REGIONE LOMBARDIA
PROVINCIA DI MANTOVA
COMUNE DI CASALROMANO

PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO

PIANO DELLE REGOLE

Norme Tecniche di Attuazione

estensore del piano:
ARCH. DARIO VINCENZI

gruppo di lavoro:
GEOM. ANDREA FERRARI
ARCH. CLAUDIO TAROZZI
ARCH. SILVIA VINCENZI

INDICE

ART. 1)	Contenuti del Piano di governo del Territorio	pag. 2
ART. 2)	Attuazione del Piano delle Regole	pag. 4
	a) permesso a costruire	pag. 4
	b) denuncia inizio attività	pag. 4
	c) segnalazione certificata	pag. 4
	d) comunicazione asseverata	pag. 4
	e) comunicazione semplice	pag. 5
ART.3)	Pianificazione Esecutiva	pag. 6
ART.4)	Aree per attrezzature pubbliche	pag. 7
ART.5)	Elaborati dei Piani Esecutivi	pag. 8
ART.6)	Piani di Recupero del patrimonio edilizio esistente	pag. 12
ART.7)	Opere di urbanizzazione Primaria e Secondaria	pag. 15
ART.8)	Definizioni	pag. 17
ART.9)	Deroghe alle norme sulle Distanze ed Altezze	pag. 22
ART.10)	Parametri Urbanistici ed edilizi	pag. 24
ART.11)	Destinazioni D'uso	pag. 25
	a) Zone Residenziali	pag. 25
	b) Zone Produttive	pag. 26
	c) Zone Agricole	pag. 26
ART.12)	Viabilità	pag. 27
ART.13)	Tutela del Patrimonio Architettonico, Ambientale e Paesaggistico	pag. 29
ART.14)	Parcheggi	pag. 32
ART.15)	Ambiti Territoriali	pag. 36
ART.16)	Ambiti AC1 (Centro Storico)	pag. 37
ART.17)	Ambiti AC2 (Periferia Antica)	pag. 45
ART.18)	Ambiti AC3 (Periferia Recente)	pag. 47
ART.19)	Ambiti AC4 (Aree Miste)	pag. 49
ART.20)	Ambiti Consolidati a destinazione Produttiva	pag. 52

ART.21) Ambiti AC5 (Aree Produttive Artigianali e piccola Industria) pag. 52

ART.22) Ambiti AC6 (Aree Produttive Industriali) pag. 54

ART.23) Ambiti AC7 (Aree Agroindustriali) pag. 56

ART.24) Ambiti AC8 (Aree Per Impianti Tecnologici) pag. 57

ART.25) Ambiti AC9 (Aree Per Impianti di Distribuzione Carburante) pag. 58

ART.26) Ambiti AC10 (Aree a Verde Privato) pag. 59

ART.27) AMBITI AGRICOLI area agricola strategica a valenza produttiva pag. 60

ART.28) AMBITI AGRICOLI area agricola strategica con valenza paesaggistica (Parco Regionale Oglio Sud) pag. 62

ART.29) AMBITI AGRICOLI area agricola di interazione pag. 63

ART.30) Edifici Esistenti in Zona Agricola pag. 64

ART.31) Aree di Rispetto pag. 66
Area di Rispetto Strade e Canali pag. 66
Area di Rispetto Cimiteriale pag. 66
Aree di rispetto dalle Aziende Agricoli pag. 67
Area di Rispetto dai Depuratori pag. 67
Aree di rispetto dalle Linee Elettriche pag. 67
Aree di rispetto Pozzo Acquedotto pag. 67
Aree a Vincolo Archeologico pag. 68

ART.32) Ambiti ed Elementi Paesaggisticamente Sensibili pag. 69

ART.33) Edifici Esistenti in Contrasto con le Previsioni del PGTP pag. 73

ART.34) Riferimento ai Grafici di Piano pag. 74

ART.35) Entrata in Vigore del Piano delle Regole pag. 74

TITOLO I°:
DISPOSIZIONI GENERALI

ART.1 CONTENUTO DEL PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO

Il Piano Di Governo Del Territorio, in funzione delle esigenze della Comunità locale, determina l'organizzazione socioeconomica ed urbanistica e disciplina l'uso dell'intero territorio Comunale.

Le attività che comportano la trasformazione del territorio comunale (uso del suolo e di tutte le costruzioni, ricostruzioni, ampliamenti di fabbricati, opere di urbanizzazione) ivi comprese quelle di modifica della destinazione d'uso, sono soggette alle disposizioni delle vigenti Leggi nazionali e regionali, alle presenti Norme, alle disposizioni del Regolamento Edilizio e degli altri Regolamenti.

Le presenti Norme Tecniche di Attuazione integrano le previsioni urbanistiche contenute negli elaborati grafici del P. G.T.

TITOLO II°:
ATTUAZIONE DEL PIANO DELLE REGOLE

ART.2 ATTUAZIONE DEL PIANO DELLE REGOLE

L'attuazione nel tempo dei contenuti e delle previsioni del Piano Delle Regole avverrà mediante i seguenti titolo abilitativi:

a. Permesso di Costruire

Sono subordinati a Permesso di costruire tutti gli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio, così come disciplinati dall'art. 33 comma 1 della L.R. n° 12/2005, fatto salvo quanto disposto dai commi 2, 3 e 3 bis dell'art. 33 e art. 41 del medesimo dispositivo normativo regionale, nonché tutti gli interventi previsti dall'art. 10 del DPR n° 380/2001.

I mutamenti di destinazione d'uso di immobili, anche non comportanti la realizzazione di opere edilizie, finalizzati alla creazione di luoghi di culto e luoghi destinati a centri sociali, sono assoggettati a Permesso di costruire, così come disciplinati dall'art. 52 comma 3bis della L.R. n° 12/2005.

Nelle aree destinate all'agricoltura, gli interventi edificatori relativi alla realizzazione di nuovi fabbricati sono assentiti unicamente mediante permesso di costruire, cosi come disciplinati dal Titolo III della parte II della L.R. N° 12/2005.

b. Denuncia di Inizio Attività

Chi ha titolo per presentare istanza di Permesso di costruire ha facoltà, alternativamente e per gli stessi interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia, di inoltrare al comune una Denuncia di Inizio Attività (D.I.A) così come previsto dagli articoli 41 e 62 della L.R. n° 12/2005, nonché per gli interventi in esecuzione della L.R. N° 13/2009.

c. Segnalazione Certificata di Inizio Attività

Sono subordinati alla presentazione di una Segnalazione Certificata di Inizio Attività (S.C.I.A.) di cui all'art. 19 della Legge n° 241/90 gli interventi:

- interventi di manutenzione straordinaria non rientranti nell'attività edilizia libera;
- interventi di restauro e risanamento conservativo;
- interventi di ristrutturazione edilizia non rientranti nell'elenco di cui all'art. 10 comma 2 lettera c) del DPR n° 380/2001.

d. Comunicazione Asseverata

Sono subordinati a Comunicazione asseverata gli interventi di manutenzione straordinaria di cui all'art. 6 comma 2, lettera a del DPR n° 380/2001.

e. Comunicazione semplice

Possono essere eseguiti senza titolo abilitativo tutti gli interventi così come disciplinati dall'art. 6 comma 1 del DPR n° 380/2001 nonché dall'art. 33 comma 2 della L.R. N° 12/2005.

Per l'edificazione delle aree individuate come ambiti di trasformazione dal Documento di Piano si dovrà procedere alla preventiva approvazione dei piani attuativi con le procedure previste dell' art. 14 della L.R. 12/2005.

ART.3 PIANIFICAZIONE ESECUTIVA

Gli strumenti e le procedure della pianificazione esecutiva, come pure il contenuto dei singoli Ambiti, sono disciplinati delle leggi nazionali e regionali vigenti.

Le Tavole di Azzonamento del Documento di Piano e del Piano delle Regole individuano, con apposito segno grafico, gli ambiti nei quali l'edificazione è vincolata a preventiva formazione ed approvazione di Piano Esecutivo.

Sono in ogni caso fatte salve e riconfermate dal Piano delle Regole le previsioni dei Piani Esecutivi già adottati alla data di adozione del presente P.G.T.

Piani di Lottizzazione con convenzione

Nel caso in cui, al termine del periodo di validità della convenzione, non siano ancora state richieste (in tutto o in parte) le concessioni edilizie (o altro titolo previsto dalle leggi vigenti) per l'edificazione delle aree incluse nel perimetro di Piano Esecutivo, l'edificazione delle aree stesse potrà essere portata a compimento mediante rilascio di concessioni singole (o di altro titolo previsto dalle leggi vigenti) e senza necessità di rinnovo della convenzione, a condizione che i Lottizzanti abbiano già ottemperato a tutti gli obblighi ed oneri posti a loro carico nella convenzione con regolare cessione delle aree ad uso pubblico e delle opere di urbanizzazione al Comune.

Nel caso si verifichi tale ipotesi, ai fini del rilascio delle concessioni (o di altro titolo previsto dalle leggi vigenti) si farà riferimento agli indici di edificabilità previsti dal Piano di Lottizzazione.

Al contrario, nel caso in cui i Lottizzanti non abbiano ottemperato a tutti gli obblighi ed oneri posti a loro carico nella convenzione, l'ulteriore edificazione delle aree incluse nel perimetro del Piano di Lottizzazione potrà avvenire solo previo rinnovo della convenzione.

ART.4 AREE PER ATTREZZATURE PUBBLICHE E DI USO PUBBLICO IN AMBITI ASSOGGETTATI A PIANO ESECUTIVO

Secondo i disposti di legge, all'interno del perimetro di ciascun Piano Esecutivo dovranno essere reperite e cedute al comune le aree per attrezzature pubbliche o di uso pubblico secondo le indicazioni della scheda attuativa e del piano dei servizi, con possibile monetizzazione delle aree standards eccedenti .

E' in ogni caso prescritto il reperimento, all'interno del Piano Esecutivo, della quota parte di aree destinate a parcheggio dimensionato secondo le disposizioni di legge.

Gli spazi di sosta e parcheggio e le relative aree di manovra chiaramente indicati e quantificati nel progetto, dovranno essere reperiti al di fuori della sede stradale e distribuiti in funzione dell'uso pubblico a cui sono destinati.

Gli spazi destinati alle opere di urbanizzazione primaria e secondaria, dovranno essere localizzati in modo razionale, a seconda delle destinazioni previste, e distribuiti in modo da garantirne la fruibilità pubblica in relazione anche alla rete viaria e pedonale di accesso.

Nel caso in cui insediamenti direzionali e commerciali, vengano previsti all'interno di aree di espansione residenziale sottoposte a Piano Esecutivo, la relativa dotazione di standard, deve essere reperita e ceduta nella sua globalità.

ART.5 ELABORATI DEI PIANI ESECUTIVI

Tutti i Piani Esecutivi, distinti in Piani Esecutivi in aree libere e Piani Esecutivi in aree edificate, dovranno comprendere gli elaborati prescritti dalla legislazione vigente, e dal regolamento edilizio.

1. La proposta di piani attuativi di iniziativa privata deve essere inoltrata allo Sportello Unico per l'Edilizia.

2. Relativamente alle quote di proprietà necessarie per la presentazione dei piani attiativi si rimanda esplicitamente all'art. 12 comma 4 della L.R. n° 12/2005.

3. La proposta deve indicare:

a) generalità del richiedente e titolo che legittima lo stesso ad avanzare la proposta di Piano Attuativo di iniziativa privata. Nel caso di soggetto collettivo (società, ente, condominio, ecc.) è necessario indicare le generalità della persona fisica che rappresenta il soggetto collettivo o che, comunque, è legittimata a presentare la proposta in base allo statuto o a specifico atto deliberativo da indicare nella domanda;

b) numero del codice fiscale, luogo e data di nascita del richiedente;

c) generalità, codice fiscale, luogo e data di nascita del progettista, con indicazione dell'Ordine o del Collegio professionale di appartenenza;

d) indirizzo, numero telefonico, eventuale fax e indirizzo di posta elettronica sia del richiedente che del progettista;

e) indirizzo, ove non coincidente con la residenza del proponente, dove comunicare o notificare gli atti amministrativi inerenti il procedimento;

f) descrizione sommaria dell'intervento con indicazione della proposta di qualificazione tecnico/giuridica dell'intervento stesso;

g) ubicazione ed estremi catastali dell'immobile oggetto dell'intervento con la specificazione della zona urbanistica in cui l'immobile oggetto dell'intervento insiste e di eventuali vincoli ambientali, monumentali, o di altra natura (idrogeologico, cono aereo, zona di rispetto, ecc.), che gravano sull'immobile oggetto dell'intervento;

h) estremi catastali dei fondi confinanti o antistanti, al di là della strada o del canale a quelli oggetto della proposta di piano attuativo nonché i nominativi e gli indirizzi dei relativi proprietari, quali risultano dai pubblici registri immobiliari;

l) luogo e data di presentazione della domanda nonché firme autografe del richiedente e del progettista.

4. La proposta deve riportare l'elenco dettagliato dei documenti e degli elaborati allegati.

5. Alla proposta vanno allegati gli elaborati di progetto e la documentazione di seguito indicata.

Documentazione tecnica

Fatto salvo quanto indicato dai criteri tecnici per l'attuazione del Documento di Piano, la documentazione minima da allegare alle proposte di piani attuativi è la seguente:

a) **relazione tecnica illustrativa** descrittiva l'entità dell'intervento con riferimento alla cartografia del piano attuativo, da cui risulti:

- la dimostrazione della conformità dell'intervento con le disposizioni del vigente e/o adottato strumento urbanistico in modo analitico e descrittivo;
- le indicazioni inerenti la sostenibilità ambientale e paesistica di cui ai criteri d'intervento dello strumento urbanistico vigente e/o adottato;
- le puntuali indicazioni inerenti gli aspetti urbanistico ed edilizi assunti come prescrittivi per il piano attuativo. In tal caso la relazione dovrà contenere un apposito capitolo denominato "aspetti prescrittivi";

b) **stralcio dell'azzonamento del vigente e/o adottato strumento urbanistico** e delle relative norme di attuazione, con l'individuazione delle aree interessate;

c) **verifica del contesto urbanistico** del Comune confinante in caso di Piano attuativo da realizzarsi in zona prossima al confine comunale;

d) **estratto catastale** con l'indicazione delle aree interessate e con l'elenco delle proprietà, nonché l'indicazione di eventuali affittanze, oneri, pesi, vincoli, ipoteche, servitù (apparenti o non) e da trascrizione pregiudizievoli di qualsiasi tipo e natura;

e) **documentazione fotografica** a colori che rappresenti da più punti di vista lo stato di fatto dell'area di intervento, documenti le caratteristiche ambientali e naturali della stessa nonché i rapporti intercorrenti con il territorio circostante (dimensioni minime 10 x 15 cm.);

f) **planimetria dello stato di fatto**, in scala non inferiore a 1:500, della zona interessata con l'individuazione delle curve di livello o dei capisaldi di riferimento delle presenze monumentali naturalistiche ed ambientali con

adeguata estensione al territorio circostante per consentire una opportuna conoscenza del contesto di intervento, nonché degli elaborati previsti per la rappresentazione del contesto ambientale di cui ai precedenti articoli;

g) **quadro sinottico dei vincoli** di natura amministrativa, infrastrutturale, ambientale o geologica, compresi i vincoli connessi al reticolo idrico minore gravanti sull'area di intervento;

h) **progetto planivolumetrico**, in scala non inferiore a 1:500, definito nelle sue componenti tipologiche e di destinazione d'uso, con indicazione delle sagome di ingombro e delle coperture dei singoli edifici, nonché la verifica di tutti i parametri urbanistico/edilizi previsti dallo strumento urbanistico vigente e/o adottato (estesa a tutto il comparto). Il progetto dovrà altresì individuare le aree previste per le attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale, la aree da cedere in proprietà al Comune in conformità alle disposizione dello strumento urbanistico vigente e/o adottato;

i) **prospetti e sezioni ambientali** quotati in scala non inferiore a 1:500 estesi al contesto di riferimento (profili ambientali);

j) **rappresentazioni prospettiche o rendering** dell'intervento inquadrato nel contesto di riferimento;

k) **documentazione necessaria per l'esame dell'impatto paesistico** dei progetti prevista dalla linee guida regionali di cui alla D.G.R. n° VII/11045 del 8/11/2002 e s.m.i.;

l) **progetto definitivo** (così come definito dall'art. 93 comma 4 del D. Lgs. n° 163/2006 e s.m.i.) delle opere di urbanizzazione relative alle strade, agli accessi, ai parcheggi pubblici e privati nonché agli impianti tecnici di collegamento con la rete dei pubblici servizi. In particolare dovrà essere allegato lo schema di fognatura precisando le modalità di gestione delle acque reflue prodotte internamente al comparto di PA ed indicando i recapiti degli scarichi dei singoli lotti o fabbricati. Inoltre dovrà esse allegata specifica dichiarazione che è stata effettuata la verifica delle reti tecnologiche presso gli enti competenti dalla quale è emerso che le reti esistenti sono adeguatamente dimensionate in relazione all'intervento proposto, oppure che si dovrà provvedere all'estensione, ampliamento e sostituzione delle reti stesse;

m) **verifica della salubrità del sito** mediante indagini ambientali mirate ad individuare eventuali presenze di sostanze contaminanti il suolo ed il sottosuolo e, se del caso, mediante definizione dell'iter tecnico-amministrativo previsto dal D. Lgs. n° 152/2006;

n) in riferimento alle opere di urbanizzazione primaria o secondaria, fatto salvo quanto previsto dal D. Lgs. n° 163/2006 in materia di affidamento ed esecuzione delle stesse, dovrà essere allegato lo specifico progetto definitivo redatto in conformità a quanto disposto dall'art. 93 comma 4 del D. Lgs. n° 163/2006, con allegato computo metrico estimativo redatto in modo analitico e descrittivo, anche al fine della valutazione della congruità tecnico-economica delle opere proposte a scomputo degli oneri urbanizzativi, fermo restando quanto disposto dall'articolo 45 comma 2 della L.R. n° 12/2005;

o) nei casi in cui il piano attuativo preveda edifici o attività che costituiscono una sorgente sonora che possa disturbare ricettori sensibili, ovvero preveda edifici che costituiscono ricettori sensibili ubicati in prossimità di sorgenti sonore disturbanti, deve essere presentata la relazione previsionale di impatto ovvero di clima acustico redatta secondo le indicazioni della L.R. N° 13/2001, della DGR 08/03/2002 n° 7/8313 e, in ogni caso, della normativa regionale vigente.

Inoltre deve essere allegato lo schema di convenzione, alla cui stipulazione e subordinato il rilascio dei permessi di costruire ovvero la presentazione delle denunce di inizio attività relativamente agli interventi contemplati dal piano medesimo, la quale deve contenere quanto disciplinato dall'articolo 46 della L.R. n° 12/2005.

La convenzione deve stabilire, inoltre, i tempi di realizzazione degli interventi contemplati dal piano attuativo, e comunque non superiori a dieci anni.

ART.6 PIANI DI RECUPERO DEL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE

a) **Individuazione delle zone di recupero**

Nella Zona AC1, possono essere individuate dai privati Zone di Recupero ai sensi dell'art. 27 secondo comma della Legge 5 agosto 1978, n. 457 e s.m.i.

b) **Individuazione delle aree e degli edifici assoggettati a piano di recupero**

Nell'ambito delle zone di recupero individuate ai sensi del precedente articolo, gli immobili, i complessi edilizi e le aree per le quali il rilascio della concessione sarà subordinato alla formazione di Piani di Recupero di cui all'art. 28 della Legge 5 agosto 1978, n. 457.

c) **Contenuti dei progetti di Piano di recupero**

Elaborati:

1. estratto di mappa catastale con l'elenco delle proprietà;
2. stralcio del PdR con l'individuazione dell'area interessata;
3. rilievo dello stato di fatto (aree ed edifici) in scala 1:200 completo di piante, prospetti e sezioni;
4. rilievo fotografico atto ad individuare tutti gli elementi significativi dell'area;
5. rilievo delle urbanizzazioni esistenti;
6. progetto in scala adeguata delle urbanizzazioni primarie e secondarie previste;
7. individuazione delle unità minime d'intervento;
8. relazione illustrativa dell'intervento;
9. norme tecniche di attuazione;
10. eventuali vedute assonometriche o prospettiche dell' intervento.

d) **Interventi su edifici non inclusi nei Piani di Recupero**

Nel rispetto delle prescrizioni di PdR negli edifici e nelle aree non incluse nel Piano di Recupero. sono consentiti interventi di ordinaria e straordinaria manutenzione, ristrutturazione edilizia e restauro

Il rilascio di concessioni edificatorie per interventi di restauro, di ristrutturazione edilizia, è subordinato alla rimozione di eventuali superfetazioni compromissorie dell' immagine architettonica, e al ripristino

dei caratteri dell'edificio. In occasione di interventi per la realizzazione e la integrazione di servizi-igienico sanitari non potranno essere realizzate aperture che interessino gli apparati murari esterni. Saranno consentiti servizi a ventilazione forzata.

e) **Materiali di rifinitura**

Per tutti i tipi di interventi negli ambiti AC1 è fatto obbligo di utilizzare materiali di finitura delle facciate e delle coperture di tipo tradizionale, quali le tegole a canale o coppi, nel pieno rispetto dei valori storico ambientali.

f) **Convenzione nei Piani di Recupero**

L'approvazione del P.R. è subordinata alla stipula con i proprietari di una convenzione contenente le previsioni stabilite dall'art. 28 Legge 17 agosto 1942 n. 1150 e dall' art. 16 delle presenti norme tecniche.

TITOLO III°:
DEFINIZIONI, INDICI, NORME GENERALI.

ART.7 OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA E SECONDARIA, ALLACCIAMENTO AI PUBBLICI SERVIZI

L'urbanizzazione primaria è costituita dalle opere e servizi tecnologici che rendono possibile l'edificazione del suolo e l'uso degli edifici; si definiscono tali:

1. strade veicolari e pedonali, fornite di adeguata pavimentazione e, ove prescritto, dei relativi spazi accessori quali marciapiedi, aiuole e fasce a verde laterali;
2. gli spazi di sosta e parcheggio di uso pubblico, a livello di quartiere;
3. rete di fognatura, con i relativi impianti ed opere accessorie;
4. rete per l'erogazione dell'acqua potabile, con i relativi impianti ed opere accessorie;
5. rete di distribuzione dell'energia elettrica, con relative cabine secondarie di trasformazione;
6. rete di distribuzione del gas, con relative cabine locali di decompressione;
7. rete di illuminazione pubblica delle aree stradali e di parcheggio di cui ai precedenti punti a) e b), con i relativi manufatti;
8. rete telefonica e relativi manufatti;
9. spazi di verde attrezzato a servizio della residenza.

Si precisa che le sole aree occupate dalle opere di cui ai punti da b) e i) rientrano nel computo delle "aree per attrezzature pubbliche o di uso pubblico"; le rimanenti aree non potranno essere computate a tal fine

L'urbanizzazione secondaria è costituita dalle opere volte a soddisfare le principali esigenze di vita sociale; si definiscono tali:

a) asili nido e scuole materne;
b) scuole dell'obbligo;
c) mercati di quartiere;
d) edifici per servizi religiosi;
e) aree verdi di quartiere ed impianti sportivi;
f) edifici ed impianti di carattere sociale, culturale, amministrativo, assistenziale e sanitario.

Tutte le aree relative alle opere sopra elencate rientrano nel computo delle "aree per attrezzature pubbliche o di uso pubblico" .

Gli allacciamenti ai pubblici servizi sono costituiti dalle opere, di tipo viario e tecnologico, indispensabili a garantire il collegamento della viabilità e dei servizi tecnologici di quartiere con il sistema generale urbano. Sono considerati tali: le condotte fognanti e di adduzione idrica, le linee elettriche e telefoniche, le attrezzature viarie e di collegamento coi centri esistenti esclusivamente per le parti non a diretto servizio degli insediamenti che formano oggetto dei vari piani esecutivi.

ART.8 DEFINIZIONI

Ai fini dell'applicazione delle presenti norme, si forniscono le seguenti definizioni:

A) RIFERITE AL TERRENO

At = Area territoriale.

E' l'intera superficie perimetrata, nelle Tavole di Azzonamento del Piano delle Regole, ed assoggettata all'obbligo di Piano Esecutivo. L'estensione, derivante da rilievo topografico, è misurata in proiezione orizzontale ed è espressa in metri quadrati. Comprende tutte le aree fondiarie destinate all'edificazione, quelle destinate alle urbanizzazioni, agli standard e le aree delimitate dagli arretramenti stradali. Non sono comprese le aree destinate a spazi e servizi pubblici se già acquisite alla proprietà pubblica nonché le aree individuate nella Tavole di Azzonamento per la grande viabilità (varianti alle strade provinciali).

Af = Area fondiaria o edificabile.

E' la superficie netta del lotto edificabile o, in generale, della porzione di terreno avente destinazione omogenea secondo le previsioni del Piano delle Regole.

L'estensione, derivante da rilievo topografico, è misurata in proiezione orizzontale ed è espressa in metri quadrati. Sono escluse tutte le aree (esistenti o destinate dal Piano delle Regole o dal Piano dei Servizi) alla formazione di vie, piazze, spazi pubblici, alle opere di urbanizzazione primaria e secondaria ed agli "standard", e ciò anche se tali aree al momento della richiesta facciano parte del lotto.

Costituisce, normalmente, l'area di pertinenza dell'edificio, e comprende anche le eventuali aree "non edificandi" sulle quali il Piano delle Regole preveda il computo della volumetria.

Negli elaborati richiesti per i Piani Esecutivi o per la concessione edilizia (o altro titolo previsto dalle leggi vigenti), la superficie di pertinenza deve essere esattamente definita ed identificata, e la stessa non può in nessun caso essere considerata nel computo degli indici edilizi per eventuali altre costruzioni.

B) RIFERITE ALL'EDIFICATO

Sc = Superficie coperta

E' la proiezione sul piano orizzontale del filo esterno del massimo perimetro dell'edificio fuori terra, compresi i corpi sporgenti, pilastri e colonne, i porticati e simili. Sono esclusi dal computo, purché aperti ed aventi una profondità massima di ml 1,50 le gronde, i balconi, le pensiline a sbalzo e le scale esterne a sbalzo. Casi di sporgenze superiori determinano incremento della superficie coperta, da computarsi per la sola parte eccedente i ml 1,50.

Pe = Perimetro dell'edificio

E' il perimetro delle strutture dell'edificio, da considerare nelle verifiche delle distanze dai confini di proprietà e dal ciglio stradale.

Per la verifica della distanza dal confine di proprietà, il Pe è determinato utilizzando le modalità indicate per il calcolo della superficie coperta (Sc).

Per la verifica della distanza dal ciglio stradale, il Pe dovrà tener conto di tutte le strutture edificate, sia fuori terra (come sopra definite) sia interrate.

Slp = Superficie lorda di pavimento

- *Fabbricati a destinazione residenziale.*

E' la superficie di ciascun piano avente i requisiti per l'abitabilità, dentro e fuori terra, delimitata dalle murature perimetrali, compresi i soppalchi nonché ogni altra area coperta e chiusa su almeno due lati, ad esclusione dei balconi aventi sporgenza massima di m. 1.50.

Non costituiscono superficie lorda di pavimento i porticati liberi su almeno due lati aventi superficie inferiore o uguale al 20% della superficie lorda di pavimento dell'unità di pertinenza, sarà computata la sola parte eccedente al 20%, saranno esclusi quelli destinati ad uso pubblico.

- *Fabbricati a destinazione produttiva industriale, artigianale, terziaria commerciale e di servizio.*

E' la superficie di ciascun piano avente i requisiti per l'agibilità, dentro e fuori terra, delimitata dalle murature perimetrali, compresi i soppalchi nonché ogni altra area coperta e chiusa su almeno tre lati.

Comprende sia i locali destinati all'attività lavorativa che i locali e gli spazi destinati ad esposizione dei prodotti, al deposito di merci, attrezzi e macchinari o agli impianti tecnici.

Sono escluse le superfici destinate agli impianti di depurazione, i vani esclusivamente adibiti ad impianti tecnologici non utilizzati per la produzione.

Parimenti costituiscono Slp gli accessori esterni (tettoie e simili) chiusi su almeno tre lati.

Su = Superficie utile

E' la superficie di ciascun piano avente i requisiti per l'abitabilità, dentro e fuori terra, al netto dalle murature perimetrali, compresi i soppalchi nonché ogni altra area coperta e chiusa su almeno tre lati, compresi i balconi.

Rp = Rapporto Permeabilità

E' la percentuale di superficie fondiaria lasciata libera da edifici, marciapiedi e/o zone pavimentate atta a permettere la permeabilità del terreno.

H = Altezza dei fabbricati

E' l'altezza fuori terra dell'edificio ai fini delle presenti norme, espressa in ml.

Si misura a partire dalla più bassa delle seguenti quote:

- marciapiede stradale
- piano di sistemazione esterna (nel caso di quote variabili lungo il perimetro dell'edificio, l'altezza viene calcolata rispetto alla media ponderata delle quote più basse)

e si calcola:

- per i fabbricati a destinazione diversa dalla produttiva: all'intradosso della copertura piana ovvero al punto medio dell'intradosso della copertura inclinata;
- per i fabbricati a destinazione produttiva (capannoni, magazzini, stalle e simili): alla parte più alta dell'edificio (colmo tetto o parte più alta del parapetto di gronda o coronamento).

I volumi tecnici emergenti dalle coperture, non sono soggetti a limitazioni di altezza (salvo prescrizione contraria riportata nelle norme di zona) purché siano giustificati da esigenze tecnologiche, funzionali e di sicurezza e siano correttamente inseriti nel contesto architettonico.

V = Volume dei fabbricati

Il volume complessivo si ottiene sommando il volume di ogni piano avente i requisiti per l'agibilità definito come prodotto della Slp di piano per l'altezza di interpiano.

L'altezza di interpiano viene misurata:

- per i fabbricati civili: dall'intradosso del solaio-pavimento all'intradosso del solaio-soffitto; qualora tale solaio sia inclinato l'altezza viene quantificata nel punto medio del suo intradosso.
- per i fabbricati a destinazione produttiva (capannoni, magazzini, stalle e simili): dall'intradosso del solaio-pavimento al piano di imposta dell'elemento di copertura.

In entrambi i casi, in presenza di seminterrato occorrerà computare il volume di seminterrato emergente dal terreno per un'altezza misurata a partire dalla quota di riferimento (definita nel comma relativo all'altezza dei fabbricati H) fino all'intradosso del solaio-soffitto del seminterrato.

Non sono da computare i volumi tecnici emergenti dalla quota dell'intradosso del solaio di copertura, orizzontale o inclinato, sovrastante l'ultimo piano abitabile o agibile.

Ds = Distanza dalle strade

E' la distanza minima (misurata perpendicolarmente all'asse stradale) ammessa tra il perimetro dell'edificio (Pe) ed il confine stradale, come definito (dal Nuovo Codice della Strada).

Le distanze minime da osservarsi nell'edificazione fuori dal perimetro del centro abitato, sono definite dal Nuovo Codice della Strada e relativo Regolamento di Attuazione, indipendentemente dalla loro eventuale mancata indicazione nelle Tavole di Azzonamento.

Df = Distanza tra fabbricati

E' la distanza minima ammissibile tra edifici, ed è pari all'altezza dell'edificio più alto e comunque non inferiore a ml. 10,00; si misura nel seguente modo:

- per edifici che si affrontano con andamento parallelo la distanza è misurata sulla perpendicolare dei prospetti;
- per edifici che si affrontano con prospetti ad andamento obliquo o che non si affrontano, la distanza da considerarsi è la minima intercorrente fra gli edifici.

Ai fini della determinazione di tale distanza, non si terrà conto, purché aperti ed aventi una profondità massima di ml 1,50 di gronde, balconi, pensiline a sbalzo e scale esterne a sbalzo.

Dc = Distanza dai confini

E’ la distanza minima ammissibile tra il perimetro dell'edificio (Pe) ed i confini di proprietà ed è pari a metà dell' altezza dell'edificio e comunque non inferiore a ml. 5,00.

Ai fini delle presenti norme, viene equiparato a confine di proprietà il limite che divide, sulle Tavole di Azzonamento, due differenti zone omogenee esclusivamente nel caso in cui una delle due sia vincolata ad uso pubblico (per opere di urbanizzazione primaria, secondaria o per altre opere ed impianti pubblici o di interesse pubblico).

ART.9 DEROGHE ALLE NORME SULLE DISTANZE ED ALTEZZE

Le distanze tra i fabbricati, dai confini di proprietà, dalle strade e ferrovie sono misurate dal limite esterno delle pareti chiuse o porticate.

Le norme sulle distanze minime sono vincolanti solo per le nuove costruzioni; tali norme non si applicano nel caso di interventi su edifici esistenti.

Gli strumenti urbanistici esecutivi, completi di previsioni planivolumetriche vincolanti, possono prevedere dimensioni minori dalle strade di distribuzione interna, fermo restando il rispetto delle norme sulle distanze rispetto le strade perimetrali.

Nelle zone prevalentemente edificate, in cui le costruzioni esistenti formino un allineamento prevalente verso strada o altri spazi pubblici, le nuove costruzioni possono rispettare tale allineamento anche in deroga alle norme sulle distanze.

Per le cabine elettriche e per gli altri volumi fuori terra relativi alle opere di urbanizzazione primaria, per motivate ragioni di ordine esecutivo, è ammessa deroga alle norme sulle distanze tra gli edifici e sulle distanze dai confini e dalle sedi stradali e ferroviarie.

Al fine di adeguare gli edifici alle norme igieniche per rendere utilizzabili le superfici esistenti già destinate a residenza compatibilmente con la composizione della facciata e nel rispetto dell'impianto tipologico e distributivo, è consentita la sopraelevazione fino al raggiungimento dell'altezza minima prescritta con un massimo di cm. 50 senza che tale modifica possa incidere nel calcolo volumetrico, fermo restando il rispetto della distanza dai confini e fabbricati vicini.

Quando preesiste parete costruita a confine, si può costruire in aderenza per l'ampiezza della parte preesistente; in caso di accordo tra i proprietari registrato e' possibile realizzare edifici con sagome eccedenti i limiti sopra stabiliti.

Si possono inoltre realizzare nuovi edifici a confine o a meno di mt 5,00, previo accordo scritto tra i proprietari confinanti, da registrare con apposita convenzione e a condizione che mantengano dal ciglio stradale e/o dagli spazi pubblici in genere una distanza non inferiore all'allineamento dei fabbricati esistenti e, qual'ora tale allineamento non sussista, dovrà rispettare le previste distanze dalle strade. In assenza di accordo tra i

proprietari confinanti gli edifici interrati possono essere costruiti sino a 1,50 mt dal confine. I nuovi edifici di altezza all'intradosso del solaio non superiore a mt. 2,40 con altezza massima 3,20 mt, contenenti esclusivamente locali rustici e garages pertinenti alla residenza e vincolati a tale uso, se edificati a confine o ad una distanza inferiore da m. 5,0 con l'assenso del confinante registrato, non influiscono sul calcolo della distanza tra gli edifici.

Fermo restando che la distanza tra edifici aventi pareti finestrate è pari all'altezza dell'edificio più alto e, comunque, non inferiore a mt. 10,00. Nel caso in cui siano realizzati porticati di collegamento fra gli edifici, atti a ridurre la distanza di cui sopra, questi dovranno avere una larghezza pari e non inferiore alla larghezza dell'edificio più stretto, ed in ogni caso, le pareti antistanti non potranno essere finestrate.

Le opere di arredo esterno o di servizio al verde privato quali: camini, chioschi, fontane e simili, non influiscono sul calcolo delle distanze tra gli edifici e, previo accordo tra i confinanti possono essere edificati a distanza inferiore di mt 1,5 dal confine.

ART.10 PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI

If = Indice di edificabilità fondiaria.

E' il volume complessivo (V) realizzabile per ogni metro quadro di area fondiaria (Af).

$$\mathbf{If} = V / Af$$

E' espresso in mc/mq.

Ut = Indice di utilizzazione territoriale

E' la superficie lorda di pavimento (Slp) realizzabile per ogni metro quadro di area territoriale (At).

$$\mathbf{Ut} = Slp / At$$

E' espresso in mq/mq.

Rc = Rapporto di copertura.

E' il valore del rapporto tra la superficie coperta dell'edificio (Sc) e l'area fondiaria (Af).

$$\mathbf{Rc} = Sc / Af$$

E' espresso in %.

Rp = Rapporto di permeabilità.

E' il valore del rapporto tra la l'area fondiaria (Af) e la superficie coperta dell'edificio aumentata dai marciapiedi (M) e le aree pavimentate (AP)

$$\mathbf{Rp} = Af * / (Sc + M + AP)$$

E' espresso in %.

ART.11 DESTINAZIONI D'USO

La destinazione d'uso del territorio comunale è definita per singole zone dalle tavole di azzonamento del P.R.

Per destinazione d'uso di un'area o di un edificio si intende il complesso delle funzioni ammesse dallo strumento urbanistico per l'area o per l'edificio. Si definisce "principale" la destinazione d'uso qualificante e "complementare" od "accessoria" o "compatibile" la destinazione o le destinazioni d'uso che integrano o rendono possibile la destinazione principale.

Di conseguenza la destinazione d'uso indicata dal P.R per ciascuna zona è da intendersi come destinazione principale, intendendosi consentite anche tutte quelle destinazioni che risultino ad essa complementari od accessorie e con essa compatibili.

Non si considerano compatibili, in linea generale, quelle attività che siano insediabili in altre zone avente più appropriata destinazione o che per le dimensioni e la differente tipologia degli edifici, per l'influenza esercitata sull'ambiente e sulla viabilità circostante e per le caratteristiche delle aree esterne (parcheggi, verde, ecc.) si configurano come estranee alla destinazione principale di zona. In particolare:

a) Zone residenziali

Non è consentita la presenza di:

- attività industriali, comprese autonome attività di deposito, di spedizione e di logistica;
- attività terziarie e artigianali incompatibili con la residenza, considerando tali quelle che: richiedono strutture di tipo produttivo (capannoni e simili) o comunque non omogeneo al tessuto edilizio residenziale e/o necessitano di ampi spazi all'aperto o al coperto per depositi ed accumuli di materiale e/o risultano prive di adeguata dotazione di standard e/o prevedono cicli lavorativi che possano risultare nocivi, molesti o comunque recare pregiudizio al decoro dei luoghi;
- attività di deposito all'aperto di qualsiasi genere;
- attività commerciali con unità aventi superficie di vendita superiore ai 150 mq ;
- attività zootecniche;

b) Zone produttive

Non è consentita la presenza di:

- edifici o unità immobiliari residenziali, al di fuori di quanto previsto nel comma relativo alle prescrizioni particolari di ciascun articolo di zona;
- attività commerciali con unità aventi superficie di vendita superiore ai 150 mq, salvo quanto diversamente specificato nei singoli articoli di zona;
- attività agricole e zootecniche.

c) Zone agricole

In queste zone opera il regime di ammissibilità delle destinazioni dettato dalla L.R. 12/2005

Mutamenti delle destinazioni d'uso

I mutamenti di destinazione d'uso di aree e di edifici (o loro parti costituenti unità immobiliare autonoma), comportano un incremento del fabbisogno di standard:

a) nel caso in cui dette aree o edifici vengano adibiti a sede di attività commerciali. Tale incremento si verifica sia nei mutamenti comportanti la realizzazione di opere edilizie sia in quelli attuabili senza opere.
   L'integrazione di cui all'ultimo comma del presente articolo dovrà attuarsi mediante cessione gratuita al Comune od asservimento perpetuo all'uso pubblico e mediante assunzione dell'impegno a realizzare, a propria cura e spese ed a integrazione del contributo dovuto, le necessarie opere.
   In caso di accertata impossibilità a reperire lo standard nell'area o nell'edificio interessati, si potrà far ricorso, alla cessione di altre aree idonee od a corrisponderne il controvalore economico.
b) nel caso di interventi in zona AC1 appartenenti alle tipologie "Ristrutturazione con cambio di destinazione" e "Demolizione e ricostruzione", in quest'ultimo caso solo se l'intervento comporta un mutamento di destinazione d'uso. L'integrazione dovrà attuarsi secondo quanto specificato nelle relative norme di zona.

ART.12 VIABILITA'

Nelle Tavole di Azzonamento del P.D.R è riportata la maglia viaria veicolare principale del territorio, con indicazione del tracciato delle strade esistenti o di progetto.

Piste ciclabili

Nelle Tavole allegate al Piano Dei Servizi sono individuate, con apposito segno grafico, il tracciato delle piste ciclabili esistenti ed in progetto. Qualora il tracciato fosse compreso, anche per un tratto, all'interno di zone soggette a Piano Esecutivo, all'interno di tali Piani dovrà essere prevista la localizzazione definitiva e la realizzazione del tratto stesso.

Viabilità nei Piani Esecutivi

La definizione delle strade interne agli ambiti sottoposti a preventivo Piano Esecutivo sarà oggetto dei relativi Piani: le eventuali indicazioni grafiche di tale viabilità nelle schede del Documento di Piano, hanno valore indicativo e sono suscettibili, in fase di approvazione del Piano Esecutivo, degli adeguamenti tecnici eventualmente necessari.

Le strade di lottizzazione utilizzate per la circolazione dei veicoli a motore dovranno comunque avere le seguenti caratteristiche tecniche minime:

- carreggiata di ml 6,50 (ml 7,00 se in zona produttiva) per tutte le strade principali e per quelle che si immettono nelle strade di traffico esistenti;
- carreggiata di ml 6,00 (ml 7,00 se in zona produttiva) per le strade secondarie di lottizzazione;
- marciapiedi sui due lati da ml 1,50 in aggiunta alla carreggiata per entrambe le citate tipologie stradali.

Nel caso di realizzazioni su di un lato della strada di pista ciclo-pedonale della larghezza minima pavimentata di m. 2,50, non è necessario realizzare, su tale lato, anche il marciapiede.

Il raggio di curvatura, in caso di incroci, misurato sul prolungamento esterno del marciapiedi dovrà avere la stessa larghezza della carreggiata con un minimo di ml 6,00.

Al termine delle strade a fondo cieco dovrà essere prevista una opportuna piazzola di risvolta, atta a consentire una agevole inversione di marcia dei veicoli, avente dimensioni minime di ml 15,00 x 20,00, congruamente aumentate nelle strade a servizio delle attività produttive.

Le strade pedonali o ciclabili devono essere previste in modo da non interferire con la viabilità veicolare e la loro sezione minima deve essere di ml 3,00 di cui ml 2,50 opportunamente pavimentati.

Viabilità privata.

Qualora uno o più proprietari intendessero costruire o modificare una strada privata aperta al pubblico passaggio devono presentare al Comune, per l'approvazione, il relativo progetto esecutivo dettagliato che preveda l'attuazione di tutte le urbanizzazioni primarie e dei servizi tecnologici inerenti e conseguenti ed addivenire a regolare atto pubblico, con la partecipazione del Comune, dal quale risulti a loro carico, oltre che gli oneri di costruzione della strada completa come già detto, l'obbligo della manutenzione, illuminazione e nettezza, salve le disposizioni di legge per le strade vicinali, nonché il loro vincolo perpetuo all'uso pubblico senza oneri per la comunità.

Le caratteristiche di tali sedi stradali non potranno essere inferiori a quelle previste per le strade di lottizzazione di cui al punto precedente; non sono soggette a tali prescrizioni unicamente le strade private vere e proprie, chiuse da cancello all'imbocco verso la strada pubblica e non aperte al pubblico passaggio.

Nel caso di brevi prolungamenti a completamento di strade preesistenti già provviste di recinzioni stabili e servizi tecnologici (acqua, luce, gas, fognature, pubblica illuminazione, ecc.) ed ulteriormente non prolungabili con certezza potrà essere consentito il mantenimento delle sezioni in atto.

L'edificazione lungo le strade private aperte all'uso pubblico è soggetta alle prescrizioni relative all'edificazione lungo le strade pubbliche.

ART.13 TUTELA DEL PATRIMONIO ARCHITETTONICO, AMBIENTALE E PAESAGGISTICO

Le seguenti norme generali sono relative a tutte le zone territoriali omogenee.

E' vietato abbattere alberi d'alto fusto aventi diametro del tronco ad un metro dal suolo maggiore di 35 cm, senza la preventiva autorizzazione comunale; in ogni caso per ogni albero abbattuto, è fatto obbligo di metterne a dimora un altro della stessa essenza o di essenza similare.

La norma di cui al precedente comma non si applica alle operazioni di avvicendamento colturale nelle aree piantumate a fini di coltivazione industriale.

Le nuove costruzioni devono, di norma, essere ubicate in modo da salvaguardare gli alberi d'alto fusto esistenti; tale condizione può essere esplicitamente richiesta per il rilascio del permesso a costruire o denuncia inizio attività.

E' prescritta la conservazione degli impianti arborei a filare e delle quinte verdi che definiscono la tessitura poderale.

Le aree non edificate né coltivate devono essere di norma sistemate a verde. Tali aree, gli orti ed i giardini dovranno essere mantenute in maniera decorosa, o comunque in modo da evitare il formarsi di depositi di detriti e di immondizie; il proprietario di tali aree è responsabile della loro pulizia e manutenzione.

Il Piano delle Regole individua gli edifici, le aree e gli elementi di arredo urbano di particolare pregio storico e paesaggistico, classificando gli edifici nel seguente modo:

a) **Edifici di Interesse Storico-Artistico riportati in colore rosso**

Quelli che, per l'elevata qualità architettonica, possono essere connotativi di valori simbolici fortemente condivisi dalla cultura della società presente o passata o che comunque sono già vincolati da altri enti superiori.

Sono così classificati tutti gli edifici di rilevante valore storico-artistico e monumentale, ivi compresi quelli vincolati ex Legge n. 1089/1939 individuati nelle tavole di piano in colore rosso.

Per tali immobili, oltre alle opere di manutenzione ordinaria e straordinaria, sono ammesse unicamente operazioni di restauro conservativo, con previsione di destinazioni idonee alle caratteristiche dell'edificio, e con

eliminazione degli elementi superfettativi. Qualsiasi intervento va sottoposto a preventivo nulla-osta della Soprintendenza competente.

Destinazioni d'uso prevalenti:

- quelle previste nell'ambito in cui ricadono

Destinazioni d'uso non ammissibili:

- quelle previste nell'ambito in cui ricadono

Esame paesistico dei progetti

Ogni intervento eccedente la manutenzione ordinaria è sottoposto all'esame paesistico dei progetti così come previsto dalla normativa regionale e dalla presenti norme.

b) Edifici di Interesse Storico Documentale riportati in colore blu

Quelli che possono essere portatori di valori formali, materici o tecnologici, caratteristici di un contesto, di un'epoca, ormai certamente codificati dalla cultura e dalla critica, o significativi per la comunità locale e ne documentano la cultura materiale individuati nelle tavole di piano. Gli interventi di trasformazione dovranno tendere al riconoscimento, mantenimento ed alla valorizzazione degli elementi architettonici che hanno condotto all'apposizione del vincolo, anche mediante l'eliminazione di eventuali superfetazioni, o la riconduzione in forme coerenti delle facciate.

Destinazioni d'uso prevalenti:

- quelle previste nell'ambito in cui ricadono

Destinazioni d'uso non ammissibili:

- quelle previste nell'ambito in cui ricadono

Interventi ammissibili

Oltre alle opere di manutenzione ordinaria e straordinaria, con permesso a costruire semplice o convenzionato sono consentiti interventi di restauro, risanamento e ristrutturazione. Gli interventi di trasformazione dovranno tendere al riconoscimento, mantenimento ed alla valorizzazione degli elementi architettonici che hanno condotto all'apposizione del vincolo, anche mediante l'eliminazione di eventuali superfetazioni, o la riconduzione in forme coerenti delle facciate.

La demolizione totale di tali edifici non è, di norma, consentita: può essere presa eccezionalmente in considerazione per edifici che non risultino idonei a interventi conservativi (risanamento, ristrutturazione, ecc.) da apposito certificato documentato con perizia statica da un tecnico abilitato.

c) **Edifici di interesse Ambientale riportati in colore verde**

Quelli che, per alcune loro caratteristiche formali concorrono a definire un paesaggio, urbano o meno, instaurando con il contesto un dialogo di assonanze, ritmi, materiali, forme e colori individuati nelle tavole di piano. Gli interventi di trasformazione dovranno tendere al riconoscimento, mantenimento ed alla valorizzazione degli elementi architettonici che hanno condotto all'apposizione del vincolo, anche mediante l'eliminazione di eventuali superfetazioni, o la riconduzione in forme coerenti delle facciate.

Destinazioni d'uso prevalenti:

- quelle previste nell'ambito in cui ricadono

Destinazioni d'uso non ammissibili:

- quelle previste nell'ambito in cui ricadono

Per tali immobili, sono pertanto ammessi, oltre che manutenzioni, risanamenti, restauri, e ristrutturazioni, anche interventi di nuova costruzione e di demolizione e ricostruzione in conformità alle previsione dell'ambito in cui ricadono.

Per gli edifici classificati d'interesse ambientale, allineati a spazi pubblici è fatto obbligo in caso di demolizione e ricostruzione, di mantenere la nuova edificazione nella stessa condizione di allineamento originario.

I muretti o recinzioni di interesse ambientale esistenti nelle zone territoriali omogenee di tipo AC1 e AC2 devono essere mantenuti, e su di essi possono essere autorizzate solo opere di restauro conservativo.

ART.14 PARCHEGGI

Le prescrizioni specifiche relative al soddisfacimento di questi standards sono precisate nella normativa di zona:Nelle zone residenziali il garage o posto macchina coperto deve essere di norma previsto all'interno delle nuove costruzioni o in aderenza ad esse, comunque nel rispetto delle norme specifiche di zona. I passi carrai potranno avere accesso diretto da spazi pubblici solo attraverso adeguate aree di manovra ricavate su suolo privato. Le rampe di disimpegno di autorimesse poste ad una quota diversa da quella stradale dovranno avere un tratto pianeggiante di almeno ml. 5,00 di lunghezza prima di raggiungere il suolo pubblico. E' ammessa la realizzazione di passi carrai senza gli opportuni spazi di manovra purché:

- siano dotati di apertura automatica telecomandata;
- non insistano sulle strade provinciali, sia nelle tratte urbane che extraurbane;

Parcheggi pertinenziali su suolo privato

- Le norme di cui al presente articolo riguardano i parcheggi pertinenziali di cui alla Legge n. 122/1989 e s.m.i.
- Essi hanno natura di opere di urbanizzazione primaria (corrispondono agli "spazi di sosta o di parcheggio" di cui all'art. 4 comma 1 della Legge 847/1964).
- I parcheggi pertinenziali sono aree o costruzioni adibite al parcheggio dei veicoli al servizio esclusivo di un determinato insediamento; essi pertanto possono essere realizzati in superficie scoperta o in struttura interrata o fuori terra.
- Negli edifici residenziali i parcheggi coperti devono essere previsti di norma all'interno del volume delle nuove costruzioni o in continuità con esse, possono essere ammessi i parcheggi sistemati in un edificio apposito purchè risolto architettonicamente in modo adeguato (coerente per materiali, dimensioni, finiture, collocazione planimetrica all'edificio principale)
- I parcheggi pertinenziali sono obbligatori per tutte le nuove costruzioni a qualsiasi destinazione d'uso adibite, nella misura minima di 1mq./10mc., salvo quanto specificato successivamente.

- Ad integrazione di quanto stabilito dall'art. 2 della Legge 122/1989, l'obbligo di reperimento di parcheggi pertinenziali è esteso anche agli interventi sull'esistente in caso di ristrutturazione, con o senza cambio di destinazione e comunque in caso di cambio di destinazione totale o parziale, anche senza opere edilizie in ogni ambito territoriale.
- Nel caso di interventi sull'esistente ove sia (progettualmente) dimostrata l'impossibilità di assolvere l'obbligo in materia di parcheggi pertinenziali, si ricorrerà alla monetizzazione, con versamento al Comune di una somma determinata con apposito atto amministrativo; i proventi di tali versamenti sono vincolati alla realizzazione e manutenzione di parcheggi e miglioramento della viabilità.
- In relazione alle diverse destinazioni d'uso, le superfici da adibire a parcheggio pertinenziale, comprensive degli spazi di manovra, sono così determinate:
- locali di ritrovo e pubblico spettacolo : 200% della slp
- pubblici esercizi (bar, ristoranti e simili) : 150% della s.l.p.
- attività commerciali (esercizi di vicinato e medie strutture) : 100% della s.lp.
- attività direzionali e terziarie in genere : 50% della s.l.p.
- attività artigianali : 33% della s.l.p.
- attività produttive : 10% della s.l.p.
- Per quanto riguarda la residenza, negli ambiti AC1 ed in quelli agricoli devono essere rispettati i minimi di legge, mentre negli ambiti AC2, AC3, AC4 devono essere realizzati almeno n. 2 posti auto, di cui almeno uno coperto, per ciascuna unità abitativa, fermo restando il rispetto del parametro minimo di 1mq/10mc.
- I parcheggi pertinenziali dei locali di ritrovo e pubblico spettacolo,delle attività commerciali e dei pubblici esercizi e delle attività artigianali di servizio devono essere di uso comune.
- Essi pertanto devono essere collocati e organizzati in modo da essere accessibili liberamente e gratuitamente; possono essere recintati, ma in tal caso le chiusure degli accessi devono essere

operanti solamente nelle ore e nei giorni in cui l'attività di cui sono pertinenza è chiusa.

- I parcheggi pertinenziali sono localizzati nello stesso complesso edilizio che contiene l'unità di cui sono pertinenza; possono altresì essere localizzati anche in un'altra area o unità edilizia posta entro un raggio di accessibilità pedonale max. di 300 mt., purchè permanentemente asservita alla funzione di parcheggio pertinenziale.

Parcheggi pertinenziali su suolo privato con vincolo

I parcheggi pertinenziali realizzati con vincolo notarile registrato e trscritto, destinati alle autovetture non possono avere superficie inferiore a mq. 15,00 e superiore a mq. 25,00 per ogni unità abitativa; per le attività produttive potranno essere realizzati anche spazi per gli automezzi pesanti.

TITOLO IV°:
DISCIPLINA E NORME DI ZONA

ART.15 AMBITI TERRITORIALI

L'intero territorio comunale, secondo quanto previsto dalla vigente normativa, è suddiviso, nei seguenti ambiti territoriali, funzionali alla loro specifica destinazione, come risulta dalle Tavole di piano:

1) Ambiti Residenziali

AC1 - Centro Storico;

AC2 - Periferia Antica;

AC3 - Periferia Recente;

AC4- Aree Miste;

2) Ambiti Produttivi

AC5 - Aree Produttive Artigianale e Piccola Industria

AC6 - Aree Produttive Industriali

AC7 - Aree Agroindustriali

3) Ambiti Agricoli

Area ad uso agricolo

Area Agricola in Parco Olio Sud

4) Ambiti per Impianti Tecnologici

AC8 – Area per Impianti Tecnologici

AC9 – Area per Impianti Distribuzione Carburante

5) Ambiti a Verde

AC10 – Area a verde privato

ART.16 AMBITO AC1 (CENTRO STORICO)

Si considerano ambiti AC1 le parti del territorio interessate da agglomerati urbani che rivestono carattere storico, artistico e di particolare pregio ambientale o da porzioni di essi, comprese le aree circostanti, che possono considerarsi parte integrante, per tali caratteristiche, degli agglomerati stessi.

Ambiti consolidati di interesse storico ad edilizia continua, con prevalenza di attività residenziali e altre attività compatibili con il tessuto urbanistico e sociale.

Secondo questi criteri sono state individuate le zone del nucleo abitato di vecchia formazione e le corti che attualmente si trovano inserite in zone residenziali; sono state inoltre inserite le corti che rivestono carattere storico artistico e/o ambientale e puntualmente individuate nella cartografia di piano.

Destinazioni d'uso prevalenti:

- Residenza
- Sedi di associazioni culturali, religiose, politiche, sindacali, ricreative, sportive.
- Uffici pubblici o privati, studi professionali.
- Attività ristorative, di commercio al dettaglio, magazzini e depositi commerciali.
- uffici pubblici o privati, studi professionali;
- Artigianato di servizio con l'esclusione di lavorazioni inquinanti e/o non compatibili con la residenza o che le rechino potenziali molestie.

Destinazioni d’uso non ammissibili

- Attività produttive, commerciali, ricreative e di ogni altro genere che per il carico urbanistico che comportano (viabilità, parcheggi, inquinamento, pericolosità, insalubrità) siano incompatibili con la residenza ed il sistema infrastrutturale e dei servizi in essere o che rechino anche potenzialmente molestie alla residenza.
- Tutte le attività agricole
- Attrezzature sportive private.

Assoggettazione degli interventi

Sono soggetti ad intervento diretto solo le opere di manutenzione ordinaria e straordinaria, ristrutturazione edilizia e restauro. Le nuove costruzioni, anche quando realizzate a seguito di demolizione, sono assentibili solo previo formazione di Piano Attuativo.

Interventi ammissibili:

Restauro conservativo

Gli edifici obbligatoriamente soggetti a tale tipo di intervento sono quelli classificati "di interesse storico artistico", ed individuati con apposito simbolo nelle tavole di zonizzazione.

Per questo tipo di intervento è consentito:

- il restauro delle strutture portanti orizzontali e verticali dell'edificio, con eventuale ricostruzione filologica di parti già demolite o crollate;
- ripristino dell'impianto funzionale e organizzativo originale;
- la conservazione ed il restauro degli spazi liberi tra gli edifici (chiostri, cortili, giardini, parchi, ecc.);

La ricostruzione di parte delle strutture dell'edificio potrà essere fatta nel rispetto dei materiali e delle tecniche costruttive originali, senza variare i seguenti elementi:

- a) tetto con ripristino della coperture originale
- b) scale nel rispetto sia nell'ubicazione che della funzionalità
- c) solai in legno e volte dovranno essere mantenuti, saranno tuttavia ammesse opere di consolidamento a condizione dell'impiego di profilati in ferro e simili sia accuratamente occultato ed armonizzato con l'originale struttura.

In caso di intervento dovrà essere eliminato tutto quanto aggiunto all'edificio originale in tempi successivi e che non ne abbia ripreso l'andamento filologico.

Potranno essere tuttavia inseriti impianti tecnologici (servizi igienici, impianti di riscaldamento, ecc.) sempre nel rispetto non solo letterale delle norme precedenti.

Potranno essere autorizzati, in caso di manifesta impossibilità, servizi igienici con ventilazione forzata.

Eventuali locali che presentano un'altezza inferiore a quella minima prescritta dalle presenti norme potranno essere destinati alla residenza purché non siano inferiori a ml. 2,55.
Finestre, portoni, cornici di gronda, balconi, mensole, lesene, dovranno mantenere forma e ubicazione originaria
Sono tassativamente vietati serramenti in leghe leggere, controvetri e quant'altro possa alterare l'armonia delle linee architettoniche originarie.
Strutture esterne in ferro esistenti (mensole, ringhiere, ecc.) non potranno essere verniciate, bensì trattate con liquidi fosfatanti che ne garantiscano il colore originale e forniscano una adeguata protezione nel tempo.
Potranno essere usate vernici trasparenti a maggior protezione del metallo dopo il trattamento di cui sopra.
Canali di gronda e tubi pluviali dovranno essere realizzati in rame con il tassativo divieto per ogni altro materiale.
Le tinteggiature delle facciate degli edifici dovranno essere eseguite nel pieno rispetto dei colori originali con esclusione tassativa di graffiati, terranova e simili e saranno soggetti a specifica autorizzazione.

Ristrutturazione

E' consentito questo tipo d'intervento su tutti gli edifici esistenti nell'ambito AC1 per i quali non è previsto il solo restauro di cui al punto precedente.
Gli interventi ammissibili, pur mantenendo in prevalenza il carattere conservativo, consentono adeguamenti funzionali atti a risolvere i problemi abitativi tipici di queste costruzioni.
Per questo tipo d'intervento è ammesso:

- il consolidamento, il ripristino e il rinnovo degli elementi strutturali dell'edificio;
- i locali destinati ad abitazione potranno avere un'altezza minima media di ml. 2,55 se risulterà impossibile lo slittamento verticale dei solai, dovendosi mantenere inalterata l'altezza delle facciate e l'andamento del tetto;
- il manto di copertura dovrà essere in tegole curve (coppi); la distribuzione interna potrà essere modificata con l'inserimento o l'eliminazione di vani scala e di vani ascensore;

- nel caso di strutture estremamente fatiscenti, previo accertamento di inidoneità statica da parte di un Tecnico abilitato, potranno essere ammesse demolizioni e ricostruzioni, fatto salvo l'obbligo di mantenere in essere gli apparati esterni;
- le tinteggiature delle facciate degli edifici dovranno essere eseguite nel pieno rispetto dei colori originali con esclusione di graffiati, terranova e simili e saranno oggetto di specifica autorizzazione

Manutenzione straordinaria e consolidamento

E' consentito questo tipo d'intervento su tutti gli edifici esistenti nell'ambito AC1

Manutenzione ordinaria

E' consentito questo tipo d'intervento su tutti gli edifici esistenti nell'ambito AC1

Norme generali per gli interventi ammessi in Ambito AC1:

I serramenti dovranno essere in legno naturale o tinteggiato.

Giardini, orti e parchi privati dovranno essere tenuti decorosamente con il tassativo divieto di abbattere alberi di alto fusto, pioppi inclusi, e di accumulo di materiale di rifiuto.

Nel caso di alberi per i quali si renda necessario l'abbattimento, unicamente per motivi di sicurezza e non per consentire l'ampliamento di edifici, dovrà essere data comunicazione scritta all'ufficio tecnico comunale e dovranno essere messe a dimora due giovani piante della medesima essenza.

Prescrizioni in caso di formazione di Piani Esecutivi e di interventi di edificazione.

Ogni intervento di trasformazione urbanistica ed edilizia eccedente la manutenzione ordinaria e straordinaria, la ristrutturazione, è subordinato alla predisposizione di un Piano Esecutivo, nel quale vanno precisate, qualora già non definite nel PdR, le destinazioni e le utilizzazioni specifiche delle varie aree al fine di verificare i limiti fissati dal decreto Interministeriale 2.4.1968; le perimetrazioni indicate nel PdR, possono essere frazionate in comparti da assoggettare a diversi Piani Esecutivi, e la localizzazione delle aree per le attrezzature può essere variata, fermi restando i rapporti dimensionali.

I Piani Esecutivi, così come gli interventi di edificazione devono rispettare le seguenti prescrizioni:

- Densità edilizia complessiva : 3 mc./mq;
- H massima compatibile con quella degli edifici circostanti e comunque non superiore a ml. 6,50;
- Distanza minima fra gli edifici pari all'altezza dell'edificio più alto e comunque non inferiore a ml. 10,00;
- E' ammessa la costruzione a confine con progetto unitario coinvolgente più lotti o con assenso registrato del confinante;
- E' ammessa la costruzione a confine per fronti prospicienti spazi pubblici nel rispetto degli allineamenti preesistenti;
- Per le costruzioni esistenti, legittimamente edificate, sono ammesse ristrutturazioni, demolizioni e ricostruzioni pari volume esistente qualora la densità edilizia attuale superi quella stabilita al punto precedente;
- Distanza minima dai confini del lotto pari a metà dell' altezza dell'edificio e comunque non inferiore a ml. 5,00.

Esame paesistico dei progetti

Ogni intervento eccedente la manutenzione ordinaria è sottoposto all'esame paesistico dei progetti così come previsto dalla normativa regionale e dal regolamento edilizio.

Ristrutturazione di pertinenze

E' riferito a fabbricati accessori e box per i quali sono possibili interventi di ristrutturazione edilizia che dovranno essere finalizzati ad una loro miglior contestualizzazione nell'ambiente circostante.

Per tali fabbricati non vi è tuttavia alcuna possibilità di cambiamento di destinazione d'uso o di recupero della volumetria a fini non pertinenziali.

Demolizione delle Superfettazioni

E' riferito a piccoli fabbricati accessori la cui presenza è da ritenersi, per aspetto formale o per localizzazione, non accettabile.

Sono ammessi solo interventi di demolizione senza ricostruzione.

Qualora la tipologia di intervento prevista dalle presenti norme per l'edificio principale di cui sono accessori lo consenta, la loro volumetria potrà essere recuperata e trasferita in esso.

Fronte Tutelato

E' riferito ad alcune cortine edilizie, individuate con apposito segno grafico nelle Tavole di Azzonamento, che per la loro collocazione, giacitura e sequenze architettoniche costituiscono elementi fondamentali della definizione degli spazi pubblici e dell'identità dei luoghi.

I fronti degli edifici ad esse appartenenti potranno essere oggetto solamente di interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria e di restauro e risanamento conservativo, indipendentemente dal tipo di intervento consentito per l'edificio del quale sono parte.

E' consentita l'aggiunta di nuove aperture e la soppressione o la modifica di quelle esistenti solo nel caso in cui ciò sia indispensabile ai fini di soddisfare le norme igienico-sanitarie dei locali o per realizzare autorimesse private e purché la distribuzione e la forma delle aperture sul prospetto segua i criteri compositivi delle altre facciate appartenenti al fronte.

Gli interventi dovranno comunque essere finalizzati a garantire il permanere delle caratteristiche ambientali ed architettoniche della tradizione locale, od il loro ripristino laddove esse siano state alterate da interventi successivi.

Passaggi e Portali

Nelle Tavole di Azzonamento dei Centri Storici sono indicati, con apposito segno grafico, alcuni androni, passaggi e portali di interesse tipologico ed ambientale.

Tali elementi dovranno essere conservati integralmente, è quindi vietata la loro soppressione, alterazione o chiusura fissa anche parziale.

Indipendentemente dal tipo di intervento consentito per l'edificio del quale sono parte, potranno essere oggetto solamente di operazioni di restauro conservativo, volte a ristabilirne le originali caratteristiche.

La loro eventuale chiusura, non fissa, è possibile unicamente tramite portoni in legno o cancelli in ferro, realizzati nello stile originario o comunque coerente con i caratteri architettonici tradizionali.

Prescrizioni per la conservazione dei caratteri originali

Tutti gli interventi che interessino, totalmente o parzialmente, le parti esterne delle costruzioni devono essere progettati ed attuati in modo tale da

garantire il permanere delle caratteristiche ambientali ed architettoniche della tradizione locale, od il loro ripristino laddove esse siano state alterate da interventi successivi.

Al fine di raggiungere tale scopo i progetti devono documentare con particolari in scala opportuna e con definizione dei materiali, i seguenti elementi architettonici tipici, concorrenti alla definizione dei caratteri ambientali ed architettonici delle costruzioni:

- sagoma della copertura, sporti di gronda e manto di copertura;
- forma e dimensione delle aperture e sistemi di oscuramento;
- finiture di facciata;
- elementi decorativi (zoccolature, modanature, contorni di aperture, sporti di balconi, inferriate e ringhiere, elementi decorativi in genere);
- canali di gronda e pluviali.

Dovranno comunque essere utilizzati materiali, tecniche, elementi costruttivi e forme coerenti o compatibili con i caratteri architettonici tradizionali del fabbricato, riconoscibili da quanto ne resta o desumibili da altri esemplari dello stesso tipo presenti nell'intorno.

Gli interventi devono inoltre garantire il mantenimento della continuità edilizia lungo i lati del perimetro degli isolati ove essa sia presente, anche nei casi in cui scaturisca dalla presenza di recinzioni murarie piene.

Si esclude l'uso di pilotis al piano terreno degli edifici.

Tutti gli interventi devono preservare, o ricostituire qualora risultasse alterata, la configurazione originaria dei vuoti urbani: piazzali, cortili, vicoli, orti e giardini. Pertanto è fatto divieto di occupare tali spazi con nuovi volumi edilizi emergenti dal suolo, che dovranno essere localizzati lungo il perimetro esterno.Il recupero ad usi diversi dal residenziale di immobili disimpegnati dalle corti e/o vicoli interni è consentito solo nel caso sia possibile assicurare adeguate condizioni di accessibilità e sicurezza.

Ogni intervento edilizio deve essere accompagnato da una adeguata sistemazione delle aree di pertinenza e, in special modo, delle corti interne da mantenersi in condizioni di unitarietà formale, pertanto:

• sono vietate recinzioni interne con manufatti fissi (muretti, rete metallica, …);

- I locali e gli edifici di pertinenza all'interno degli isolati dovranno essere disposti in modo da non pregiudicare l'unitarietà formale e la funzionalità dello spazio aperto interno;
- le pavimentazioni, se da riformare, dovranno essere realizzate con materiali tradizionali; sono ammessi anche elementi prefabbricati in cls, purché di forma e colori opportuni.

ART. 17 AMBITO AC2 (PERIFERIA ANTICA)

Si tratta di parti del paese urbanizzati tra gli anni ’60 e ’90, talvolta in modo spontaneo, se non casuale, con scarsa attenzione al sistema infrastrutturale (fogne, calibro della viabilità, dotazione di parcheggi) che mal sopporterebbero un incremento del carico urbanistico che sarà possibile in dimensioni limitate e in presenza di consistenti mitigazioni degli effetti negativi. Le attività insediate sono prevalentemente residenziali ma con la presenza sporadica di attività produttive e commerciali artigianali.

Questa zona individua le aree del territorio totalmente o parzialmente edificate non interessate da agglomerati urbani che rivestono carattere storico, artistico e di particolare pregio ambientale. Si tratta dei nuclei abitati di vecchia formazione e di corti coloniche che attualmente si trovano inserite in zone residenziali.

Destinazioni d'uso prevalenti:

- residenza;
- sedi di associazioni politiche, sindacali, culturali, religiose, di volontariato laico o religioso e sportive;
- ristoranti, bar, pensioni, alberghi, cinematografi, teatri, locali di divertimento ;
- commercio di vicinato, magazzini e depositi commerciali;
- artigianato di servizio con l'esclusione di lavorazioni inquinanti e comunque non compatibili con la residenza o che le rechino potenziali molestie
- uffici pubblici o privati, studi professionali;

Destinazioni d’uso non ammissibili

- Attività produttive, commerciali, ricreative e di ogni altro genere che per il carico urbanistico che comportano (viabilità, parcheggi, inquinamento, pericolosità, insalubrità) siano incompatibili con la residenza ed il sistema infrastrutturale e dei servizi in essere.
- Tutte le attività agricole
- Attrezzature sportive private.

Cavedi

Non è ammessa la costruzione di cavedi.

Scantinati

Gli scantinati potranno essere realizzati in parte interrati garantendo comunque il deflusso delle acque di scarico. I locali ricavati negli scantinati, se non destinati ad attività commerciali o produttive, non verranno conteggiati, per la parte interrata, come volume.

Aree cortive

Le aree cortive, o comunque prospicienti spazi pubblici dovranno essere sistemate a giardino e piantumate con essenze autoctone come da indicazioni del RE.

Indice di edificabilità fondiaria: **I.f. 2,00 mc./mq.**

Rapporto di copertura Rc 40%

Altezza massima dei fabbricati – H ml. 7,50

Rapporto di permeabilità: R.p. 30%

l'altezza massima dei nuovi edifici non può superare l'altezza degli edifici preesistenti e circostanti con un massimo insuperabile di ml 7,50 e due piani fuori terra. Fatta salva l'altezza non superabile di ml 7,50, è ammesso superare l'altezza degli edifici preesistenti e circostanti, fino ad un massimo di ml 1,00, solo al fine di adeguare i locali esistenti alle altezze minime interne di legge.

ART.18 AMBITO AC3 (PERIFERIA RECENTE)

Si tratta di porzioni del territorio urbanizzate dagli anni ’90 in poi, o ancora in fase di realizzazione, secondo un’attenta pianificazione esecutiva, a vocazione esclusivamente residenziale, ove non sono ancora insediate altre attività, se non in forma del tutto residuale, caratterizzata da un’adeguata dotazione di standards.

Questa zona individua anche le aree edificate, anche parzialmente, in attuazione di lottizzazioni approvate in esecuzione del P.G.T. previgente, pertanto fino al soddisfacimento di tutto quanto previsto dalla convenzione stipulata tra il Comune ed i privati rimangono in essere le condizioni stabilite dalla convenzione stessa e solo ad assunzione avvenuta delle opere di urbanizzazione primaria da parte del Comune si potrà procedere in riferimento alle presenti N.T.A.

Destinazioni d'uso prevalenti:

- residenza;
- sedi di associazioni politiche, sindacali, culturali, religiose, di volontariato laico o religioso e sportive;
- ristoranti, bar, pensioni, alberghi, cinematografi, teatri, locali di divertimento ed attrezzature sportive private;
- commercio di vicinato;
- artigianato di servizio con l'esclusione di lavorazioni inquinanti e comunque non compatibili con la residenza o che le rechino potenziali molestie;
- uffici privati, studi professionali.

Destinazioni d’uso non ammissibili

- Attività produttive, commerciali, ricreative e di ogni altro genere che per il carico urbanistico che comportano (viabilità, parcheggi, inquinamento, pericolosità, insalubrità) siano incompatibili con la residenza ed il sistema infrastrutturale e dei servizi in essere.
- Tutte le attività agricole;

Indice di edificabilità fondiaria: **I.f. 1,50 mc./mq.**

Rapporto di copertura Rc 40%

Rapporto di permeabilità: R.p. 30%

Per gli edifici esistenti è ammesso un aumento di volume pari al 20% della disponibilità edificatoria del lotto di pertinenza da concedersi una sola volta e da trascrivere su apposito registro a cura dell'Amministrazione Comunale purché tale facoltà non sia stata già esercitata nel corso di validità del precedente strumento urbanistico.

Altezza massima dei fabbricati – H ml. 7,50

Sono ammessi 2 piani abitabili; al piano terra sono ammessi negozi o servizi alla residenza.

Cavedi

Non è ammessa la costruzione di cavedi.

Scantinati

Gli scantinati potranno essere realizzati in parte interrati garantendo comunque il deflusso delle acque di scarico. I locali ricavati negli scantinati, se non destinati ad attività commerciali o produttive, non verranno conteggiati, per la parte interrata, come volume.

Aree cortive

Le aree cortive, o comunque prospicienti spazi pubblici dovranno essere sistemate a giardino e piantumate con essenze lombarde come da indicazioni del RE.

ART.19 AMBITI AC4 (AREE MISTE)

Sono aree che dal punto di vista socio economico sono di grande delicatezza nelle quali sono spesso insediate aziende significative per l'economia locale il cui indotto sull'ambiente urbano al contorno va attentamente controllato e valutato al fine di permettere la convivenza del mix di attività e destinazioni d'uso presenti. Le infrastrutture sono generalmente adeguate.

La destinazione d'uso prevalente è residenziale. Le destinazioni d'uso non ammissibili sono quelle produttive, le attività di tipo commerciale, terziario o di servizio incompatibili con il sistema infrastrutturale (calibro delle strade, sopportabilità di flussi di traffico, disponibilità di aree per parcheggi adeguati al numero, alla frequenza e alla tipologia dei veicoli) e dei servizi in essere.

Le attività produttive presenti al momento dell'adozione del presente PdR vengono confermate. In caso di sostituzione delle attività, per modificazione dei cicli produttivi, delle strategie industriali o quant'altro, ovvero di sostituzione mediante ristrutturazione o demolizione e ricostruzione dell'organismo edilizio esistente per obsolescenza tecnologica o fatiscenza strutturale, non sarà possibile confermare le attività in essere qualora incompatibili con la destinazione d'uso prevalente, la residenza, per quanto riguarda viabilità, parcheggi, inquinamento, sicurezza, salubrità.

In accordo con gli obiettivi di risparmio di suolo sarà autorizzabile un addensamento del tessuto edilizio residenziale esistente, mediante modesti ampliamenti e sopraelevazioni, anche con incremento del carico urbanistico,

Destinazioni d'uso prevalenti:

- residenza;
- piccole imprese;
- sedi di associazioni politiche, sindacali, culturali, religiose, di volontariato laico o religioso e sportive;
- ristoranti, bar, pensioni, alberghi, cinematografi, teatri, locali di divertimento ed attrezzature sportive private;
- attività commerciali;
- artigianato di servizio con l'esclusione di lavorazioni inquinanti e comunque non compatibili con la residenza o che le rechino potenziali molestie;

- uffici privati, studi professionali.

Destinazioni d'uso non ammissibili

- Attività produttive, commerciali, ricreative e di ogni altro genere che per il carico urbanistico che comportano (viabilità, parcheggi, inquinamento, pericolosità, insalubrità) siano incompatibili il sistema infrastrutturale e dei servizi in essere e con la residenza o che le rechino potenziali molestie.
- Tutte le attività agricole;

Indice di edificabilità fondiaria: **I.f. 1,50 mc./mq.**

Rapporto di copertura R.c.: 40%

Rapporto di permeabilità: R.p. 30%

Per gli edifici esistenti è ammesso un aumento di volume pari al 20% della disponibilità edificatoria del lotto di pertinenza da concedersi una sola volta e da trascrivere su apposito registro a cura dell'Amministrazione Comunale purché tale facoltà non sia stata già esercitata nel corso di validità del precedente strumento urbanistico.

Altezza massima dei fabbricati – H ml. 7,50

sono ammessi 2 piani abitabili; al piano terra sono ammessi negozi o servizi alla residenza.

Parcheggi scoperti

Nel lotto di proprietà dovranno essere individuate aree da destinare a parcheggio. Nel caso in cui per particolari condizioni del lotto non sia possibile individuare tali aree le stesso potranno essere monetizzate.

Cavedi

Non è ammessa la costruzione di cavedi.

Scantinati

Gli scantinati potranno essere realizzati in parte interrati garantendo comunque il deflusso delle acque di scarico. I locali ricavati negli scantinati, se non destinati ad attività commerciali o produttive, non verranno conteggiati, per la parte interrata, come volume.

Aree cortive

Le aree cortive, o comunque prospicienti spazi pubblici dovranno essere sistemate a giardino e piantumate con essenze lombarde come da indicazioni del RE.

ART.20 AMBITI CONSOLIDATI A DESTINAZIONE PREVALENTEMENTE PRODUTTIVA

Aree fortemente omogenee dotate di congrui servizi, generalmente di recente formazione, con presenza di residenze limitate agli aspetti funzionali alle attività produttiva insediate e di altre attività comunque compatibili.

ART.21 AMBITI AC5 (AREE PRODUTTIVE ARTIGIANALI E PICCOLA INDUSTRIA)

Questa zona individua alcune aziende esistenti che svolgono attività produttive di tipo artigianale o a livello di piccola industria. Sono individuate come tali anche le aree dotate di strumento urbanistico esecutivo in attuazione di previsioni del P.G.T. vigente, pertanto fino al soddisfacimento di tutto quanto previsto dalla convenzione attualmente stipulata tra il Comune e i privati rimangono in essere le condizioni stabilite dalla convenzione stessa. E' data facoltà di presentare progetti di variante ai P.L. inseriti in questa zona al fine di adeguarli alle nuove previsioni. In assenza di tale adeguamento e fino al soddisfacimento di quanto previsto dalla convenzione in essere, rimangono valide tutte le condizioni stabilite dalla convenzione stessa, e solo ad assunzione avvenuta delle opere di urbanizzazione primaria da parte del Comune si potrà procedere in riferimento alle presenti N.T.A.

L'attuazione in questa Zona è soggetta a concessione singola, fatte salve le situazioni per le quali l'Amministrazione Comunale ritenesse opportuno far precedere l'adozione di un Piano Attuativo.

Destinazioni d'uso prevalenti

- artigianato;
- piccola industria con esclusione delle attività insalubri di 1° e 2° classe;
- attività commerciali di vicinato
- autorimesse pubbliche o private;
- magazzini e depositi commerciali;
- laboratori di analisi e ricerche;
- attrezzature sportive private;
- residenza limitatamente alla direzione o titolare e del custode.

Destinazioni d’uso non ammissibili

- residenza, se non nei limiti precedentemente indicati;
- attività agricole;

- Attività produttive e commerciali che per il carico urbanistico che comportano (viabilità, parcheggi, inquinamento, pericolosità, insalubrità) siano incompatibili con il sistema infrastrutturale e dei servizi in essere.

Indice di edificabilità fondiaria: I.f. 0,85 mq./mq.

comprendendo i volumi e le superfici destinati alla residenza ammissibile.

Rapporto di copertura (R.c.): 60%.

Altezza massima dei fabbricati – H ml. 12,00.

è ammessa deroga sino a **mt. 15.00** per particolari esigenze costruttive dell'attività produttiva.

È, inoltre, ammessa deroga sino a **mt. 20,00** per impianti tecnologici indispensabili per lo svolgimento dell'attività produttiva.

Rapporto di permeabilità: R.p. 30%

Per la residenza, se non incorporata nel volume dell'edificio principale, l'altezza massima è fissata in ml. 7,50.

Limitazione dell'edificazione residenziale

La superficie residenziale ammessa è stabilita in un massimo complessivo di mq. 250,00 S.U. e limitatamente a due appartamenti; è comunque garantita la possibilità di edificare un appartamento avente una S.u. non superiore a mq. 100,00 indipendentemente dalla consistenza dell'insediamento. Per tale/i alloggio/i dovrà essere stipulato atto unilaterale di vincolo notarile registrato e trascritto di pertinenzialità all'attività produttiva di appartenenza.

Trattamento delle acque di scarico

Le acque di rifiuto, prima di essere convogliate nelle fognature comunali, dovranno essere opportunamente depurate così come stabilito dalla legislazione vigente.

ART.22 AMBITI AC6 (AREE PRODUTTIVE INDUSTRIALI)

Questa zona individua alcune aziende esistenti che svolgono attività produttive di tipo industriali. Sono individuate come tali anche aree dotate di strumento urbanistico esecutivo in attuazione di previsioni del P.R.G. vigente, pertanto fino al soddisfacimento di tutto quanto previsto dalla convenzione attualmente stipulata tra il Comune e i privati rimangono in essere le condizioni stabilite dalla convenzione stessa. E' data facoltà di presentare progetti di variante ai P.L. inseriti in questa zona al fine di adeguarli alle nuove previsioni. In assenza di tale adeguamento e fino al soddisfacimento di quanto previsto dalla convenzione in essere, rimangono valide tutte le condizioni stabilite dalla convenzione stessa, e solo ad assunzione avvenuta delle opere di urbanizzazione primaria da parte del Comune si potrà procedere in riferimento alle presenti N.T.A.

L'attuazione in questa Zona è soggetta a concessione singola, fatte salve le situazioni per le quali l'Amministrazione Comunale ritenesse opportuno far precedere l'adozione di un Piano Attuativo.

Destinazioni d'uso prevalenti

- media industria, artigianato;
- attività commerciali
- autorimesse pubbliche o private;
- magazzini e depositi commerciali;
- laboratori di analisi e ricerche;
- residenza limitatamente alla direzione o titolare e del custode.

Destinazioni d'uso non ammissibili

- residenza, se non nei limiti precedentemente indicati;
- attività agricole;

Indice di edificabilità fondiaria: I.f. 0,85 mq./mq.

comprendendo i volumi destinati alla residenza ammissibile.

Rapporto di copertura (R.c.): 60%.

Altezza massima dei fabbricati – H ml. 12,00.

è ammessa deroga sino a **mt. 15.00** per particolari esigenze costruttive dell'attività produttiva.

È, inoltre, ammessa deroga sino a **mt. 20,00** per impianti tecnologici indispensabili per lo svolgimento dell'attività produttiva.

Rapporto di permeabilità: R.p. 30%

Per la residenza, se non incorporata nel volume dell'edificio principale, l'altezza massima è fissata in ml. 7,50.

Limitazione dell'edificazione residenziale

La superficie residenziale ammessa è stabilita in un massimo complessivo di mq. 250,00 di S.U. e limitatamente a due appartamenti; è comunque garantita la possibilità di edificare un appartamento avente una S.u. non superiore a mq. 100,00 indipendentemente dalla consistenza dell'insediamento. Per tale/i alloggio/i dovrà essere stipulato atto unilaterale di vincolo notarile registrato e trascritto di pertinenzialità all'attività produttiva di appartenenza.

Trattamento delle acque di scarico

Le acque di rifiuto, prima di essere convogliate nelle fognature comunali, dovranno essere opportunamente depurate così come stabilito dalla legislazione vigente.

ART.23 AMBITI AC7 AREE AGROINDUSTRIALI.

Questa zona individua alcune aziende esistenti che svolgono attività produttive di tipo agroindustriale.

L'attuazione in questa Zona è soggetta a concessione singola, fatte salve le situazioni per le quali l'Amministrazione Comunale ritenesse opportuno far precedere l'adozione di un Piano Attuativo.

Destinazioni d'uso prevalenti

- Edifici industriali pertinenti alla trasformazione dei prodotti agricoli;
- magazzini e depositi ;
- laboratori di analisi e ricerche;

Destinazioni d'uso non ammissibili

- residenza;

Indice di edificabilità fondiaria: **I.f. 0,85 mq./mq.**

comprendendo i volumi destinati alla residenza ammissibile.

Rapporto di copertura (R.c.): 60%.

Altezza massima dei fabbricati - H ml. 9,00.

Rapporto di permeabilità: R.p. 30%

è ammessa deroga sino a mt. 15,00 per impianti tecnologici indispensabili per lo svolgimento dell'attività produttiva.

Trattamento delle acque di scarico

Le acque di rifiuto, prima di essere convogliate nelle fognature comunali, se esistente o dovranno essere opportunamente depurate così come stabilito dalla legislazione vigente per lo scarico negli strati superficiali del terreno o in corsi d'acqua superficiali.

Esame paesistico dei progetti

Ogni intervento eccedente la manutenzione ordinaria è sottoposto all'esame paesistico dei progetti così come previsto dalla normativa regionale e dalla presenti norme.

ART.24 AMBITI AC8 AREE PER IMPIANTI TECNOLOGICI.

Questa zona individua aree da utilizzare per l'installazione di impianti tecnologici.

L'attuazione in questa Zona è soggetta a concessione singola, fatte salve le situazioni per le quali l'Amministrazione Comunale ritenesse opportuno far precedere l'adozione di un Piano Attuativo.

Destinazioni d'uso prevalenti

- Edifici e/o attrezzature per impianti tecnologici
- magazzini e depositi ;
- laboratori di analisi e ricerche;

Destinazioni d'uso non ammissibili

- residenza;

Indice di edificabilità fondiaria: **I.f. 0,85 mq./mq.**

comprendendo i volumi destinati alla residenza ammissibile.

Rapporto di copertura (R.c.): 60%.

Altezza massima dei fabbricati - H ml. 9,00.

è ammessa deroga sino a mt. 15,00.

Rapporto di permeabilità: R.p. 30%

Trattamento delle acque di scarico

Le acque di rifiuto, prima di essere convogliate nelle fognature comunali, se esistente o dovranno essere opportunamente depurate così come stabilito dalla legislazione vigente per lo scarico negli strati superficiali del terreno o in corsi d'acqua superficiali.

ART.25 AMBITI AC9 AREE PER IMPIANTI DI DISTRIBUZIONE DEL CARBURANTE

A tale ambito appartengono le zone occupate da impianti di distribuzione del carburante per auto trazione e dai fabbricati e dalle attività a questi annesse. In questi ambiti sono autorizzabili tutti gli interventi necessari per mantenere in efficienza gli impianti e i fabbricati.

Destinazioni d'uso prevalenti:

- distribuzione dei carburanti da autotrazione e attività annesse a norma della vigente normativa nazionale;

Destinazioni d'uso non ammesse:

- quelle non espressamente individuate al punto precedente;

Indice di fabbricabilità fondiaria: I.f. 0,85 mq./mq.
comprendendo i volumi destinati alla residenza ammissibile.

Rapporto di copertura (R.c.). 15%.

Altezza massima dei fabbricati H mt. 3,50

Altezza massima delle pensiline H mt. 6,00

ART.26 AMBITI AC10 AREE A VERDE PRIVATO

Comprendono tutte le parti del territorio destinate a verde privato. Tali aree non hanno capacità edificatoria, possono essere realizzate solo opere di recinzione a delimitazione della proprietà, in conformità a quanto previsto dal regolamento edilizio, per le zone edificate, e la realizzazione di piscine private a servizio di esistente abitazione. Gli eventuali fabbricati esistenti possono essere oggetto di interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria. Tulle le alberature esistenti debbono essere mantenute e se ammalorate sostituite con essenze dello stesso tipo.

AMBITI AGRICOLI

Art. 27 AREA AGRICOLA STRATEGICA CON VALENZA PRODUTTIVA

Comprendono tutte le parti del territorio destinate ad usi agricoli o ad essi assimilabili.

Modalità di intervento

E' consentito procedere mediante Permesso di Costruire (o altro titolo previsto dalle norme vigenti) ad interventi di riqualificazione del patrimonio edilizio esistente, di ampliamento e di nuova costruzione.

Gli interventi sugli edifici esistenti della L.R. 12/2005 dovranno avvenire nel rispetto delle prescrizioni dettate dal successivo comma "Edifici esistenti in zona agricola".

Destinazioni d'uso prevalenti:

- agricola;

Destinazioni d'uso non ammesse:

- non sono ammesse costruzioni non pertinenti alla coltivazione del fondo.

Indice di fabbricabilità fondiaria

La densità fondiaria per le abitazioni dell'imprenditore agricolo non può superare i seguenti limiti:

I.f. : **mc 0,06 per mq** su terreni a coltura orticolo o floricola specializzata;

mc 0,01 per mq per un massimo di 500 mc per azienda, su terreni a bosco, a coltivazione industriale del legno, a pascolo o a prato-pascolo permanente;

mc 0,03 per mq sugli altri terreni agricoli.

Nel computo dei volumi realizzabili non sono conteggiate le attrezzature e le infrastrutture produttive ammesse dalle destinazioni di zona, le quali non sono sottoposte a limiti volumetrici ma ai rapporti di copertura di seguito specificati:

Rapporto di copertura

Rc : **40%** dell'intera superficie aziendale per le serre fisse;

10 % dell'intera superficie aziendale per gli altri casi ammessi;

Al fine dei computi di cui sopra (If ed Rc) è ammessa l'utilizzazione di tutti gli appezzamenti, anche non contigui, componenti l'azienda, compresi quelli esistenti su terreni di comuni contermini.

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

Non è subordinata né a concessione né ad autorizzazione comunale, la realizzazione di coperture stagionali destinate a proteggere le colture.

Altezza massima dei fabbricati pari a **ml 8,00**, pari a due piani fuori terra. Altezze superiori potranno essere consentite per la realizzazione di silos e volumi tecnici.

Distanze

Ds : **ml 10,00**, da tutte le strade di uso pubblico.
Dovranno comunque essere osservati gli arretramenti indicati graficamente, ove previsto, sulle Tavole di piano e le distanze da osservare ai sensi del "Nuovo Codice della Strada" e relativo Regolamento di Attuazione, anche se non espressamente riportate sulle Tavole di Azzonamento.

Dc : **ml 5,00**; oppure **ml 0,00** in caso di preesistenza a confine ovvero con convenzione tra confinanti.

Df : se appartenenti ad aziende diverse, pari all'altezza del fabbricato più alto, con un minimo di **ml 10,00**;
se appartenenti alla stessa azienda e non costruiti in aderenza, la distanza tra i fabbricati deve essere non inferiore alla metà dell'edificio più alto e, in ogni caso, non inferiore a **ml 5,00**.

Esame paesistico dei progetti

Ogni intervento eccedente la manutenzione ordinaria è sottoposto all'esame paesistico dei progetti così come previsto dalla normativa regionale e dalla presenti norme esso dovrà mantenere i caratteri tipologici tradizionalmente riscontrati nel territorio, nonché le principali caratteristiche morfologiche dell'edilizia rurale consolidata: coperture, pendenze, gronde, rapporto vuoti/pieni, materiali di finitura ecc.

AMBITI AGRICOLI

Art. 28 AREA AGRICOLA STRATEGICA CON VALENZA PAESAGGSTICA (PARCO OGLIO SUD)

Comprende la parte di territorio ricadente all'interno della perimetrazione del Parco Reginale Olio Sud.

Per questi edifici vige quanto prescritto nelle N.T.A del P.T.C. del Parco dell'Olio, nonché quanto previsto dalle norme dell'art. precedente.

AMBITI AGRICOLI

Art. 29 AREA AGRICOLA DI INTERAZIONE

Trattasi di aree in ambito agricolo di interazione tra il sistema insediativo ed il sistema agricolo, la cui fascia di influenza è stata determinata in 200 mt. in conformità a quanto disposto dal Piano territoriale di coordinamento della Provincia. In tali zone è ammessa la normale attività agricola. Tali aree mantengono la loro capacità edificatoria della zona agricola strategica con valenza produttiva di cui all'art. 27), con la possibilità di realizzare strutture agricole annesse alla conduzione del fondo al di fuori di tali fasce. Non sono ammesse nuove costruzioni di qualsiasi tipo. Per gli eventuali edifici esistenti in tale fascia, sono ammesse opere di manutenzione ordinaria, straordinaria, ristrutturazione, risanamento conservativo e restauro, ampliamento entro il 20% della superficie lorda di pavimento.

ART.30 EDIFICI ESISTENTI IN ZONA AGRICOLA

Ricadono nel disposto del presente articolo gli edifici esistenti e quelli originariamente connessi all'agricoltura ed attualmente in disuso, ovvero quegli edifici di cui, mediante atto catastale o atto notorio sostitutivo, sia possibile dimostrare che non sono più utilizzati per scopo agricolo da almeno 5 anni . Per tali fabbricati è ammesso un ampliamento del 20% del volume esistente alla data della richiesta del Permesso di Costruire, da utilizzare una sola volta. Il responsabile dell'ufficio tecnico dovrà predisporre apposito registro su cui annotare gli interventi autorizzati.

Destinazione d'uso prevalenti

- residenza
- sedi di associazioni politiche, sindacali, culturali, religiose, di volontariato laico o privato, sportive;

Destinazioni d'uso non ammissibili

- commerciali, direzionali, produttive che per il carico urbanistico che comportano (viabilità, parcheggi, inquinamento, pericolosità, insalubrità) siano incompatibili con il sistema infrastrutturale e dei servizi in essere.

Contenuti e modalità di presentazione dei progetti

Essi dovranno contenere:

- la determinazione dell'area di pertinenza;
- lo stato attuale;
- lo stato modificato;
- documentazione fotografica degli interni e degli esterni dell'immobile oggetto dell'intervento;
- certificato catastale o atto notorio sostitutivo, attestante le destinazioni d'uso in essere nei cinque anni precedenti.

Esame paesistico dei progetti

Ogni intervento eccedente la manutenzione ordinaria è sottoposto all'esame paesistico dei progetti così come previsto dalla normativa regionale e dalla presenti norme esso dovrà mantenere i caratteri tipologici tradizionalmente

riscontrati nel territorio (edificio isolato su due piani con eventuale sottotetto, edificio plurifamigliare in linea a corpo unico) nonché le principali caratteristiche morfologiche dell'edilizia rurale consolidata: coperture, pendenze, gronde, rapporto vuoti/pieni, materiali di finitura.

Allevamenti zootecnici in conflitto con le norme sanitarie

Tali ambiti sono caratterizzati dalla presenza di impianti di allevamento su scala industriale a distanze dal centro edificato inferiori a quelle di norma. È possibile individuare due categorie di situazioni:

Le attività agricole classificate nelle tavole di PdR **di tipo A** a contatto del centro edificato non possono essere potenziate o consolidate. È negato ogni incremento del peso vivo allevato e/o del numero dei capi. L'adeguamento tecnologico dell'attività, il mutamento del ciclo produttivo, l'edificazione di edifici accessori, la ristrutturazione edilizia e la manutenzione straordinaria sono considerati come un consolidamento e quindi incompatibili. Le attività insediate sono da considerarsi in esaurimento e non ammissibili. È ammesso l'adeguamento alle sopravvenienti norme igienico sanitarie.

Le attività agricole classificate nelle tavole di PdR **di tipo B** a distanze di rispetto dal centro edificato inferiori a quelle di norma non possono essere potenziate. È negato ogni incremento del peso vivo allevato e/o del numero dei capi. È ammesso l'adeguamento alle sopravvenienti norme igienico sanitarie. È ammessa la manutenzione ordinaria e straordinaria, la realizzazione di opere che non incidano direttamente sui fattori inquinanti (peso vivo / numero di capi). Il carico inquinante prodotto da peso vivo / numero di capi potrà essere aumentato nella misura del 35% per una sola volta, quando siano state attivate le buone condizioni agronomiche e ambientali ai sensi del Reg. CE 17/2003.

ART.31 AREE DI RISPETTO

Comprende le parti di territorio assoggettate, dal P.G.T. o da altre norme vigenti, a rispetto cimiteriale, stradale, dei corsi d'acqua,.

Nelle Tavole di Azzonamento sono individuati, con apposito segno grafico, i relativi perimetri.

Le possibilità edificatorie, le eventuali destinazioni d'uso ed interventi ammissibili sono dettati e regolamentati dalle norme e leggi specifiche vigenti in materia.

Aree di rispetto stradale e canali

Si tratta di aree destinate all'ampliamento e alla creazione di nuovi percorsi per il traffico veicolare e pedonale, e al rispetto dei canali. Il sistema della viabilità dovrà essere tale da migliorare le condizioni della circolazione, della riduzione dell'inquinamento acustico ed atmosferico.

Sulla tavola di azzonamento sono individuate:

- le fasce di rispetto stradale e dei canali
- le aree per la viabilità di piano;

Tali aree sono inedificabili ma mantengono la propria capacità edificatoria agricola, che viene trasferita alle aree adiacenti, anche non contermini, ma appartenenti alla medesima azienda. All'interno delle fasce di rispetto stradale, potranno essere realizzate nuove strade o corsie di servizio, ampliamenti delle carreggiate esistenti, parcheggi pubblici; percorsi pedonali e ciclabili, piantumazione e sistemazione a verde con conservazione dello stato di natura, impianti per la distribuzione del carburante, nonché la costruzione di recinzioni alle distanze minime prescritte dall'ente proprietario della strada. Sugli edifici esistenti nelle fasce di rispetto e di arretramento sono consentite le opere manutenzione ordinaria e straordinaria ristrutturazione, risanamento conservativo e restauro.

Aree di rispetto cimiteriale

Nelle zone di rispetto cimiteriale è vietato qualsiasi tipo di costruzione. potrà essere autorizzata, a titolo precario, la costruzione di edicole per la vendita di fiori da realizzare con struttura smontabile, il Comune si riserva la facoltà di ordinare in qualsiasi momento, con effetto immediato, l'allontanamento di dette strutture; è pure consentita la sistemazione di area per la viabilità,

parcheggio pubblico e a verde, nonché l'installazione di eventuali impianti tecnologici di interesse pubblico oltre all'installazione da parte di privati di impianti per la produzione di energie alternative.

Aree di rispetto delle aziende agricole

Trattasi di aree di rispetto delle aziende agricole zootecniche, il cui raggio di influenza è stato determinato in conformità a quanto disposto dal Regolamento Locale d'Igiene. In tali zone è ammessa la normale attività agricola. Tali aree mantengono la loro capacità edificatoria della zona agricola, con la possibilità di realizzare strutture agricole annesse alla conduzione del fondo. Non sono ammesse nuove costruzioni di tipo civile. Per gli eventuali edifici esistenti in tale fascia, sono ammesse opere di manutenzione ordinaria, straordinaria, ristrutturazione, risanamento conservativo e restauro, nonché, cambio di destinazione d'uso conformi alle previsioni del regolamento locale di igiene, previo parere dell'Asl.

Aree di rispetto dal depuratore

Nelle zone di rispetto del depuratore è vietato qualsiasi tipo di costruzione, è consentita la sistemazione di area per la viabilità, parcheggio pubblico e a verde, nonché l'installazione di eventuali impianti tecnologici di interesse pubblico oltre all'installazione da parte di privati di impianti per la produzione di energie alternative.

Aree di rispetto dalle linee elettriche

Comprendono le aree limitrofe alle linee elettriche esistenti con ampiezza delle fasce di rispetto prestabilite dall'ente preposto al loro controllo (TERNA) o (ENEL) in relazione alla potenza della linea stessa. Di norma tali aree non sono edificabili fatto salvo deroghe autorizzare dagli Enti preposto in funzione alle destinazioni d'uso dei locali e alla limitata presenza di personale.

Aree di rispetto dal pozzo dell'acquedotto

Comprendono le aree limitrofe ai pozzi per il prelevamento di acqua di uso pubblico. Nella prima fascia di rispetto a raggio di mt. 10 dal pozzo è zona di tutela assoluta non ammessa alcuna attività.

Nella seconda fascia di rispetto con raggio di mt. 200 dal pozzo sono vietati gli insediamenti di qualsiasi tipo e qualsiasi attività che possa in qualche modo pregiudicare la captazione dell'acqua potabile.

Aree a vincolo archeologico

Comprende la parte del territorio destinata ad uso agricolo e di accertato o presunto interesse archeologico.

Oltre alle norme generali per le zone "E" di cui al precedente ed alle disposizioni di legge relative alla materia, debbono essere applicate le seguenti disposizioni particolari:

- è ammessa la sola destinazione d'uso di tipo agricolo, con l'esclusione di qualsiasi altro tipo di utilizzo;
- è prescritto il mantenimento sostanziale del profilo naturale del terreno;
- operazioni di scavo o aratura dei terreni di profondità maggiore di cm 50, dovranno essere autorizzati dalla Sovrintendenza Archeologica;
- l'edificabilità è subordinata ad una relazione che dimostri l'impossibilità di realizzare la struttura agricola richiesta in altre zone "E" non di interesse archeologico;

Aree di rispetto per campi elettromagnetici e strutture sensibili

Trattasi di aree ed edifici dove le installazioni di impianti per le telecomunicazioni e radiotelevisioni non sono ammesse o se ammesse con potenza non superiore a determinati valori.

- *Edifici e strutture sensibili*

Sono gli edifici e aree di pertinenza elencate nell'art. 4 comma 8 della legge n. 11/01 ed in particolare sono le scuole, asilo nido,parchi giochi ed oratorio ove non sono permesse installazioni di impianti per le telecomunicazioni e radiotelevisioni.

- *Aree di particolare tutela*

Sono le aree comprese nel raggio di 100,00 mt dal perimetro esterno di proprietà degli edifici e strutture sensibili. All'interno di tali aree è permessa l'installazione di impianti per le telecomunicazioni e radiotelevisioni con potenzialità totale fino a 300 W .

- *Area 1*

E' la parte di territorio del centro abitato delimitato da perimetro continuo che comprende unicamente tutte le aree edificate con continuità. All'interno di tali area è permessa l'installazione di impianti per le telecomunicazioni e radiotelevisioni con potenzialità totale fino a 1000 W .

- *Area 2*

E' la parte di territorio non ricompresa in area 1 . All'interno di tali area è permessa l'installazione di impianti per le telecomunicazioni e radiotelevisioni con potenzialità superiore a 1000 W .

ART.32 AMBITI ED ELEMENTI PAESAGGISTICAMENTE SENSIBILI

Nell'applicazione delle norme inerenti la tutela del paesaggio il PdR individua preventivamente nel territorio comunale i seguenti ambiti a diversa sensibilità paesaggistica. In tali ambiti la verifica di compatibilità paesistica dei progetti sarà condotta applicando i livelli di sensibilità paesistica del sito definiti dal presente articolo.

Tali ambiti comprendono quasi completamente il territorio agricolo comunale, in accordo con le indicazioni del PTCP che individua corridoi ecologici di primo e secondo e terzo livello, i cui confini vengono resi coerenti con le evidenze territoriali locali. Sono individuate tre classi di sensibilità: sensibilità alta, sensibilità media e sensibilità bassa.

Rete ecologica di primo livello (sensibilità paesaggistica 5).

Individua una piccola parte del territorio agricolo specificando i confini della rete ecologica di primo livello già individuati dal PTCP e qui meglio specificati, in esso vanno tutelati gli elementi di naturalità presenti mediante l'osservazione delle seguenti norme:

- l'attuale tracciato del reticolo idrico non deve essere modificato; eventuali modifiche sono ammesse solo in forza alle dimostrate necessità della conduzione dei fondi agricoli e dovranno essere appositamente autorizzate,
- le caratteristiche architettoniche dell'edilizia rurale, quale essa si è costituita storicamente, quali purezza dei volumi, pendenze dei tetti, sporti di gronda, devono essere mantenute, anche in deroga alle norme sanitarie vigenti;
- i filari esistenti dovranno essere mantenuti, in caso di necessita di abbattimenti di alcuni alberi secchi e gravemente ammalorati, da dimostrare con specifica relazione agronomica, gli alberi abbattuti dovranno essere sostituiti con nuove alberature della stessa essenza degli esistenti;

Rete ecologica di secondo livello (sensibilità paesaggistica 4).

Individua una buona parte del territorio agricolo specificando i confini della rete ecologica di secondo livello già individuati dal PTCP e qui meglio specificati, in esso vanno tutelati gli elementi di naturalità presenti mediante l'osservazione delle seguenti norme:

- l'attuale tracciato del reticolo idrico minore non deve essere modificato; eventuali modifiche sono ammesse solo in forza alle dimostrate necessità della conduzione dei fondi agricoli e dovranno essere appositamente autorizzate,
- le caratteristiche architettoniche dell'edilizia rurale, quale essa si è costituita storicamente, quali purezza dei volumi, pendenze dei tetti, sporti di gronda, devono essere mantenute, anche in deroga alle norme sanitarie vigenti;
- i filari esistenti dovranno essere mantenuti, in caso di necessita di abbattimenti di alcuni alberi secchi e gravemente ammalorati, da dimostrare con specifica relazione agronomica, gli alberi abbattuti dovranno essere sostituiti con nuove alberature della stessa essenza degli esistenti;

Rete ecologica di terzo livello (sensibilità paesaggistica 3).

Individua una piccola parte del territorio agricolo specificando i confini della rete ecologica di terzo livello già individuati dal PTCP e qui meglio specificati, in esso vanno tutelati gli elementi di naturalità presenti mediante l'osservazione delle seguenti norme:

- l'attuale tracciato del reticolo idrico minore non deve essere modificato; eventuali modifiche sono ammesse solo in forza alle dimostrate necessità della conduzione dei fondi agricoli e dovranno essere appositamente autorizzate,
- le caratteristiche architettoniche dell'edilizia rurale, quale essa si è costituita storicamente, quali purezza dei volumi, pendenze dei tetti, sporti di gronda, materiali, finiture, rapporto tra vuoti e pieni, ritmi delle aperture devono essere mantenute, anche in deroga alle norme sanitarie vigenti;

- i filari esistenti dovranno essere mantenuti, in caso di necessita di abbattimenti di alcuni alberi secchi e gravemente ammalorati, da dimostrare con specifica relazione agronomica, gli alberi abbattuti dovranno essere sostituiti con nuove alberature della stessa essenza degli esistenti;

AMBITI AGRICOLI (sensibilità paesaggistica 2).

Individua una gran parte del territorio agricolo come individuati nella tavola come area agricola strategica con valenza produttiva, in esso vanno tutelati gli elementi di naturalità presenti mediante l'osservazione delle seguenti norme:

- l'attuale tracciato del reticolo idrico minore non deve essere modificato; eventuali modifiche sono ammesse solo in forza alle dimostrate necessità della conduzione dei fondi agricoli e dovranno essere appositamente autorizzate,
- le caratteristiche architettoniche dell'edilizia rurale, quale essa si è costituita storicamente, quali purezza dei volumi, pendenze dei tetti, sporti di gronda, materiali, finiture, rapporto tra vuoti e pieni, ritmi delle aperture devono essere mantenute, anche in deroga alle norme sanitarie vigenti;
- i filari esistenti dovranno essere mantenuti, in caso di necessita di abbattimenti di alcuni alberi secchi e gravemente ammalorati, da dimostrare con specifica relazione agronomica, gli alberi abbattuti dovranno essere sostituiti con nuove alberature della stessa essenza degli esistenti;

TITOLO V°:
DISPOSIZIONI FINALI E TRANSITORIE

ART.33 EDIFICI ESISTENTI IN CONTRASTO CON LE PREVISIONI DEL P.G.T.

Per tutte le costruzioni che, all'atto dell'approvazione del DdP, si trovano in zona a destinazione contrastante con la destinazione d'uso, o non espressamente indicati nelle tavole del PdR, sono consentiti gli interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e consolidamento.

Per gli edifici legittimamente costruiti in tutte le Zone in contrasto alle presenti N.T.A. sono ammessi piccoli ampliamenti di volume per adeguamenti alle normative in materia di sicurezza e igienico sanitarie in misura non superiore al 20% del volume esistente e comunque da concedersi una sola volta.

La concessione di cui ai punti precedenti deve essere trascritta su apposito registro a cura dell'Amministrazione Comunale.

ART.34 RIFERIMENTO AI GRAFICI DI PIANO

Le presenti norme si applicano esclusivamente con riferimento alle Tavole di del PGT. Gli elaborati di ricerca e di indagine, relativi allo stato di fatto del territorio comunale, nonché le analisi socio-economiche, hanno esclusivamente valore informativo.

Gli elaborati grafici sono stati redatti utilizzando la cartografia aggiornata fornita dall'Amministrazione Comunale, eventuali discordanze con la realtà non possono essere utilizzate per modificare in fase attuativa, le scelte urbanistiche di progetto, nonché sanare eventuali situazioni di illegittimità urbanistico-edilizia.

Nell'eventualità di discordanze fra gli elaborati grafici e le presenti norme, sono prevalenti le indicazioni scritte nelle presenti Norme Tecniche di Attuazione.

Nell'eventualità di discordanza fra le tavole di progetto in scala diversa, sono valide le prescrizioni contenute nella tavola in scala maggiore.

Le distanze di rispetto o di arretramento edificatorio indicate nelle tavole di progetto non sollevano i soggetti dal verificare presso gli Uffici competenti le distanze stesse, che comunque non potranno mai essere inferiori a quelle indicate.

ART.35 ENTRATA IN VIGORE DEL PDR

Il presente PdR entra in vigore a partire dalla data di pubblicazione sul B.U.R.L.

Con l'entrata in vigore del PdR sono abrogati il P.G.T. precedentemente vigente, nonchè tutte le norme del Regolamento Edilizio in contrasto con il P.G.T. e le presenti norme tecniche.

I piani attuativi approvati alla data di adozione del presente PGT potranno essere attuati in ossequio agli impegni assunti con la convenzione urbanistica.

I piani attuativi in corso di approvazione potranno essere attuati dopo l'approvazione delle presenti norme.