



COMUNE di MAIRANO
Provincia di Brescia

PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO

APPROVATO CON DELIBERA C.C. n. 2 del 15 GENNAIO 2011

“Piano delle Regole”

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

**modificate a seguito delle prescrizioni contenute nel parere di compatibilità
con il P.T.C.P. e dell'accoglimento delle osservazioni**

GRUPPO DI LAVORO

- | | |
|---|---|
| - Dott. Arch. Pierfranco Rossetti | (aspetti territoriali e urbanistici) - coordinatore |
| - Angelo Straolzini & Partners Srl | (aspetti socio-economici) |
| - Dott. Ing. Vincenzo Bonometti | (aspetti della mobilità) |
| - Dott. Geol. Laura Ziliani | (aspetti geologici idrogeologici e sismici) |
| - Professione Ambiente Studio Associato | (aspetti agronomici e ambientali) |

luglio 2010– gennaio 2011

CAPO I – DISPOSIZIONI GENERALI E SOVRAORDINATE

PARTE 1^ - 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, sono quelle definite dal D.M. 2/4/1968 n. 1444.

ART. 2 – FINALITA' 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 vincolante.

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

TITOLO II – INDICI E PARAMETRI URBANISTICO – EDILIZI

ART. 3 – DEFINIZIONI INDICI E PARAMETRI URBANISTICO-EDILIZI

1 -**ST** Superficie Territoriale; è la superficie complessiva di un'area di intervento (lotto edificabile o comparto edificatorio), comprensiva della superficie fondiaria delle aree edificabili e delle superfici destinate all'urbanizzazione primaria e secondaria, come definita dall'art. 4 della Legge 29/9/1964 n. 847 e agli artt. 3 e 4 del D.M. 2/4/1968 n. 1444, al netto delle superfici delle strade esistenti.

2 -**SF** Superficie Fondiaria: è la superficie del lotto edificabile, individuato graficamente nelle tavole con specifica retinatura, al netto delle aree per urbanizzazioni primarie e secondarie.

La superficie fondiaria comprende, oltre all'area di pertinenza della costruzione, le eventuali fasce di rispetto, 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, comprese le scale esterne, sovrastante il punto di spiccato più basso definito al punto 8 – H con esclusione dei balconi e delle terrazze aperte a sbalzo e dei normali aggetti alla costruzione principale (gronde, pensiline, elementi decorativi) sino a mt. 2,50 per gli edifici residenziali e sino a mt. 3,00 per gli edifici non residenziali. Gli aggetti superiori a mt. 2,50 (e a mt. 3 per gli edifici non residenziali) sono comunque da considerarsi interamente 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 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 pilastratura.

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, con altezza massima di interpiano pari a mt. 4,50 compreso la superficie degli ascensori e delle scale interne che qualora interessino più di due piani, va computata una sola volta per la superficie equivalente alla sua proiezione orizzontale. 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 e comunque con altezza interna superiore a mt. 2,50. Qualora l'altezza effettiva di interpiano sia superiore a mt. 4,50 la SLP si conteggia doppia.

Concorrono alla superficie lorda di pavimento anche le logge e i portici della zona "A".

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. 2,50, nonché dei depositi e dei magazzini.

Sono esclusi dal computo della SLP:

a) le superfici interrate o seminterrate di altezza max mt. 2,50 fra pavimento e soffitto adibite a cantina, lavanderia, stenditoio ed in generale i locali accessori all'insediamento principale, nonché le autorimesse e gli spazi di manovra posti nella proiezione del fabbricato.

b) le logge, i portici nel limite del 30% della s.l.p. ammessa sul lotto; nonché gli aggetti aperti come terrazze e balconi ed i sottotetti comunque non accessibili,

c) le superfici coperte di altezza max m. 2,50 poste all'esterno della proiezione del fabbricato principale, destinate esclusivamente a tunnel per l'accesso alle autorimesse o ai parcheggi posti al piano interrato o seminterrato,

d) i volumi tecnici collocati al di sopra delle altezze massime. (Si considerano volumi tecnici i volumi che contengono esclusivamente quanto serve per il funzionamento degli impianti tecnici dell'edificio (impianto termico e di condizionamento, impianto elettrico e idrico, ascensore e montacarichi, scale di sicurezza, ecc.).

Nel caso di interventi sull'esistente, sono considerati volumi tecnici i locali per ascensore, scale di sicurezza e rampe per il superamento delle barriere architettoniche, anche se collocati all'esterno dell'ingombro dell'edificio),

e) le cantine, anche di negozi, purché senza autonomia funzionale, locali lavanderia, stireria, stenditoio ed in generale i locali accessori all'insediamento principale comprese le autorimesse, 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 massimo a quota di + 1,20;

f) le autorimesse interrate con estradosso del solaio piano a max quota 0,00 rispetto alla quota della strada più vicina utilizzata per l'accesso carraio, esterne alla proiezione dell'edificio fino ad una s.l.p. massima di 30 mq.;

g) le autorimesse nell'ambito della dotazione prescritta dalla L.122/89 con vincolo di destinazione d'uso e pertinenzialità registrato e trascritto e con altezza netta interna non superiore a mt. 2,50;

h) i portici asserviti ad uso pubblico;

i) i portici condominiali con vincolo di destinazione.

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

5 – **SU** Superficie utile: è la superficie di pavimento degli immobili ai vari piani, misurata al netto delle murature, pilastri, tramezze, sguinci, vani di porte e di finestre, di eventuali scale interne, di logge e balconi.

6 - **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.

7 - **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.

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 superficie della pavimentazione stessa.

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

8 - **H** Altezza degli edifici, espressa in metri è definita dalla distanza in verticale misurata a partire dal punto di spiccatto più basso dal suolo pubblico o privato (corrispondente alla quota 0,00 indicata in un Piano attuativo vigente ovvero, per le costruzioni previste fino ad una distanza di mt. 20,00 dalla strada pubblica esistente, alla quota stradale e, per le costruzioni previste ad una profondità maggiore di mt. 20,00, alla quota del terreno di campagna), 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.(altezza media)

Qualora le falde del tetto siano impostate a più di cm. 50 rispetto all'estradosso 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 mt.1,20 dall'intradosso dell'ultimo solaio.

Potrà essere ammesso, ad esclusione della zona "A", 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 dall'Amministrazione 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 elevato o molto elevato.

Nelle singole zone produttive saranno consentite maggiori altezze, previa valutazione, caso per caso, in dipendenza della realizzazione di particolari impianti di natura produttiva e/o di locali destinati all'alloggiamento di impianti al servizio della destinazione principale, previa verifica di

carattere paesistico come previsto dalla delibera 8/11/2002 n. 7/11045 "Linee guida per l'esame paesistico dei progetti" previsti dall'art. 30 delle Norme di attuazione del P.T.P.R. approvato con D.G.R. 6 marzo 2001 n. 43749.

9 - **V** Volume, è il prodotto della SLP dei singoli piani per un'altezza teorica per piano di mt. 3,00 nel caso della residenza.

Nel caso di edifici con destinazione produttiva o terziaria o per le medie 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.

10 - **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.

11 - **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.

12 - **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.

13 - **RP** Rapporto di permeabilità; è il rapporto fra la superficie permeabile (SP) e la superficie fondiaria (SF) o territoriale (ST) nel caso di piano attuativo: 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.

14 - **DS** Distanza dalle strade; è la distanza minima, misurata in proiezione orizzontale, della superficie coperta entro e fuori terra dal confine stradale come definito all'art. 3 punto 10 del Decreto legislativo 30.04.1992 n. 285: "Confine stradale: limite della proprietà stradale quale risulta dagli atti di acquisizione o dalle fasce di esproprio del progetto approvato; in mancanza, il confine è costituito dal ciglio esterno del fosso di guardia o della cunetta, ove esistenti, o dal piede della scarpata se la strada è in rilevato o dal ciglio superiore della scarpata se la strada è in trincea". La distanza minima dalle strade deve essere rispettata anche dal limite degli ingombri di portici e logge e dal limite di sporti, quali balconi con sporgenze superiori a mt. 2.00, per le zone residenziali, e dal limite di sporti superiori a mt 3,00 per le zone produttive.

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.

15 - **DC** Distanza dai confini; è la distanza in mt misurata a squadra tra i confini del lotto di pertinenza e di proprietà e le pareti degli edifici o il limite degli sporti (come balconi con sporgenza superiore a mt. 2,00, e gli ingombri di portici e logge) e dal limite di sporti superiori a mt. 3,00 per le zone produttive; 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.

Le distanze degli edifici dai confini di proprietà contemplate nelle presenti norme potranno essere convenzionalmente modificate dalle parti confinanti, fermo restando il distacco minimo prescritto tra edificio ed edificio. La servitù convenzionale dovrà concretarsi in atto trascritto prima del rilascio del permesso di costruire.

Le distanze degli edifici, anche totalmente interrati o seminterrati, dai confini di proprietà pubblica non possono comunque essere inferiori a mt.5.00.

16 – **DF** Distanza fra gli edifici:

E' la distanza minima, alle differenti quote, misurata in proiezione orizzontale, tra le pareti di edifici antistanti, anche non finestrate, misurata a squadra sulle normali alle pareti; nella determinazione della distanza fra edifici si tiene conto degli aggetti superiori a mt. 2,00 per le zone residenziali, e degli aggetti superiori a mt. 3,00 per le zone produttive.

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

Definizioni particolari

17 - 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.

18 - 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.

Qualora la costruzione sorga a più di 20 mt. dalla strada o marciapiede la quota 0.00 è quella del terreno naturale di campagna prima dell'intervento ovvero la quota del terreno risultante da precedenti interventi edilizi regolarmente autorizzati ed eseguiti in conformità al progetto autorizzato.

Qualora l'area di sedime prescelta per l'edificazione non sia piana, bensì presenti differenti quote (con differenziale superiore a 50 cm), dovrà essere assunta come quota 0,00 di riferimento la media delle diverse quote dell'area di sedime.

19 - 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 già impegnato la potenzialità edificatoria dell'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.

Il trasferimento di diritti edificatori tra lotti distinti e contigui (anche se separati da spazi pubblici) per i quali lo strumento urbanistico generale detti una disciplina omogenea, potrà essere autorizzato dall'Amministrazione Comunale, qualora ne ravvisi l'opportunità in ragione della conformazione dell'insediamento, che richiederà la trascrizione del vincolo di "asservimento volumetrico", a cura e spese del proprietario; il trasferimento di diritti edificatori non è ammesso per le zone agricole, ove rileva esclusivamente la potenzialità edificatoria espressa dalla superficie aziendale impiegata per l'esercizio dell'impresa agricola.

20 - Disposizioni per la zona "A"

Le disposizioni di cui ai punti 13-14-15 e 16 non si applicano per le ristrutturazioni e le ricostruzioni da effettuarsi nella zona "A", quando trattasi di ristrutturazioni che mantengono la sagoma o il medesimo ingombro planivolumetrico.

21 – Fabbricati accessori

Si dicono accessori quei fabbricati che sono destinati al servizio di un fabbricato residenziale, produttivo o commerciale, come: autorimesse, lavanderie, portici o locali per attrezzi, depositi di legna, combustibili e simili. Tali fabbricati non possono essere autorizzati se non contestualmente al fabbricato principale od a servizio di un fabbricato esistente.

Il fabbricato dovrà tenere una distanza minima dal confine di mt. 5,00, fatti salvi diversi accordi tra le parti da trascrivere e sempre nel rispetto di 10,00 mt. da altri fabbricati.

Per i fabbricati accessori è confermata la possibilità della costruzione in aderenza alle condizioni di cui all'art. 17.

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.

22 - Sottotetti

Ai sensi dell'art. 65, comma 1 bis della L.R. n. 20/2005 il recupero dei sottotetti è così normato:

- nella zona "A" vedi art. 21 delle presenti N.T.A.,
- nella zona "B" residenziale consolidata e di completamento il recupero dei sottotetti è ammesso purché non comporti il superamento dell'altezza massima di metri 10,50. Nel caso di formazione di nuove unità immobiliari, è obbligatorio il reperimento di spazi per parcheggi pertinenziali nella misura prevista di un metro quadrato ogni dieci metri cubi della volumetria resa abitativa ed un minimo di 25 mq. per ciascuna nuova unità immobiliare,
- nelle zone "C" di espansione in atto, nelle zone "D" e nelle zone agricole non è ammesso il recupero dei sottotetti.

23 - Accessi e passi carrabili

L'accesso agli spazi pubblici da spazi privati dovrà avvenire in modo da favorire le condizioni di massima visibilità ed evitare situazioni di pericolo attraverso percorsi in piano di lunghezza adeguata al tipo di transito veicolare previsto soprattutto nel caso di accessi tramite rampe a spazi interrati e realizzate nel rispetto delle norme del Codice della Strada e del suo regolamento di attuazione.

L'accesso carraio alla viabilità urbana all'interno del centro abitato, da spazi privati è ammesso a filo marciapiede o a filo strada, qualora non vi sia il marciapiede, purché l'apertura sia elettrificata con comando anche a distanza.

Per i nuovi edifici le rampe di uscita dalle autorimesse interrate o seminterrate debbono terminare almeno **mt 3** prima del punto d'immissione sulla viabilità pubblica o sui percorsi pedonali d'uso pubblico (es. marciapiedi, porticati).

Le rampe di autorimesse con numero di autoveicoli superiore a 9 dovranno essere conformi alle prescrizioni del D.M. 20-11-81.

Se il numero dei veicoli non è superiore a 9 la larghezza minima delle rampe può essere ridotta a m 2,50 se rettilinea.

Le rampe debbono essere realizzate in materiale antisdrucchiolevole, con scanalature per il deflusso delle acque.

TITOLO III - STRUMENTI DI ATTUAZIONE

ART. 4 – 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 intende:

- permesso di costruire,
- denuncia di Inizio Attività, per tutti gli interventi previsti dalla vigente normativa nazionale e regionale,
- comunicazione di inizio lavori ai sensi del comma 2 dell'art. 6 del D.p.r. 380/2001 e s.m.i.

Trasformazione del tessuto consolidato

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

- Comunicazione di inizio lavori ai sensi del comma 2 dell'art. 6 del D.p.r. 380/2001 e s.m.i.
- D.I.A.
- Permesso di costruire
- Permesso di costruire convenzionato o con atto unilaterale d'obbligo
- Piano di Recupero
- Piano attuativo (di iniziativa pubblica o privata).

Per la dotazione di servizi 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 dall'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 o atto unilaterale d'obbligo gli interventi di nuova costruzione, ristrutturazione e/o ricostruzione quando prevedano il cambio di destinazione d'uso e/o rivestano carattere di pubblico interesse nonché quando riguardino lotti la cui potenzialità edificatoria, espressa in termini di SLP, sia compresa entro i seguenti limiti:

- | | |
|--|---------------------------------|
| - SLP residenziale | da mq. 351 a mq. 1.200 |
| - SLP produttiva | da mq. 1.000 a mq. 1.500 |
| - SLP commerciale - direzionale | da mq. 150 a mq. 500 |
| - SLP a destinazione mista | 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.

Il permesso di costruire convenzionato o atto unilaterale d'obbligo deve prevedere comunque la realizzazione delle opere di urbanizzazione e il reperimento dei parcheggi nella quantità minima di 9 mq/ab. esterni alla recinzione che possono essere pubblici, di uso pubblico o privati secondo le situazioni urbanistiche della zona.

Nel caso di parcheggi di uso pubblico o privati la manutenzione degli stessi è a carico dei privati.

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

e) La trasformazione e riconversione di edifici industriali-artigianali, di capannoni e di edifici produttivi agricoli con una Slp oltre mq. 1.000 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).

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. 5 – DESTINAZIONI D'USO

Ogni intervento edilizio è volto a realizzare 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 considerano "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) **Artigianato 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:

- **dimensionale:** gli spazi da adibire allo svolgimento dell'attività ed al rapporto con il pubblico debbono essere di norma contenuti entro i 150 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 6;

- **ambientale:** le lavorazioni delle attività insediate non devono essere pericolose e non devono produrre disturbo, rumori, fumi, vibrazioni, esalazioni, lampeggiamenti o scarichi nocivi od inquinanti;

- **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, 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. 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 e sportivo:
- a) associazioni culturali, sociali e religiose;
 - b) associazioni politiche, sportive, ricreative;
 - c) poliambulatori, centri di analisi e diagnosi, centri di assistenza specialistica, cliniche veterinarie;
 - d) centri e comunità assistenziali, case di cura o di riposo;
 - e) scuole private;
 - f) biblioteche, musei, locali per esposizioni e convegni;
 - g) attività scientifiche di ricerca;
 - h) attività sportive;
 - i) centri oratoriali;
 - l) culto religioso.
- 9) Di spettacolo:
- a) teatro;
 - b) cinema;
 - c) ludico-ricreative (discoteche, scuole e sale da ballo, sale di spettacolo, palestre, locali di ritrovo in genere).
- 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:
a) attività agricola diretta alla coltivazione del fondo, alla silvicoltura, alla trasformazione e alla alienazione dei prodotti agricoli, quando rientrano nell'esercizio normale dell'agricoltura nonché tutte le attività definite tali dalle leggi speciali in materia;
b) allevamento del bestiame ed attività connesse,
c) attività agrituristica;
d) attività florovivaistica;
e) attività di supporto e commercializzazione dei prodotti agricoli.
- 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) Residenziale industriale o artigianale all'interno della fabbrica per l'attività produttiva, industriale o artigianale
- 15) Attività di rifornimento carburanti per autotrazione, distribuzione di carburanti, deposito entro i limiti quantitativi di legge (distributori).

ART. 6 – 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. 7 – 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:

- in tutte le zone, compresa la zona "A" laddove possibile, dovrà essere reperita in loco la quota di parcheggi, con dimensione minima di mt. 2,5 x mt. 5, 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.

Nella zona A il reperimento dei parcheggi verrà comunque valutato caso per caso dall'Amministrazione Comunale.

Per il commercio al dettaglio vanno comunque rispettate le disposizioni contenute nel successivo art. 12 delle presenti norme.

TITOLO V – AREE CON LIMITAZIONI O VINCOLI

Art. 8 – ZONE E FASCE DI RISPETTO – ARRETRAMENTO DELL'EDIFICAZIONE

Le zone di rispetto sono le aree inedificate che dovranno essere sistemate preferibilmente a verde e piantumate.

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

- 1- Infrastrutture della viabilità
- 2- Cimitero
- 3- Pozzi
- 4- Reticolo idrico minore
- 5- Metanodotto.

Qualora tali fasce di rispetto interessino zone edificabili, la relativa superficie è computata ai fini del calcolo dell'edificabilità ammessa.

Gli edifici esistenti all'interno di tali zone o fasce in contrasto con le prescrizioni di seguito riportate possono essere oggetto solo di interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo senza incremento di SLP o di volume, salvo che per gli adeguamenti igienici e tecnologici.

In caso di comprovata necessità e di interesse pubblico in tali zone e fasce, fatto salvo i disposti del successivo punto 2, può essere concessa la costruzione di:

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

Le indicazioni relative alla viabilità contenute nelle tavole del Piano hanno valore indicativo e possono essere precisate, integrate o modificate in sede di piano urbanistico esecutivo o di progetto esecutivo dell'opera, senza necessità di variante specifica se le opere rimangono nei limiti delle fasce di rispetto stradali previste oppure espletando le procedure della vigente legislazione.

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:

Dalla S.P.IX : metri 30

Dalle altre Strade Provinciali: metri. 20 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, secondo la disciplina di cui all'art. 27 del D.P.R. n. 495/1992.

All'interno del perimetro del Centro Abitato le distanze dal confine stradale da rispettare per interventi di nuova costruzione, ristrutturazione ed ampliamento 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 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 allo studio specifico del reticolo idrico minore.

5- Metanodotto

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

ART. 9 – AMBITI DI INTERESSE O DI RISCHIO ARCHEOLOGICO

La ricognizione archeologica del territorio e dei rischi che lo sviluppo urbanistico-edilizio del medesimo può comportare per la salvaguardia delle testimonianze sepolte del passato induce a ritenere meritevole di attenzione la potenzialità archeologica del territorio costituita sostanzialmente da due componenti fondamentali:

- ambiti costituiti da siti in cui è stata accertata 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, 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.

PARTE II^ – LE ZONE E L'USO DEL SUOLO

TITOLO I – DISPOSIZIONI GENERALI

ART. 10 – 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 delle tavole " Uso del suolo" e "modalità di intervento" del Piano delle Regole.

ART. 11 - VERIFICA DELL'IDONEITÀ DEI SUOLI NELL'AMBITO DI INTERVENTI DI TRASFORMAZIONE EDILIZIA E URBANISTICA

La documentazione progettuale da predisporre per la D.I.A. 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, esplicativa 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/produzione dismesse, infatti, la fase di 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.

Utile 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 – NORME PARTICOLARI

ART. 12 - 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 nella misura minima del 100% 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 e successive modifiche. 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 inferiore 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 dovrà dotarsi di una apposita area a verde e parcheggio mt.2,5 x mt. 5 (questo pari almeno l'80%, di cui almeno la metà a raso) non inferiore:

- al 100% 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.

Discrezionalmente l'Amministrazione Comunale può accordare la monetizzazione di dette aree, ai sensi dell'art. 46 della L.R. 12/2005, in misura comunque non superiore al 50%, in modo che sia sempre garantito il reperimento della dotazione pubblica di parcheggi.

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 in materia. 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, suddividendo al 50% tra le due tipologie di vendita (ingrosso e dettaglio) la superficie lorda di pavimento. In caso di s.l.p. superiore ai 1.500 mq, l'attribuzione degli standard urbanistici verrà effettuata sulla base di apposita planimetria redatta dal promotore e accompagnata da relazione motivata e da atto unilaterale d'obbligo con impegno al mantenimento della organizzazione delle superfici.

La conclusione del procedimento di natura urbanistico/edilizia non può precedere le determinazioni sulle domande di cui all'articolo 8 e 9 (medie e grandi strutture di vendita) del Dlgs 114/98. 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 Denuncia Inizio Attività (DIA) la comunicazione di apertura di esercizio di vicinato o la domanda di autorizzazione commerciale dovrà essere accompagnata da relazione tecnica asseverata di cui all'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" il commercio al dettaglio è ammissibile per le tipologie "esercizi di vicinato" e "medie strutture di vendita", 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. 400 e solo all'interno di Piani di Recupero con studio preventivo sulla viabilità e sui parcheggi. Fanno eccezione i locali nei quali, alla data di adozione del presente PGT, siano già autorizzate medie strutture di vendita, nei quali è ammessa la prosecuzione dell'attività di vendita e la eventuale sostituzione della stessa. Tali dimensioni non sono superabili nemmeno in caso di ristrutturazione di esercizi esistenti, tranne che nei casi di esercizi già con dimensione superiore;

b) nelle zone "B" i nuovi esercizi commerciali al dettaglio sono ammissibili, per le tipologie "esercizi di vicinato" e "medie strutture di vendita", facenti capo sia al settore alimentare che al settore non alimentare, fino ad una superficie di vendita unitaria massima di mq. 400. Ogni nuovo esercizio commerciale dovrà essere dotato di area per parcheggio di urbanizzazione primaria non inferiore all'80% della superficie utile di pavimento, reperibile fino ad un massimo del 30% anche ai piani interrati. Fanno eccezione i locali nei quali, alla data di adozione del presente PGT, siano già autorizzate medie strutture di vendita, nei quali è ammessa la prosecuzione dell'attività di vendita e la eventuale sostituzione della stessa.

c) nelle zone "C" i nuovi esercizi commerciali al dettaglio sono ammissibili, per le tipologie "esercizi di vicinato" e "medie strutture di vendita", facenti capo sia al settore alimentare che al settore non alimentare, fino ad una superficie di vendita unitaria massima di mq. 400. Ogni nuovo esercizio commerciale dovrà essere dotato di area per parcheggio di urbanizzazione primaria non inferiore all'80% della superficie utile di pavimento, reperibile fino ad un massimo del 30% anche ai piani interrati. Fanno eccezione i locali nei quali, alla data di adozione del presente PGT, siano già autorizzate medie strutture di vendita, nei quali è ammessa la prosecuzione dell'attività di vendita e la eventuale sostituzione della stessa.

d) nelle zone "D" o nei Programmi Integrati di Intervento i nuovi esercizi commerciali al dettaglio, "esercizi di vicinato" e "medie strutture di vendita", facenti capo (sia al settore alimentare che al settore non alimentare), non potranno avere una superficie di vendita superiore ai 1.500 mq. (limite massimo per la media struttura di vendita).

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 facenti capo alla medesima tipologia ed al medesimo settore merceologico, anche se collocati in zone nelle quali tale tipologia non è più ammessa dal presente articolo. Tali esercizi potranno inoltre ampliarsi fino al limite edificatorio massimo previsto per l'edificio e, comunque, non oltre la soglia dimensionale prevista per la tipologia "media struttura di vendita" nella zona interessata (vedi precedente paragrafo).

ART. 13 - DISCOTECHE E SALE DA BALLO, DI INTRATTENIMENTO MUSICALE E DANZANTE

Le discoteche, sale da ballo ed altre sale di spettacolo, ed i locali di ritrovo in genere che comunque possono richiamare notevole numero di utenti tale da creare affollamento, non sono ammesse nelle zone residenziali sia che si tratti di locali di nuova costruzione che di cambiamento di uso anche senza opere di locali esistenti.

Possono essere eventualmente ammesse anche in zona residenziale solo qualora si tratti di modeste dimensioni (aventi, cioè, una superficie netta di pavimento calpestabile non superiore a mq. 100 esclusi i locali e vani accessori (direzione, servizi igienici, ripostigli, ecc.), la cui superficie non dovrà essere superiore al 50% di quella precedente), ubicate in zone fornite di parcheggi e dotati di un idoneo sistema di isolamento, atto ad evitare emissioni rumorose e moleste.

In ogni caso, le discoteche, sale da ballo ed i locali di ritrovo in genere, dovranno essere dotate di un idoneo sistema di isolamento di tutte le pareti perimetrali, soffitti e pavimenti in modo da evitare emissioni rumorose e moleste verso l'esterno in locali confinanti, e dovranno essere dotate di parcheggi adeguati alla capienza delle sale.

Tali attività sono comunque ammesse esclusivamente nelle zone D, riservate all'insediamento di attività economiche, a condizione che siano svolte sotto forma di attività imprenditoriali aperte al pubblico: sotto il profilo urbanistico-edilizio i "circoli privati" che possano richiamare notevole affluenza di persone sono equiparati agli altri locali di ritrovo aperti al pubblico gestiti in forma imprenditoriale. Queste attività dovranno essere dotate di parcheggi adeguati alla capienza delle sale con una previsione minima di un posto macchina per ogni utente mt.2,5 x mt.5 e comunque non inferiore al 200% della S.L.P.

In ogni caso, le discoteche, sale da ballo, le altre sale di spettacolo ed i locali di ritrovo in genere che comunque possono richiamare notevole numero di utenti tale da creare affollamento dovranno essere dotate di un idoneo sistema di isolamento di tutte le pareti perimetrali, del soffitto e dei pavimenti, in modo da evitare emissioni rumorose e moleste verso l'esterno o verso locali confinanti, e dovranno essere dotate di parcheggi privati adeguati alla capienza delle sale.(vedi sopra)

In merito agli aspetti acustici, oltre a prescrivere quanto richiesto all'art. 33 "*Aspetti ambientali di progetto*" del capo VI delle presenti norme, si richiede al titolare dell'attività la certificazione del rispetto dei requisiti dettati dal DPCM 16.04.1999 n. 215 "*Regolamento recante norme per la determinazione dei requisiti acustici delle sorgenti sonore nei luoghi di intrattenimento danzante e di pubblico spettacolo e nei pubblici esercizi*" sulla base di idonea relazione tecnica predisposta e sottoscritta da tecnico competente nel campo dell'acustica ambientale ex. comma 6 art. 2 della L. 447/95 con riconoscimento Regionale.

ART. 14 – IMPIANTI DI DISTRIBUZIONE CARBURANTI

Non sono ammessi nuovi impianti su suolo pubblico (compresi i marciapiedi ed i percorsi pedonali), ne in zone classificate "A".

Per l'impianto di nuove stazioni per distribuzione carburanti o di semplici distributori si fa riferimento alle disposizioni regionali.

Gli impianti per distribuzione carburanti possono essere attrezzati con pensiline, impianti di lavaggio auto e servizi igienici. Possono essere costruiti chioschi, officine per piccole riparazioni ed attività commerciali fino ad un massimo di mq. 200 di Slp. complessiva, con le seguenti prescrizioni:

H - Altezza massima: m. 5,00

DC - Distanza dai confini: minima m. 5,00

DS – Distanza dalle strade. arretramento minimo m. 10,00.

Sono vietate le abitazioni.

Sono fatte salve le disposizioni contenute nel decreto legislativo 11.02.1998, n. 32 "Razionalizzazione del sistema di distribuzione dei carburanti, a norma dell'art. 4, comma 4, lettera c), della legge 15.03.1997, n. 59.

Le disposizioni di cui al presente articolo, non si applicano agli impianti di distributori di carburante ad uso privato che possono essere installati presso sedi di aziende private o nelle loro pertinenze nel rispetto delle disposizioni, delle caratteristiche e delle procedure previste dalle leggi vigenti..

ART. 15 – DEPOSITI ATTREZZI DA GIARDINO

Nei giardini di pertinenza degli edifici destinati anche parzialmente a residenza posti nel centro abitato, è sempre ammessa la realizzazione di depositi per attrezzi da giardino nella misura massima di 5 mq. di superficie coperta e con H media interna pari a 2,20 mt., nella misura di un deposito per ogni area di pertinenza dell'edificio principale all'atto di adozione, anche in deroga agli indici urbanistici ed edilizi di cui all'art. 3, mantenendo comunque una distanza minima di mt. 5,00 dal confine e una distanza minima di mt. 10 tra fabbricati.

Tali manufatti devono essere in legno e sono soggetti a comunicazione scritta al responsabile dell'Ufficio Tecnico.

ART. 16 - RECINZIONI DI AREE LIBERE

Tutti i lotti dovranno essere delimitati, nei tratti liberi, da costruzioni con recinzione di altezza non superiore a m. 2.50 costituita da strutture trasparenti (rete metallica, inferriata) e da muretto dell'altezza massima di m. 1.00 dal marciapiede o dal piano campagna.

Per costruzioni destinate ad usi particolari (attività produttive, ecc.) è consentita la recinzione a parete chiusa di altezza massima non superiore a m. 2.50 dal marciapiede o dal piano campagna, ad esclusione della porzione prospiciente spazi pubblici o strade, fatta salva la visibilità stradale.

Sono ammessi muri divisorii interni con altezza non superiore a m. 2.20 fino ad una distanza di m. 7.50 dal ciglio stradale.

Per la zona agricola valgono le prescrizioni previste all'art. 27.

ART. 17 – COSTRUZIONI A CONFINE

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

E' sempre possibile senza convenzione l'addossamento ad edifici o manufatti non finestrati preesistenti a confine.

E' consentita la costruzione di cantinati totalmente interrati al servizio esclusivo dell'abitazione edificabili anche a confine purché distinto almeno m. 5,00 dai cigli stradali e non coprano più di 1/15 dell'area libera residua.

CAPO II – IL TESSUTO URBANO CONSOLIDATO

TITOLO I – ZONA “A”

ART. 18 - NUCLEI ANTICHI

Il P.G.T. ed in particolare il Piano delle Regole identifica con la zona “A” i nuclei di formazione storica, individuati in base alla cartografia di prima levatura dell'I.G.M. 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 inedificata, 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 inedificate, 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.

1. Prescrizioni generali

I criteri informativi di tali tipi di intervento saranno di massima:

per tutte le categorie tipologiche è sempre ammessi l'ordinaria manutenzione;

- gli interventi di restauro e di risanamento conservativo così come definiti dal presente articolo,
- con titolo abilitativo singolo è ammessa la straordinaria manutenzione, così come definita nel presente articolo, riguardante l'intero immobile o singole unità quando ricorrono le seguenti condizioni:

- non venga alterato in modo determinante il disegno delle facciate ed il profilo della copertura;

- non vi sia alcun aumento di volume per l'immobile oggetto di intervento, mentre sono consentite le demolizioni delle superfetazioni esclusivamente ai fini di una riqualificazione degli spazi interni ed esterni;

- vengano mantenute le destinazioni d'uso esistenti o comunque vengano previste quelle ammesse nelle specifiche categorie tipologiche;

- non vengano alterate sostanzialmente le strutture verticali portanti anche interne al fabbricato, oltre alla tipologia;

- Per gli edifici sostituiti o già oggetto di ristrutturazione edilizia attuata negli ultimi decenni e individuati nella tavola delle modalità di intervento sono consentiti inoltre con titolo abilitativo singolo gli interventi di ristrutturazione edilizia, così come definiti dalla legge vigente e la trasposizione di volumi inferiore al 20% del volume dell'immobile oggetto di intervento. Le demolizioni e ricostruzioni eccedenti il 50% del volume dell'immobile interessato dall'intervento e/o le trasposizioni di volume maggiori del 30% sono ammesse solo con piano di recupero.

E' consentito mediante titolo abilitativo singolo oltre che con piano di recupero il cambio di destinazione finalizzato al recupero abitativo delle parti originariamente a servizio dell'attività agricola (stalle, fienili, barchesse, granai).

L'adeguamento non riguarda i corpi edilizi accessori (come tettoie, box, ricoveri autovetture e motocicli, ecc.), tranne che gli accessori facciano parte di piani esecutivi.

Prescrizioni particolari per migliorare la qualità degli interventi:

Prospetti:

- mantenimento della segnalazione dei diversi corpi di fabbrica quando evidenti;
- prima di ogni intervento valutare, tramite una lettura accurata del contesto, se il paramento murario attualmente a vista lo era anche in origine, al fine di evitare di massima lo scrosto di ulteriori porzioni di intonaci storici meritevoli di conservazione, in particolare per le categorie tipologiche a) e b);
- nel raccordo tra paramenti a vista e superfici intonacate evitare ritagli netti ed eccessivi aggetti delle superfici intonacate su quelle a vista;
- è consentita l'asportazione delle malte cementizie ove limitate ad aree circoscritte o in alternativa la velatura delle stesse con malta naturale analoga per composizione, colore, stesura agli intonaci storici circostanti per le categorie tipologiche a) e b);
- sui paramenti murari in pietra, in laterizio o in opera mista di nuova costruzione è prescritta in ogni caso l'intonacatura a raso sasso in malta non cementizia, evitando l'effetto di sottolineatura degli elementi;
- gli eventuali nuovi intonaci o integrazioni di intonaci storici esistenti devono essere realizzati secondo le tecniche originarie; nei casi più semplici 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. Prima dell'intervento si avrà cura di leggere, per la scelta del tipo e della colorazione, eventuali resti di trattamenti delle coloriture originarie che devono comunque essere salvaguardate;
- le santelle sia incastonate nei muri che isolate devono essere salvaguardate e restaurate,
- mantenimento a vista dei capochiave metallici e fori pontai;
- mantenimento di tutte le decorazioni architettoniche (cornici, decorazioni a graffito, incisione o affresco, fasce marcapiano, ecc.) e gli elementi architettonici (portali, banchine, cornici e mensole piccionaie, inferriate, serramenti lignei quando recuperabili, mantovane, aggetti dei balconi ecc.);
- conservazione del disegno della facciata con possibilità di tamponare aperture storiche chiaramente leggibili qualora tale intervento non alteri l'unità stilistica e formale del prospetto;
- le insegne pubblicitarie e commerciali devono essere compatibili con le caratteristiche storiche dei contesti edilizi ed urbanistici ed essere inseriti in modo omogeneo;
- i serramenti, le persiane e le ante dovranno essere realizzate in legno naturale o verniciato, potrà essere concesso l'uso di altri materiali purché si dimostri che non si altera la visione del prospetto;
- le modalità di adeguamento delle norme igienico-sanitarie devono essere valutate secondo i casi, anche individuando specifiche deroghe ma soprattutto consentendo le modifiche interne degli ambienti che comportano da parte dell'ASL, richieste di totale adeguamento degli indirizzi normati, anziché l'accettazione di situazioni di "miglioramento";
- le parabole non possono essere prospicienti le pubbliche vie e nei condomini dovranno essere centralizzate sulla copertura.

Apparati strutturali:

- è ammessa la demolizione di superfetazioni quando riconosciute come tali, quali ad esempio latrine ed aggetti pensili in genere, locali accessori realizzati con materiali costruttivi moderni (mattoni forati, prismi in calcestruzzo, ecc.);
- devono essere salvaguardati i portici individuati nelle tav. n. 6.a e 6.b, che possono essere eventualmente tamponati fino ad un massimo del 25% della superficie della facciata con muratura e per il resto possono essere tamponati con elementi in ferro e vetro o legno e vetro lasciando leggibile l'orditura dei pilastri. Solo nei casi di dimostrata instabilità statica accertata è possibile la ricostruzione delle stesse strutture con dimensioni e materiali analoghi;
- devono essere salvaguardate tutte le strutture in muratura delle volte, i soffitti lignei e capriate quando in buono stato e comunque quando siano presenti decorazioni architettoniche. Qualora siano riconosciuti gravi motivi di degrado strutturale è consentita la ricostruzione secondo la tipologia ed i materiali originari o sostituzione con orizzontamenti di tipologia diversa;

- devono essere mantenute in gran parte le pareti portanti, sia perimetrali che interne originarie in modo da non mutare l'assetto statico dell'organismo architettonico.

Solai

Tranne che per le tipologie a) e b) vi è la possibilità di modificare le quote interne dei solai, pur di non far perdere il dato materico e non produca come diretta conseguenza lo stravolgimento dei fronti e/o delle coperture.

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.

Coperture:

- è obbligo il mantenimento dei profili e delle falde delle coperture esistenti. Eventuale modifica è consentita solo in presenza di manomissioni recenti ed incongruenti con il contesto storico-architettonico circostante;

- il manto di copertura deve essere realizzato con coppi in cotto o con tegole tipo cotto (osservaz. 6);

- 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.

Interventi sugli spazi scoperti e norme particolari per le corti.

Tutti gli spazi liberi interni ed esterni di pertinenza degli edifici devono rimanere tali salvo specifiche indicazioni di Piano.

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.

La modifica di una pavimentazione o la nuova pavimentazione di un'area libera anche se di uso esclusivamente privato dovrà essere regolarmente autorizzata. 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, condizionatori e similari) devono essere interrate o completamente occultate alla vista.

Le zone a verde pubblico e attrezzate esistenti vanno conservate. Eventuali diradamenti, sfoltimenti e abbattimenti arborei saranno effettuati sentito l'Ufficio Competente.

Negli spazi a verde privati le alberature ad alto fusto esistenti vanno conservate e tutelate purché non costituiscano pericolo per la pubblica incolumità e nel caso di necessità sostituite con altre alberature analoghe.

Le corti sono costituite da spazi pubblici, privati o privati di uso pubblico che evidenziano i cortili caratteristici delle case a corte sia di tipo rurale che signorile. Le corti non possono essere frazionate con recinzioni di qualsiasi tipo.

Le eventuali alberature di alto fusto devono essere salvaguardate.

E' possibile la pavimentazione delle corti con materiali di tipo tradizionale (acciottolato, cubetti, lastre di arenaria o altre pietre in lastre).

Non è ammessa l'occupazione del sottosuolo salvo che per la collocazione di caldaie per il riscaldamento in ottemperanza alle norme antincendio.

Non è ammessa la costruzione di piscine.

E' possibile un intervento unitario per la realizzazione di parcheggi sotterranei esclusivamente nell'ambito di un Piano di recupero purché le rampe di discesa ai box interrati non occupino lo spazio del cortile.

Norme per i muri storici di recinzione.

I muri individuati nella cartografia nelle tavole n. 6.a e 6.b, 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. 5,00 solo per la realizzazione di accessi carrai e pedonali laddove non vi sia altra possibilità di accesso. Le nuove aperture devono essere realizzate in modo coerente con il paramento murario esistente e previo progetto esecutivo.

Sottotetti.

E' ammesso il recupero dei sottotetti a scopo residenziale, nel rispetto delle previsioni della l.r. 12/2005 e successive modificazioni fino ad una h max di mt. 6.00. Per gli edifici soggetti a restauro e risanamento conservativo l'altezza massima ammissibile coincide con le altezze esistenti.

In caso di recupero di sottotetti esistenti, la formazione di nuove aperture nelle coperture può comportare lo snaturamento in rapporto alla percezione dell'edificato storico. Devono essere pertanto evitate le aperture di tasche con terrazze, si ritiene preferibile la realizzazione di un numero estremamente limitato di abbaini o velux definito nella misura massima di un abbaino da 1 mq ogni 25 mq di superficie di falda (nelle forme che la tradizione costruttiva locale ci ha tramandato) preferibilmente sulle falde verso i cortili, salvaguardando gli affacci su strada e altri ambiti "pubblici", ovvero attuando sistemi di mascheramento e mitigazione.

Posti macchina

Nella zona "A", in considerazione del suo particolare valore storico ed ambientale, le disposizioni della Legge 122/1989 sono soggette alle limitazioni del presente articolo. Gli interventi attuati mediante Piano di recupero devono prevedere la localizzazione al piano terra dei fabbricati di spazi al coperto per ricoveri di autovetture e motocicli in ragione di almeno un posto macchina per unità abitativa compatibilmente con le caratteristiche storico-formali del complesso architettonico e comunque mai inferiore ad 1 mq. ogni 10 mc. di costruzione.

E' possibile un intervento unitario per la realizzazione di parcheggi sotterranei nell'ambito di un Piano di recupero.

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. Tali costruzioni non concorrono al calcolo della Slp.

Superfetazioni

Le superfetazioni quali ad esempio latrine ed oggetti 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 e strutture annesse

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 - 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 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 rustici

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.

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) Capannoni

Sono fabbricati di una certa dimensione che sono stati costruiti per fini produttivi e che si sono frapposti nel tessuto storico.

g) 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. 5, sono di norma ammesse per aree ed edifici, compatibilmente con la tipologia dell'edificio e della relazione di questo con gli spazi esterni le seguenti destinazioni d'uso:

1 - Residenziale;

2 - Artigianato di servizio alla residenza

3 – Commerciale (vedi art. 12)

a) - esercizi di vicinato;

b) – medie strutture di vendita

e) - attività di ristorazione, bar.

6 - Terziaria

7 - Ricettiva - alberghiera

8 - Attività private di servizio sociale, culturale, sanitario, assistenziale e sportivo:

b) associazioni politiche, sportive, ricreative;

c) poliambulatori, centri di analisi e diagnosi, centri di assistenza specialistica, cliniche veterinarie;

d) centri e comunità assistenziali, case di cura o di riposo;

e) scuole private;

f) biblioteche, musei, locali per esposizioni e convegni;

g) attività scientifiche di ricerca.

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 e urbanistico.

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, e alle attività private di servizio culturale 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 e successive modifiche 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 riutilizzo dei volumi esistenti.

Con permesso di costruire singolo sono ammessi i seguenti interventi, con riferimento alle tavole delle modalità di intervento:

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.

2. Risanamento conservativo

Il risanamento conservativo è un intervento volto 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 (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 e l'eliminazione di elementi estranei all'organismo edilizio.

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 lasciando in evidenza la partitura dei pilastri ed è ammesso l'adeguamento funzionale con mutamento della destinazione d'uso.

3. Straordinaria manutenzione

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

- non alterare i profili esistenti e rispettare la sagoma planialtimetrica e volumetrica dell'edificio esistente,

- conservare gli elementi architettonici originari superstiti.

In ogni caso l'intervento non potrà consentire la demolizione e ricostruzione fedele del fabbricato.

Oltre a quanto previsto nelle prescrizioni del restauro e risanamento conservativo sono ammessi:

a) la sostituzione di strutture orizzontali degradate con mantenimento di massima delle quote esistenti con l'esclusione dell'ultima soletta che potrà essere abbassata purché non interferisca con le finestre sottostanti al fine di un recupero abitativo del sottotetto,

b) il recupero a residenza dei volumi esistenti anche con il tamponamento di parti interne alla casa a corte attualmente destinate a fienili o in disuso e non interessanti portici o logge individuati nelle tavole degli elementi particolari,

c) la costruzione di ballatoi e di logge nelle posizioni tipologicamente compatibili, utilizzando materiali tradizionali o, in alternativa, strutture portanti in ferro, con ringhiere e parapetti in legno o in ferro;

d) la costruzione di scale esterne di accesso ai ballatoi e alle logge nelle posizioni tipologicamente compatibili, utilizzando materiali tradizionali o, in alternativa, strutture portanti in ferro, con ringhiere e parapetti in legno o in ferro;

e) In caso di recupero di sottotetti esistenti, la formazione di nuove aperture nelle coperture può comportare lo snaturamento in rapporto alla percezione dell'edificato storico. Devono essere pertanto evitate le aperture di tasche con terrazze, si ritiene preferibile la realizzazione di un numero estremamente limitato di abbaini o velux definito nella misura massima di un abbaino da 1 mq ogni 25 mq di superficie di falda (nelle forme che la tradizione costruttiva locale ci ha tramandato) preferibilmente sulle falde verso i cortili, salvaguardando gli affacci su strada e altri ambiti "pubblici", ovvero attuando sistemi di mascheramento e mitigazione.

f) 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.

Gli interventi che prevedono un cambiamento d'uso devono innanzi tutto prevedere, ai piani terra, ricoveri per autovetture o posti macchina al fine di raggiungere lo standard di legge di 1mq/10 mc. di costruzione riferito all'intera proprietà di cui i rustici fanno parte alla data di adozione del P.G.T.

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 le trasposizioni di volume maggiori del 30% sono ammesse solo con piano di recupero.

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 e della sagoma preesistente fatte salve le sole innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica (secondo la definizione legale desumibile dal combinato disposto dell'art. 3 comma 1 lettera d) del D.P.R. n. 380/2001 e dell'art. 27 comma 1 lettera d) della L.R. n°12/2005).

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

Con P.P. o P.R. sono ammesse la ristrutturazione edilizia e la ristrutturazione urbanistica nei limiti dei volumi esistenti, con l'obbligo di coprire i 2/3 della superficie coperta esistente e non superare l'altezza di mt. 9,50.

Dovranno essere rispettati gli artt. 7-8-9 del D.M. 2/4/68 n. 1444.

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.

6. Ristrutturazione urbanistica

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

Gli interventi sono subordinati alla redazione di un Piano Particolareggiato o di un Piano di recupero di cui alla Legge n. 457 del 5/08/78.

7. Piani Particolareggiati o Piani di Recupero

Ai sensi dell'art. 27 della Legge 5/8/1978 n. 457 possono essere individuati anche successivamente all'approvazione del P.G.T. all'interno della zona "A" comparti 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.

Queste individuazioni di P.P. o P.R. 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 e ristrutturazione che riguardino esclusivamente opere interne a singole unità immobiliari, con mantenimento delle destinazioni d'uso esistenti.

All'interno del piano di recupero o P.P. 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.

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.

8. Piani di recupero convenzionati

Per i Piani attuativi già approvati e convenzionati alla data di adozione del PGT continuerà ad applicarsi la disciplina del Piano Attuativo già convenzionato fino a che non sia eventualmente richiesta una vera e propria variante del P.A.; la eventuale domanda di variante al P.A. dovrà essere considerata ed esaminata alla stregua della nuova disciplina di P.G.T.

Disposizioni particolari

- Con permesso di costruire convenzionato è possibile sul mapp. 123 parte nord del fg. n. 10, la realizzazione di un deposito di mq. 300 di superficie coperta come ampliamento del fabbricato esistente, con le stesse caratteristiche tipologiche (altezza, materiali) di quello esistente. La convenzione dovrà prevedere la realizzazione di alcune opere di compensazione.

- Con permesso di costruire convenzionato è possibile sul mapp. 281 sub. 1 del fg. 10 la realizzazione di mq. 110 di SIp con ristrutturazione del fabbricato esistente che preveda al piano terra garage e servizi, oltre la residenza. La convenzione dovrà prevedere la concessione in comodato per 15 anni, rinnovabili, della parte di immobile ex falegnameria attigua al museo con l'obbligo da parte del proprietario della messa in sicurezza statica dell'immobile, quali tetto e strutture portanti producendo relativo computo metrico delle opere. (osservaz. 14)

- Con permesso di costruire è possibile sul mapp. n. 202 del fg, 6 la realizzazione di mq. 110 di SIp per residenza e servizi alla residenza.

- Nel fabbricato posto sul mapp. 80 del fg. 6 la superficie di vendita in atto per generi non alimentari può essere ampliata fino a mq. 600. La convenzione dovrà prevedere la cessione di parcheggi di cui parte potranno essere monetizzati.

- Per il fabbricato posto sul mapp. 64p. del fg. 6 è ammessa la ristrutturazione edilizia con ampliamento per realizzare massimo mq. 50 di SIp per autorimesse.

- Per il fabbricato posto sul mapp. 73 del fg. 6 è ammesso un aumento di volumetria di mc. 200 per ampliare il fabbricato in lato est per ~ 30 mq. di SIp e la modifica delle quote di gronda fino all'altezza max di mt. 3,00 all'intradosso. (osservaz. n. 2)

- Per l'immobile posto sul mapp. 539 del fg. 10 è possibile la realizzazione di una tettoia in legno di mq. 30 di Slp.

- Per il fabbricato posto sul mapp. 123 p. parte sud del fg. 10 è possibile la ristrutturazione edilizia con sovrizzo con cambiamento d'uso in residenza per max mc. 300 di volume, calcolato geometricamente.

- Per l'immobile posto sul mapp. 83p. del fg. 10 nel caso di cambio d'uso dell'immobile di proprietà, è possibile utilizzare quale posto macchina lo spazio scoperto annesso e adiacente al fabbricato, lasciando pertanto la possibilità di utilizzare il piano terra per fini puramente abitativi. (osservaz. n. 19)

Tutti gli interventi dovranno essere attuati nel rispetto dei materiali e delle tecniche costruttive proprie della tradizione costruttiva locale, delle caratteristiche ambientali, architettoniche e decorative presenti con riferimento al presente articolo e all'art. 35 delle presenti NTA.

ART. 19 - ATTIVITA' EDILIZIA NEI NUCLEI ANTICHI

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 scala 1/20 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, (litografie) 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.

In queste zone le ristrutturazioni, gli ampliamenti di immobili esistenti o le nuove costruzioni vengono sottoposti alla determinazione del grado di incidenza paesistica del progetto ai sensi del D.G.R. n. 7/11045 del 8/11/2002.

TITOLO II – EDILIZIA RESIDENZIALE CONTEMPORANEA

ART. 20 – ZONA “B” – RESIDENZIALE CONSOLIDATA E DI COMPLETAMENTO

Il P.G.T. ed in particolare il Piano delle Regole identifica con la zona B il tessuto prevalentemente residenziale esistente e di completamento non storico

Questa zona si caratterizza per la presenza di varie tipologie edilizie contemporanee.

1 – Destinazioni d'uso

a) Salvo esplicite esclusioni disposte per le zone, al fine di garantire un'adeguata articolazione funzionale del tessuto urbano, con riferimento al precedente art. 5, sono di norma ammesse le seguenti destinazioni d'uso per aree ed edifici:

1 - Residenziale;

2 - Artigianato di servizio alla residenza

3 – Commerciale (vedi art. 12)

a) Esercizi di vicinato

b) Medie strutture di vendita

e) Attività di ristorazione, bar, associazioni

6 - Terziaria

7 - Ricettiva - alberghiera

8 - Attività private di servizio sociale, culturale, sanitario, assistenziale e sportivo:

b) associazioni politiche, sportive, ricreative;

c) poliambulatori, centri di analisi e diagnosi, centri di assistenza specialistica, cliniche veterinarie;

d) centri e comunità assistenziali, case di cura o di riposo;

e) scuole private;

f) biblioteche, musei, locali per esposizioni e convegni;

g) attività scientifiche di ricerca.

Onde garantire la preminente caratteristica residenziale, le destinazioni d'uso 2 – 3.a – 3.e - 6 e 8 sono ammissibili nella misura massima del 30% della SIp prevista per ogni singolo lotto o immobile di proprietà all'atto di adozione del P.G.T.

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

2 – Tipologie edilizie

La zona “B” è costituita da edifici contraddistinti da diverse tipologie contemporanee così classificate:

a) **edifici plurifamiliari con giardino**: sono immobili su singoli lotti che possono avere o prevedere al massimo quattro (4) 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) **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.

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

3 - Modalità di intervento

In tale zona sono ammessi tutti gli interventi previsti dall'art. 4 con riferimento alle destinazioni d'uso ammesse.

UF – Indice di utilizzazione fondiaria: 0,25 mq/mq.. è comunque possibile utilizzare l'U.F. esistente, se superiore.

RC – Rapporto di copertura: max 0,50 mq/mq. del lotto edificabile alla adozione del P.G.T.

H – Altezza: max mt. 10,50 con massimo tre piani fuori terra 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 2/3 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 mt. 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.

E' ammesso costruire garage a confine nel caso esistano già costruzioni attigue a confine in modo da attuare l'edificazione in addossamento, o nel caso due confinanti facciano domanda con convenzione di addossamento con altezza massima misurata all'intradosso della soletta di m. 2,40 per una superficie max di mq. 20 per alloggio, qualora l'alloggio alla data di adozione del P.G.T. ne sia sprovvisto.

Tali costruzioni, devono seguire gli indici di copertura e di Slp della zona.

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 tra pareti fronteggianti, a condizione che la sopraelevazione non vada oltre il terzo piano fuori terra.

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

Qualora gli edifici siano oggetto di interventi di ristrutturazione, demolizione e ricostruzione o nuova costruzione in lotti liberi, questi sono ammessi con le modalità previste all'art. 4 delle presenti norme di attuazione.

Nel caso di nuove costruzioni, ampliamenti, ristrutturazioni e/o demolizione e ricostruzione di edifici residenziali relativi a interventi che comportino un incremento o prevedano un numero di unità abitative superiore a quattro, deve essere reperito un posto macchina per ogni alloggio all' esterno della recinzione accessibile da via pubblica, oltre quanto previsto dalla L. 122/1989 in merito ai parcheggi pertinenziali da reperire all'interno del lotto.

Tali parcheggi possono essere secondo le diverse situazioni urbanistiche, pubblici, di uso pubblico o privati. Tali parcheggi nel caso del permesso di costruire convenzionato o con atto unilaterale d' obbligo, sono inclusi nei 9 mq/abitante (dimensione minima mt.2,5 x mt.5 per parcheggio) richiesti e non sono monetizzabili.

Nel caso di parcheggi di uso pubblico o privati la manutenzione degli stessi è a carico dei privati.

Accessori: 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.

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 26,5 mq/ab.; per gli altri indici e parametri valgono le norme della zona "B".

Disposizioni particolari

- Sul mapp. 36 del fg. 5 è attribuita all'area, in aggiunta all'esistente, una ulteriore Slp residenziale massima di mq. 250.
- Sul mapp. 137p. del fg. 12 è possibile operare attraverso piano attuativo. Oltre alla cessione di standard per parcheggi, la convenzione dovrà prevedere la compartecipazione alla realizzazione della nuova strada quale proseguimento di via Don Bonomini fino all'incrocio.
- Il cascinale posto sui mapp. 441-442-444-445 del fg. n.10 dovrà essere recuperato secondo i criteri della zona "A" – case a corte.
- Sul mapp. 446 del fg. 10 l'edificazione dovrà attuarsi con permesso di costruire convenzionato che preveda la riqualificazione della viabilità. (osservaz. n. 4)
- Per l'immobile posto sui mapp. 441 e 442 del fg. 10 è possibile attraverso P.P. o P.R. recuperare gli immobili mantenendo la superficie coperta esistente.
E' necessario comunque mantenere la tipologia di casa a corte con finiture richieste dalle NTA della zona "A". (osservaz. n. 5)
- Sul mapp. 117 del fg. 9 è possibile edificare in lato sud-ovest del lotto un corpo accessorio per garage fuori terra ed a confine previo accordo registrato e trascritto con il confinante, e salvo diritto terzi. (osservaz. n. 10)
- Nelle zone di cui agli ex P.L. "Sesoline" – Corte La Pisarda" e Dosso non è ammessa la possibilità di utilizzare i sottotetti esistenti quali nuove abitazioni. (osservaz. n. 20)

ART. 21 – ZONA "C" – RESIDENZIALE DI ESPANSIONE IN ATTO

Sono le zone residenziali i cui piani di lottizzazione sono stati presentati o già convenzionati e in corso di realizzazione. In tali zone gli interventi sono regolati dai piani attuativi approvati Per le destinazioni d'uso valgono le disposizioni stabilite per le zone "B" e le norme speciali per gli insediamenti commerciali (art. 12).

Una volta ultimati gli interventi previsti dal piano attuativo approvato o scaduto il termine di validità della convenzione urbanistica, troveranno applicazione le norme della zona "B", fatta eccezione per la parte del recupero dei sottotetti che non saranno consentiti.

ART. 22 – PROGRAMMA INTEGRATO DI INTERVENTO IN ATTO

E' una zona residenziale già lottizzata ed in corso di realizzazione che segue gli indici ed i parametri previsti nella convenzione stipulata.

A realizzazioni avvenute e a lottizzazione scaduta, valgono comunque gli indici e parametri previsti dagli atti di cessione.

ART. 23 – PIANO DI RECUPERO IN ATTO

L'area è interessata da edifici agricoli dismessi.

L'area è soggetta P.R. con possibilità di ristrutturazione urbanistica con una Slp residenziale di mq. 2000 e una Slp per strutture di servizio di mq. 1.567.

Sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso di cui all'art. 7 delle presenti N.d.A.:

- 1 – residenziale,
- 6 – terziario,

- 8 – attività private di servizio sociale, culturale, sanitario, assistenziale, ricreativo o sportivo,
f) biblioteche, musei, locali per esposizioni e convegni,
g) attività scientifiche di ricerca,
h) attività sportive.

Per gli standard vedi Piano dei Servizi

In fase di rilascio dei titoli abilitativi sono da tenere in adeguata considerazione (per quanto possibile), parte degli indirizzi di tutela relativi alla componente “Centri e nuclei antichi” di cui all’All. 1 delle NTA del PTCP, relativi ad uno sviluppo paesisticamente sostenibile del nucleo abitato. Si individueranno in particolare le caratteristiche “compositive” di corretto rapporto paesistico delle nuove costruzioni con il contesto. Non si dovranno modificare in modo sensibile gli assetti percettivi dei quadri paesistici consolidati e si dovrà produrre uno studio paesistico di contesto. (raccomandazione Provincia)

ART. 24 – ZONA A VERDE PRIVATO

E' una zona costituita da aree verdi a destinazione di giardino, orto, parco privato, porzioni di brolo. Per la presenza di architetture vegetali, per la morfologia del terreno, per il contesto di aree verdi di filtro nell'abitato urbano, costituisce una valenza ambientale da mantenere.

Dovranno essere rispettate le alberature di alto fusto esistenti o essere adeguatamente sostituite.

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 produttiva di espansione in atto – “D3” – zona produttiva-terziaria e commerciale di espansione 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. 6 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. 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 e di autotrasporto 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, di qualsiasi tipo, sulla popolazione del Comune;

- 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. 5, sono di norma ammesse per aree ed edifici le seguenti destinazioni d’uso:

14 - Residenziale per l'eventuale alloggio per il proprietario e il personale dirigente e/o di custodia, avuto riguardo alla situazione della proprietà alla data di adozione del P.G.T., nella misura complessiva di mq. 200 di superficie lorda di pavimento, escluso gli accessori (garage, cantine, ecc. ammessi per una Slp massima di mq. 50) e solo nel caso di attività produttive con copertura minima di mq. 600.

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

3 - Commerciale nella misura massima del 30% dell'indice di utilizzazione fondiaria.

- a) esercizi di vicinato,
- b) medie strutture di vendita per generi non alimentari con superficie di vendita non superiore a mq. 1.500,
- d) attività di deposito, di esposizione, commercio all'ingrosso,
- e) attività di ristorazione, bar,

4 – Produttiva:

-) 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.

9 – Di spettacolo

11 - Servizi tecnologici:

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

15 - 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:

Sono consentiti l'edificazione di lotti ineditati e per i fabbricati esistenti, la ristrutturazione, il completamento e l'ampliamento, il sopralzo e la sostituzione totale e parziale, previa demolizione dei fabbricati o di parti di essi che si intendono sostituire.

I limiti massimi di edificazione, compresa la Slp esistente che si intende mantenere, sono: ricostruzione (sostituzione) nel rispetto della superficie coperta esistente.

SLP (f) – Superficie lorda di pavimento: 1,20 mq/mq

RC – Rapporto di copertura: 60%

H - Altezza max: viene confermata l'altezza esistente - 10 mt per edifici di nuovo impianto (salvo esigenze tecnologiche dei processi di produzione)

DS – Distanza dalle strade: D=H e mai inferiore a mt. 7,50 salvi comunque gli arretramenti previsti nelle planimetrie di piano

Standard da reperire 10% della slp max

Disposizioni particolari

- Sui mapp. 15-657 e 696 del fg. 10 è possibile costruire un fabbricato con altezza massima mt. 12 alla linea di corsa del carroponete.

- Sul mapp. n. 671 del fg. 10 è possibile realizzare una nuova residenza per mq. 150 di Slp

ART. 25.2 – “D2” – ZONA PRODUTTIVA DI ESPANSIONE IN ATTO

Comprende i piani attuativi adottati o approvati ed ancora vigenti e/o in corso di attuazione.

1 – Destinazioni d'uso

Valgono le destinazioni previste per la zona “D1”.

2 – Modalità di intervento e parametri urbanistico-edilizi:

Fino a che non sia richiesta una vera e propria variante del P.A. continua ad applicarsi la disciplina del Piano Attuativo già convenzionato (alla data di adozione del P.G.T.); la eventuale domanda di variante al P.A. dovrà essere considerata ed esaminata alla stregua della nuova disciplina di P.G.T.

ART. 25.3 – “D3” – ZONA PRODUTTIVA-TERZIARIA-COMMERCIALE DI ESPANSIONE IN ATTO

Comprende i piani attuativi approvati e in corso di attuazione.

1 – Destinazioni d'uso

Salvo esplicite esclusioni, al fine di garantire un'adeguata articolazione funzionale del tessuto urbano, con riferimento al precedente art. 5, sono di norma ammesse per aree ed edifici le seguenti destinazioni:

14 - Residenziale per l'eventuale alloggio per il proprietario e il personale dirigente e/o di custodia, avuto riguardo alla situazione della proprietà alla data di adozione del P.G.T., nella misura complessiva di mq. 200 di superficie lorda di pavimento, escluso gli accessori (garage, cantine, ecc. ammessi per una Slp massima di mq. 50) e solo nel caso di attività con copertura minima di mq. 600.

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

3 - Commerciale

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

7 – Ricettiva - alberghiera

8 – Attività private di servizio sociale, culturale, sanitario, assistenziale e sportivo

9 – Di spettacolo

11 - Servizi tecnologici:

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

15 - Attività di rifornimento carburanti per autotrazione.

2 – Modalità di intervento e parametri urbanistico-edilizi:

Fino a che non sia richiesta una vera e propria variante del P.A. continua ad applicarsi la disciplina dei Piani Attuativi già convenzionati (alla data di adozione del P.G.T.); la eventuale domanda di variante al P.A. dovrà essere considerata ed esaminata alla stregua della nuova disciplina di P.G.T.

ART. 26 - ZONA A PIAZZALI PRIVATI

Si tratta di area di pertinenza di una attività produttiva esistente. In questa area è consentita l'edificazione di uffici ed abitazione del custode nella misura massima del 20% di copertura del lotto destinata a piazzali privati. In caso di intervento dovrà essere predisposto un progetto esecutivo che preveda una adeguata piantumazione di alberi ad alto fusto a schermatura perimetrale del lotto.

Le pavimentazioni coprenti impermeabili non devono superare il 70% del lotto destinato a piazzali privati.

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

CAPO III – AREE DESTINATE ALL'AGRICOLTURA

ART. 27 – ZONA “E” AGRICOLA STRATEGICA

Nelle aree destinate all'agricoltura sono ammesse esclusivamente le opere realizzate in funzione della conduzione del fondo e destinate alle residenze dell'imprenditore agricolo e dei dipendenti dell'azienda, nonché alle attrezzature e infrastrutture produttive necessarie per lo svolgimento delle attività di cui all'articolo 2135 del codice civile e successive modifiche e integrazioni, quali stalle, silos, serre, magazzini, locali per la lavorazione e conservazione e vendita dei prodotti agricoli 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.

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. 7, sono di norma ammesse per aree ed edifici le seguenti destinazioni d'uso:

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

g) attività scientifiche di ricerca in campo agricolo, forestale e/o ambientale; tali destinazioni d'uso e la realizzazione 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:

a) attività agricola diretta alla coltivazione del fondo, alla silvicoltura, all'allevamento del bestiame e attività connesse ossia tutte le attività dirette alla trasformazione e alla alienazione dei prodotti agricoli, quando rientrano nell'esercizio normale dell'agricoltura nonché tutte le attività definite tali dalle leggi speciali in materia;

b) attività agrituristica;

c) attività florovivaistica;

d) attività di supporto e commercializzazione dei prodotti agricoli.

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

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

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 dall'art. 59 della L.R. 12/2005 e successive modifiche.

Per gli edifici residenziali e per le attrezzature e infrastrutture produttive esistenti sono consentiti interventi di ordinaria e straordinaria manutenzione, restauro, risanamento conservativo e ampliamento.

Per gli edifici rurali non compresi fra quelli di interesse storico - ambientale è ammessa anche la ristrutturazione edilizia.

Dovrà comunque essere mantenuta la caratteristica strutturale di fabbricato rurale ed essere utilizzate tipologie costruttive e materiali tradizionali e consoni all'ambiente e al paesaggio.

L'ampliamento e la realizzazione di nuovi manufatti e qualsiasi altra opera di trasformazione del territorio agricolo, 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 dovrà essere redatto uno studio di incidenza paesistica che valuti l'entità dell'impatto paesistico.

Per quanto riguarda le coperture è fatto obbligo di realizzarle inclinate con l'uso di manto in coppi, tegole in cotto 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. 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 residenziali è fatto obbligo per le finestre di usare gelosie o ante come scuri in legno.

Le recinzioni dei fondi, sono ammesse mediante essenze arbustive e, per particolari esigenze accertate inerenti gli allevamenti, potranno essere ammesse staccionate di legno o metallo con altezza massima di m. 1,20, salvo particolari esigenze accertate per coltivazione e allevamenti per i quali saranno ammesse recinzioni idonee fino a m. 2,00, comunque privi di fondazione.

Gli immobili adibiti a residenza, qualora risultino isolati e/o all'esterno di cascinali a corte, potranno essere recintati per un adeguato spazio circostante pertinenziale individuabile dall'orografia del territorio o dalle antiche mappe e comunque non superiore a dieci volte la superficie di sedime degli immobili. Per gli insediamenti agricoli, le recinzioni potranno essere realizzate nel rispetto della tradizione dell'edilizia rurale e del rispetto ambientale (muri ciechi con materiali ed altezze simili all'esistente o max m. 2.50),

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;
- 3) bonifiche agricole, fatto salvo quanto previsto dall'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:

a1) 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 totali.

- 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.

a2) Distanze minime per gli allevamenti

La distanza minima per l'ampliamento di allevamenti esistenti al servizio del fondo agricolo e secondo le quantità previste dalle leggi vigenti **devono essere le seguenti:**

a) allevamenti suinicoli, avicoli e di vitelli a carne bianca:

- da case sparse altrui m. 100

- da abitazione custode/titolare m. 20

- nella fascia compresa tra 0 e 500 m nessun ampliamento

dalle zone "A"- "B"- "C"- "AdT"

residenziali e direzionali - "S.P." e di tutela particolare

- nella fascia compresa tra 500 e 1000 m dalle zone "A"- "B"- "C"- "AdT" residenziali e direzionali - "S.P." e di tutela particolare

Ampliamento una sola volta max pari al 10% del P.V. presente nell'allevamento all'adozione del P.G.T.

- nella fascia compresa tra 1000 e 1500 m dalle zone "A"- "B"- "C"- "S.P." e di tutela particolare, "AdT" residenziali e direzionali

ampliamento una sola volta max pari al 20% del P.V. presente nell'allevamento all'adozione del P.G.T. ad eccezione degli allevamenti provvisti di impianto di biogas per i quali viene seguita la norma prevista per i nuovi allevamenti della specie a).

- dalle zone produttive e dagli "AdT" m. 200

produttivi-commerciali-terziari

b) allevamenti di vacche da latte e relativo ristallo, vitelloni a carne rossa, ovini e caprini, equini:

- da case sparse altrui m. 50

- da abitazione custode/titolare m. 20

- nella fascia compresa tra 0 e 200 m nessun ampliamento

dalle zone "A"- "B"- "C"- "AdT"

residenziali e direzionali - "S.P." e di tutela particolare

- nella fascia compresa tra 200 e 500 m dalle zone "A"- "B"- "C"- "AdT" residenziali e direzionali - "S.P." e di tutela particolare

ampliamento una sola volta max 30% del P.V. presente nell'allevamento all'adozione del P.G.T.

- dalle zone produttive e dagli "AdT" m. 200

produttivi-commerciali-terziari

Per gli allevamenti esistenti, in caso di richiesta di cambio di specie da quelle previste nella categoria al punto b) a quelle nella categoria al punto a) sono previste le seguenti prescrizioni:

- nella fascia compresa tra 200 e 500 m dalle zone "A"- "B"- "C"- "AdT" residenziali e direzionali - "S.P." e di tutela particolare è possibile il cambio di categoria una sola volta max pari al 10% del P.V. presente nell'allevamento all'adozione del P.G.T.
- nella fascia compresa tra 500 e 1000 m dalle zone "A"- "B"- "C"- "AdT" residenziali e direzionali - "S.P." e di tutela particolare è possibile il cambio di categoria una tantum max pari al 20% del P.V. presente nell'allevamento all'adozione del P.G.T.
- nella fascia compresa tra 1000 e 1500 m dalle zone "A"- "B"- "C"- "AdT" residenziali e direzionali - "S.P." e di tutela particolare è possibile il cambio di categoria una tantum pari al 30% del P.V. presente nell'allevamento all'adozione del P.G.T. ad eccezione degli allevamenti provvisti di impianto di biogas per i quali viene seguita la norma prevista per i nuovi allevamenti della specie a).

Nel caso di richiesta di cambio complessivo della specie allevata per il passaggio dalla categoria b) alla categoria a) vale la norma prevista per i nuovi allevamenti.

E' possibile ridurre le distanze minime previste laddove l'adeguamento ai nuovi standard in materia di nitrati e benessere animale può determinare la chiusura dell'attività operando con deroga sindacale, così come peraltro già previsto nel Regolamento di Igiene Provinciale, anche mediante istruttoria ad hoc supportata da Intervento delle Organizzazioni agricole. (osservaz. 12)

La distanza minima per l'impianto di nuovi allevamenti al servizio del fondo agricolo e secondo le quantità previste dalle leggi vigenti deve essere la seguente:

a) allevamenti suinicoli, avicoli e di vitelli a carne bianca:

- da case sparse altrui m. 100
- da abitazione custode/titolare m. 20
- dalle zone "A"- "B"- "C"- "AdT" residenziali o direzionali - "S.P." e di tutela particolare (pozzi ad uso potabile e simili) previste dalle tavole di uso del suolo m. 1500 - la distanza viene ridotta a m. 1000 se l'allevamento si dota di impianti di stoccaggio e depurazione con produzione di biogas.
- dalle zone produttive e dagli "AdT" produttivi- commerciali-terziari m. 200

b) allevamenti di vacche da latte e relativo ristallo, vitelloni a carne rossa, ovini e caprini, equini:

- da case sparse altrui m. 50
- da abitazione custode/titolare m. 20
- dalle zone "A"- "B"- "C"- "AdT" residenziali o direzionali - "S.P." e di tutela particolare (pozzi ad uso potabile e simili) previste dalle tavole di uso del suolo m. 500
- dalle zone produttive e dagli "AdT" produttivi- commerciali-terziari m. 200

Dovranno inoltre essere rispettate per i nuovi allevamenti e/o ampliamenti le seguenti condizioni:

- eliminazione di ogni molestia per il vicinato (es. piantumazione in doppia fila e/o barriere di sempre verdi intorno all'allevamento per nuovi allevamenti; nel caso di ampliamento di allevamenti esistenti il Comune valuterà, caso per caso, in relazione all'ubicazione dell'allevamento stesso rispetto all'abitato) (osservaz. n. 12);
- soluzioni atte a migliorare l'impatto ambientale sul territorio (es. trattamento deodorizzante delle deiezioni).

a3) Parametri edilizi

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

a3.1) Manufatti agricoli

UF = max 0,10 mq/mq SC/SF dell'intera superficie aziendale, per le aziende ortoflorovivaistiche il rapporto non può superare lo 0,20 mq/mq.

H = max mt. 9,00 pari a tre piani fuori terra; solo in caso di provata necessità potranno essere realizzati silos con altezza superiore

DC = minimo mt. 5,00

DF = secondo DM. 1/4/68 N. 1444 e non inferiore a mt. 10

DS = minimo mt.5,00

a3.2) Serre

UF = max 0,40 SC/SF dell'intera superficie aziendale

H = max 7,50 mt.

DC = minimo mt. 7,50

DF = secondo DM. 1/4/68 N. 1444 e non inferiore a mt. 10

DS = minimo mt.5,00

Per le aziende esistenti alla data di adozione 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.

Disposizioni speciali per le serre

a) Le serre fisse destinate alla produzione ortofrutticola e/o florovivaistica hanno caratteristiche costruttive semipermanenti, ma sono comunque ancorate al suolo. Tali strutture seguono le norme ed i parametri previsti agli artt. 59 e 60 L.R. 12/2005 s.m.i.

b) le serre mobili, destinate al servizio dell'attività ortofrutticola e florovivaistica con una stagionalità massima di anni 6, salvo una durata minore stabilita in funzione della specifica coltura, che comunque necessitano di autorizzazione, sono costituite da strutture mobili realizzate con centinature facilmente amovibili e trasportabili, ricoperte da fogli in materia plastica e prive di copertura rigida e/o cordonature in c.a. di ancoraggio al terreno. Tali strutture mobili non possono superare il rapporto di copertura del 70% dell'area interessata dalla coltivazione prevedendo comunque un idoneo sistema di raccolta delle acque meteoriche, lasciando così un 30% del terreno permeabile da distribuire fra le parti coperte.

Al fine di individuare una fascia di rispetto tra le serre mobili non stagionali e le attigue abitazioni si adotta l'indicazione di una fascia minima di rispetto pari a mt. 100 salvo minori distanze che in futuro l'ARPA potrà ammettere e /o consigliare..

Dall'area interessata dal cimitero e dal depuratore le serre devono mantenere una distanza di almeno mt. 50.

La distanza delle serre dai pozzi dovrà rispettare la normativa di riferimento. .

Dal reticolo idrico minore e dalle strade tali serre devono essere posizionate a minimo mt. 5, salvo maggiori distanze sugli incroci.

c) le serre mobili stagionali sono destinate al servizio dell'attività ortofrutticola e florovivaistica, con stagionalità massima di mesi 6, che comunque necessitano di comunicazione costituite da strutture mobili realizzate con centinature facilmente amovibili e trasportabili ricoperte da fogli di materia plastica e privi di copertura rigida e/o cordonatura di c.a. di ancoraggio al terreno.

Tali strutture mobili non possono superare il rapporto di copertura del 70% dell'area interessata dalle coltivazioni stagionali lasciando così un 30% del terreno permeabile da distribuire fra le parti coperte,

Sul territorio comunale le aree agricole interessate da serre fisse, serre mobili e serre mobili stagionali non possono comunque superare il 40% di copertura delle superfici aziendali esistenti sullo stesso territorio comunale al fine di non procurare danni di carattere idrogeologico, saturando i corsi d'acqua durante i periodi di pioggia e impermeabilizzando il territorio a dismisura così da causare danni a persone e cose.

Scarichi acque meteoriche.

Nel caso di realizzazione di serre di qualsiasi tipologia, è fatto obbligo all'imprenditore agricolo di provvedere alla richiesta di concessione di scarico all'Ente competente gestore del canale ricettore (Comune o Consorzio di Bonifica). All'istanza dovrà essere allegato apposito studio idrologico, secondo quanto verrà richiesto dall'Ente gestore dei canali.

Nel caso di serre mobili, o serre mobili stagionali, l'istanza di concessione di scarico dovrà essere rinnovata, utilizzando lo stesso studio idrologico, laddove non vengano modificate le superfici coperte. (osservaz. varie)

Le aziende agricole proprietarie di terreni nella zona "E" 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.

a4) Requisiti necessari per la realizzazione di nuovi allevamenti o per l'ampliamento degli allevamenti esistenti

a_{4.1}) Territorio comunale "vulnerabile" ai sensi della D.G.R. n.8/3297 del 11/10/2006

Considerato che il territorio agricolo di Mairano ai sensi della normativa vigente è classificato "vulnerabile", nel caso di istanza di nuovo allevamento o di ampliamento dell'allevamento esistente, oltre all'istanza di permesso di costruire, il richiedente dovrà presentare al Comune la documentazione prevista dalla D.G.R. n. 8/3439 del 07/11/2006 e successive modificazioni e integrazioni.

Ciò è richiesto anche se l'attività di allevamento non è ancora in corso o viene modificata dall'ampliamento richiesto, ossia deve essere presentata tutta la documentazione richiesta per l'autorizzazione all'utilizzazione agronomica dei reflui zootecnici, utilizzando i dati tecnici (specie allevata, peso vivo, forme di governo, tipologie di refluo, superficie disponibile per lo spandimento, stoccaggi ecc.) corrispondenti alle caratteristiche progettuali dell'allevamento in progetto.

Allevamenti di grandi dimensioni

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

Per gli allevamenti di grandi dimensioni, classificati secondo i criteri suddetti, è fatto obbligo di presentare un accordo di programma comprensivo, oltre che della documentazione prevista più sopra, di una convenzione tra Comune e Azienda che regoli gli impianti di stoccaggio e/o depurazione, con possibilità di fideiussione a garanzia.

Per tutte le altre specie animali d'allevamento dovrà essere valutata volta per volta l'eventuale presentazione di un accordo di programma.

Al fine di evitare l'insorgere di grandi strutture d'allevamento, che assicurano gran parte dello smaltimento dei reflui a mezzo di convenzioni e/o contratti di affittanza a tempo determinato, col pericolo alla scadenza di ritrovarsi sul territorio comunale grandi allevamenti senza terra, con le relative problematiche, si rilasceranno TITOLI ABILITATIVI per nuovi allevamenti di grandi dimensioni (vedi tabella) o per ampliamenti che portino ad allevamenti di grandi dimensioni, **solo a coloro che avranno in proprietà e/o in affitto, con durata almeno decennale, nel comune di Mairano o nei comuni vicini, comunque entro la distanza limite prevista dalle norme vigenti, in materia di utilizzazione agronomica dei reflui zootecnici, il 50% della superficie necessaria indicata dal P.U.A./P.O.A..**

Tale norma può essere derogata solo nel caso in cui l'allevamento in oggetto sia dotato di **impianto di depurazione** con abbattimento della quantità di azoto contenuto nei reflui prodotti. In tal caso il Comune si riserva la possibilità di verificare le caratteristiche dell'impianto al fine del rilascio del "Permesso di costruire".

I contratti d'affitto in corso dovranno avere durata residua decennale dal momento della presentazione dell'istanza mentre i nuovi contratti durata almeno decennale.

Si precisa, a tal proposito, che il titolo di proprietà dei terreni e/o l'intestazione del contratto d'affitto sopraccitato, dovrà coincidere con il nominativo dell'Azienda Agricola richiedente concessione per nuovo allevamento e/o ampliamento dell'esistente, oppure con il nominativo del titolare o di un componente dell'azienda che dovrà dimostrare l'attiva partecipazione alla conduzione dell'azienda stessa, oltre che documentare che fa parte integrante dell'impresa agricola.

Il restante 50% di superficie necessaria indicata dal P.U.A./P.O.A. potrà essere in possesso dell'allevatore richiedente a mezzo di **convenzioni** con terzi, a condizione che dette convenzioni abbiano le seguenti caratteristiche:

- **durata minima quinquennale dal momento del rilascio del permesso di costruire;**
- **dovrà essere prevista l'autorizzazione allo spargimento dei reflui nelle quantità e modalità indicate dal P.U.A./P.O.A.**
- **dovrà essere previsto l'obbligo, per il proprietario del terreno soggetto a convenzione, o per l'effettivo conduttore, di effettuare le colture previste nel piano colturale del P.U.A./P.O.A., corrispondenti a quelle contenute nel fascicolo aziendale dell'azienda che concede lo spandimento.**

a_{4.2}) Territorio comunale "vulnerabile" in funzione delle caratteristiche pedologiche dei suoli

Le norme sopraelencate restano in vigore fintanto che i suoli delle aree agricole del comune di Mairano sono definiti "vulnerabili" dagli enti sovracomunali.

Nel caso tale classificazione venisse modificata, e la vulnerabilità dei suoli venisse determinata attraverso analisi pedologiche, per motivazioni precauzionali entrano in vigore le norme che seguono.

Nel caso di allevamenti di nuova realizzazione, o per quelli soggetti a modifiche quali ampliamento, cambio di specie allevata, modifica di sistema di allevamento (es. suini: da ciclo chiuso a ingrasso), è fatto obbligo di integrare la richiesta di titolo abilitativo con apposita Relazione Tecnica.

La **Relazione Tecnica** dovrà comprendere i seguenti aspetti.

1. La **descrizione degli elementi rappresentativi dell'allevamento**, con particolare riferimento alla potenzialità delle strutture di allevamento aziendali.

In questa sezione si dovranno evidenziare la specie allevata, il tipo ed il sistema di allevamento, la distribuzione degli animali distinti per classi di età e/o peso, e una stima del numero di capi (e peso) massimo in relazione alle strutture di allevamento aziendale (esistenti e di progetto), tenuto conto dei dati unitari minimi contenuti nelle tabelle relative al "benessere animale".

Si precisa, comunque, che per il dimensionamento dovranno essere utilizzati i succitati dati minimi senza alcun incremento onde non aumentare in tal modo le potenzialità dell'allevamento. Ossia i fabbricati in progetto devono avere dimensioni proporzionate al carico di PV indicato nel P.U.A./P.O.A..

Per quanto riguarda il tipo di allevamento, questo deve specificare non solo le specie, ma anche il ciclo produttivo (es. allevamento di suini a ciclo chiuso, allevamento di suini da ingrasso distinti per taglia, allevamento di suini con scrofe fino a vendita lattoni, ecc.).

2. Il **Piano di Utilizzazione Agronomica dei liquami e di altri reflui zootecnici**.

È fatto obbligo di eseguire un'analisi pedologica aziendale mediante trivellate e di redigere il P.U.A./P.O.A. in conformità all'allegato ERSAL del 1992 od eventuali sue successive modifiche ed integrazioni "Criteri guida per la realizzazione dell'indagine pedoagronomica volta a definire il carico massimo allevabile e a predisporre un piano di concimazione basato sull'impiego dei prodotti organici", ove il P.V. max. ammissibile è dipendente in

prevalenza dalle caratteristiche pedologiche dei terreni utilizzati. Con tale metodo infatti il fattore limitante, a parità di utilizzazione dell'azoto da parte delle colture, è quello pedologico.

Si precisa che, anche se tutti i terreni utilizzati per lo spandimento sono compresi nelle zone "non vulnerabili" (suoli moderatamente adatti e adatti), non si ritiene sufficiente presentare il P.U.A./P.O.A. come previsto dalle normative vigenti in materia di utilizzazione agronomica dei reflui zootecnici, ma si richiedono comunque gli approfondimenti suddetti.

Tale scelta è giustificata dal criterio della "prevalenza" adottato dall'E.R.S.A.L. per la definizione della classe di attitudine dei suoli allo spandimento dei liquami, secondo il quale un suolo viene classificato ad esempio "adatto", se la maggior parte dei terreni esaminati per quella categoria risultano adatti; ciò non esclude però la presenza all'interno di quella unità pedologica, di una minor parte di terreni meno adatti.

3. **Il Progetto e la Relazione Tecnica relativi agli impianti di stoccaggio e/o di depurazione e/o di maturazione dei reflui.**

Gli stoccaggi dovranno essere dimensionati come previsto dalle norme vigenti, in materia di utilizzazione agronomica dei reflui zootecnici. Dovranno, comunque, essere presentate tavole di progetto come previsto dalla normativa vigente.

Il P.U.A./P.O.A. e le relazioni integrative dovranno essere redatte da tecnico abilitato: Dottore Agronomo, Perito Agrario, Agrotecnico.

Le presenti norme sono da considerarsi integrative e non escludono quanto previsto dalle norme in vigore che fanno riferimento alla ex. legge 93/80 ora L.R. 12/2005 e successive modifiche, legge che prevede la complementarietà dei fabbricati agricoli al fondo.

Il controllo della documentazione e relativo parere dovrà essere espresso da Dottore Agronomo iscritto al relativo Ordine Professionale.

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. 60, L.R. 12/2005 e successive modifiche.
- 2) disponibilità di adeguata superficie aziendale in proprietà, in conduzione o in affitto, 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.

Al di sotto di tale dimensione di superficie per qualsiasi richiesta di nuova costruzione abitativa dovrà essere prodotta una relazione agronomica specialistica che dimostri la possibilità economica di esercitare in modo seriamente remunerativo imprese agricole anche per tali superfici aziendali, avuto riguardo al contesto agricolo locale.

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
UF	= max 0,02 mq/mq. Slp nel caso di attività florovivaistica
H	= max mt. 9,00 pari a 3 piani fuori terra
DC	= minimo mt. 5,00
DF	secondo DM. 1/4/68 N. 1444 e non inferiore a mt. 10
DS	minimo mt.5,00

Disposizioni particolari

- Per l'area destinata a zona deposito bombole di gas di petrolio liquefatto G.P.L. per uso domestico è ammessa la possibilità di realizzare strutture di servizio all'attività al fine di migliorarne la sicurezza.

- Sul mapp. 22 del fg. 13 è possibile la realizzazione di un deposito attrezzi di mq. 300 di SIp e di un'abitazione di mq. 150 di SIp con obbligo di permesso di costruire convenzionato che preveda la riqualificazione di parte della strada provinciale dismessa e la dismissione delle serre attuali interessanti l'ambito di possibile trasformazione "B".

C) Insedimenti agricoli di valore storico ambientale

Per gli insediamenti agricoli esistenti **di valore storico ambientale**, sono ammessi il restauro, il risanamento conservativo e la straordinaria manutenzione con riferimento alla tavola delle modalità di intervento.

Per le aziende agricole esistenti è ammesso:

a) l'ampliamento delle attrezzature e infrastrutture produttive e delle stalle nel limite del 2% di copertura della superficie del fondo compreso l'esistente alla data di adozione del P.G.T.

L'ampliamento delle stalle è ammesso purché abbiamo almeno venti metri di distacco dalla parte del cascinale adibito a residenza. Tale distacco può essere costituito da vani di servizio.

Per la distanza dai confini e dai fili stradali vedi p. 1), sono comunque ammessi ampliamenti in allineamento continuo con l'esistente.

Sono tamponabili per necessità aziendale i porticati totalmente rustici e le barchesse purché venga lasciata leggibile l'orditura dei pilastri.

b) il recupero a residenza delle parti destinate ad attività agricole con chiusura di locali rustici e riconversione di stalle esistenti all'interno del fabbricato del cascinale.

Nei limiti degli indici di zona della L.R. n. 12/2005 e successive modifiche è consentito anche un ampliamento di max mq. 150 di superficie utile residenziale a diretto contatto con il fabbricato del cascinale nel rispetto dei caratteri stilistici e tipologici dell'architettura rurale. Il cambiamento d'uso in residenza dovrà comunque privilegiare il recupero di locali nell'ambito dell'insediamento esistente.

Gli eventuali ampliamenti di cui ai punti a) e b) dovranno realizzarsi in continuità di un edificio della cascina esistente, mantenendone la pendenza dei tetti e la quota di colmo esistente.

Prescrizioni particolari

Negli interventi edilizi sugli edifici esistenti aventi caratteristiche tipiche dell'edilizia rurale tradizionale soggetti a restauro, risanamento conservativo e straordinaria manutenzione, deve essere usata particolare cautela.

In particolare valgono le seguenti prescrizioni:

- salvaguardia e valorizzazione delle strutture a volte;
- mantenimento delle strutture verticali portanti, fatti salvi i casi di impossibilità statica dimostrata;
- possibilità di aperture 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;
- sono ammessi il rinnovo, la sostituzione delle strutture orizzontali (solai) possibilmente senza alterazioni di quota con altre di forma, natura e tecnologia uguale o analoga a quelle sostituite;
- è ammessa la ricostruzione o il ripristino di ballatoi e logge nelle posizioni preesistenti utilizzando i medesimi materiali tradizionali;
- è ammessa la ricostruzione o il ripristino di scale esterne di accesso ai ballatoi e a logge nei materiali tradizionali;
- non è ammessa la chiusura di portici e logge; nei portici e nelle logge è ammesso solo l'inserimento di vani scala e servizi igienici;
- è ammesso il tamponamento dei fienili e delle parti aperte o porticate (barchesse) ma in modo da lasciare leggibile l'orditura originaria dei pilastri;
- è obbligo per quanto riguarda le coperture, impiegare materiale tradizionale;

- i serramenti esterni saranno in ante o gelosie come scuri.;
- le facciate dovranno essere intonacate e dipinte con materiali e tecniche tradizionali;
- nei cortili non è ammessa l'occupazione del sottosuolo, salvo che per la collocazione di caldaie per riscaldamento.

Il progetto dovrà essere integrato con piantumazioni autoctone adeguatamente curate.
E' sempre ammessa per questi edifici la destinazione pubblica o di interesse pubblico.

Per le parti di edilizia contemporanea facenti parte di insediamenti agricoli di valore storico ambientale è ammessa anche la ristrutturazione edilizia, purché venga mantenuta la caratteristica strutturale di fabbricato rurale e vengano utilizzate tipologie costruttive e materiali tradizionali e consone all'ambiente e al paesaggio..

Prescrizioni speciali

Per chi non è imprenditore agricolo ai sensi di legge è possibile all'interno del cascinale riconvertire ad uso abitativo le stalle esistenti ed i locali rustici, al fine di recuperare gli insediamenti agricoli di valore storico ambientale facenti parte del patrimonio edilizio extra-urbano rurale e per incentivare lo spostamento delle stalle dai fabbricati adibiti ad uso abitativo fino ad un massimo di mq. 300 di SIp, purché le strutture abbiano almeno 50 mt. di distanza dagli allevamenti esistenti ai sensi del Regolamento di Igiene. (osservaz. n. 12)

In tal caso sono dovuti i contributi ai sensi di legge.

Disposizioni particolari

- Sul mapp. 35 del fg. 11 è possibile la realizzazione di un portico di max mq. 60 di SIp con le caratteristiche dell'edilizia rurale tradizionale.

ART. 28 - ZONA "E1" - AGRICOLA DI SALVAGUARDIA

La zona "E1" è la zona agricola che garantisce le distanze adeguate tra le aree residenziali e gli edifici destinati ad attività agricole.

Sono ammesse le destinazioni d'uso principali di cui all'art. 5.12 a.c.d., e 5.13 delle presenti norme.

Sono inoltre ammesse le destinazioni per attività di rifornimento carburanti ecc. (15).

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

La zona agricola "E1" è soggetta ai seguenti vincoli e prescrizioni:

1) Non sono ammessi ampliamenti delle stalle esistenti, se non previsti da regolamenti vigenti. (osservaz. n. 12)

2) Per gli insediamenti agricoli esistenti, oltre al restauro e al risanamento conservativo con cambiamento di destinazione d'uso è ammesso:

a) l'ampliamento per deposito attrezzi agricoli nel limite del 5% di copertura della superficie del fondo compreso l'esistente alla data di adozione del P.G.T.

Sono tamponabili per necessità aziendale i porticati totalmente rustici e le barchesse purché venga lasciata leggibile l'orditura dei pilastri.

b) il recupero a residenza delle parti destinate ad attività agricole con chiusura di locali rustici e riconversione di stalle esistenti all'interno del fabbricato del cascinale.

Nei limiti degli indici di zona della L.R. n. 12/2005 e successive modifiche è consentito un ampliamento di mq. 150 di superficie utile residenziale a diretto contatto con il fabbricato del cascinale nel rispetto dei caratteri stilistici e tipologici dell'architettura rurale. Il cambiamento d'uso in residenza dovrà comunque privilegiare prioritariamente il recupero di locali nell'ambito dell'insediamento esistente.

Gli ampliamenti di cui ai punti a) e b) dovranno realizzarsi in continuità di un edificio della cascina esistente, mantenendone la pendenza dei tetti e la quota di colmo esistente.

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

della zona "E1" con l'indice del 0,10 mq/mq. Sc/Sf della superficie del fondo compreso l'esistente alla data di adozione del P.G.T.

3) Per le recinzioni – vedi zona "E" - agricola strategica

4) Per le serre – vedi zona "E" – agricola strategica

ART. 29 - LAVORI DI BONIFICA AGRICOLA

I lavori di bonifica agricola sono ammessi solo in zona "E" ed "E1" purché non stravolgano l'assetto orografico e paesaggistico della zona e sono vietati nella zona 3c – Dosso di Pievedizio.

ART. 30 – ZONA "E2" - AGROPRODUTTIVA

Nella zona agro-produttiva sono consentite costruzioni adibite alla conservazione e trasformazione di prodotti agricoli ed al deposito di macchine agricole.

E' vietata la destinazione residenziale, eccetto l'eventuale alloggio per il proprietario e per il custode nei limiti previsti dalla legge 12/2005 e s.m.i. (osservaz. 12)

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

L'edificazione è subordinata a permesso di costruire convenzionato nei limiti delle prescrizioni e degli indici di seguito indicati:

RC – Rapporto di copertura	50% della SF
H - Altezza	max 9,00 m. (esclusi i silos ed i volumi tecnologici)
DS - Distanza delle strade	20,00 m.
DC – Distanza dai confini	mai inferiore a m. 10,00
DF – Distacco fra edifici	mai inferiore a m. 10.00
parcheggi:	20% del lotto
verde:	l'area a verde permeabile dovrà essere nella misura del 20% del lotto con obbligo di piantumazione lungo i confini.

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.

CAPO IV – AREE DI VALORE PAESAGGISTICO AMBIENTALE ED ECOLOGICO

ART. 31 - ZONA DI RISPETTO AMBIENTALE

E' una zona che riguarda aree nelle quali si concentrano nella zona di pianura elementi di significato ambientale e paesaggistico che vanno conservati e tutelati ed interessa gran parte del territorio. Sono pertanto vietati usi e trasformazioni incompatibili con il mantenimento dei singoli beni costitutivi e con l'equilibrio ecologico e paesaggistico della zona.

L'Amministrazione Comunale sovrintende alle opere di adeguamento e manutenzione di eventuali sentieri pedonali e capezzagne, ecc., oltre che del taglio delle ripe.

L'eventuale rimboschimento di parti a scopi produttivi, dovrà essere effettuato con sistemi assonanti ai caratteri naturali dei luoghi, secondo piani aziendali approvati nelle sedi istituzionalmente competenti.

Il passaggio sulla rete viabile (sia pedonale che carraia di servizio) pubblica o privata ma soggetta al pubblico transito dovrà essere mantenuto libero al pubblico transito pedonale e ciclabile. L'uso di mezzi motorizzati su percorsi fuori strada sarà consentito solamente per esigenze connesse all'esercizio dell'attività culturale, per la manutenzione e ripristino di sentieri e strade, per attività di protezione civile.

In tale zona non è ammessa alcuna nuova edificazione; per gli insediamenti agricoli esistenti valgono le norme dell'art. 27.

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 della zona di rispetto ambientale con l'indice del 10% della superficie del fondo compreso l'esistente alla data di adozione del P.G.T.

CAPO V - CONDIZIONI PER LA SALVAGUARDIA IDROLOGICA E SISMICA

ART. 32 - DESCRIZIONE DELLE CLASSI DI FATTIBILITÀ E NORME GEOLOGICHE DI ATTUAZIONE

Lo studio condotto ha evidenziato la presenza nel territorio di Mairano 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 e sono state cartografate nella CARTA DELLA FATTIBILITÀ GEOLOGICA PER LE AZIONI DI PIANO (TAV. 7 - scala 1:5.000).

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 soggette ad una forte restrizione della fattibilità.

All'interno di questa classe è esclusa qualsiasi nuova edificazione, se non opere tese al consolidamento o alla sistemazione idrogeologica per la messa in sicurezza dei siti.

Per gli edifici esistenti sono consentite esclusivamente le opere relative ad interventi di demolizione senza ricostruzione, manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro, risanamento conservativo, come definiti dall'art. 27, comma 1, lettere a), b) e c) della L.R. 12/05, senza aumento di superficie o volume e senza aumento del carico insediativo. Sono consentite le innovazioni necessarie all'adeguamento per la normativa antisismica.

Eventuali infrastrutture pubbliche e di interesse pubblico possono essere realizzate solo se non altrimenti localizzabili, previa valutazione attenta e puntuale della tipologia del dissesto e del grado di rischio. A tal fine, alle istanze per l'approvazione da parte dell'autorità comunale, deve essere allegata apposita relazione geologica e geotecnica che dimostri la compatibilità degli interventi previsti con la situazione di grave rischio idrogeologico.

4 – Area con emergenze idriche diffuse (risorgiva e fontanili).

Sono vietate attività che possono costituire un rischio per la qualità delle acque di falda affiorante.

CLASSE 3 - FATTIBILITÀ CON CONSISTENTI LIMITAZIONI

All'interno delle aree definite in classe 3 sono state riscontrate consistenti limitazioni all'utilizzo a scopo edificatorio e/o alla modifica della destinazione d'uso per le condizioni di pericolosità/vulnerabilità individuate, per il superamento delle quali potrebbero rendersi necessari interventi specifici o opere di difesa.

3a - Area a vulnerabilità molto alta della falda freatica con soggiacenza entro 2m e caratteristiche geotecniche dei terreni localmente scadenti.

La realizzazione di edifici è subordinata all'esecuzione di un'indagine geologica, idrogeologica e geotecnica finalizzata alla definizione delle caratteristiche geotecniche del terreno e alla valutazione della capacità portante e dei cedimenti del terreno sotto carico.

La realizzazione di piani interrati (autorimesse, cantine, ecc.) è sconsigliata e comunque subordinata all'effettuazione di un'indagine geologica e idrogeologica che consenta di valutare le problematiche idrogeologiche connesse alla realizzazione degli interventi, stimando la massima escursione del livello piezometrico.

La realizzazione di insediamenti potenzialmente idroinquinanti (come ad esempio gli insediamenti produttivi che sono assoggettati alla disciplina di cui all'art.3 del Regolamento regionale 24 marzo 2006 n.4 per quanto concerne lo smaltimento delle acque di prima pioggia) è sconsigliata e comunque subordinata all'effettuazione di un'indagine idrogeologica di dettaglio che determini la quota di massimo piezometrico, accerti la compatibilità dell'intervento con lo stato di vulnerabilità

delle risorse idriche sotterranee e, se necessario, dia apposite prescrizioni sulle modalità di attuazione degli interventi stessi.

3b - Area a vulnerabilità alta della falda freatica

La realizzazione di insediamenti potenzialmente idroinquinanti (come ad esempio gli insediamenti produttivi che sono assoggettati alla disciplina di cui all'art.3 del Regolamento regionale 24 marzo 2006 n.4 per quanto concerne lo smaltimento delle acque di prima pioggia) è subordinata all'effettuazione di un'indagine idrogeologica di dettaglio che determini la quota di massimo piezometrico, accerti la compatibilità dell'intervento con lo stato di vulnerabilità delle risorse idriche sotterranee e, se necessario, dia apposite prescrizioni sulle modalità di attuazione degli interventi stessi.

3c – Area di interesse morfologico-paesistico: Dosso di Pievedizio

Si tratta di un'area di notevole interesse dal punto di vista scientifico, in quanto costituisce un lembo relitto di un'antica pianura. Nell'area così delimitata affiorano porzioni di suolo policiclico in parte alterato e discontinue coperture di loess.

Tali materiali, profondi diversi metri, possiedono caratteristiche geotecniche mediocri o scadenti.

Il dosso di Pievedizio costituisce inoltre un debole rilievo emergente dalla pianura.

Sarebbe auspicabile che le aree non ancora edificate mantenessero un uso agricolo, soprattutto nel settore settentrionale, dove il dosso è delimitato da una scarpata morfologica.

La realizzazione di edifici è comunque subordinata ad indagini geologica e geotecnica che verifichi la natura dei depositi presenti e valuti la compatibilità dell'intervento con le condizioni geologiche, geomorfologiche e idrogeologiche del sito, verificando che non vengano alterati gli elementi geomorfologici che strutturano il paesaggio.

3d - Area periodicamente allagata

La realizzazione di nuovi edifici è subordinata ad indagine geologica e/o idraulica che verifichi la compatibilità dell'intervento in relazione ai processi di esondazione e che, se necessario, dia indicazioni sulle opere di difesa da realizzare o sugli accorgimenti costruttivi da mettere in opera in corrispondenza delle potenziali vie d'accesso delle acque all'edificio (finestre a raso, bocche di lupo, porte, scivoli dei garages, etc.).

Per le fasce di rispetto del Reticolo Idrico Minore (riportato sulla Carta dei vincoli - Tav.5) ed il relativo Regolamento si rimanda allo studio per l'individuazione del Reticolo Idrico Minore a cura dello Studio Associato Professione Ambiente, 2008, che qui è da intendersi interamente richiamato.

PROCEDURE PER L'APPLICAZIONE DELLA NORMATIVA GEOLOGICA

Si specifica che le indagini e gli approfondimenti prescritti per le classi di fattibilità 2, 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)

SISMICITÀ DEL TERRITORIO

La procedura semiquantitativa di 2° livello evidenzia che per tutto il territorio di Mairano l'applicazione dello spettro previsto dalla normativa (D.M. 14 gennaio 2008) non risulta sufficiente per tipologie edilizie caratterizzate da un intervallo di periodo 0.1-0.5 s.

Su tutto il territorio quindi, in fase di progettazione per tipologie edilizie con periodo proprio compreso tra 0,1 - 0,5 s, qualora l'indagine geologica-geotecnica (ai sensi del D.M. 14 gennaio 2008) evidenzia la presenza di terreni riferibili alla categoria di sottosuolo B, si dovrà applicare lo spettro di norma riferito alla categoria di sottosuolo C o, in alternativa, realizzare un approfondimento applicando l'analisi di 3° livello prevista dalla D.G.R. n.8/7374 del 28 maggio 2008 (all. 5) sulla base di dati sito-specifici.

Qualora, invece, si rinvenissero terreni ricadenti nelle altre categorie (C, D ed E), verrà utilizzato lo spettro di norma caratteristico della categoria di sottosuolo di appartenenza.

Al contrario, per tipologie edilizie caratterizzate da un intervallo di periodo 0.5-1.5 s, lo spettro previsto dalla normativa nazionale (D.M. 14 gennaio 2008) per la categoria di sottosuolo B risulta sufficiente.

AREE DI SALVAGUARDIA DEL POZZO

Sulla carta sono riportate anche le aree di salvaguardia delle captazioni a scopo idropotabile.

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.

Zona di rispetto delle opere di captazione ad uso idropotabile.

La zona di rispetto del pozzo è stata individuata ai sensi del D.L.vo. 3 aprile 2006, n.152 (art. 94).

È stato adottato il criterio geometrico (200 metri di raggio rispetto al punto di captazione), 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)* - D.G.R. del 27 giugno 1996 n.6/15137.

Nella zona di rispetto 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.7/12693.

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 elevata 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. 13 “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 V - 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).

E' necessario provvedere alla raccolta e alla depurazione delle acque di prima pioggia e valutare la possibilità di raccogliere in sistemi idonei le acque pluviali. (raccomandazione Provincia)

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 permessi di costruire relativi 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'idonea 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 stradale

La documentazione progettuale da predisporre per il permesso di costruire di interventi edificatori all'interno delle fasce di pertinenza 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 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).

ART. 34 – INCENTIVI PER INTERVENTI ATTENTI ALLA 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, potranno conseguire una riduzione degli oneri di urbanizzazione 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 della riduzione 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, determinerà le regole per l'applicazione di tale riduzione, che andrà comunque rapportata alla percentuale di riduzione del fabbisogno energetico ottenibile. Nel caso al termine dei lavori quanto dichiarato per poter beneficiare della riduzione non fosse stato realizzato o non risultasse veritiero, la quota di edificio realizzata beneficiando della deroga sarà considerata a tutti gli effetti come variazione essenziale e sanzionata in base alle leggi vigenti e si provvederà al recupero delle somme indebitamente non versate.

Nel caso di interventi edificatori realizzati in applicazione di criteri di bioedilizia e edilizia bioclimatica, di miglioramenti ambientali specifici comprendenti anche il riutilizzo dell'acqua piovana e il riciclo di materiali, l'Amministrazione Comunale può concedere all'operatore una SIp premiale pari al mx al 15% in più della SIp possibile nella zona considerata attraverso apposito provvedimento di attuazione che deve prevedere premialità e sanzioni.

ART. 35 - ESAME PAESISTICO DEI PROGETTI

Tutti i progetti di opere, da realizzare esternamente alle zone soggette a vincolo di cui al D.Lgs 42/2004, devono essere oggetto di valutazione paesistica in relazione alla sensibilità dei luoghi, definita dallo studio paesaggistico del P.G.T.

I criteri da applicare sono quelli di cui alla D.G.R. 7/11045 del 8 novembre 2002 "Linee guida per l'esame paesistico dei progetti", nonché gli indirizzi di tutela delle singole componenti del paesaggio con riferimento alla realtà del Comune di cui all'allegato I alle NTA "Il sistema del Paesaggio e dei Beni Storici" del PTCP della Provincia di Brescia che qui si intende comunque integralmente trascritto.

Non sono soggetti ad esame paesistico gli interventi ricadenti nella classe di sensibilità 2, Bassa.

INDICE

CAPO I	DISPOSIZIONI GENERALI E SOVRAORDINATE	pag.	1
PARTE I	NORME GENERALI	“	1
Titolo I	Disposizioni preliminari	“	1
Art. 1	Contenuti del Piano delle Regole e ambito di applicazione della normativa del Piano delle Regole del P.G.T.	“	1
Art. 2	Finalità delle norme	“	1
Titolo II	Indici e parametri urbanistico-edilizi	“	1
Art. 3	Definizione indici e parametri urbanistico-edilizi	“	1
Titolo III	Strumenti di attuazione	“	7
Art. 4	Strumenti di attuazione	“	7
Titolo IV	Destinazioni d’uso e loro mutamenti	“	8
Art. 5	Destinazioni d’uso	“	8
Art. 6	Mutamenti di destinazione d’uso	“	10
Art. 7	Mutamenti di destinazione d’uso con opere	“	10
Titolo V	Aree con limitazioni o vincoli	“	11
Art. 8	Zone e fasce di rispetto - arretramento dell’edificazione	“	11
Art. 9	Ambiti di interesse o di rischio archeologico	“	12
PARTE II	LE ZONE E L’USO DEL SUOLO	“	13
Titolo I	Disposizioni generali	“	13
Art. 10	Suddivisione in zone omogenee	“	13
Art. 11	Verifica dell’idoneità dei suoli nell’ambito di interventi di trasformazione edilizia e urbanistica	“	13
Titolo II	Norme particolari	“	14
Art. 12	Insedimenti commerciali	“	14
Art. 13	Discoteche e sale da ballo, di intrattenimento musicale e danzante	“	16
Art. 14	Impianti di distribuzione carburanti	“	16
Art. 15	Depositi attrezzi da giardino	“	17
Art. 16	Recinzioni di aree libere	“	17
Art. 17	Costruzione a confine	“	17
CAPO II	IL TESSUTO URBANO CONSOLIDATO	“	18
Titolo I	Zona “A”	“	18
Art. 18	Nuclei antichi	“	18
Art. 19	Attività edilizia nei nuclei antichi	“	27
Titolo II	Edilizia residenziale contemporanea	“	28
Art. 20	Zona “B” – Residenziale consolidata e di completamento	“	28
Art. 21	Zona “C” – Residenziale di espansione in atto	“	30
Art. 22	Programma Integrato di intervento in atto	“	30
Art. 23	Piano di recupero in atto	“	30
Art. 24	Zona a verde privato	“	31
Titolo III	Edilizia produttiva	“	32
Art. 25	Zone “D”	“	32
Art. 25.1	“D1” – Zona produttiva consolidata e di completamento	“	32
Art. 25.2	“D2” – Zona produttiva di espansione in atto	“	34

Art. 25.3	“D3” – Zona produttiva-terziaria-commerciale di espansione in atto	“	34
Art. 26	Zona a piazzali privati	“	35
CAPO III	AREE DESTINATE ALL’AGRICOLTURA	“	36
Art. 27	Zona “E” – agricola strategica	“	36
Art. 28	Zona “E1” – agricola di salvaguardia	“	45
Art. 29	Lavori di bonifica agricola	“	46
Art. 30	Zona “E2” - agroproduttiva	“	46
CAPO IV	AREE DI VALORE PAESAGGISTICO AMBIENTALE ED ECOLOGICO	“	47
Art. 31	Zona di rispetto ambientale	“	47
CAPO V	CONDIZIONI PER LA SALVAGUARDIA IDROLOGICA E SISMICA	“	48
Art. 32	Descrizione delle classi di fattibilità e norme geologiche di attuazione	„	48
CAPO VI	QUALITA’ DEL PROGETTO	“	51
Art. 33	Aspetti ambientali di progetto	“	51
Art. 34	Incentivi per interventi attenti alla sostenibilità ambientale	“	53
Art. 35	Esame paesistico dei progetti	“	53