 N. 1404 e non inferiore a mt. 10

I manufatti agricoli, così come tutte le costruzioni in zona agricola, di cui sopra, dovranno essere realizzati nel rispetto delle tipologie edilizie tradizionali. Inoltre i manufatti da adibire a deposito realizzati con tecniche costruttive tipo "serra" e non adibiti a coltivazioni ortoflorovivaistiche dovranno essere eseguiti senza manufatti in calcestruzzo sporgenti da terra e con copertura di colore verde. In ogni caso i lotti di pertinenza delle costruzioni dovranno essere piantumati con idonee essenze sempreverdi nell'ambito di un progetto di mitigazione ambientale. Anche per questo tipo di manufatti è richiesto l'atto di vincolo di cui all'art. 60 comma 2 lettera a) della L.R. n. 12/2005.

a 3.2) Serre (ad uso ortoflorovivaistico)

UF = max 0,40 SC/SF dell'intera superficie aziendale
H = max 4,00 mt.
DC = minimo mt. 5,00
DF = minimo mt. 5,00
DS = secondo DM. 1/4/68 N. 1404 e mai inferiore a mt. 10

Per le aziende esistenti alla data di prima approvazione del P.G.T., i parametri sono incrementati del 20%.

I manufatti per le serre devono avere caratteristiche costruttive tali da escludere destinazioni d'uso diverse.

Le aziende agricole proprietarie di terreni nella zona "E1" e che volessero realizzare in tale zona edifici destinati ad attività agricole possono utilizzare tutti gli appezzamenti, anche non contigui, componenti l'azienda, compresi quelli esistenti su terreni di comuni contermini.

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

I limiti di cui al comma a3.1) e a3.2) non si applicano nel caso di opere richieste per l'adeguamento a normative sopravvenute che non comportino aumento della capacità produttiva.

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

di pianificazione comunale, previo accertamento della loro effettiva funzionalità.

a 4) Requisiti necessari per la realizzazione di nuovi allevamenti o per l'ampliamento degli allevamenti esistenti

a4.1) Territorio comunale di San Paolo rientra nelle aree classificate come "vulnerabili" ai sensi della D.G.R. n.8/3297 del 11/10/2006

Considerato che il territorio agricolo di San Paolo, ai sensi della normativa vigente, è classificato "vulnerabile", nel caso di istanza di nuovo allevamento o di ampliamento di allevamento esistente, oltre alla Domanda di Permesso di Costruire, il richiedente dovrà presentare al Comune la documentazione prevista dalle norme in materia di Direttiva Nitrati. (DGR VIII/5868 del 21 novembre 2007 e successive modificazioni e integrazioni).

Allevamenti di grandi dimensioni

Sono considerati allevamenti di grandi dimensioni, gli allevamenti definiti più sopra, nella sezione "Classificazione degli allevamenti per dimensione".

I nuovi allevamenti sono tenuti alla presentazione della Comunicazione e all'applicazione dei parametri previsti dalle Norme in materia di Direttiva Nitrati (DGR VIII/5868 del 21 novembre 2007 e successive integrazioni e modificazioni). Non sono considerati ai fini dei vincoli per l'utilizzazione agronomica degli effluenti d'allevamento i terreni non funzionalmente asserviti all'allevamento.

I terreni condotti in affitto dovranno avere una durata residua di almeno cinque anni dal momento della presentazione dell'istanza di Permesso di Costruire.

Il titolo di proprietà dei terreni e/o l'intestazione dei contratti d'affitto sopracitata, dovrà coincidere con l'intestazione giuridica dell'impresa agricola richiedente il Permesso di Costruire.

Divieto di realizzazione per nuovi allevamenti intensivi

I nuovi insediamenti per allevamenti suinicoli di tipo intensivo (o industriali o produttivi), sono esclusi in qualsiasi zona del territorio comunale. Per allevamenti intensivi (o industriali o produttivi) sono definiti quelli che rispondono ai requisiti previsti dal Testo Unico delle Imposte Dirette.

Nuovi allevamenti suinicoli sono consentiti a condizione che dispongano del necessario terreno per lo spandimento detenuto a titolo di proprietà e/o condotti in affitto o in contratto d'uso registrati, per un periodo di almeno 5 anni.

Di tali terreni, quelli in proprietà e/o condotti in affitto con contratti registrati di almeno 5 anni, che devono essere localizzati nel territorio comunale, dovranno coprire almeno il 60% della Superficie Agraria Utile, necessaria per l'ottenimento dell'autorizzazione allo spandimento.

B) Per gli edifici ad uso abitativo a servizio dell'azienda agricola:

Il rilascio di permessi di costruire per nuova edificazione residenziale per proprietà agricole sprovviste di abitazione rurale alla data di adozione del P.G.T. è subordinato alle seguenti condizioni:

1) requisiti presupposti soggettivi ed oggettivi art. 6, L.R. 12/2005 e successive modifiche.

2) disponibilità di adeguata superficie aziendale in proprietà secondo i limiti di cui al seguente elenco:

colture in serra e ortaggi	Ha 1.50
colture a frutteto e vigneto	Ha 2.00
colture a seminativo irriguo	Ha 5.00
colture a seminativo asciutto	Ha 8.00

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

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

Abitazioni rurali

UF	= max 0,01 mq/mq Slp/ SF dell'intera superficie aziendale = max 0,02 mq/mq. Slp nel caso di attività florovivaistica
DC	= 5,00 m
H	= max mt. 7,50 pari a 2 piani fuori terra
DF	= minimo 10,00
DS	= secondo DM. 1/4/68 n. 1404 e non inferiore a mt. 10

C) Per strutture tecnologiche private o pubbliche correlate con il settore agricolo:

In ambiti agricoli sono ammessi impianti di denitrificazione azoto dei reflui zootecnici nel rispetto della D.G.R. n° 8/5868 del 21/11/2007 "Direttiva nitrati".

Quanto sopra nel rispetto delle distanze da case sparse, zone residenziali, commerciali e terziarie.

ART. 27 - ZONA "E1a" - AGRO-PRODUTTIVA

Nella zona agro-produttiva sono consentite costruzioni adibite alla trasformazione, conservazione e commercializzazione di prodotti agricoli ed allevamenti con caratteristiche industriali ed eventuali attività produttive comunque legate all'agricoltura.

E' vietata la destinazione residenziale, eccetto l'eventuale alloggio per il proprietario e per il custode nella misura massima di mq. 120 di superficie utile per ogni alloggio.

Le destinazioni non contemplate tra quelle ammissibili sono da intendersi come non ammissibili.

L'edificabilità è consentita secondo i seguenti parametri:

RC - Rapporto di copertura: massimo 50% del lotto di pertinenza

SLP – Superficie lorda di pavimento: 0,75 mq/mq. del lotto di pertinenza

H - Altezza (H max) = m. 10.00, con esclusione di tale altezza per i silos ed i volumi tecnologici

DS – Distanza dalle strade. minimo = ad H e mai inferiore a m. 5,00, salvi comunque gli arretramenti prescritti nelle planimetrie di piano

DC - Distanza dai confini: H/2 e mai inferiore a m. 5,00;

DF - Distanza fra gli edifici: H dell'edificio più alto con minimo di m. 10,00;

E' consentita la costruzione in aderenza fra pareti a testata cieca.

L'area per parcheggi dovrà complessivamente essere nella misura del 20% del lotto.

L'area destinata a verde permeabile dovrà complessivamente essere nella misura del 20% del lotto con l'obbligo della piantumazione lungo i confini.

Disposizioni particolari:

Il progetto dovrà prevedere le opere di urbanizzazione primaria, gli impianti di depurazione delle acque di rifiuto e delle emissioni atmosferiche, secondo gli standard di accettabilità previsti da disposizioni di legge statali o regionali.

ART. 28 - ZONA "E2" – AGRICOLA DI SALVAGUARDIA PAESISTICA

In considerazione delle caratteristiche ambientali tipiche dell'agricoltura, tale zona assume una

importanza particolare in quanto è chiamata a svolgere una funzione di cuscino tra le aree di espansione residenziale e gli edifici destinati ad attività agricole.
Sono vietate le nuove stalle o costruzioni per allevamenti di bestiame di qualsiasi tipo.

Per gli allevamenti esistenti alla data di adozione del PGT sono permessi :

- ampliamenti delle strutture produttive esistenti nella misura del 20% della superficie coperta esistente (limitatamente alle sole aziende esistenti all'interno delle zone E2;
- adeguamento delle strutture di stoccaggio, per liquami e letami, qualora previste, ai sensi delle norme in materia di Direttive Nitrati.

(questa norma nulla a che fare con il RLIT . Da la possibilità di far adeguare strutture esistenti in zona E2 . Ovviamente sempre nel rispetto del vigente RLIT.)

E' altresì ammesso l'ampliamento dell'abitazione esistente nei limiti previsti dall'art. 59 della L.R. 12/2005 e successive modifiche. Per le distanze e le altezze vedi zona "E1" agricola.

Non è ammessa la costruzione di nuovi edifici isolati.

E' ammessa l'attività di agriturismo nel rispetto delle prescrizioni della Legge Regionale vigente. L'Amministrazione Comunale potrà richiedere la stipula di una convenzione che preveda un programma di recupero ambientale dell'azienda, finalizzato al recupero e valorizzazione dei sentieri e strade con relativi manufatti ed al loro asservimento all'uso pubblico con adeguata segnaletica, della vegetazione nelle sue configurazioni tradizionali a filari, delle eventuali zone umide, oltre alla programmazione delle colture tipiche compatibilmente con le esigenze produttive dell'azienda e di mercato.

Le aziende agricole proprietarie di terreni nella zona "E" e che volessero realizzare in tale zona edifici destinati ad attività agricole possono conteggiare ai fini dell'edificazione eventuali terreni di proprietà nella zona di salvaguardia, con l'indice previsto dall'art. 59 della L.R. n. 12/2005 e successive modifiche. Su tutte le aree computate ai fini edificatori è istituito un vincolo di non edificazione debitamente trascritto presso i registri immobiliari, modificabile in relazione alla variazione della normativa urbanistica. Per le recinzioni valgono le prescrizioni dell'art. 18 delle presenti NTA.

ART. 29 - EDIFICI NON ADIBITI AD USI AGRICOLI IN ZONA AGRICOLA

Per gli edifici posti in zona "E1" con destinazione diversa da quella prevista in zona agricola e classificati nelle tavole di uso del suolo come edifici non adibiti ad usi agricoli, sono ammessi il restauro e la ristrutturazione con la possibilità di un ampliamento del 20% della SIp esistente con conferma destinazione d'uso.

Qualora l'edificio sia classificato di interesse storico-ambientale l'eventuale ampliamento deve realizzarsi in continuità dell'edificio esistente, mantenendone la pendenza dei tetti e la quota di colmo esistente. Non é comunque ammessa la chiusura dei portici e delle logge.

CAPO IV – AREE DI VALORE PAESAGGISTICO AMBIENTALE ED ECOLOGICO

ART. 30 - NORME PER LA CONSERVAZIONE E LA GESTIONE DEL PATRIMONIO VERDE

Le presenti norme si applicano in tutto il territorio comunale, sia nella parte urbanizzata che in quella agricola, sia per il patrimonio verde esistente come per quello di nuova formazione.

Sono da considerarsi specie regolamentate:

- le essenze arboree singole con diametro minimo del tronco di 20 cm. misurate ad un metro dal suolo;
- le essenze arboree ed arbustive facenti parte di una siepe o di un filare o di un bosco ed in particolare le essenze arboree ed arbustive situate sulle rive dei fontanili e fossati.

Per le tipologie regolamentate è vietata qualsiasi operazione di taglio, capitozzatura, diradamento, estirpazione, compresa la estirpazione delle ceppaie, senza la preventiva autorizzazione scritta dall'Amministrazione Comunale secondo le modalità di cui al successivo punto.

Pertanto quando l'interessato ritenga che sussistano motivazioni di sicurezza, di comprovata necessità od opportunità per l'esecuzione delle opere di cui al punto precedente, deve presentare richiesta scritta e motivata all'Amministrazione Comunale che, previo esame dell'U.T., provvederà a rilasciare, qualora sussistano le condizioni favorevoli, la specifica autorizzazione.

Per le tipologie regolamentate ubicate in area urbana, sono consentite le operazioni di potatura secondo i criteri che seguono e nei seguenti limiti:

- è obbligatorio che alla fine delle operazioni di potatura rimangano sul tronco almeno tre branche (rami) di età non inferiore a tre anni;
- la superficie di ferita lasciata dall'operazione di potatura deve essere ricoperta opportunamente al fine di non consentire il facile ingresso di agenti patogeni nei tessuti dell'albero.

Per il pioppo da carta (*populus Alba*) in piantagioni intensive in campo aperto (non su rive o su cigli), è consentito il taglio a ceduo raso per fini economici di soggetti giunti a maturità commerciale.

Sono consentite le operazioni di ordinaria manutenzione, riordino e pulizia del patrimonio arboreo, ivi comprese le cicliche scalviture delle ceppaie agricole.

Oltre alle precedenti disposizioni è comunque sempre vietato:

- distruggere, danneggiare o minacciare in alcun modo l'esistenza del patrimonio arboreo del territorio comunale,
- appiccare il fuoco a ripe, cespugli, siepi ed alla vegetazione in genere,
- utilizzare sulle essenze vegetali e nelle immediate vicinanze prodotti chimici che ne possano provocare la morte o il danneggiamento.

Chi, senza permesso, taglia, estirpa, capitozza o dirada il patrimonio arboreo regolamentato, oltre alle sanzioni previste dall'Amministrazione Comunale, è obbligato ad intraprendere ed ordinare nuove piantumazioni corrispondenti al valore degli alberi tagliati o estirpati e ad eliminare le altre conseguenze del comportamento vietato.

Per le aree ricadenti nel PIF (Piano di Indirizzo Forestale), approvato con delibera di Consiglio provinciale n° 26 del 20/04/2009 rettificato con Det.Dir. n° 1943 del 10/09/2009, modificato con DGP n°462 del 21/09/2009, modificato con DGP n°185 del 23/04/2010 “ Piano di Indirizzo Forestale PIF”, modifiche di dettaglio alla perimetrazione del bosco ai sensi dell'art.15 delle NTA e Det. Dir. n° 837 del 14/06/2011, le procedure da attuare dovranno essere quelle più garanti del paesaggio rispetto a quelle stabilite dalle relative NTA citate e le norme del presente articolo.

Art. 31 – BENI COSTITUTIVI DEL PAESAGGIO

Sono quei beni costitutivi dell'identità storica, visiva o naturale del paesaggio di San Paolo desunti dallo studio paesistico comunale: rendono riconoscibile un luogo, lo distinguono e ne sono presenze fondamentali; sono elementi o ambiti che svolgono (o possono svolgere) una funzione equilibratrice e/o di arricchimento dei cicli ecologici.

Le successive prescrizioni sono legate alla singola categoria di beni costitutivi e si applicano in

tutto il territorio comunale indipendentemente dalle zone omogenee in cui si trovano e delle relative norme.

Componenti fisico naturali:

1. Boschi di latifoglie;
2. Ambiti del fiume Strone e della Roggia Fiumera.

Componenti del paesaggio agrario e dell'antropizzazione culturale:

3. Seminativi e prati in rotazione
4. Aree agricole di valenza paesistica
5. Corpi idrici superficiali principali – specchi d'acqua
6. Fascia di contesto alla rete idrica artificiale – vegetazione ripariale e filari
7. Cascine

Componenti del paesaggio storico-culturale:

8. Rete stradale storica principale e secondaria
9. Centri e nuclei storici - Architettura e manufatti storici puntuali
10. Parchi – giardini e broli (pertinenze case padronali e di pregio)
11. Elementi minori della cultura locale

Le successive prescrizioni sono legate al singolo bene costitutivo e si applicano in tutto il territorio comunale indipendentemente dalle zone omogenee e delle relative norme.

COMPONENTI DEL PAESAGGIO FISICO E NATURALE

1. Boschi di latifoglie

Si definisce "bosco" l'insieme di una superficie di terreno e del soprassuolo arboreo che lo ricopre.

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

- Salvaguardia assoluta fisica e percettiva dei sistemi vegetazionali, individuati negli elaborati allegati al P.P.C., con mantenimento delle essenze arboree presenti;

Per l'utilizzo agricolo

- Difesa della vegetazione di alto fusto presente.
- Ripristino e arricchimento arboreo dei sistemi vegetazionali degradati.
- Sono esclusi movimenti di terra che alterino in modo sostanziale il profilo del terreno.

Per il recupero di un corretto inserimento paesistico dei manufatti edilizi isolati esistenti

- Per quanto concerne i manufatti edilizi esistenti, sono ammessi tutti gli interventi consentiti dal P.R.G., subordinatamente al mantenimento delle caratteristiche ambientali e paesistiche dell'edilizia tradizionale.

- Sono ammessi interventi relativi a infrastrutture tecniche necessarie al mantenimento o all'incremento dell'attività agricola di silvicoltura, e allacciamenti idrici ed elettrici di servizio di manufatti esistenti.

Per le aree comprese nel Parco dello Strone, tutte le suesposte norme, sono valide fatte salve eventuali norme più restrittive del regolamento del parco stesso.

2. Ambiti del fiume Strone e della Roggia Fiumera

Trattasi della fascia di territorio che comprende l'alveo del Fiume Strone e dei suoi rami settentrionali; infatti il Fiume Strone nasce come emissario del laghetto di Scarpizzolo nel Comune di S. Paolo, dalla confluenza del Fosso Strone e dello Strone Basso.

Inoltre in tale classificazione rientra l'analoga fascia di territorio che fa riferimento alla Roggia Fiumera, che scorre presso il confine sudoccidentale del comune.

Tali ambiti coincidono con la classe *“Corpi idrici principali: fiumi, torrenti e loro aree adiacenti, ribassate rispetto al piano fondamentale della pianura e delimitate da orli di terrazzo, aree*

sabbiose e ghiaiose” definita dal P.T.C.P..

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

- Tutela della morfologia naturale del corso d'acqua, con garanzia di mantenimento delle modalità naturali di evoluzione dei sistemi acquatici e di riva.
- Limitazione degli interventi in alveo a quelli legati ad esigenze di governo del corso d'acqua.
- Tutela dell'equilibrio biologico ed ecologico del corso d'acqua, per le conseguenze che tale equilibrio induce sull'assetto globale del territorio e sul paesaggio.
- Difesa e valorizzazione della vegetazione ripariale.
- Conservazione integrale di eventuali meandri, lanche, zone umide.
- Incremento delle possibilità di fruizione ricreativa del corso d'acqua, attraverso la riqualificazione paesistica e fruitiva dei litorali compromessi.
- Sono vietati i movimenti di terra che alterino i caratteri morfologici esistenti, gli avvallamenti, i rilevati.
- Impedire l'asportazione del materiale movimentato. Ove strettamente necessario ai fini del riassetto idrogeologico, sono consentite opere e/o interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria sull'alveo (briglie, arginature, opere di svaso). Nel caso di realizzazione di briglie e di consolidamento artificiale delle scarpate, devono essere utilizzati materiali morti e vivi integrati staticamente (gabbioni e scogliere rinverdite) o alternati (pietrame nei tratti a sponda convessa e piantumazioni nei tratti concavi).
- Sono da incentivare interventi volti al disinquinamento, al miglioramento del regime idrico limitatamente alla pulizia del letto fluviale, alla manutenzione delle infrastrutture idrauliche e delle opere di attraversamento esistenti.
- Sono da favorire interventi di manutenzione della vegetazione ripariale, con possibilità di introduzione di vegetazione autoctona per la valorizzazione paesistica dei corsi d'acqua, purché non in contrasto con il relativo assetto idraulico.
- Sono inoltre da favorire interventi di ampliamento delle fasce di vegetazione ripariale esistenti e/o il rimboschimento con specie arboree e arbustive al fine di creare nuove fasce di vegetazione di ampiezza variabile in funzione della dimensione del corpo idrico e delle caratteristiche dell'ambiente circostante.
- Sono da regolamentare l'accesso e il transito con mezzi motorizzati, se non per lo svolgimento delle attività agricolo-forestali e per il governo del corso d'acqua.
- E' vietata l'apertura di cave e di discariche in alveo o in prossimità dei corsi d'acqua.
- E' da incentivare la creazione di percorsi pedonali e di spazi per il tempo libero, la ricreazione e lo sport moderatamente attrezzati, con i necessari collegamenti con gli insediamenti limitrofi.

Per l'utilizzo agricolo

- La salvaguardia della falda superficiale e la fragilità di tali aree richiedono una programmata limitazione d'uso dei liquami animali, dei concimi inorganici e dei pesticidi, la progressiva disincentivazione dell'agricoltura intensiva, l'espansione della praticoltura e della arboricoltura (con esclusione di impianti produttivi che necessitano di elevato uso di pesticidi), mediante

incentivi di natura finanziaria per eventuali interventi di rinaturalizzazione, secondo la normativa nazionale e comunitaria.

- Sono vietati anche a fini colturali agricoli:
 - il rimodellamento morfologico dei suoli, lo spianamento degli orli o scarpate di terrazzo;
 - l'eliminazione o la riduzione della vegetazione riparia.

Per il recupero di un corretto inserimento paesistico dei manufatti edilizi isolati esistenti

- Per quanto concerne gli interventi sui manufatti edilizi esistenti a servizio dell'attività agricola sono ammessi interventi consentiti dal PGT subordinatamente al mantenimento delle caratteristiche ambientali e paesistiche dell'edilizia tradizionale.

Per le aree comprese nel Parco dello Strone, tutte le suesposte norme, sono valide fatte salve eventuali norme più restrittive del regolamento del parco stesso.

A tale scopo si ricorda che, diversamente dall'uso agricolo, le aree ed edifici localizzati nel parco, diversamente da quelli ricadenti nelle zone consolidate e negli ambiti di espansione, potranno essere utilizzate solo per interventi di interesse pubblico.

In tal caso le superfici all'uso pubblico verranno calcolate nel dimensionamento nei piani di servizi, variando la superficie del parco solo al fine matematico complessivo e non tanto in rapporto all'effettiva superficie perimetrata del parco dello Strone.

Lo stesso dicasi per le norme previste dal regolamento del "Reticolo Idrico Minore".

COMPONENTI DEL PAESAGGIO AGRARIO E DELL'ANTROPIZZAZIONE CULTURALE

Tali componenti sono intese come tutti quegli elementi la cui presenza è correlata con le attività agricole e con le trasformazioni da esse indotte sul territorio rurale.

3. Seminativi e prati in rotazione

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

Ogni intervento ammesso è finalizzato alla riqualificazione dei caratteri paesistico-ambientali del contesto con il recupero dei valori della cultura materiale secondo indirizzi specifici.

- Si devono evitare interventi di trasformazione dei luoghi che determinino la frammentazione di comparti agricoli produttivi compatti ed unitari.
- Sono altresì vietati gli interventi:
 - modificativi dei caratteri salienti del reticolo irriguo con la eventuale conseguente copertura delle rogge
 - che prevedano l'abbattimento di presenze arboree e filari significativi
 - che snaturino il rapporto, anche dimensionale, storicamente consolidato fra edifici e/o borghi rurali e contesto agricolo.

Per l'utilizzo agricolo

- Non sono ammesse, nell'utilizzo agricolo del territorio, trasformazioni e rimodellamenti della morfologia dei terreni, né modifiche dei caratteri salienti della trama infrastrutturale agricola, strade interpoderali, e reticolo irriguo.

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

- Sono ammessi interventi di adeguamento e trasformazione di infrastrutture a rete o puntuali esistenti, o interventi ex-novo quando siano compresi in strumenti di programmazione o pianificazione approvati ai relativi livelli istituzionali in via definitiva.
- Adattamenti e rettifiche alle infrastrutture di cui al comma precedente sono consentiti a condizione di operare il recupero ambientale della fascia di territorio interessata. A queste stesse condizioni sono ammessi interventi ex-novo relativi ad infrastrutture di interesse comunale, come acquedotti, brevi raccordi viari, di difesa del suolo, ecc.

Per il recupero di un corretto inserimento paesistico dei manufatti edilizi isolati esistenti

- Per quanto concerne i manufatti edilizi esistenti, con qualsiasi destinazione d'uso, sono ammessi tutti gli interventi consentiti dal P.R.G., subordinatamente al recupero delle caratteristiche ambientali dell'edilizia tradizionale.
- Sono ammessi interventi relativi a infrastrutture tecniche necessarie al mantenimento o all'incremento dell'attività agricola e zootecnica, e allacciamenti idrici ed elettrici di servizio di manufatti esistenti con qualsiasi destinazione d'uso.

Per un corretto inserimento paesistico di nuovi manufatti edilizi isolati

- Sono consentite nuove costruzioni per strutture agro-produttive anche zootecniche da individuarsi con appositi perimetri, come previsto dalle norme del P.R.G., nei rapporti superficie aziendale/carico animale ammessi dalle normative vigenti e negli eventuali indirizzi del piano agricolo provinciale, subordinatamente alla verifica della loro compatibilità con i caratteri paesistico-ambientali dei luoghi, da verificarsi, in sede di permesso di costruire, coerentemente agli indirizzi anche tipologici, costruttivi, di utilizzo di materiali, di finitura nonché relativi ad interventi di mitigazione paesistica.

4. Aree agricole di valenza paesistica

Sono le aree agricole in diretta contiguità fisica o visuale con elementi geomorfologici di forte caratterizzazione paesistica, costituiti dal rilievo collinare o da altri elementi di particolare caratterizzazione del paesaggio dell'antropizzazione culturale.

Ambiti del paesaggio agrario, ancora fortemente espressivi e che svolgono un ruolo essenziale per la percepibilità di valori paesaggistici di più vasta dimensione.

Sono ubicati per lo più in prossimità del sistema viario storico e del sistema irriguo rurale costituendo in tal modo, una rete di fruizione paesistico percettiva di grande suggestione per i contesti e per gli scenari più ampi del paesaggio agrario.

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

- Mantenimento dell'immagine paesistica originaria, attraverso un uso del suolo agronomico.
- Salvaguardia fisica e percettiva dei sistemi vegetazionali diffusi.
- Mantenimento delle essenze arboree presenti lungo le sponde dei fossi, delle rogge e dei canali.
- Sono soggetti a tutela attiva l'assetto idrico di superficie nonché la morfologia complessiva degli ambiti.
- Sono da favorire la tutela della fruizione visiva delle emergenze.
- In caso di interventi di qualsiasi natura è opportuno garantire la percezione visiva delle emergenze geomorfologiche dai sentieri, dalle rogge, dalle strade e dalle aree che le contornano.
- Sono da evitare le attività e le trasformazioni che alterino i caratteri geomorfologici, vegetazionali e di percezione visuale.
- Sono da vietare i movimenti di terra (spianamenti, sbancamenti, riporti) o altre attività di escavazione; va inoltre evitata la costruzione di strade o di altre infrastrutture che incidano direttamente sui caratteri morfologici dell'elemento.

Per l'utilizzo agricolo

- Va mantenuta e migliorata l'eventuale vegetazione arborea intorno ai manufatti tradizionali sulla base di essenze assonanti al carattere dei luoghi.
- Conservazione e riqualificazione delle sistemazioni agrarie tradizionali e delle "tessiture" del paesaggio agrario, quale testimonianza visibile del rapporto storico uomo-territorio e come elementi di forte identità culturale.

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

- Sono ammessi interventi di adeguamento e trasformazione di infrastrutture a rete o puntuali esistenti, o interventi ex-novo quando siano compresi in strumenti di programmazione o pianificazione approvati ai relativi livelli istituzionali, in via definitiva e comunque dotati di studi tesi a verificarne il reale impatto ambientale e paesistico.
- Adattamenti e rettifiche alle infrastrutture di cui al comma precedente sono consentiti a condizione di operare il recupero ambientale della fascia di territorio interessata, e di usare materiali, tecnologie e tipologie dei manufatti, conformi a quelli caratteristici dei luoghi.
- A queste stesse condizioni sono ammessi interventi ex-novo relativi ad infrastrutture di interesse comunale come acquedotti, raccordi viari, di servizio podereale, di accesso ai nuclei frazionali esistenti, di difesa dei suolo, e di regimazione.

5. Corpi idrici superficiali

I canali irrigui e le rogge costituiscono il reticolo idrografico superficiale, con funzione irrigua e di allontanamento delle acque meteoriche.

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

- Conservazione e riqualificazione paesistico ambientale del reticolo idrografico.
- Tutela della morfologia consolidata e storica dei corsi d'acqua artificiali.
- I corsi d'acqua i cui tracciati presentino un carattere naturaliforme dovranno mantenere tale carattere, sia ai fini naturalistico-ambientali, sia a fini ricreativi.

- Limitazione degli interventi in alveo a quelli legati ad esigenze di governo del corso d'acqua.
- Difesa e valorizzazione della vegetazione ripariale.
- Sono da favorire interventi di manutenzione della vegetazione ripariale, con possibilità di introduzione di vegetazione autoctona per la valorizzazione paesistica dei corsi d'acqua, purché non in contrasto con il relativo assetto idraulico.
- Sono inoltre da favorire interventi di ampliamento delle fasce di vegetazione ripariale esistenti e/o il rimboschimento con specie arboree e arbustive al fine di creare nuove fasce di vegetazione di ampiezza variabile in funzione della dimensione del corpo idrico e delle caratteristiche dell'ambiente circostante.
- Le alberature abbattute per ragioni di rinnovo, di risanamento e di sfoltimento debbono essere ricostituite nello stesso numero con essenze opportune e compatibili.
- In presenza di programmi e di esigenze di riordino irriguo, di opere di miglioria o di ricomposizione fondiaria, sono ammesse, riorganizzazioni totali della rete irrigua e delle connesse cortine arboree o alberature di ripa, purché corredate da un Piano Paesistico di dettaglio esteso al contesto e dalla ripiantumazione delle alberature in misura almeno identica alla precedente, riproponendo organizzazioni e soluzioni tecniche di tipo naturalistico.
- Sono da evitare le rettifiche o la creazione di nuovi tracciati ai corsi d'acqua. Laddove siano indispensabili interventi finalizzati al riequilibrio idrogeologico, questi devono aderire il più possibile alla morfologia storica preesistente.
- Sono da escludere i movimenti di terra che alterino i caratteri morfologici esistenti, gli avvallamenti, i rilevati.
- E' da vietare l'apertura di cave e di discariche in alveo o in prossimità dei corsi d'acqua.
- Sono vietati interramenti, coperture, intubamenti, e comunque alterazioni morfologiche consistenti della rete idrica artificiale contestualizzata nel paesaggio agrario

Per l'utilizzo agricolo

- Sono vietati anche a fini colturali agricoli:
- il rimodellamento morfologico delle rive e delle scarpate al di fuori di specifici studi di natura idraulica ed ambientale paesistica sugli effetti;
- l'eliminazione o la riduzione della vegetazione riparia.

Per i corsi d'acqua correnti nel Parco dello Strone e per quelli compresi nel reticolo idrico minore vengono adottate le norme più restrittive dei relativi regolamenti.

6. Fasce di contesto alla rete idrica artificiale – vegetazione ripariale

Le fasce di contesto sono le aree di carattere paesistico e ambientale attigue ai corpi idrici artificiali e riguardano:

- a) corpi idrici artificiali primari e secondari o di risorgiva, ad andamento rettilineo identificati in cartografia di piano;
- b) tratti di corpi irrigui che presentano caratteristiche di naturalità con vegetazione riparia ed assetto talora meandriforme, identificati in cartografia di piano.

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

- Sono da vietare la manomissione, la bruciatura, l'estirpazione o la riduzione in genere della vegetazione ripariale. Sono da favorire interventi di manutenzione della vegetazione ripariale, con possibilità di introduzione di vegetazione autoctona per la valorizzazione paesistica dei corsi d'acqua, purché non in contrasto con il relativo assetto idraulico.
- Sono inoltre da favorire interventi di ampliamento delle fasce di vegetazione ripariale esistenti e/o il rimboschimento con specie arboree e arbustive al fine di creare nuove fasce di vegetazione di ampiezza variabile in funzione della dimensione del corpo idrico e delle caratteristiche dell'ambiente circostante.

La vegetazione ripariale di origine naturale o antropica costituisce di fatto presenza di alto valore ambientale e paesistico.

La vegetazione ripariale, quale complemento fondamentale dei corsi d'acqua e le macchie di vegetazione, quali elementi di riferimento visuale nel paesaggio sono beni collettivi inalienabili.

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

- Sono necessari la conservazione e il potenziamento della dotazione vegetazionale del territorio.
- Gli alberi danneggiati da eventi naturali, da grossi attacchi xilofagi o defogliatori ecc. o per raggiunta maturità, potranno essere tagliati, ma dovranno essere contemporaneamente sostituiti con altri.
- E' vietato il taglio a raso e la potatura degli ambiti boscati, della vegetazione ripariale e delle macchie di vegetazione, l'impoverimento della vegetazione arbustiva diffusa, l'introduzione di essenze non autoctone, l'incendio della vegetazione arborea, l'esecuzione di interventi in profondità sul terreno circostante entro una fascia di m. 5.00. Dovrà essere incentivato il rafforzamento della presenza dell'alto fusto, anche a fini colturali, la sostituzione della robinia con essenze autoctone.

Per le fasce comprese nel Parco dello Strone, tutte le suesposte norme, sono valide fatte salve eventuali norme più restrittive del regolamento del parco stesso.

Lo stesso dicasi per le norme previste dal regolamento del "Reticolo Idrico Minore".

7. Cascine – nuclei rurali

Si tratta di antichi complessi, una volta isolati nella campagna ed in parte ancora , che hanno mantenuto sostanzialmente inalterati l'impianto storico e i caratteri architettonici. Oltre al significato storico-culturale intrinseco, rappresentano punti di riferimento per la percezione e la comprensione del paesaggio locale.

Obiettivi:

- Tutela e conservazione dei loro caratteri formali e materici;
- tutela delle relazioni paesistiche con il contesto
- tutela della loro visibilità dalla "rete stradale storica principale e secondaria", dai "punti panoramici e visuali panoramiche", dalle percorrenze pubbliche.

Prescrizioni:

- 1) Sono ammesse le destinazioni d'uso della zona in cui sono classificati;
- 2) Valgono le prescrizioni generali di cui all'art. 20 "Zona A1" e dell'art.20.1 "Edifici rurali di interesse storico ambientale";
- 3) Sono vietate:
 - le modificazioni della morfologia del terreno adiacente e/o in diretto rapporto visivo con l'edificio;

COMPONENTI DEL PAESAGGIO STORICO CULTURALE

8. Rete stradale storica principale e secondaria

Si tratta di strade la cui esistenza è documentata già dai catasti napoleonico e austriaco, o la cui percorribilità è condizione necessaria per collegare i nuclei di antica formazione del paese e collegare gli stessi ad altri comuni attigui.

Obiettivi:

Creazione di una rete di percorsi pedonali o ciclopedonali che permetta — a partire dal nucleo urbano — un'agevole fruizione del paesaggio agrario e naturale soprattutto nei suoi tratti più significativi panoramici.

Prescrizioni:

Le percorrenze dovranno essere rese agevolmente fruibili attraverso opportuni interventi di sistemazione della sede, nel rispetto rigoroso delle caratteristiche materiche e tipologiche dei diversi tracciati.

9. Centri e nuclei storici - Architettura e manufatti storici puntuali

Sono i nuclei di antica formazione nel loro complesso e gli edifici rurali esistenti alla prima levatura dell'Istituto Geografico Militare Italiano che hanno mantenuto sostanzialmente inalterati l'impianto storico e i caratteri architettonici. Oltre al significato storico-culturale intrinseco, rappresentano punti di riferimento per la percezione e la comprensione del paesaggio locale.

Obiettivi:

- Tutela e conservazione dei loro caratteri formali e materici;
- tutela delle relazioni paesistiche con il contesto;
- tutela della loro visibilità dalla "rete stradale storica principale e secondaria", dai "punti panoramici e visuali panoramiche", dalle percorrenze pubbliche.

Prescrizioni:

- 1) Sono ammesse le destinazioni d'uso della zona in cui sono classificati;
- 2) Valgono le prescrizioni generali di cui all'art. 20 "Zona A1" e dell'art.20.1 "Edifici rurali di interesse storico ambientale";
- 3) Sono vietate:
 - le alterazioni planimetriche e degli elementi materiali delle preesistenze storiche rappresentanti il necessario completamento dell'edificio nel contesto (viali d'accesso, percorsi di collegamento ecc.);
 - le modificazioni della morfologia del terreno adiacente e/o in diretto rapporto visivo con l'edificio.

10. Parchi – giardini e broli (pertinenze case padronali e di pregio)

Sono le pertinenze verdi di complessi edilizi dei quali sono componente essenziale ed inscindibile, architetture vegetali documenti della storia e della cultura locale.

Le essenze arbustive esistenti, per il tipo, spesso non autoctono, e per le dimensioni, costituiscono elementi caratterizzanti il paesaggio.

Obiettivi:

- tutela di tutte le componenti volta al mantenimento e/o al ripristino della loro originaria struttura e consistenza.

Prescrizioni:

- 1) Sono ammessi soltanto interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria e di restauro dei manufatti in essi presenti.
- 2) Particolare attenzione deve essere posta al mantenimento o al ripristino del disegno dell'impianto e del patrimonio arboreo.
- 3) Gli alberi potranno essere sostituiti - previa autorizzazione comunale e solo per motivi fitosanitari o di sicurezza pubblica - con alberi, di discrete dimensioni, di uguale essenza, con essenze storicamente presenti nel sito.

11. Elementi minori della cultura locale

Sono quegli elementi di minore dimensione ma di importanza tematica relativamente alla cultura locale quali santelle votive, monumenti, etc.

Oltre al significato storico-culturale intrinseco, rappresentano punti di riferimento per la percezione e la comprensione del paesaggio locale.

Obiettivi:

- Tutela e conservazione dei loro caratteri formali e materici;
- tutela delle relazioni paesistiche con il contesto;
- tutela della loro visibilità dalla "rete stradale storica principale e secondaria", dai "punti panoramici e visuali panoramiche", dalle percorrenze pubbliche.

Prescrizioni:

- 1) Sono ammessi soltanto interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria e di restauro dei manufatti considerati.

2) Anche se non ricadenti nel nucleo antico valgono le prescrizioni all'art. 14 "Zona A" e dell'art.15 "Edifici nuclei sparsi";

3) Sono vietate:

- le alterazioni planimetriche e degli elementi materiali delle preesistenze storiche rappresentanti il necessario completamento dell'edificio nel contesto (viali d'accesso, percorsi di collegamento ecc.);
- le modificazioni della morfologia del terreno adiacente e/o in diretto rapporto visivo con l'edificio.

CLASSI DI SENSIBILITÀ PAESISTICA

Nel territorio del Comune di San Paolo non sono state individuate zone con sensibilità paesistica:

(1) molto bassa, e pertanto vengono proposte le seguenti classi di sensibilità paesistica:

(2) sensibilità paesistica bassa comprende tutte le zone produttive esistenti o in corso di realizzazione, compreso le zone commerciali.

(3) sensibilità paesistica media comprende le zone urbanizzate dopo gli anni '70 del secolo scorso fino ad oggi e di futura previsione urbanizzativa intercluse nell'abitato, oltrechè la zona agricola in generale, ad eccezione degli elementi paesistici a più elevata sensibilità.

(4) sensibilità paesistica alta comprende i nuclei antichi e le zone agricole di valenza paesistica e le fasce poste lungo alcuni canali irrigui principali, lungo la viabilità storica secondaria e lungo gli itinerari paesistici.

(5) sensibilità paesistica molto alta comprende il Parco dello Strone.

Le eventuali nuove costruzioni e le ristrutturazioni degli immobili o opere stradali e simili posti nelle zone con sensibilità paesistica alta (4) oppure posti lungo le visuali panoramiche che possono ostacolare coni ottici o punti panoramici individuati dal Piano paesistico vengono sottoposte alla determinazione del grado di incidenza paesistica del progetto ai sensi D.G.R. n. 7/11045 del 8/11/2002.

Nuove costruzioni, eccetto quelle di servizio pubblico alla zona e non , non sono ammesse nelle zone a sensibilità molto alta (5).

Sono consentite opere pubbliche e di risanamento agricolo.

CAPO V - CONDIZIONI PER LA SALVAGUARDIA IDROLOGICA E SISMICA

ART. 32 - NORME GEOLOGICHE ASSOCIATE ALLA CARTA DELLA FATTIBILITÀ GEOLOGICA PER LE AZIONI DI PIANO

Lo studio condotto ha evidenziato la presenza nel territorio di San Paolo di aree a differente sensibilità nei confronti delle problematiche geologiche, geomorfologiche, sismiche e idrogeologiche. Queste aree, sulla base delle limitazioni di tipo geologico in esse riscontrate, sono state attribuite a quattro classi.

All'interno di ciascuna classe sono presenti differenti situazioni (sottoclassi) che sono state distinte sulla carta in base al tipo di controindicazione o di limitazione alla modifica della destinazione d'uso. Laddove si verifica una sovrapposizione di due o più classi o sottoclassi, questa è indicata in carta. La descrizione delle classi, per maggiore chiarezza espositiva, è effettuata a partire dalla classe che presenta maggiori limitazioni.

CLASSE 4 - FATTIBILITÀ CON GRAVI LIMITAZIONI

Questa classe comprende aree nelle quali sono state riscontrate gravi limitazioni per la modifica delle destinazioni d'uso del territorio.

Le aree classificate all'interno di questa classe presentano gravi limitazioni per la modifica delle destinazioni d'uso, in relazione all'alta pericolosità/vulnerabilità.

4a - Zona di tutela assoluta delle opere di captazione ad uso idropotabile

La zona di tutela assoluta delle opere di captazione, prevista dal D.L.vo. 3 aprile 2006, n.152 (art. 94), deve avere un'estensione di almeno 10 m di raggio e deve essere adeguatamente protetta ed adibita esclusivamente alle opere di captazione e a infrastrutture di servizio.

4b - Fasce di tutela dei corsi d'acqua: Reticolo idrico minore di competenza Comunale

Vengono recepite le fasce di rispetto individuate per il reticolo idrico principale e per quello minore (Individuazione del Reticolo Idraulico del Comune di San Paolo,).

Al loro interno si applicano le Norme Tecniche di Attuazione del Reticolo Idraulico del territorio comunale vigente sul territorio di San Paolo).

CLASSE 3 - FATTIBILITÀ CON CONSISTENTI LIMITAZIONI

All'interno delle aree definite in classe 3 andranno previsti, se necessario, interventi per la mitigazione del rischio.

3a - Zona di rispetto delle opere di captazione ad uso idropotabile.

Le zone di rispetto delle captazioni comunali sono state definite mediante il criterio geometrico previsto dalle "Direttive per l'individuazione delle aree di salvaguardia delle captazioni di acque sotterranee (pozzi e sorgenti) destinate al consumo umano (art.9, punto 1, lett. f del d.P.R. 24 maggio 1988, n. 236)" (Deliberazione della G.R. del 27 giugno 1996 n.6/15137).

Al loro interno valgono le prescrizioni contenute al comma 4 dell'art. 94 del D.L.vo. 3 aprile 2006, n.152.

L'attuazione degli interventi o delle attività elencate all'art.94 comma 5 del citato Decreto Legislativo (tra le quali edilizia residenziale e relative opere di urbanizzazione, fognature, opere viarie, ferroviarie e in genere infrastrutture di servizio) entro le zone di rispetto, è subordinata all'applicazione delle Direttive per la disciplina delle attività all'interno delle zone di rispetto, contenute nella D.G.R. 10 aprile 2003 n.7/1 2693.

3b - Area caratterizzata da vulnerabilità delle acque sotterranee molto alta e da bassa soggiacenza della falda

La realizzazione di interventi è subordinata all'effettuazione di un'indagine idrogeologica di

dettaglio che determini la quota di massimo piezometrico, che accerti la compatibilità dell'intervento stesso con lo stato di vulnerabilità delle risorse idriche sotterranee e, se necessario, dia apposite prescrizioni sulle modalità di attuazione degli interventi stessi.

3c - Aree debolmente depresse corrispondenti a paleoalvei o comunque a depressioni connesse alle risorgive; sono presenti terreni con caratteristiche geotecniche localmente da discrete a scadenti.

La realizzazione di edifici è subordinata ad indagine geologica e geotecnica che verifichi la natura dei depositi presenti e valuti la compatibilità dell'intervento con le condizioni geologiche e idrogeologiche del sito.

3d – Area pianeggianti con falda idrica a profondità generalmente comprese tra 2 e 5 m dal piano campagna; le caratteristiche geotecniche dei terreni sono buone; il grado di vulnerabilità delle acque sotterranee è alto.

La realizzazione di interventi è subordinata all'effettuazione di un'indagine geologica, geotecnica e idrogeologica di dettaglio che valuti la possibile oscillazione del livello della falda e determini la quota di massimo piezometrico. La realizzazione di volumetrie interrato dovrà essere accompagnata dalla descrizione, all'interno della relazione geologica/idrogeologica obbligatoria di supporto, delle indagini volte a definire la soggiacenza minima della falda freatica superficiale all'interno dell'area in esame, nonché delle metodologie utilizzate per escludere eventuali interferenze reciproche tra le acque sotterranee e le opere in progetto (impermeabilizzazioni, tecniche di abbattimento della falda in fase di cantiere,...). Particolare attenzione dovrà essere posta in corrispondenza degli ambiti di trasformazione residenziale all'interno di queste aree dovrà essere previsto un accurato monitoraggio del livello piezometrico della falda freatica superficiale. In caso di insediamenti potenzialmente idroinquinanti la relazione idrogeologica verificherà anche la compatibilità dell'intervento con lo stato di vulnerabilità delle risorse idriche sotterranee e, se necessario, darà apposite prescrizioni sulle modalità di attuazione degli interventi stessi.

CLASSE 2 - FATTIBILITA' CON MODESTE LIMITAZIONI

2 - Area pianeggianti nelle quali le caratteristiche geotecniche dei terreni sono buone e la falda idrica non interferisce con il suolo ed il primo sottosuolo (profondità > 5 m); il grado di vulnerabilità delle acque sotterranee è comunque alto.

Non si evidenziano particolari limitazioni all'utilizzo a scopi edificatori e/o alla modifica della destinazione d'uso. In tali aree va direttamente applicato quanto prescritto dal D.M. 14 gennaio 2008 "Norme tecniche per le costruzioni". In caso di insediamenti potenzialmente idroinquinanti la relazione geologica e geotecnica da realizzare ai sensi del D.M. 14 gennaio 2008 verificherà anche la compatibilità dell'intervento con lo stato di vulnerabilità delle risorse idriche sotterranee e, se necessario, darà apposite prescrizioni sulle modalità di attuazione degli interventi stessi.

SISMICITÀ DEL TERRITORIO

Aree di pianura con presenza di depositi alluvionali e/o fluvioglaciali granulari e/o coesivi da poco a mediamente addensati in superficie e localmente con coperture limoso-argillosetorbose potenzialmente soggette ad amplificazione sismica

Per tipologie edilizie con periodo proprio compreso tra 0,1 - 0,5 s, in fase di progettazione, sarà necessario realizzare preventivamente studi di 3° livello (D.G.R. n.8/1566 del 22/12/2005), o, in alternativa, utilizzare i parametri di progetto previsti dalla normativa nazionale (D.M. 16 gennaio 1996, D.M. 14 settembre 2005) per la zona sismica superiore (Zona sismica 3).

Per tipologie edilizie con periodo proprio compreso tra 0,5 – 1,5 Fa calcolato < Fa normativa pertanto possono essere utilizzati parametri progettuali secondo normativa.

PROCEDURE PER L'APPLICAZIONE DELLA NORMATIVA GEOLOGICA

Si specifica che le indagini e gli approfondimenti prescritti per le classi di fattibilità 3 e 4 (limitatamente ai casi consentiti) devono essere realizzati prima della progettazione degli interventi in quanto propedeutici alla pianificazione dell'intervento e alla progettazione stessa. Copia della relazione geologica deve essere consegnata, congiuntamente alla restante documentazione, in sede di presentazione dei Piani Attuativi (l.r. 12/2005, art. 14) o in sede di richiesta del permesso di costruire (l.r. 12/2005, art. 38).

Si sottolinea che gli approfondimenti di cui sopra non sostituiscono, anche se possono comprendere, le indagini previste nel testo unico sulle costruzioni (D.M. 14 gennaio 2008).

CAPO VI - QUALITA' DEL PROGETTO

ART. 33 - ASPETTI AMBIENTALI DI PROGETTO

Paesaggio:

Per le specifiche progettuali relative agli aspetti paesaggistici si rimanda a quanto trattato nel "Capo IV - aree di valore paesaggistico ambientale ed ecologico" delle presenti norme, ai contenuti della DGR 7/11045 del 08.11.2002 contenente le "linee guida per l'esame paesistico dei progetti", obbligatorio per la alta e molto elevata sensibilità paesistica e a quanto disposto dalla normativa vigente con riferimento alla tavola delle sensibilità paesistiche del territorio comunale.

Verifica dell'idoneità dei suoli nell'ambito degli interventi urbanistici:

Per le specifiche progettuali relative a tali aspetti si rimanda a quanto disposto dall'art. 14 "Verifica dell'idoneità dei suoli nell'ambito degli interventi urbanistici" delle presenti norme.

Terre e rocce da scavo:

Nel caso in cui qualsiasi attività di scavo di terreno naturale in posto originasse "Terre e rocce da scavo", così come definite dalla normativa vigente, detto materiale di risulta potrà essere gestito come rifiuto o, in alternativa, ai sensi di quanto disposto dall'art. 186 "Terre e rocce da scavo" del D.Lgs 152/06 e s.m.i. e dai conseguenti dispositivi applicativi.

Smaltimento acque meteoriche:

Per le specifiche progettuali relative agli aspetti dello smaltimento delle acque meteoriche si rimanda a quanto disposto dallo studio del reticolo idrico minore/regolamento di polizia idraulica o, nelle more della sua approvazione, a quanto trattato nel "*Capo VI - condizioni per la salvaguardia idrologica e sismica*" delle presenti norme, ai contenuti delle DGR 7868/2002 e 13950/2003 e a quanto disposto dalla normativa vigente, della quale si enunciano di seguito i principali aspetti applicativi di competenza comunale in tema di scarichi.

La normativa nazionale tratta il tema delle acque meteoriche di dilavamento nell'art. 113 del D.Lgs 152/2006, demandando la disciplina di tale tematica alle singole Regioni.

In ambito regionale, le "*Direttive in ordine alla programmazione e progettazione dei sistemi di fognatura*" di cui all'Appendice G delle NTA del Piano di Tutela ed Uso delle Acque (PTUA) - approvato con DGR 2244/2006 - indicano che gli interventi edificatori devono essere improntati considerando tra l'altro: la riduzione delle portate meteoriche drenate, l'utilizzo di vasche di accumulo di prima pioggia e portate meteoriche da trattare, la limitazione delle portate meteoriche recapitate nei ricettori mediante vasche.

Gli interventi che prefigurano potenziamenti – ancorché parziali – della rete esistente, devono essere progettati adottando tutte le misure necessarie per la tutela idraulica della rete/ricettori di valle. Lo studio di tali misure, adeguatamente documentate in progetto, devono tenere conto del comportamento idrodinamico della rete di valle quando vige un regime di piena commisurato ad un tempo di ritorno di 10 anni come stabilito nell'All. 2 della DCR 402/2002.

Per i limiti quantitativi allo scarico si dovrà applicare quanto stabilito nell'Appendice G delle NTA del Piano di Tutela ed Uso delle Acque (PTUA) - approvato con DGR 2244/2006 in cui vengono definiti limiti di accettabilità di portata di scarico in ragione della capacità idraulica dei ricettori e comunque non superiori a: 20 l/s per ogni ettaro di superficie scolante impermeabile, relativamente alle aree di ampliamento e di espansione residenziali o riguardanti attività commerciali o di produzione di beni; 40 l/s per ogni ettaro di superficie scolante impermeabile, relativamente alle aree già dotate di reti fognarie.

In merito alle «acque meteoriche di dilavamento», definite come "*parte delle acque di una precipitazione atmosferica che, non assorbita o evaporata, dilava le superfici scolanti*", il

Regolamento Regionale 4/2006 "*Disciplina dello smaltimento delle acque di prima pioggia e di lavaggio delle aree esterne, in attuazione dell'articolo 52, comma 1, lettera a) della legge regionale 12 dicembre 2003, n. 26*", al comma 3 dell'Art. 5 (*Sistemi di raccolta e convogliamento*

delle acque di prima pioggia e di lavaggio) stabilisce che:

“Alle acque meteoriche di dilavamento deve essere destinata una apposita rete di raccolta e convogliamento, munita, nei casi di cui al comma 2, di un sistema di alimentazione delle vasche di prima pioggia che le escluda automaticamente a riempimento avvenuto; la rete deve essere dimensionata sulla base degli eventi meteorici di breve durata e di elevata intensità caratteristici di ogni zona, e comunque quanto meno assumendo che l'evento si verifichi in quindici minuti e che il coefficiente di afflusso alla rete sia pari ad 1 per la superficie scolante e a 0,3 per quelle permeabili di qualsiasi tipo ad esse contigue, escludendo dal computo le superfici incolte e quelle di uso agricolo”.

In merito ai restanti aspetti progettuali in tema di scarichi di competenza comunale (e non) si rimanda comunque alle disposizioni normative vigenti con particolare riferimento al D.Lgs 152/06, alla L.R. 26/2003 e s.m.i. e ai dispositivi attuativi della stessa (tra cui i Regolamenti Regionali del 24.03.06).

Rumore ambientale:

Per le specifiche progettuali relative agli aspetti del rumore ambientale (così come definito da DPCM 01.03.1991, L. 447/95, L.R. 13/01) si rimanda a quanto disposto dalla zonizzazione acustica del territorio comunale e dalla normativa vigente.

Si richiedono in ogni caso i seguenti approfondimenti progettuali, che dovranno essere predisposti e sottoscritti da tecnico competente nel campo dell'acustica ambientale ex comma 6 art. 2 della L. 447/95 con riconoscimento Regionale:

Impatto acustico e clima acustico

Per attività/interventi elencati all'art. 8 della L. 447/95 è richiesta la predisposizione di “documentazione di impatto acustico” o di “valutazione previsionale di clima acustico” da redigere ai sensi dei criteri previsti dalla DGR 8313/2002. Ai sensi del comma 4 dello stesso articolo “Le domande per il rilascio di concessioni edilizie relative a nuovi impianti ed infrastrutture adibiti ad attività produttive, sportive e ricreative e a postazioni di servizi commerciali polifunzionali, dei provvedimenti comunali che abilitano alla utilizzazione dei medesimi immobili ed infrastrutture, nonché le domande di licenza o di autorizzazione all'esercizio di attività produttive devono contenere una documentazione di previsione di impatto acustico.”

Requisiti acustici passivi degli edifici

I progetti relativi ad interventi sul patrimonio edilizio che ne modifichino le caratteristiche acustiche devono essere corredati da una dichiarazione del progettista che attesti il rispetto dei requisiti acustici passivi degli edifici (ex DPCM 05.12.1997). Tutte le istanze relative a progetti per la costruzione di nuovi edifici devono essere corredate da un'ideale documentazione attestante il rispetto dei requisiti acustici passivi degli edifici. Il tecnico competente deve attestare il rispetto dei requisiti oppure quali siano le condizioni per il loro raggiungimento da parte delle murature e dei pavimenti considerati nel progetto. Il Responsabile del Servizio incaricato del rilascio delle autorizzazioni edilizie e dei permessi di costruire può richiedere il collaudo degli edifici mediante rilevazioni strumentali dei requisiti acustici passivi.

Interventi all'interno delle fasce di pertinenza acustica ferroviaria/stradale

La documentazione progettuale da predisporre per la concessione edilizia o per il permesso di costruire di interventi edificatori all'interno delle fasce di pertinenza acustica ferroviaria (ex. DPR 18.11.1998 n. 459) e stradale (ex. DPR 30.03.2004 n. 142) deve contenere la “valutazione previsionale di clima acustico” ai sensi di quanto già descritto

nelle presenti norme. Tutti gli

eventuali interventi da mettere in atto per assicurare il rispetto dei limiti di legge al ricettore posto all'interno delle fasce di pertinenza acustica ferroviaria/stradale sono a carico del titolare dell'atto autorizzativo all'edificazione.

Inquinamento luminoso:

Per le specifiche progettuali relative agli aspetti dell'inquinamento luminoso si rimanda a quanto disposto dalla normativa regionale vigente (L.R. 17/2000 e s.m.i.) e dai suoi dispositivi attuativi DGR 2611/2000, DGR 6162/2001).

Aspetti energetici:

Per le specifiche progettuali relative agli aspetti energetici si rimanda a quanto disposto dalla normativa vigente e, in particolare, dalla L. 10/91, dal D.Lgs 192/05 "Attuazione della direttiva 2002/91/CE relativa al rendimento energetico nell'edilizia", dai dispositivi applicativi e dalla normativa regionale di settore (L.R. 26/03 s.m.i. e dispositivi applicativi).

In merito agli aspetti di incentivazione alla sostenibilità ambientale si rimanda all'art. 6 "Incentivi per interventi attenti alla sostenibilità ambientale" delle presenti norme.