



COMUNE DI  
BRENTA



COMUNE DI  
CITTIGLIO

Provincia di Varese

# COMUNE DI BRENTA

## Piano di Governo del Territorio PIANO DELLE REGOLE



Normativa tecnica

ELABORATO

**PdR NT**

SINDACO  
Dott. Silvio BORGESSE

SEGRETARIO  
Dott.ssa Margherita TALDONE

APPROVAZIONE

Dicembre 2010

*Gruppo di Lavoro:*  
Coordinatore Arch. STEFANO INTROINI  
Redazione Atti PGT Arch. CRISTINA CAROZZI  
*collaboratori:*  
Dott.ssa Urbanista Alessandra Lualdi  
Dott.ssa Agronomo Anna Borghi  
**VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA**  
Dott.ssa Ingegnere Annalisa Geronimi

PARTE PRIMA – REGOLE GENERALI – .....	4
CAPO I – FINALITA', EFFICACIA ED ATTUAZIONE DEL PIANO DELLE REGOLE .....	4
Art. 1 Finalità e contenuti del Piano di Governo del Territorio (PGT).....	4
Art. 2 Contenuti e validità del Piano delle Regole (PdR).....	6
Art. 3 Elaborati del Piano delle Regole.....	7
Art. 4 Attuazione del Piano delle Regole.....	8
Art. 5 Efficacia dei titoli abilitativi e deroghe.....	9
Art. 6 Piani attuativi comunali .....	10
Art. 7 Convenzione dei piani attuativi .....	10
Art. 8 Incentivazione urbanistica .....	11
CAPO II – INDICI URBANISTICI, PARAMETRI EDILIZI, DESTINAZIONI D'USO .....	13
Art. 9 Definizione degli interventi edilizi.....	13
Art. 10 Definizioni degli indici e parametri urbanistici .....	13
Art. 11 Applicazione dei parametri urbanistico-edilizi.....	19
Art. 12 Destinazioni d'uso.....	19
Art. 12.1. Residenziali (R).....	21
Art. 12.2. Produttive e artigianali (P) .....	21
Art. 12.3. Commerciali (C) .....	22
Art. 12.4. Attività di interesse generale e servizi (S) .....	22
Art. 12.5. Attività agricola (A) .....	23
PARTE SECONDA – DISCIPLINA DEGLI INTERVENTI – .....	25
CAPO III – DISCIPLINA DEGLI AMBITI DEL TESSUTO URBANO CONSOLIDATO .....	25
Art. 13 Ambiti del tessuto urbano consolidato (TUC) .....	25
Art. 14 Nuclei di Antica Formazione (NAF) .....	25
Art. 14.1 Individuazione delle modalità di intervento.....	25
Art. 14.2. Documentazione a corredo dei progetti .....	33
Art. 14.3. Aree per servizi pubblici .....	33
Art. 14.4. Prescrizioni costruttive generali.....	34
Art. 14.5. Disciplina delle aree scoperte ed altre disposizioni .....	36
Art. 15 Ambiti residenziali recenti del tessuto urbano consolidato.....	38
Art. 15.1. Ambiti del Tessuto Urbano Intensivo (TUI) .....	38
Art. 15.2. Ambiti di Completamento del Tessuto Esistente (A-CO) .....	39
Art. 15.3. Ambiti di Contenimento del Tessuto Esistente (A-CE) .....	40
Art. 15.4. Ambiti di Conservazione del Tessuto Esistente (A-C) .....	41
Art. 16 Ambiti polifunzionali produttivi e commerciali esistenti e di completamento .....	42
CAPO IV – DISCIPLINA DEL TERRITORIO NON URBANIZZATO .....	44
Art. 17 Ambiti residenziali e produttivi esterni al TUC .....	44
Art. 18 Ambiti agricoli produttivi .....	44
Art. 19 Ambiti agricoli di rilevanza ambientale e paesistica.....	46
Art. 20 Ambiti boscati .....	47
Art. 21 Aree non soggette a trasformazione urbanistica .....	48
Art. 21.1 Aree degradate o dismesse.....	48
Art. 21.2 Aree ad elevato livello di naturalità.....	48
CAPO V – DISCIPLINA DELLE AREE SPECIALI.....	50
Art. 22 Aree per servizi tecnologici.....	50
Art. 23 Fasce di rispetto cimiteriali, stradali, fluviali, elettrodotti .....	50
Art. 23.1. Fasce di rispetto cimiteriale .....	50
Art. 23.2. Fasce di rispetto stradale.....	50
Art. 23.3. Fasce di rispetto fluviale.....	52
Art. 23.4. Fasce di rispetto degli elettrodotti.....	52
Art. 24 Individuazione di impianti radiobase.....	53
Art. 25 Edifici storici e monumentali e ambiti storico-culturali .....	53
Art. 26 Edifici Caratterizzanti l'Esistente (E-C) .....	53
Art. 27 Vincolo idrogeologico .....	55
Art. 28 Vincolo paesaggistico.....	55
Art. 29 Cabine e linee elettriche .....	55
CAPO VI PRESCRIZIONI GENERALI .....	57
Art. 30 Spazi di sosta veicoli funzionali agli insediamenti.....	57

Art. 30.1 Parcheggi privati nelle nuove costruzioni .....	57
Art. 30.2 Parcheggi privati negli interventi di recupero edilizio .....	58
Art. 30.3 Autorimesse private.....	58
Art. 31 Viabilità e accessi carrai .....	59
Art. 32 Tutela del verde e aree di pertinenza .....	59
Art. 33 Recinzioni.....	60
Art. 34 Conservazione della morfologia del territorio.....	60
Art. 35 Norme di salvaguardia degli spazi naturali .....	61
Art. 36 Disposizioni in materia di ingegneria naturalistica .....	62
Art. 37 Rete ecologica .....	63
CAPO VII – NORME GEOLOGICHE DI PIANO.....	64
Art. 38 Definizioni.....	64
Art. 39 Norme di fattibilità geologica delle azioni di piano .....	67
Art. 40 Normativa derivante dalla carta dei vincoli.....	73
Art. 40.1. Vincoli di polizia idraulica ai sensi della D.G.R. 25 gennaio 2002 N.7/7868 e s.m.i .....	73
Art. 40.2. Aree di salvaguardia delle captazioni ad uso idropotabile .....	74
Art. 40.3. Piano stralcio per l’assetto idrogeologico del bacino del fiume Po (PAI) .....	75
Art. 40.4. Gestione delle acque superficiali sotterranee e di scarico.....	75
Art. 40.5. Tutela della qualità dei suoli.....	75
Art. 40.6. Normativa derivante dalla carta della pericolosità sismica .....	76
CAPO VIII CONTENUTI PAESAGGISTICI DEL PGT .....	78
Art. 41 Norme paesistiche generali .....	78
Art. 41.1 Coni visuali .....	79
Art. 41.2 Aree non urbanizzate .....	79
Art. 41.3 Gestione degli spazi pubblici urbani.....	80
Art. 41.4 Allestimento dell’arredo urbano .....	80
Art. 41.5 Cromie .....	81
Art. 41.6 Misure per l’edificazione.....	81

## PARTE PRIMA – REGOLE GENERALI –

### CAPO I – FINALITA', EFFICACIA ED ATTUAZIONE DEL PIANO DELLE REGOLE

#### Art. 1 Finalità e contenuti del Piano di Governo del Territorio (PGT)

Il comune di Brenta all'ultimo censimento ufficiale ISTAT 2001 aveva popolazione pari a 1.646, quindi inferiore ai 2000 abitanti.

Pertanto il PGT del comune di Brenta è assoggettato alla disciplina di cui all'articolo 10bis della L.R. 12/2005 "Disposizioni speciali per i comuni con popolazione inferiore o pari a 2.000 abitanti".

L'art. 10 bis prevede che il PGT sia composto da documento di piano, piano dei servizi e piano delle regole come articolazioni di un unico atto.

Il documento di piano deve comunque essere verificato e aggiornato con periodicità almeno quinquennale, anche al fine dell'adeguamento della programmazione attuativa.

Il documento di piano definisce, in relazione alle peculiarità delle singole realtà territoriali e avvalendosi in via prioritaria di dati ed elaborazioni reperibili nei sistemi informativi di livello sovracomunale, il quadro conoscitivo del territorio comunale, considerando in particolare le previsioni derivanti dalla programmazione territoriale di livello sovraordinato, l'assetto del territorio urbano ed extraurbano, le caratteristiche del paesaggio agrario e dell'ecosistema, il sistema della mobilità, le presenze di interesse paesaggistico, storico-monumentale ed archeologico, nonché l'assetto geologico, idrogeologico e sismico, ai sensi dell'articolo 57, comma 1, lettera a), e finalizzando il quadro delle conoscenze alla determinazione delle principali dinamiche in atto, delle maggiori criticità del territorio e delle sue potenzialità, dando atto inoltre dell'avvenuta effettuazione dell'informazione preventiva e del confronto con la cittadinanza.

Sulla base degli elementi di cui al comma 3, il documento di piano:

- a) individua gli obiettivi generali di sviluppo, miglioramento e conservazione per la politica territoriale del comune, verificandone la sostenibilità; determina inoltre gli obiettivi quantitativi di sviluppo complessivo con prioritario riferimento alla riqualificazione del territorio, alla minimizzazione del consumo di suolo, all'utilizzo ottimale delle risorse territoriali, al miglioramento dell'assetto viabilistico e della mobilità, nonché dei servizi pubblici e di interesse pubblico o generale, anche a livello sovracomunale. La determinazione di tali obiettivi ed il conseguente relativo processo di valutazione ambientale di cui all'articolo 4, comma 2, possono essere effettuati in forma congiunta tra più comuni;
- b) determina le politiche di intervento per i diversi sistemi funzionali, dettagliando e circostanziando eventuali scelte di rilevanza sovracomunale, in applicazione dell'articolo 15, commi 1 e 2, lettera g), nonché dimostrando la compatibilità delle predette politiche di intervento con le risorse economiche attivabili dalla pubblica amministrazione;
- c) individua puntualmente gli ambiti di trasformazione assoggettati a piano attuativo, determinandone gli indici urbanistico-edilizi in linea di massima, le destinazioni funzionali, nonché gli eventuali criteri di negoziazione per l'attuazione degli interventi;
- d) definisce eventuali criteri di compensazione, di perequazione e di incentivazione.

Le scelte di sviluppo del PGT devono essere rese compatibili con le opportunità e le risorse del territorio, ai sensi dell'art. 1 della medesima legge regionale, *“nel rispetto dei principi fondamentali dell'ordinamento statale e comunitario, nonché delle peculiarità storiche, culturali, naturalistiche e paesaggistiche che connotano la Lombardia”*.

Pur trattandosi di tre strumenti distinti, dotati di una certa autonomia gestionale, i tre atti si integrano e completano reciprocamente, alla luce del diverso ruolo che la legge gli attribuisce.

Il Documento di Piano è uno strumento con contenuti di carattere prevalentemente strategico quale elemento “di regia” di una politica complessiva sul territorio armonizzata rispetto agli obiettivi e alle procedure ma anche attenta a problemi di efficacia e di opportunità attraverso un sistema di relazioni fondato su meccanismi di reciproca coerenza e attenzione alle dinamiche della evoluzione dei sistemi urbani.

Il Piano delle Regole è uno strumento operativo autonomo al quale spettano gli aspetti regolamentativi e gli elementi di qualità della città costruita, la disciplina delle aree agricole, quella delle aree di valore paesaggistico-ambientale ed ecologiche, le aree non soggette a trasformazione urbanistica.

Il Piano dei Servizi è uno strumento operativo autonomo al quale spetta l'armonizzazione tra insediamenti e città pubblica e dei servizi.

## Art. 2 Contenuti e validità del Piano delle Regole (PdR)

Il Piano delle Regole è redatto ai sensi e per gli effetti dell'art. 10 bis della L.R. 11 marzo 2005, n. 12 e s.m.i. ed è atto del Piano di Governo del Territorio (P.G.T.).

Il piano delle regole disciplina urbanisticamente tutto il territorio comunale, fatta eccezione per i nuovi interventi negli ambiti di trasformazione, ed in particolare:

- a) individua i nuclei di antica formazione, con la puntuale disciplina in ordine alle modalità di conservazione e recupero, ai criteri di riqualificazione e valorizzazione, alle condizioni di ammissibilità degli interventi innovativi, integrativi o sostitutivi;
- b) definisce e disciplina, sotto il profilo tipologico e funzionale, gli ambiti del tessuto urbano consolidato, quali insieme delle parti del territorio già edificato, comprendendo in esse le aree libere intercluse o di completamento destinate alla futura trasformazione insediativa nonché le aree libere destinate a usi diversi ascrivibili tuttavia all'ambito urbano, determinando gli opportuni parametri quantitativi di progettazione urbanistica ed edilizia e i requisiti qualitativi degli interventi, ivi compresi quelli di integrazione paesaggistica, di efficienza energetica, di occupazione del suolo e di permeabilizzazione;
- c) riconosce e valorizza le aree e gli immobili assoggettati a tutela in base alla normativa statale e regionale;
- d) individua le aree e gli edifici a rischio di compromissione o degrado e a rischio di incidente rilevante;
- e) contiene, in ordine alla componente geologica, idrogeologica e sismica, quanto previsto dall'articolo 57, comma 1, lettera b);
- f) individua:
  - 1) le aree destinate all'agricoltura;
  - 2) le aree di valore paesaggistico-ambientale ed ecologiche;
  - 3) le aree non soggette a trasformazione urbanistica.

Il Piano delle Regole:

- a) per le aree destinate all'agricoltura:
  - 1) detta la disciplina d'uso, di valorizzazione e di salvaguardia in conformità con quanto previsto dal titolo terzo della parte seconda, nonché con i piani di settore sovracomunali, ove esistenti;
  - 2) individua gli edifici esistenti non più adibiti ad usi agricoli, dettandone le normative d'uso;
- b) per le aree di rilevanza paesaggistico-ambientale e per quelle di valore ecologico dispone norme di salvaguardia e valorizzazione in coerenza con la pianificazione sovraordinata;
- c) per le aree non soggette a trasformazione urbanistica individua gli edifici esistenti, dettandone la disciplina d'uso e ammette in ogni caso, previa valutazione di possibili alternative, interventi per servizi pubblici, prevedendo eventuali mitigazioni e compensazioni agro-forestali e ambientali.
- d) individua le parti del territorio comunale nonché le tipologie di edifici o di intervento escluse dall'applicazione delle disposizioni inerenti il recupero abitativo dei sottotetti esistenti, ai sensi dell'art. 65 della L.R. 12/2005 e successive modifiche, assumendo gli indirizzi relativi alle valutazioni paesistiche delle trasformazioni e dei siti, e relative sensibilità (Tav. DdP08 Sensibilità paesistica dei luoghi);

- e) recepisce e disciplina gli ambiti di trasformazione, ad avvenuto completamento dei lavori attuativi.

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

Il piano delle regole non ha effetti negli ambiti di trasformazione urbanistica individuati dal documento di piano.

Il Piano delle Regole è articolazione con il Documento di Piano e con il Piano dei Servizi di un unico atto le cui previsioni hanno validità a tempo indeterminato e sono sempre modificabili.

Le presenti norme integrano le previsioni urbanistiche contenute nelle tavole grafiche del Piano delle Regole, di cui posseggono la medesima efficacia obbligatoria, anche agli effetti dell'applicazione delle misure di salvaguardia di cui alla Legge 3 novembre 1952 n. 1902 e successive modifiche e integrazioni, fatte salve le disposizioni delle leggi vigenti in materia in riguardo al D.M. 1404/68, al D.M. 1444/68, alla L. 10/1977 e al PTCP (Piano di Coordinamento Provinciale).

### Art. 3 Elaborati del Piano delle Regole

Le tavole grafiche e gli elaborati seguenti contengono previsioni prescrittive la cui attuazione è regolata dalle presenti norme:

#### PIANO DELLE REGOLE

PGT R	Relazione illustrativa del Piano di Governo del Territorio	
PdR NT	Normativa Tecnica	
PdR NT	Normativa Tecnica di confronto – estratto -	
PdR All. A	Allegato Fotografico Nucleo Antica Formazione	
PdR01a	Carta delle previsioni di Piano	1:5.000
PdR01b	Carta delle previsioni di Piano. Dettaglio urbano	1:2.000
PdR02	Nucleo di Antica Formazione. Stato e qualità di attuazione degli interventi	1:500
PdR03	Nucleo di Antica Formazione. Rilievo elementi connotativi e soglie storiche	1:500
PdR04	Nucleo di Antica Formazione. Prescrizioni per gli interventi	1:500
PdR05	Carta di sintesi dei vincoli e del quadro di dissesto PAI	1:5.000
PdR06	Carta di sintesi della fattibilità geologica	1:5.000

Per la redazione del PGT si è utilizzato il database topografico acquisito alla scala 1:2.000 e 1:10.000 dalla Comunità Montana delle Valli del Verbano, ripresa aerea aprile 2008, introducendo mediante rilievo diretto e mediante utilizzo delle pratiche edilizie comunali gli edifici edificati dal 2008 ad oggi.

La rappresentazione cartografica impiegata possiede una tolleranza cartografica, dipendente dalla scala di ripresa fotografica, dalla precisione strumentale dell'apparecchio di presa fotografica e del restitutore, sulla quale non è possibile, per il redattore del PGT introdurre correzioni.

Il PGT è stato redatto tenendo conto della complessità fisica e catastale rappresentata cartograficamente, pertanto la maggior parte dei limiti degli ambiti nei quali il territorio è suddiviso,

corrisponde ad elementi fisicamente riconoscibili del paesaggio o all'esplicazione cartografica dei limiti catastali, cui fare riferimento per l'interpretazione.

Nei casi in cui ciò non risultasse evidente, la linea dividente due ambiti del piano corrisponde a limiti di progetto, da apporre fisicamente sul territorio deducendone la posizione cartograficamente, anche mediante apposizione dei punti fissi da parte dell'A.C.

La cartografia aerofotogrammetrica utilizzata per la redazione del PGT differisce, a volte anche sostanzialmente, dalla cartografia catastale, data la loro diversa precisione intrinseca: per questa ragione i lotti rappresentati cartograficamente possono presentare superficie differente da quella effettivamente deducibile dall'originale cartografia catastale. Ai fini delle verifiche urbanistiche si assumerà la superficie di rilievo, deducibile dalla cartografia del Piano delle Regole e si impiegheranno i limiti catastali rappresentati solamente a scopo qualitativo.

#### **Art. 4 Attuazione del Piano delle Regole**

Il Piano delle Regole si attua in conformità alle disposizioni legislative vigenti mediante:

- a. Permesso di costruire, ai sensi del capo II - Parte II della LR 12/2005 s.m.i., a sua volta distinto nelle seguenti fattispecie:
  1. Permesso di costruire diretto, quello il cui rilascio non è subordinato alla preventiva approvazione di un piano attuativo.  
Esso è a sua volta definito:
    - semplice se non comporta l'assunzione di impegni;
    - assistito se comporta l'assunzione di specifici impegni da parte del soggetto richiedente contenuti in atto concertativo (convenzione o impegnativa unilaterale d'obbligo), sulla base di prescrizioni impartite dal Comune.
  2. Permesso di costruire subordinato, quello il cui rilascio richiede la formazione di un preventivo piano attuativo.
- b. Denuncia di inizio attività ai sensi del capo III – Parte II della LR 12/2005 s.m.i. a sua volta distinto nelle seguenti fattispecie:
  1. Denuncia di inizio attività diretta, quella la cui comunicazione non è subordinata alla preventiva approvazione di un piano attuativo.  
Essa è a sua volta definita:
    - semplice se non comporta l'assunzione di impegni;
    - assistita se comporta l'assunzione di specifici impegni da parte del soggetto richiedente contenuti in atto concertativo (convenzione o impegnativa unilaterale d'obbligo), sulla base di prescrizioni impartite dal Comune.
  2. Denuncia di inizio attività subordinata, quella la cui comunicazione richiede la formazione di un preventivo piano attuativo.
- c. Piani attuativi comunali ai sensi dell'art.12 della L.R.12/2005 di cui al successivo *Art. 6 Piani attuativi comunali*.

Ai sensi della legge regionale 12/2005 è nella facoltà del richiedente la scelta dell'uno o dell'altro strumento.

Di norma gli interventi nei campi della conservazione e in quelli dell'adeguamento si attuano attraverso Denuncia di Inizio Attività o Permesso di Costruire; gli interventi nei campi della modificazione con cambio di destinazione d'uso si attuano attraverso Permesso di Costruire subordinato a convenzionamento finalizzato al reperimento delle aree per servizi pubblici nella misura definita dal Piano dei Servizi; gli interventi nei campi della modificazione con ampliamento



volumetrico nei Nuclei di Antica Formazione, nel limite massimo del 10% del volume esistente, si attuano attraverso piani attuativi comunali con convenzionamento.

Il ricorso ai piani attuativi comunali è sempre ammesso.

Sono fatti salvi tutti gli obblighi in materia edilizia, statica, sanitaria, e gli adempimenti di cui all'art. 8 della L. 447/95 e dell'art. 5 della L.R. 13/01 relativamente alla documentazione di previsione del clima acustico degli edifici anche in relazione al PZA del comune di Brenta approvato.

#### **Art. 5 Efficacia dei titoli abilitativi e deroghe**

Durante l'iter di definitiva approvazione del PGT2010 deve essere sospesa qualsiasi attività inerente la trasformazione del territorio che risulti in contrasto con le norme dello strumento adottato.

L'applicazione del cosiddetto "regime di salvaguardia" è regolata dalla L.3/11/1952 n.1902, dalla L.5/7/1966 n.517, dalla L. 6/8/1967 n.765 e dalla L.1/6/1971 n.291.

A seguito dell'entrata in vigore del PdR, gli effetti normativi delle disposizioni contenute nello strumento urbanistico generale sostituito dal presente, sono integralmente decaduti.

A seguito dell'entrata in vigore del PdR, anche gli edifici esistenti antecedentemente alla data di pubblicazione sul BURL della Deliberazione di Consiglio Comunale di approvazione del presente piano, ai fini delle verifiche edilizie e urbanistiche, sono assoggettati esclusivamente alle presenti norme; quanto affermato vale in particolare per il calcolo delle capacità edificatorie a diverso titolo attribuite.

Per tutto ciò che non è disciplinato dal presente PdR, si applicano le prescrizioni contenute nelle Leggi dello Stato, nei Decreti, nelle Legge Regionali, nei Regolamenti e in ogni altro atto normativo, secondo i normali principi di giurisprudenza.

I Piani Attuativi vigenti alla data di adozione del presente PGT, comunque denominati, ovvero regolati da convenzioni urbanistiche o atti unilaterali d'obbligo che risultino regolarmente stipulati, conservano efficacia sino alla loro scadenza convenzionale (nel rispetto comunque degli impegni convenzionali sottoscritti), anche in caso di difformità con la norma del PdR.

Restano fatti salvi:

- Atti abilitativi già rilasciati, alla data di adozione del presente Piano, ai sensi del D.P.R. 380/01 e degli articoli 33 e seguenti della L.R. 12/2005, dallo Sportello unico per l'Edilizia;
- Accordi di Programma già vigenti o in corso di perfezionamento;
- Programmi Integrati di Intervento già vigenti o in corso di perfezionamento;
- progetti generali infrastrutturali a carattere regionale e provinciale;
- progetti di opere pubbliche o di interesse pubblico adottati o approvati prima della data di adozione del presente PGT.

Le deroghe alle previsioni ed alle prescrizioni del piano delle regole sono limitate alla realizzazione o alla modificazione di opere pubbliche e di opere private di interesse pubblico, secondo quanto disposto dall'art.16 della L.6/8/1967 n.765. La concessione delle deroghe è regolata dalle prescrizioni contenute nella L. 21/12/1955 n.1357 e nella L. 6/8/1967 n. 765 con criteri e modalità indicati nell'art. 40 della Legge Regionale 11 marzo 2005 n. 12.

## Art. 6 Piani attuativi comunali

L'attuazione degli interventi di trasformazione e sviluppo indicati nel documento di piano come Aree di Trasformazione avviene tramite i piani attuativi comunali, costituiti da tutti gli strumenti esecutivi previsti dalla legislazione statale e regionale.

L'attuazione degli interventi di sostituzione ed integrazione del patrimonio edilizio esistente, laddove previsto dal Piano delle Regole, avviene tramite i piani attuativi comunali.

Nei piani attuativi vengono fissati in via definitiva gli indici urbanistico-edilizi necessari all'attuazione delle previsioni dello stesso; per il dimensionamento delle aree per servizi da reperire e/o monetizzare ai sensi dell'art. 46 della L.R. 12/2005, si fa espresso riferimento al Piano dei Servizi.

Le previsioni contenute nei piani attuativi e loro varianti hanno carattere vincolante e producono effetti diretti sul regime giuridico dei suoli.

Le prescrizioni planivolumetriche contenute nel progetto di piano attuativo devono essere sufficientemente dettagliate sia per quanto riguarda l'assetto planimetrico che per i profili regolatori. Le modificazioni in fase di esecuzione non costituiscono variante rispetto a dette previsioni a condizione che non alterino, se non in misura limitata e circoscritta ad aggiustamenti di modesta entità, le caratteristiche tipologiche e di impianto dello strumento attuativo stesso e che non diminuiscano la dotazione di standard urbanistico.

## Art. 7 Convenzione dei piani attuativi

Ai sensi dell'art. 46 della L.R. 12/2005, la convenzione, alla cui stipulazione è subordinato il rilascio dei permessi di costruire ovvero la presentazione delle denunce di inizio attività relativamente agli interventi contemplati dai piani attuativi, oltre a quanto stabilito ai numeri 3) e 4) dell'articolo 8 della legge 6 agosto 1967, n. 765 (Modifiche ed integrazioni alla legge urbanistica 17 agosto 1942, n. 1150), deve prevedere:

- a. la cessione gratuita, entro termini prestabiliti, delle aree necessarie per le opere di urbanizzazione primaria, nonché la cessione gratuita delle aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale previste dal piano dei servizi; qualora l'acquisizione di tali aree non risulti possibile, o solo in parte, o non sia ritenuta opportuna dal comune in relazione alla loro estensione, conformazione o localizzazione, ovvero in relazione ai programmi comunali di intervento, la convenzione può prevedere, in alternativa totale o parziale della cessione, che all'atto della stipulazione i soggetti obbligati corrispondano al comune una somma commisurata all'utilità economica conseguita per effetto della mancata cessione e comunque non inferiore al costo dell'acquisizione di altre aree. I proventi delle monetizzazioni per la mancata cessione di aree sono utilizzati per la realizzazione degli interventi previsti nel piano dei servizi, ivi compresa l'acquisizione di altre aree a destinazione pubblica;
- b. la realizzazione a cura dei proprietari di tutte le opere di urbanizzazione primaria e di una quota parte delle opere di urbanizzazione secondaria o di quelle che siano necessarie per allacciare la zona ai pubblici servizi; le caratteristiche tecniche di tali opere devono essere esattamente definite; ove la realizzazione delle opere comporti oneri inferiori a quelli previsti distintamente per la urbanizzazione primaria e secondaria ai sensi della presente legge, è corrisposta la differenza; al comune spetta in ogni caso la possibilità di richiedere, anziché la realizzazione diretta delle opere, il pagamento di una somma commisurata al costo effettivo

delle opere di urbanizzazione inerenti al piano attuativo, nonché all'entità ed alle caratteristiche dell'insediamento e comunque non inferiore agli oneri previsti dalla relativa deliberazione comunale;

c. altri accordi convenuti tra i contraenti secondo i criteri approvati dal PGT.

La convenzione di cui al precedente comma può stabilire i tempi di realizzazione degli interventi contemplati dal piano attuativo, comunque non superiori a dieci anni.

Nell'ambito di Permessi di Costruire Convenzionati, ove ammessi dalle presenti Norme, la convenzione potrà avere i medesimi contenuti di cui sopra o anche prevedere uno solo o più dei suddetti punti a), b), c).

### Art. 8 Incentivazione urbanistica

Il Piano delle Regole prevede la possibilità di migliorare le performance realizzative degli interventi mediante l'applicazione della disciplina dell'incentivazione, consistente nel riconoscimento di maggiori diritti edificatori per gli interventi di nuova costruzione, completamento ed integrazione del tessuto urbano esistente, nonché per interventi di sostituzione edilizia.

L'incentivazione relativa è definita in base alla seguente tabella ove è riportato, in attuazione agli obiettivi di piano, l'intervento premiato e la quota percentuale di incentivazione:

N.	Finalizzazione degli interventi in attuazione degli obiettivi di piano	Tipologie di intervento	% incremento di volume max ammissibile
1	interventi di edilizia bioedilizia e bioclimatica	<ul style="list-style-type: none"><li>• interventi di edilizia con tecniche bioclimatiche, sfruttamento energia irraggiamento solare invernale, serre, ecc.;</li><li>• costruzioni in legno o con materiali biocompatibili, a bassa produzione di CO<sub>2</sub>;</li><li>• certificazioni bioclimatiche dei progetti;</li></ul>	fino a 5
2	interventi di risparmio energetico	interventi di aumento delle prestazioni termiche dell'edificio: <ul style="list-style-type: none"><li>• per il raggiungimento di una classe energetica pari alla A)</li></ul>	fino a 5
3	interventi di risparmio energetico	interventi di contenimento dei consumi di acqua potabile: <ul style="list-style-type: none"><li>• realizzazione di impianti idrici duali dell'edificio, tali da consentire il recupero e il riciclo delle acque meteoriche e di scarico per l'irrigazione e per gli usi sanitari ammessi dalle norme vigenti.</li></ul>	fino a 5

L'incremento massimo raggiungibile è del 10% anche mediante cumulazione delle tipologie d'intervento.

L'applicazione dell'incentivazione è discrezionale del soggetto titolare del titolo abilitativo e potrà essere esercitata mediante espressa dichiarazione negli atti del titolo abilitativo stesso.

Il Comune di Brenta potrà con proprio atto determinare le modalità di applicazione e verifica dei requisiti e delle condizioni che determinano l'applicazione dei maggiori diritti edificatori premiali, anche ai fini del rilascio dell'agibilità.

Fino alla emanazione delle modalità applicative e di verifica, all'atto della presentazione della pratica edilizia dovrà essere unitamente apposto studio energetico o impiantistico a dimostrazione di quanto si intende realizzare; l'accertamento del mancato rispetto degli impegni assunti comporta l'applicazione del sistema repressivo e sanzionatorio previsto dalle vigenti disposizioni in materia edilizia per la quota di incentivazione comunque realizzata.

## CAPO II – INDICI URBANISTICI, PARAMETRI EDILIZI, DESTINAZIONI D'USO

### Art. 9 Definizione degli interventi edilizi

Gli interventi edilizi sono definiti dall'art. 3 del D.P.R. 380/2001 e dall'art. 27 della L.R. 12/2005:

### Art. 10 Definizioni degli indici e parametri urbanistici

L'edificazione e l'urbanizzazione sull'intero territorio comunale è disciplinata dai seguenti indici e parametri urbanistici:

St	Superficie Territoriale <i>mq, ha</i>	Equivale all'area, misurata su piano di proiezione orizzontale, compresa entro il perimetro di un comparto in cui il PGT si attua a mezzo di intervento urbanistico preventivo; la St è comprensiva di tutte le aree e zone poste entro il perimetro del piano attuativo con la sola esclusione delle aree per la mobilità indicate nelle planimetrie dell'azonamento del PGT
Ut	Indice di utilizzo territoriale <i>mq/mq</i>	È la massima Superficie lorda (Sl) espressa in metri quadrati, costruibile (comprendente gli edifici da conservare e quelli in progetto) per ogni metro quadrato di Superficie territoriale (St), ottenibile mediante la somma dell'Utm con i diritti edificatori Utp assegnati in compensazione e incentivazione.
Utm	Indice di utilizzo territoriale minimo <i>mq/mq</i>	È la Superficie lorda (Sl) assegnata, espressa in metri quadrati, prevista in uno strumento attuativo (comprendente gli edifici da conservare e quelli in progetto) per ogni metro quadrato di Superficie territoriale (St) posta all'interno delle aree assoggettate a pianificazione attuativa.
Utp	Diritto edificatorio in compensazione e per incentivazione <i>mq/mq</i>	È la massima Superficie lorda (Sl) espressa in metri quadrati per ogni metro quadrato di Superficie territoriale (St), in termini di diritto edificatorio, che si genera in favore del privato all'atto di cessione al Comune di un'area destinata alla realizzazione di un servizio pubblico o di viabilità pubblica o all'attuazione degli interventi previsti ai sensi del precedente <i>Art. 8 Incentivazione urbanistica</i> .
It	Indice di edificabilità territoriale <i>mc/ha</i>	È il massimo volume (V) espresso in metri cubi costruibile (comprendente gli edifici da conservare e quelli in progetto) per ogni ettaro di Superficie territoriale (St).
S1	Superficie per opere di urbanizzazione primaria <i>mq</i>	Equivale all'area delle superfici da destinare alle opere come definite dal Piano dei Servizi.

S2	Superficie per opere di urbanizzazione secondaria <i>mq</i>	Equivale all'area delle superfici da destinare alle opere come definite dal Piano dei Servizi.
Sf	Superficie fondiaria <i>mq</i>	<p>Equivale all'area, misurata su piano di proiezione orizzontale, di un lotto sul quale il PGT si attua a mezzo di intervento diretto non preceduto da intervento preventivo; la Sf é misurata al netto delle aree per l'urbanizzazione primaria e secondaria.</p> <p>La Sf é misurata al netto delle aree destinate alla viabilità dal PGT e delle strade eventualmente esistenti o che saranno previste internamente all'area, destinate al pubblico transito.</p> <p>Possono essere computate nella Sf le aree di allargamento di strade già esistenti a condizione che le stesse aree siano cedute gratuitamente all'Amministrazione Comunale.</p> <p>Al fine del calcolo della superficie fondiaria non possono considerarsi dei terreni che non siano contigui o separati da una strada pubblica o spostati lateralmente, senza alcun collegamento tra loro sia dal punto di vista funzionale che da quello della comunicazione interna.</p>
Uf	Indice di utilizzazione fondiaria <i>mq/mq</i>	È la massima superficie lorda (S) espressa in metri quadrati, costruibile (comprendente gli edifici da conservare e quelli in progetto) per ogni metro quadrato di Superficie fondiaria (Sf).
If	Indice di edificabilità fondiaria <i>mc/mq</i>	<p>È il massimo volume (V) espresso in metri cubi costruibile (comprendente gli edifici da conservare e quelli in progetto) per ogni metro quadrato di Superficie fondiaria (Sf).</p> <p>Si intende per "If del lotto" l'indice di edificabilità fondiaria generante la capacità edificatoria di pertinenza del lotto utilizzabile sul lotto stesso; si intende per "If totale" l'indice di edificabilità fondiaria massimo utilizzabile sul lotto oggetto dell'applicazione di tale indice, che determina la massima volumetria edificabile sul lotto (anche mediante il trasferimento della capacità edificatoria di pertinenza delle aree per servizi pubblici e delle aree e zone sottoposte a tutela di beni di particolare interesse ambientale).</p>
SI	Superficie lorda <i>mq</i>	<p>Equivale alla somma delle aree delle superfici dei singoli piani della costruzione compresi entro il profilo esterno delle pareti d'ambito, misurate al lordo di tutti gli elementi verticali (murature, strutture, vani di scale ed ascensori, cavidotti, ecc.).</p> <p>Vanno pure computati nella SI:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>– la SI delle costruzioni o parti di queste esistenti e da conservare, computate secondo le norme del presente articolo.</li><li>– I corpi chiusi e confinati in aggetto (bowindow, baywindow, herckel, ecc.).</li><li>– Le parti di costruzione parzialmente o totalmente interrato ed adibite a permanenza, anche discontinua, di persone</li><li>– I corpi scale aperti nel caso in cui siano confinati su almeno tre lati (o sul 60% del perimetro del corpo scale stesso).</li><li>– Le SI corrispondenti agli spazi realizzati nei sottotetti (a qualunque destinazione siano adibiti) nel caso in cui le strutture della copertura eccedano la sagoma limite descritta nella definizione delle altezze dei fabbricati.</li></ul> <p>Vanno invece esclusi dal computo della SI:</p> <p>a) Le parti di costruzione aperte: terrazzi, balconi aggettanti, i</p>

- portici, le gallerie, le logge, i corpi scale.
- b) I soppalchi, con superficie non superiore al 30% del locale soppalcato.
  - c) Le autorimesse seminterrate o fuori terra con altezza interna utile (misurata da pavimento finito ad intradosso del solaio di copertura) non superiore a m 2,40; le SI non computabili sono quelle delle autorimesse costruite al servizio di edifici esistenti o da costruire e per una superficie non eccedente i minimi prescritti dalle presenti norme e dalle vigenti leggi.
  - d) Le parti di costruzione interrate ed adibite a locali senza permanenza di persone (autorimesse, magazzini, depositi, centrali tecnologiche, lavanderie, taverne, cantine, servizi igienici al servizio delle residenze).
  - e) Le parti di costruzione seminterrate ed adibite a locali senza permanenza di persone (magazzini, depositi, centrali tecnologiche, lavanderie, taverne, cantine, servizi igienici al servizio delle residenze) purché non emergano per una altezza massima assoluta di m1,50 dal piano di campagna sistemato come da progetto. L'esclusione di tale altezza non è assommabile con quelle del punto c)-.
  - f) Le parti di costruzione realizzate nei sottotetti ed al di sotto delle coperture realizzate entro la sagoma limite descritta nella definizione delle altezze dei fabbricati.
  - g) Le SI delle costruzioni accessorie realizzate in conformità alle norme del Regolamento Edilizio.
  - h) Non si considerano le superfici lorde corrispondenti ai tamponamenti perimetrali degli edifici (siano essi strutturali o meno) per la parte eccedente i m 0,30 dello spessore del tamponamento e fino ad un massimo di m 0,55.

La somma delle superfici lorde escluse dal computo della SI non potrà eccedere il 100% della SI con l'eccezione delle autorimesse. L'eventuale esubero dovrà essere calcolato come SI.

V	Volume del fabbricato <i>mc</i>	<p>Il volume del fabbricato equivale alla somma dei prodotti delle superfici lorde (SI) dei singoli piani per le rispettive altezze da piano utile a piano utile, ad eccezione dell'ultimo piano la cui altezza va calcolata all'intradosso del solaio di copertura del piano stesso.</p> <p>Non si considerano le altezze dei locali oltre i m 2,70 e fino ad un massimo di m 3,00; non si considerano le altezze delle strutture orizzontali (comprese le relative finiture di sottofondo pavimentazione e controsoffitto) per la parte eccedente i m 0,30 e fino ad un massimo di m 0,70.</p>
Sc	Superficie coperta <i>mq</i>	<p>Equivale all'area della superficie corrispondente alla proiezione sul piano orizzontale delle parti edificate fuori terra, delimitate dalle superfici esterne delle murature e delle strutture perimetrali, dell'edificio principale e di tutte le costruzioni accessorie, anche se staccate dal corpo principale (comprendenti gli edifici da conservare e quelli in progetto) con l'inclusione di tutti i volumi chiusi a sbalzo e con l'esclusione delle sole parti aggettanti aperte come balconi, sporti di gronda, pensiline fino ad una sporgenza massima di m 1,50 dal filo del muro o delle strutture perimetrali e misurazione delle sole parti eccedenti la sporgenza di m 1,50.</p>
Rc	Rapporto di copertura <i>mq/mq</i>	<p>È la massima superficie coperta (Sc) espressa in metri quadrati costruibile (comprendente gli edifici da conservare e quelli in progetto) per ogni metro quadrato di Superficie fondiaria (Sf).</p>

He/Hf	Altezze dei fabbricati <i>m</i>	<p>Le altezze dei fabbricati sono inderogabili e sono stabilite per i singoli ambiti di PGT e per le singole aree di trasformazione dalle presenti Norme tecniche; esse sono commisurate alla larghezza degli spazi antistanti le costruzioni (strade o piazze).</p> <p>Le altezze dei fabbricati non possono essere superiori alla larghezza di detti spazi.</p> <p>In caso di Piani Attuativi gli spazi privati per l'urbanizzazione primaria verranno considerati come spazi pubblici per la determinazione delle altezze di fabbricati. La larghezza stradale da computarsi ai fini del calcolo dell'altezza dei fabbricati é la media delle normali prese agli estremi della costruzione, non tenendo conto delle maggiori ampiezze dovute all'eventuale incontro delle stesse normali con vie trasversali.</p> <p>Gli edifici che vengono costruiti all'angolo di due spazi pubblici possono raggiungere l'altezza consentita dallo spazio più largo anche sul fronte prospettante quello più angusto, per un'estensione non maggiore di m 12,00.</p> <p>Le altezze dei fabbricati si misurano dallo spiccatto del terreno sistemato come da progetto fino all'intradosso dell'ultimo solaio di copertura dei locali abitabili, anche se costituiti da attici, sottotetti o mansarde.</p> <p>Nel caso di locali all'ultimo piano abitabile con soffitti inclinati o coperti a volta o a travi in vista, le altezze verranno misurate come previsto nelle norme di misurazione dei locali del Regolamento Edilizio.</p> <p>Nel caso di costruzioni insistenti su terreni in pendenza, le altezze dovranno essere computate scomponendo i fronti del fabbricato in tratte successive della lunghezza massima di:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- A) m 27,00 per terreni con pendenza fino al 10%;</li><li>- B) m 13,50 per terreni con pendenza fino al 20%;</li><li>- C) m 9,00 per terreni con pendenza fino al 30%;</li><li>- D) m 5,75 per terreni con pendenza oltre il 30%.</li></ul> <p>Le eventuali fasce di coronamento degli edifici (parapetti e simili) potranno superare le altezze di zona per un massimo di m 1.60. Questo supero di altezza unitamente ai volumi tecnici non verranno computati neppure ai fini delle distanze dai confini e dagli edifici con o senza interposta strada carrabile.</p> <p>Nessuna parte della costruzione (eccetto i coronamenti di cui sopra, i comignoli delle canne fumarie ed i volumi tecnici) potrà emergere rispetto ad una sagoma limite determinata da un'inclinazione del 40%, passante per il punto di incrocio fra la verticale esterna di m 1,40 al filo di facciata e l'orizzontale poste a quota +0,50 rispetto al piano di intradosso dell'ultimo solaio di copertura di locali abitabili; nelle facciate a timpano questa norma non si applica solo a condizione che la copertura abbia le falde impostate in modo che i timpani insistano sulla facciata di minor lunghezza.</p> <p>Comunque nessuna parte della costruzione (eccetto i comignoli delle canne fumarie) potrà superare la massima altezza (misurata all'esterno del manto di copertura) di m 3,00 rispetto all'intradosso dell'ultimo solaio di copertura di locali abitabili.</p> <p>Le altezze dei fabbricati sono regolate per ogni ambito di trasformazione da due indici descritti negli articoli seguenti :</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- He - Altezza media dell'edificio</li><li>- Hf - Altezza massima dell'edificio.</li></ul>
He	Altezza media dell'edificio <i>m</i>	<p>L'altezza media é calcolata come media aritmetica delle altezze di tutti i singoli fronti: l'altezza di ogni fronte si misura dividendo l'area della superficie del fronte (o delle tratte di fronte) per la</p>



		lunghezza del fronte stesso (o delle rispettive tratte di fronte).
Hf	Altezza massima dell'edificio <i>m</i>	L'altezza massima si misura sul fronte di maggior altezza (o sull'elemento di fronte di maggior altezza) in corrispondenza della verticale mediana del fronte (o dell'elemento del fronte di maggiore altezza).
Dc	Distanza degli edifici dai confini <i>m</i>	<p>Per distanza dal confine si intende la distanza minima di un edificio dal confine del lotto o del comparto, misurata perpendicolarmente al confine.</p> <p>La distanza minima degli edifici da confini di proprietà é stabilita per i singoli ambiti di PGT e per le singole aree di trasformazione dalle presenti Norme tecniche e non può comunque essere inferiore all'altezza del fabbricato diminuita della distanza minima dai confini.</p> <p>Le strutture aggettanti aperte di nuova realizzazione dovranno rispettare una distanza dai confini almeno pari a 2/3 della distanza Dc prescritta per le singole zone.</p> <p>In tutte le zone é ammessa la costruzione a confine quando sul confine stesso é costruito contemporaneamente un altro edificio che deve formare col primo un unico complesso architettonico oppure quando preesiste sul confine un altro edificio con parete cieca, nel qual caso valgono le norme di cui ai seguenti commi.</p> <p>Quando, in fregio ad una via pubblica o privata, preesiste un edificio con una o più fronti cieche, poste al confine e disposte trasversalmente rispetto alla via, é obbligatoria la costruzione in aderenza limitatamente alla lunghezza della fronte cieca stessa. In tal caso il confinante può edificare la nuova costruzione sino al raggiungimento dell'altezza in gronda delle pareti esistenti, ma comunque non oltre l'altezza massima prevista per ogni singola zona.</p> <p>Qualora l'altezza in gronda delle pareti esistenti sia inferiore all'altezza massima stessa, le pareti della nuova costruzione oltre la gronda stessa dovranno essere arretrate alla distanza di un terzo dell'altezza delle stesse e comunque con un minimo di m 3,00 dal confine. Tale norma dovrà essere osservata anche dal proprietario dell'edificio adiacente qualora intenda sopraelevarlo.</p> <p>È altresì ammessa la costruzione a confine quando sussista un'impegnativa scritta del confinante ad edificare in aderenza anche in tempi successivi; in tal caso é obbligatoria la presentazione del progetto di massima (controfirmato dal confinante) di tutto l'edificio che verrà realizzato per stralci successivi.</p> <p>Nel caso di asservimento di aree confinanti, per distanze e superfici regolamentari, le necessarie convenzioni dovranno risultare da atto notarile pubblico registrato e trascritto a cura e spese del richiedente. Al Comune spetterà una copia dell'atto stesso.</p> <p>Nelle aree di arretramento verso confini privati é ammessa l'edificazione purché essa sia completamente interrata, sia rispetto al fondo di proprietà (sistemato secondo il progetto autorizzato) che a quello confinante; tale norma può non applicarsi esclusivamente nel caso in cui vengano stipulate fra i privati confinanti convenzioni registrate e trascritte.</p> <p>Sono ammesse distanze inferiori a quelle indicate nel presente articolo e nelle presenti Norme tecniche d'attuazione all'interno di Piani Attuativi, ma non riguardanti le distanze con i confini di proprietà poste all'esterno del Piano attuativo.</p>

Ds	Distanza degli edifici dal ciglio strada <i>m</i>	<p>Rappresenta la minima distanza di un edificio dal ciglio indicato in PGT o comunque da quello già esistente, misurata sulla normale di esso (o ad una sua tangente nel caso di strada in curva), dal punto più vicino dell'edificio (compresi tutti i corpi chiusi aggettanti, ed escluse le strutture aggettanti aperte che dovranno rispettare una distanza Ds almeno pari a 2/3 delle Ds prescritte per gli ambiti di PGT).</p> <p>La distanza da cigli di strade preesistenti per le quali il PGT non prescrive particolari disposizioni, viene calcolata dal ciglio stradale preesistente.</p> <p>Si definisce ciglio stradale la linea di limite di sede stradale o piattaforma comprendente tutte le sedi viabili, sia veicolari che pedonali ivi incluse le banchine ed attrezzature laterali alle predette sedi quando queste siano transitabili, nonché la struttura di delimitazione non transitabile quali parapetti, arginelle e similari. In presenza di scarpate si intende per ciglio il limite delle scarpate a contatto con le componenti stradali sopraindicate.</p> <p>Le aree comprese fra le linee dei cigli stradali individuati nel PGT e le linee di distanza degli edifici dal ciglio stradale - come stabilite per ogni singola zona o area - sono inedificabili.</p> <p>Tuttavia, sentito il parere della Commissione Edilizia, il Sindaco può concedere il nulla osta per l'esecuzione delle seguenti opere:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- parcheggi scoperti sempre che non comportino la costruzione di edifici;</li><li>- sostegni di linee elettriche e telefoniche;</li><li>- reti idriche, fognanti, canali irrigui, pozzi, serbatoi, sottoservizi in genere;</li><li>- giardini, aree verdi, recinzioni e siepi;</li><li>- strade al servizio dell'edificazione;</li><li>- costruzioni interrato alla condizione che non emergano rispetto al piano stradale e che tutte le strutture siano calcolate e dimensionate (spalle e solette) secondo le norme vigenti che regolano la costruzione dei ponti.</li></ul>
De	Distanza fra edifici <i>m</i>	<p>Per distanza fra edifici si intende la distanza minima fra le pareti di edifici che si prospettano fra loro, fronteggiandosi reciprocamente; le distanze minime devono essere rispettate anche fra corpi di fabbrica del medesimo edificio.</p> <p>Le pareti provviste di aperture di finestre per soli vani di servizio (gabinetti, bagni, disimpegni, ripostigli, scale, cotture, ecc.) non sono da considerarsi finestrate.</p> <p>Le norme di cui al presente articolo valgono per tutti gli edifici con o senza interposto confine tenendo presente che in ogni caso la distanza minima dai confini prescritta dalle norme è inderogabile.</p> <p>Per i nuovi edifici è prescritta in tutti i casi la distanza minima assoluta di m. 10 tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti.</p> <p>Nelle zone di trasformazione è altresì prescritta, tra pareti finestrate di edifici antistanti, la distanza minima pari all'altezza del fabbricato più alto; la norma si applica anche quando una sola parete sia finestrata, qualora gli edifici si fronteggino per uno sviluppo superiore a mt. 12.</p> <p>Nel caso di pareti antistanti non parallele, tale distanza si identifica come la minore fra tutte le distanze misurate sulle normali alla parete antistante condotte dai punti di mezzo di ognuna delle finestre comprese nei tratti fronteggianti.</p> <p>La distanza fra pareti di edifici che non si prospettano dovrà essere pari ad un minimo di tre quarti di quella indicata dalle norme di piano secondo le diverse zone.</p>

La distanza minima fra edifici, tra i quali siano interposte strade (con esclusione dei casi in cui è prescritto il preesistente allineamento) deve corrispondere alla larghezza della sede stradale maggiorata di:

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

Sono ammesse distanze inferiori a quelle indicate nel presente articolo e nelle presenti Norme tecniche d'attuazione all'interno di Piani Attuativi, ma non riguardanti le distanze con edifici posti all'esterno del Piano attuativo.

Dz	Distanza degli edifici da aree e ambiti diversi di PGT <i>m</i>	Per distanza degli edifici da aree e ambiti di versi di PGT si intende la distanza minima misurata in proiezione orizzontale fra il punto più sporgente del perimetro della superficie coperta ed il confine indicato nel PGT delle aree e zone pubbliche e di interesse pubblico di cui al successivo art. 15.4. La distanza minima per i nuovi edifici è pari alla metà dell'altezza dell'erigendo edificio, con un minimo di m 5,00, salvo che per le aree a P - parcheggi pubblici - per le quali la distanza minima è di m 1,50.
----	--	--

#### **Art. 11 Applicazione dei parametri urbanistico-edilizi**

Gli indici di edificabilità e di utilizzazione territoriali si applicano nel caso di prescrizione di intervento urbanistico preventivo; gli indici di edificabilità e di utilizzazione fondiari si applicano nel caso di intervento diretto con permesso di costruire o dia.

Qualora vengano prescritti sia gli indici di edificabilità che di utilizzazione devono essere rispettati entrambi.

Le aree individuate dagli elaborati del PGT o dagli strumenti di attuazione dello stesso, che sono state utilizzate per la determinazione del volume o della superficie lorda edificabile, costituiscono le aree di pertinenza dell'intervento e degli edifici realizzati, applicando gli indici di sfruttamento edificatorio e di copertura vigenti all'epoca della trasformazione ma utilizzando criteri di misurazione di volumi e superfici del presente piano.

Le superfici fondiaria e territoriale resteranno vincolate, in caso di edificazione, indipendentemente da qualsiasi frazionamento o passaggio di proprietà, in modo da non poter essere considerate per l'edificazione di altre costruzioni; in caso di trasferimento di diritti o proprietà tali condizioni di asservimento dovranno essere specificatamente riportate mediante apposita dimostrazione tecnica da produrre in copia al comune.

#### **Art. 12 Destinazioni d'uso**

Ai sensi dell'art. 51 della L.R. 12/2005 costituisce destinazione d'uso di un'area o di un edificio la funzione o il complesso di funzioni ammesse dagli strumenti di pianificazione per l'area o per l'edificio, ivi comprese, per i soli edifici, quelle compatibili con la destinazione principale derivante da provvedimenti definitivi di condono edilizio.

E' principale la destinazione d'uso qualificante; è complementare od accessoria o compatibile qualsiasi ulteriore destinazione d'uso che integri o renda possibile la destinazione d'uso principale o sia prevista dallo strumento urbanistico generale a titolo di pertinenza o custodia.

In ogni progetto di intervento edilizio diretto come in quelli per l'intervento in Piani esecutivi, deve essere indicata la destinazione d'uso dei suoli e dei fabbricati documentata catastalmente alla data di adozione del PGT, o attraverso pratiche edilizie già agli atti del Comune, secondo le definizioni precedenti.

Le destinazioni principali, complementari, accessorie o compatibili, come sopra definite, possono coesistere senza limitazioni percentuali ed è sempre ammesso il passaggio dall'una all'altra, salvo quelle specificatamente escluse.

Ogni modifica della destinazione d'uso dovrà essere conforme a quanto prescritto agli artt. 51-52-53-54 della L.R. 12/2005 e più precisamente:

- i mutamenti di destinazione d'uso di immobili o parti di essi, comportanti la realizzazione di opere edilizie sono soggetti al rilascio di Permesso di Costruire o denuncia di Inizio attività con la medesima qualificazione dell'intervento;
- i mutamenti di destinazione d'uso di immobili non comportanti la realizzazione di opere edilizie, purché conformi alle previsioni urbanistiche comunali ed alla normativa igienico-sanitaria, sono soggetti esclusivamente a preventiva comunicazione dell'interessato al comune, ad esclusione di quelli riguardanti unità immobiliari o parti di esse, la cui superficie lorda di pavimento non sia superiore a centocinquanta metri quadrati, per i quali la comunicazione non è dovuta. Sono fatte salve le previsioni dell'articolo 20, comma 1, del D.Lgs. 42/2004 in ordine alle limitazioni delle destinazioni d'uso dei beni culturali;
- qualora la destinazione d'uso sia comunque modificata nei dieci anni successivi all'ultimazione dei lavori, il contributo di costruzione è dovuto nella misura massima corrispondente alla nuova destinazione, determinata con riferimento al momento dell'intervenuta variazione.

Al sensi del 2° c., art. 51 della L.R. 12/2005 i mutamenti di destinazione d'uso di aree ed edifici, attuati con opere edilizie, comportano una variazione del fabbisogno di aree per servizi e attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale nei seguenti casi:

1. da qualsiasi destinazione a Art. 12.1. Residenziali (R) per una slp maggiore di mq 600.
2. da qualsiasi destinazione a Art. 12.2. Produttive e artigianali (P) per una slp maggiore di mq 1.000.
3. da qualsiasi destinazione a Art. 12.3. Commerciali (C) per una slp maggiore di mq 400.

Le aree da cedere all'A.C. dovranno essere dimensionate secondo quanto previsto dal Piano dei Servizi, che potrà stabilire modalità di reperimento anche in aree diverse dall'intervento o la monetizzazione in quota parte ammissibile.

Il mutamento di destinazione d'uso comporta in ogni caso la necessità del reperimento di aree per parcheggio privato nella misura indicata all'Art. 30.1 *Parcheggi privati nelle nuove costruzioni*, con l'eccezione degli insediamenti nel Nucleo di Antica Formazione.

Al fini del rispetto degli artt. 216 e 217 del TULLSS si assume quale "centro edificato" (art. 18 Legge 865/1971) il Tessuto Urbano Consolidato regolato dall'Art. 13 *Ambiti del tessuto urbano consolidato (TUC)* e definito nelle tavole PdR01.

Le destinazioni d'uso sono articolate in raggruppamenti funzionali come segue:

### **Art. 12.1. Residenziali (R)**

Destinazione principale: residenziale compresi gli spazi di servizio e pertinenza.

Destinazioni compatibili:

- a) servizi ed attrezzature sociali, di proprietà pubblica o privata;
- b) istituzioni pubbliche, associazioni culturali, politiche e sindacali, uffici pubblici, servizi ed attrezzature religiose;
- c) ristoranti, bar, locali di intrattenimento e svago (ad esclusione di discoteche);
- d) commercio (ad esclusione di medie e grandi strutture di vendita);
- e) artigianato di servizio, con esclusione di attività nocive, inquinanti o comunque incompatibili con la residenza e con una superficie lorda SI non superiore a mq 200 o comunque a quella preesistente alla data di adozione del PGT se maggiore;
- f) teatri e cinematografi;
- g) uffici privati, studi professionali e attività terziarie-direzionali comprese quelle ricettive, laboratori di ricerca e artistici, di formazione e istruzione;
- h) autorimesse sia al servizio di edifici che di tipo autonomo.

Destinazioni escluse:

Tutte le destinazioni principali diverse da quella residenziale e le relative destinazioni complementari/compatibili, con l'eccezione di quelle già elencate nel presente punto.

### **Art. 12.2. Produttive e artigianali (P)**

Destinazione principale produttiva industriale ed artigianale, di produzione di servizi, a depositi, magazzini commerciali, uffici tecnici ed amministrativi (strettamente connessi all'attività produttiva e non da questa disgiunti), sale di esposizione e di riunione.

Destinazioni compatibili:

- a) mense aziendali;
- b) laboratori di ricerca e artistici, di formazione e istruzione;
- c) attrezzature private e pubbliche ricreative e di servizio;
- d) sedi di associazioni ed istituzioni del settore;
- e) sedi per operatori economici;
- f) residenze di servizio di stretta pertinenza dell'attività produttiva, realizzate contestualmente o successivamente alla costruzione dell'impianto produttivo; a tale fine si definisce residenza di servizio se di SIp inferiore al 40% della SIp totale e nella misura massima di mq 130 di SIp.

Destinazioni escluse:

Tutte le destinazioni principali diverse da quella produttiva e le relative destinazioni complementari/compatibili, con

l'eccezione di quelle già elencate nel presente punto;  
insediamenti produttivi recanti inquinamento dell'aria, dell'acqua e dell'ambiente e molesti e insalubri, sulla base delle disposizioni statali e regionali e dei provvedimenti amministrativi di classificazione degli insediamenti medesimi;  
attività produttive iscritte come insalubri di prima classe ai sensi del D.M. 5 settembre 1994 - Elenco delle industrie insalubri di cui all'art. 216 del testo unico delle leggi sanitarie e quelle di seconda classe ai sensi dei medesimi disposti di legge con le seguenti eccezioni:  
formaggi (deposito), frutta e verdura (deposito), laminati plastici (lavorazioni meccaniche a freddo), mangimi di origine animale e chimico industriale (deposito), materie plastiche (lavorazione meccanica a freddo), pelli conciate (rifiniture), falegnamerie con l'esclusione dell'attività di verniciatura, officine per la lavorazione dei metalli, salumifici senza macellazione, stazioni di servizio per automezzi e motocicli.

#### **Art. 12.3. Commerciali (C)**

Destinazione principale

Attività per il commercio all'ingrosso e al dettaglio, direzionale, terziario.

Destinazioni compatibili:

- a) attività commerciali per esercizi di vicinato;
- b) pubblici esercizi;
- c) attività ricettive e di ristoro;
- d) attività di natura ricreativa e sociale, attività culturali, professionali e di spettacolo;
- e) attività artigianali di servizio;
- f) attività di tipo amministrativo, creditizio ed assicurativo;
- g) depositi e magazzini
- h) parcheggi ad uso pubblico
- i) residenze di servizio di stretta pertinenza dell'attività commerciale nella misura massima di mq 130 di Slp;

Destinazioni escluse:

Tutte le destinazioni principali diverse da quella commerciale e le relative destinazioni complementari/compatibili, con l'eccezione di quelle già elencate nel presente punto;  
grandi e medie strutture di vendita come definite dal D.Lgs. 114/98 e successive modificazioni ed integrazioni.

#### **Art. 12.4. Attività di interesse generale e servizi (S)**

Destinazione principale:

Attrezzature pubbliche o di uso pubblico afferenti insediamenti residenziali, produttivi, commerciali.

Destinazioni  
compatibili:

- a) attività didattiche, ricreative, culturali, di ristoro;
- b) realizzazione percorsi, attività per lo svago, per il tempo libero, per lo sport;
- c) attività per attrezzature di interesse collettivo, attività per la fruizione dell'ambiente naturale;
- d) attività di sosta;
- e) attività relative alla viabilità, strade, intersezioni stradali, parcheggi pubblici e di uso pubblico, aree di rispetto, aree destinate a percorsi ciclo-pedonali, pensiline e aree di sosta mezzi pubblici;
- f) verde pubblico e di uso pubblico;
- g) attività connesse all'istruzione, al culto, ai centri civici e socio-culturali, amministrativi e per pubblici servizi;
- h) attività sanitarie e socio-assistenziali, attività per attrezzature tecnico distributive, esposizioni, mercati, macelli, officine gas, impianti depurazione, acquedotti, caserme;
- i) stazioni di servizio, distributori e depositi di combustibili e carburanti (su convenzione con l'amministrazione comunale);
- j) residenza/ricettivo sociali e di servizio, esercizi commerciali di vicinato, esercizi di somministrazione alimenti e bevande

Destinazioni  
escluse:

Tutte le destinazioni principali diverse da quelle di interesse generale e servizi e le relative destinazioni complementari/compatibili, con l'eccezione di quelle già elencate nel presente punto.

**Art. 12.5. Attività agricola (A)**

Destinazione principale:

Agricola per la conduzione del fondo, residenza dell'imprenditore agricolo e dei dipendenti dell'azienda, attrezzature e infrastrutture produttive necessarie per lo svolgimento dell'attività di cui all'art. 2135 del codice civile, stalle, silos, serre, magazzini per la lavorazione e la conservazione dei prodotti agricoli.

Destinazioni  
compatibili:

- a) locali per la vendita al dettaglio dei propri prodotti da parte degli imprenditori agricoli che potranno raggiungere la dimensione massima di esercizi di vicinato;
- b) residenza sia di servizio che di recupero di tipologia residenziale preesistente e dismessa, se documentabile;
- c) laboratori di ricerca e artistici, di formazione e istruzione, sedi di associazioni culturali, politiche e sindacali, istituzioni pubbliche, uffici pubblici, servizi ed attrezzature religiose,
- d) servizi ed attrezzature sociali, di proprietà pubblica o privata;
- e) destinazioni agrituristiche.

Destinazioni  
escluse: Tutte le destinazioni principali diverse da quella agricola e le relative destinazioni complementari/compatibili, con l'eccezione di quelle già elencate nel presente punto.

Gli edifici esistenti e utilizzati per destinazioni diverse da quelle di cui ai precedenti commi non potranno essere oggetto di interventi di ricostruzione, salvo che per una destinazione conforme a quella di zona.

Per le attività produttive esistenti negli ambiti residenziali sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e di risanamento conservativo.

Eventuali ampliamenti potranno essere consentiti solo per industrie che non siano insalubri di prima e seconda classe, previa attestazione mediante idonea documentazione che gli stessi sono essenziali per la realizzazione di nuovi presidi atti a mitigare l'impatto dell'attività sull'ambiente circostante. L'autorizzazione agli interventi dovrà essere rilasciata solo qualora venga dimostrata la compatibilità delle attività con le funzioni residenziali con particolare riferimento a rumore, emissioni in atmosfera, odori, rifiuti, scarichi idrici, circolazione dei mezzi. Non sono consentiti in ogni caso ampliamenti relativi a cicli di lavorazione.

I piani interrati e seminterrati degli edifici esistenti alla data di adozione del presente PGT se già dotati di detti piani e collocati entro le zone a caratteristica destinazione residenziale e le zone produttive secondarie sono utilizzabili per destinazioni d'uso di cui all' *Art. 12.2. Produttive e artigianali (P)* e *Art. 12.3. Commerciali (C)*, con il rispetto delle norme igienico-sanitarie, di sicurezza degli ambienti di lavoro e di prevenzione incendi.



## PARTE SECONDA – DISCIPLINA DEGLI INTERVENTI –

### CAPO III – DISCIPLINA DEGLI AMBITI DEL TESSUTO URBANO CONSOLIDATO

#### Art. 13 Ambiti del tessuto urbano consolidato (TUC)

Il Piano delle Regole, per il Tessuto Urbano Consolidato (TUC), attraverso i riferimenti al sistema conoscitivo del Documento di Piano individua i seguenti ambiti, disciplinati negli articoli successivi:

- Art. 14 Nuclei di Antica Formazione (NAF)
- Art. 15 Ambiti residenziali recenti del tessuto urbano consolidato:
  - Art. 15.1. Ambiti del Tessuto Urbano Intensivo (TUI)
  - Art. 15.2. Ambiti di Completamento del Tessuto Esistente (A-CO)
  - Art. 15.3. Ambiti di Contenimento del Tessuto Esistente (A-CE)
  - Art. 15.4. Ambiti di Conservazione del Tessuto Esistente (A-C)
- Art. 16 Ambiti polifunzionali produttivi e commerciali esistenti e di completamento

#### Art. 14 Nuclei di Antica Formazione (NAF)

Tali ambiti comprendono le parti di territorio comunale per le quali il PGT riconosce la valenza dell'insediamento quale Nucleo di Antica Formazione, ai sensi del comma 7°, lett. a) art. 10bis della L.R. 12/2005; in tali zone il PGT ha finalità di salvaguardia dei valori ambientali, artistici e di recupero del patrimonio edilizio esistente, mediante interventi rivolti al restauro, alla conservazione, al risanamento ed alla miglior utilizzazione del patrimonio stesso.

##### Destinazioni d'uso

##### *Art. 12.1. Residenziali (R)*

##### Destinazioni d'uso escluse

attività industriali, stalle, concimaie, discoteche e tutte le attività produttive moleste o che rechino disturbo agli abitanti (rumori, fumi, odori).

#### **Art. 14.1 Individuazione delle modalità di intervento**

Queste zone sono suddivise per gradi di intervento, individuati nella Tavola PdR 04 in scala 1:500, secondo le prescrizioni obbligatorie che seguono.

Il PGT si attua per intervento diretto.

In caso di discordanza fra le indicazioni delle tavole a diversa scala, valgono quelle delle tavole a scala 1:500.

##### **Grado d'intervento 1**

##### **Restauro finalizzato alla conservazione ed al recupero degli edifici di interesse storico.**

Sono di grado 1:

- gli edifici presenti nei catasti storici, o comunque di elevata valenza storico-architettonica, che abbiano mantenuto pressoché intatti notevoli e

- riconoscibili elementi di unitarietà compositiva, testimoniati anche da particolari e ricorrenti motivi decorativi e/o costruttivi;
- gli edifici che, ancorché in assenza di caratterizzazione formale di particolare valore, abbiano mantenuto gli elementi morfologici originari e che, pertanto, costituiscono esempi di coerenza compositiva e tipologica, urbana o rurale significativi della tradizione storica locale.

Interventi ammessi:

sono ammessi gli interventi di recupero di cui alle lettere a) b) c) dell'art. 27 della L.R. 12/2005 sono ammessi interventi finalizzati al restauro conservativo e al consolidamento statico nel rispetto (anche mediante ripristino) della tipologia distributiva esistente, quando sia riferita ai caratteri originari dell'edificio. È ammessa anche la ricostruzione di elementi architettonico-decorativi, nell'assoluto rispetto dei valori estetici originari. Nella contestualità degli interventi di restauro è prescritta l'eliminazione delle superfetazioni prive di valore storico-documentario. Il progetto deve essere corredato da un rilievo particolareggiato dell'edificio, degli apparati decorativi, delle aree di pertinenza e da rigorose analisi e documentazioni storico-filologiche, e deve essere eseguito con impiego di materiali e tecniche conformi a quelle originarie.

Gli interventi si attuano mediante titolo abilitativo diretto.

Per gli edifici di grado di intervento G1, è esclusa l'applicazione delle disposizioni inerenti il recupero abitativo dei sottotetti esistenti, ai sensi dell'art. 65 della L.R. 12/2005 e successive modifiche.

Non sono consentite variazioni ai volumi, alle sagome ed alle altezze preesistenti

## Grado d'intervento 2

**Risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia interna finalizzata al mantenimento e alla ricomposizione dei caratteri compositivi e tipologici dei prospetti.**

Sono di grado 2:

- gli edifici che hanno subito interventi di modificazione morfologica (a volte consistenti) e che tuttavia conservano caratteri architettonici originari di discreto valore storico e architettonico.

Indici e parametri:

If	He	Hf	Rc	Dc	Ds	De
Indice di edificabilità fondiaria	Altezza media dell'edificio	Altezza massima dell'edificio	Rapporto di copertura	Distanza degli edifici dai confini	Distanza degli edifici dal ciglio strada	Distanza fra edifici
<b>mc/mq</b>	<b>ml</b>	<b>ml</b>	<b>%</b>	<b>ml</b>	<b>ml</b>	<b>ml</b>
Esistente;  per ragioni igieniche ammesso aumento una tantum del volume preesistente secondo le percentuali seguenti	esistente	esistente	Esistente;  per recupero ammesso una tantum aumento 10% della superficie coperta preesistente	sopraelevazione = esistente;  ampliamenti e nuove costruzioni, o ricostruzioni, in aderenza con edifici preesistenti, = 3,00	allineamento preesistente; in ogni caso attenersi all'allineamento prescritto dal Comune	recupero e di sopraelevazioni e di edifici esistenti = esistente;  in tutti gli altri casi = 6,00

**Ampliamenti:**

<b>scaglioni di volume (mc)</b>	
Fino a 250	8 %
Sul di più da 250 a 500	5 %
Sul di più da 500 a 1000	2 %
Sul di più oltre 1000	1 %

**Interventi ammessi:**

sono ammessi gli interventi di recupero di cui alle lettere a) b) c) d) dell'art. 27 della L.R. 12/2005; non sono in genere consentiti aumenti di volume; tuttavia nei casi in cui il progettista in apposita relazione dimostri la necessità, per ragioni di igiene edilizia e di adeguamento alle norme sulle barriere architettoniche, di operare limitate modifiche alla sagoma dell'edificio, sono consentiti ampliamenti o sopralti nei limiti e con le modalità stabiliti dagli indici di zona più sotto elencati. Non sono consentiti sopralti o modifiche delle altezze.

Non dovrà essere alterata la sagoma del fabbricato ed i caratteri decorativi, compositivi e tipologici dei prospetti.

Le eventuali porzioni prospettiche che dovessero, nello stato di fatto, risultare non coerenti con le preesistenze, dovranno essere ricondotte all'unitarietà compositiva.

Il progetto deve essere corredato da un dettagliato rilievo grafico e fotografico del fabbricato, dei suoi apparati formali, tecnici e decorativi, delle aree di pertinenza.

Tutti gli interventi si attuano mediante titolo abilitativo diretto.

Per gli edifici di grado di intervento G2, è esclusa l'applicazione delle disposizioni inerenti il recupero abitativo dei sottotetti esistenti, ai sensi dell'art. 65 della L.R. 12/2005 e successive modifiche.

**Prescrizioni costruttive particolari**

*Fronti da tutelare:*

Le tavole di azionamento dei nuclei indicano con apposita grafia fronti interne o esterne da tutelare. Per tali fronti gli interventi debbono avvenire

mantenendo inalterati gli elementi architettonici originari costitutivi l'organismo edilizio, intendendosi per tali:

- sagoma delle coperture, manto di copertura, sporti di gronda;
- forma e dimensione delle aperture esterne e sistemi di oscuramento;
- rapporti compositivi di facciata tra pieni e vuoti (finestre, porte, portoni, vetrine);
- finiture di facciata (intonaco, muri a vista, sottogronda ecc.);
- zoccolature, modanature, contorni di aperture, sporti, balconi, inferrate e ringhiere, elementi decorativi in genere.

*Criteri estetici costruttivi per interventi di straordinaria manutenzione*

a.) È obbligatoria la conservazione degli elementi essenziali e della morfologia, dei caratteri compositivi e dei materiali di facciata.

b.) Sono ammesse tutte quelle destinazioni d'uso che non compromettono la conservazione degli elementi essenziali della morfologia.

c.) È d'obbligo il generale rispetto delle murature d'ambito e la conservazione delle strutture portanti a volta e di quelle in legno che, per pregio o rilevanza strutturale, costituiscono carattere saliente dell'edificio.

d.) È d'obbligo il generale rispetto dell'andamento attuale delle coperture di cui è richiesto il mantenimento del tipo dei materiali attuali (manti di copertura, strutture, comignoli, ecc.) e delle tecnologie costruttive tradizionali.

e.) È d'obbligo la generale conservazione dell'assestamento e delle finiture delle murature d'ambito o dello stesso edificio (se originali).

f.) Gli intonaci e le malte, ove preesistenti, saranno ripristinati a calce.

g.) Le eventuali nuove aperture dovranno riferirsi per forma e posizione a quelle preesistenti; i serramenti esterni di chiusura (persiane) avranno caratteristiche per tipo e materiali analoghe a quelle originali. Non è ammessa l'apertura di nuovi androni carrai sulle fronti prospicienti vie pubbliche. E' consentita all'interno del cortile nel rispetto dei caratteri ambientali dell'edificio e dovrà essere di norma realizzata ad arco e, ove richiesto, chiusa da portone in legno con apertura ad anta.

h.) Eventuali nuovi terrazzi o ballatoi avranno la struttura portante ed il parapetto negli stessi materiali di quelli esistenti originali, oppure in mancanza di questi ultimi facendo riferimento a quelli di edifici adiacenti (originali).

i.) È obbligatoria la conservazione di quelle parti di costruzione aperte come balconi, porticati, gallerie, logge, ecc.

È consentita la chiusura di parti di logge o portico, in via eccezionale ed in caso di comprovata necessità, determinata da motivi di igiene e funzionalità. Si potrà intervenire con un tamponamento, anche in

muratura, su un piano parallelo al piano di facciata lasciando uno spazio a loggiato aperto di dimensione non inferiore ai 150 cm.

Nel caso di utilizzo a fini abitativi dei volumi destinati storicamente ad attività non residenziali (edifici ex rurali, fienili) si dovrà mantenere la leggibilità della tipologia originaria dell'edificio, mediante tamponamenti, delle grandi bucatore, posti su piani sfalsati rientranti dal piano di facciata al fine dell'identificazione delle strutture edilizie verticali portanti originarie e dei sistemi di copertura a vista.

Nel caso siano necessarie nuove finestre queste dovranno rispettare la simmetria delle aperture. Altrimenti è ammessa la chiusura con serramenti in legno, con specchiature in vetro o cieche, posizionati con tutta la struttura all'interno delle murature della loggia o del portico senza ridurne lo spessore, né inglobare anche solo parzialmente le strutture portanti ad arco, o in legno che costituiscono carattere saliente dell'edificio.

Nel caso di presenza di colonne esse vanno lasciate libere tutt'intorno.

Nel caso di tipologia mista caratterizzata da trave portante in legno e pilastrone è d'obbligo tamponare solo con paramento esterno in elementi di legno o con serramento in legno con specchiature in vetro o cieche.

È d'obbligo che l'intervento sia unitario almeno per piano e, comunque, coordinato fra i vari piani; in generale va conservata la ringhiera.

l.) È d'obbligo la riqualificazione delle superfetazioni e di quelle sovrastrutture che contrastano con il carattere dell'edificio (tettoie, box e caselli realizzati con materiali impropri) nei casi in cui la conservazione è ammessa.

m.) L'autorizzazione alla tinteggiatura verrà concessa facendo riferimento a tracce di colorazione esistenti anche mediante ricorso a saggi stratigrafici.

n.) Sono consentiti ampliamenti ed integrazioni (nel rispetto degli indici di zona) a condizione che vengano rispettate le prescrizioni delle lettere precedenti.

### Grado d'intervento 3

#### **Ristrutturazione edilizia con possibilità di ampliamento**

Sono di grado 3:

- gli edifici che abbiano subito interventi di modificazione morfologica, che conservano ancora almeno parzialmente caratteri architettonici originari di discreto valore storico e architettonico e per i quali sono ammissibili modesti incrementi di volume ed altezze.

Indici e parametri:

If	He	Hf	Rc	Dc	Ds	De
Indice di edificabilità fondiaria	Altezza media dell'edificio	Altezza massima dell'edificio	Rapporto di copertura	Distanza degli edifici dai confini	Distanza degli edifici dal ciglio strada	Distanza fra edifici
<b>mc/mq</b>	<b>ml</b>	<b>ml</b>	<b>%</b>	<b>ml</b>	<b>ml</b>	<b>ml</b>
Esistente;  per ragioni igieniche ammesso aumento una tantum del volume preesistent e secondo le percentuali seguenti	Esistente;  ammesso aumento una tantum dell'altezza preesistent e secondo le percentuali seguenti	Esistente;  ammesso aumento una tantum dell'altezza preesistent e secondo le percentuali seguenti	Esistente;  per recupero ammesso una tantum aumento 10% della superficie coperta preesistent e	sopraelevazione = esistente;  ampliamenti e nuove costruzioni, o ricostruzioni, in aderenza con edifici preesistenti, = 3,00	allineamento preesistente; in ogni caso attenersi all'allineamento o prescritto dal Comune	recupero e di sopraelevazione e di edifici esistenti = esistente;  in tutti gli altri casi = 6,00

Ampliamenti volume:

scaglioni di volume (mc)	
Fino a 250	20 %
Sul di più da 250 a 500	15 %
Sul di più da 500 a 1000	10 %
Sul di più oltre 1000	7 %

Aumento altezze:

scaglioni di altezza (ml)	
Fino a 3,50	20 %
Sul di più da 3,50 a 7,00	15 %
Sul di più da 7,00 a 9,00	10 %
Sul di più oltre 9,50	7 %

Interventi ammessi:

sono ammessi gli interventi di recupero di cui alle lettere a) b) c) d) dell'art. 27 della L.R. 12/2005; sono consentiti ampliamenti o sopralti nei limiti indicati in tabella ai soli casi di adeguamento igienico-tecnologico e funzionale, di recupero dei sottotetti nel rispetto degli artt. 63-64-65 della L.R. 12/2005 e s.m.i.

Tutti gli interventi si attuano mediante titolo abilitativo diretto.

Valgono le medesime prescrizioni costruttive particolari degli interventi di grado 2 per quanto applicabili al grado di intervento urbanistico; valgono le medesime prescrizioni in merito alle fronti da tutelare laddove individuate sulla tavola PdR04

#### Grado d'intervento 4

#### Demolizione e ricostruzione con possibilità di ampliamento

Sono di grado 4:

- edifici da riqualificare o edifici attuali (nuovi) che per dimensionamento, composizione architettonica, materiali non sono correttamente inseriti nel tessuto edilizio e nell'ambiente

circostanti; oppure oggetto di ristrutturazioni che tradiscono le caratteristiche compositive e materiche originali preesistenti o connotanti l'intorno edificato.

Indici e parametri:

If	He	Hf	Rc	Dc	Ds	De
Indice di edificabilità fondiaria	Altezza media dell'edificio	Altezza massima dell'edificio	Rapporto di copertura	Distanza degli edifici dai confini	Distanza degli edifici dal ciglio strada	Distanza fra edifici
<b>mc/mq</b>	<b>ml</b>	<b>ml</b>	<b>%</b>	<b>ml</b>	<b>ml</b>	<b>ml</b>
Esistente;  per ragioni igieniche ammesso aumento una tantum del volume preesistent e secondo le percentuali seguenti	Esistente;  ammesso aumento una tantum dell'altezza preesistent e secondo le percentuali seguenti	Esistente;  ammesso aumento una tantum dell'altezza preesistent e secondo le percentuali seguenti	Esistente;  per recupero ammesso una tantum aumento 10% della superficie coperta preesistent e	sopraelevazione = esistente;  ampliamenti e nuove costruzioni, o ricostruzioni, in aderenza con edifici preesistenti, = 3,00	allineamento preesistente; in ogni caso attenersi all'allineamento o prescritto dal Comune	recupero e di sopraelevazione e di edifici esistenti = esistente;  in tutti gli altri casi = 6,00

Ampliamenti volume:

scaglioni di volume (mc)	
Fino a 250	8 %
Sul di più da 250 a 500	2 %
Sul di più da 500 a 1000	2 %
Sul di più oltre 1000	1 %

Aumento altezze:

scaglioni di altezza (ml)	
Fino a 3,50	15 %
Sul di più da 3,50 a 7,00	8 %
Sul di più da 7,00 a 9,00	5 %
Sul di più oltre 9,50	0 %

Interventi ammessi:

sono ammessi gli interventi di recupero di cui alle lettere a) b) c) d) e) dell'art. 27 della L.R. 12/2005, sono consentiti ampliamenti e sopralti nei limiti indicati in tabella ai soli casi di adeguamento igienico-tecnologico e funzionale, e di recupero dei sottotetti nel rispetto degli artt. 63-64-65 della L.R. 12/2005 e s.m.i.

Gli interventi dovranno tendere ad eliminare elementi compositivi, dettagli costruttivi, materiali, colori, in contrasto con l'ambiente ed ad introdurre di nuovi che consentano una riqualificazione e quindi una attenuazione del contrasto con l'ambiente.

Per gli edifici di questa categoria che sono stati oggetto di interventi di ristrutturazione che hanno profondamente alterato le caratteristiche originarie è d'obbligo che i progetti propongano il più possibile interventi ed opere tese a restituire all'edificio i caratteri morfologici e materici primitivi

di fondo ed al ripristino degli elementi originali.  
Tutti gli interventi si attuano mediante titolo abilitativo diretto.

#### Prescrizioni costruttive particolari

I progetti relativi ad interventi ed opere edilizie devono, a richiesta della Commissione Edilizia, documentare attraverso illustrazione fotografica dettagliata, rilievo geometrico e materico, saggi ed indagini, non solo lo stato di fatto, ma anche i caratteri architettonici, materici e cromatici dello stato all'epoca della costruzione.

In particolare negli interventi di recupero degli edifici é obbligatorio rispettare le seguenti disposizioni particolari (con riferimento ai soli componenti oggetto di intervento):

- a.) Gli intonaci a stollato sono ammessi solo nella zona di zoccolo degli edifici (di altezza massima di circa cm. 100).
- b.) Le zoccolature degli edifici realizzate in marmo o materiale lapideo non tradizionale devono essere eliminate e sostituite con uno zoccolo di intonaco stollato.
- c.) Le ringhiere, le inferriate ed i parapetti siano rifatti riferendosi alle tipologie tradizionali con profilati in acciaio piatte ed angolari non tubolari.
- d.) I serramenti in alluminio siano sostituiti con manufatti di legno laccato di colore come indicato nelle Prescrizioni Generali al punto f.)
- e.) I balconi in cemento armato siano intonacati al rustico o martellinati.
- f.) Le coperture piane siano coperte con tetto a falde o nei casi di praticabilità pavimentate con lastre di pietra locale a spacco.
- g.) I davanzali e le coperture dei parapetti in pietra locale abbiano i piani in vista bocciardati o fiammati e di adeguato spessore (minimo 5 cm).
- h.) Le tapparelle avvolgibili di plastica, gli antoni e le persiane con telaio, siano sostituite con manufatti in legno a persiana posizionati con cardine direttamente sulla muratura esterna.
- i.) Le porte a chiusura di autorimesse o vani magazzino siano di norma rivestite in legno e ripropongano sagoma ad arco; non sono consigliate porte basculanti.
- l.) Le grondaie ed i pluviali abbiano forma circolare.
- m.) I rivestimenti plastici di facciata ( bucciati, graffiati, ecc. ) siano rimossi.
- n.) Le gronde in cemento armato siano intonacate al rustico, martellinato o meglio rivestiti in legno.
- o.) In caso di tamponamento d'aperture ad arco o di forma particolare é d'obbligo ripristinare l'apertura originaria.
- p.) In caso di occultamento parziale o totale di colonne lapidee, é d'obbligo riportare queste ultime alla vista.



## Grado d'intervento 5

## Demolizione senza ricostruzione

Sono di grado 5:

- Riguarda edifici o parti di questi per i quali il PGT prevede la demolizione; in attesa della demolizione sono consentiti solo gli interventi di cui alle lettere a) b) dell'art. 27 della L.R. 12/2005; nella esecuzione di tali opere, anche per questa categoria, dovranno essere rispettate le norme di cui all' *Art. 14.4. Prescrizioni costruttive generali.*

### **Art. 14.2. Documentazione a corredo dei progetti**

I progetti relativi ad interventi nelle Zone A dovranno essere corredati, oltre che dagli elaborati richiesti dal PGT, dal R.E. e dalle vigenti leggi, da una "Relazione sullo stato di consistenza" sull'oggetto dell'intervento previsto (firmata dal progettista) avente i contenuti sotto elencati, rivolti al livello di approfondimento richiesto dalla rilevanza e dai caratteri dell'oggetto e dalle modalità dell'intervento stesso.

- 1) Per gli edifici di grado di intervento 1 e 2, Analisi storico-architettonica, svolta tramite reperimento, elaborazione, rappresentazione finalizzata e sintesi dei contenuti rilevanti di cartografia (con particolare riguardo alle mappe storiche catastali, in ambiti dovutamente allargati rispetto l'oggetto dell'intervento), notizie storiche, fotografie o immagini d'epoca.
- 2) Documentazione fotografica a colori della situazione attuale, di interni ed esterni.
- 3) Rilievo geometrico e materico dello stato di fatto (riguardante, oltre che gli edifici, anche le aree scoperte ed in particolare cortili e giardini) almeno in scala 1:50; sulle tavole di rilievo saranno evidenziati le volte, i solai in legno, gli elementi lapidei (colonne, portali, scale, pozzi, fontane, arredi fissi, ecc.), le pavimentazioni (in legno, in pietra, in acciottolato, in porfido, in cotto, in cocciopesto, in seminato, ecc.), i caminetti, gli affreschi, i dipinti murali, i graffiti, i serramenti interni ed esterni, le aperture ad arco, le inferriate ed i manufatti metallici, le serrature d'epoca, balconi, mantovane, e tutti gli altri elementi significativi.
- 4) Risultati di saggi d'indagine sugli intonaci, sulle stratigrafie delle coloriture e su altri manufatti caratteristici per gli edifici di grado di intervento 1 e 2.
- 5) Valutazione della situazione statica sia in rapporto alla consistenza ed alla conservazione degli elementi strutturali sia nel rapporto struttura-terreno.
- 6) Dimostrazione della coerenza delle linee progettuali tra le soluzioni proposte e gli elementi rilevati di cui ai precedenti punti 1,2,3,4 e 5.

In ogni caso, quando nel corso dei lavori si pervenga a scoperte o rinvenimenti, compito del Direttore dei Lavori sarà:

1. - segnalare, ad integrazione e/o modifica dei contenuti della "Relazione storica e dello stato di consistenza", quelli che comportino varianti al progetto originario, e presentare la domanda per la relativa variante progettuale;
2. - dichiarare, in sede di richiesta di licenza d'uso, le scoperte minori, indicando come si é operato nello specifico.

### **Art. 14.3. Aree per servizi pubblici**

Il PGT individua all'interno del Nucleo di Antica Formazione una serie di aree per servizi pubblici per le quali valgono le norme di cui all' *Art. 14.4.* seguente delle presenti Norme.

#### **Art. 14.4. Prescrizioni costruttive generali**

Tutti gli interventi e le opere edilizie sugli edifici o manufatti individuati e classificati per tipo nella Tavola "PdR04" devono sottostare alle seguenti prescrizioni.

Le prescrizioni generali contenute nel presente articolo hanno carattere obbligatorio per tutti gli interventi di recupero degli edifici e dei manufatti individuati con i gradi di intervento 1, 2, 3,4.

- a) Le integrazioni di porzioni di edificio dovranno configurarsi come intervento unitario - per parti o per tipologie - ed essere eseguite con i medesimi materiali e finiture di quelli adiacenti o dello stesso edificio (se originali).
- b) È fatto obbligo di conservare tutti i manufatti e gli elementi espressivi della cultura architettonica e materiale del luogo anche se non individuate nelle Tavole "PdR03" e "PdR04" del presente PGT
- c) In particolare le opere qui di seguito elencate (anche se isolate da un contesto edilizio o non appartenenti ad edifici ambientalmente significativi) ammettono solo interventi di restauro: edicole, santelle, pozzi, affreschi, graffiti, portici, portali, scalinate, spazi pavimentati in pietra o acciottolato, fontane e lavatoi costruiti in materiale lapideo, arredi fissi in pietra, macine, forni, magli, mulini, crocifissi, lapidi o steli funerarie storiche.
- d) È d'obbligo la conservazione di tutti gli elementi architettonici, decorativi, plastici, quali: portali, archi, cornici, marcapiani, lesene o elementi lapidei quali architravi, stipiti, davanzali, balconi, colonne, mensole, cornici; inferriate, buche pontate e parapetti significativi. È fatto divieto occultare questi stessi elementi anche solo parzialmente.
- e) Le finiture delle murature d'ambito saranno esclusivamente dei seguenti tipi, con riferimento alle finiture preesistenti:

Murature in pietra a vista - È ammessa la sola stilatura delle fughe con malta di calce. L'assestamento dovrà essere analogo a quello esistente.

Murature in rasopietra - È ammesso l'intasamento degli interstizi fra le pietre con l'obbligo di mantenere in vista, per almeno un 50% della superficie, le pietre. La malta sarà di calce dello stesso tipo prescritto per l'intonaco rustico.

Murature ad intonaco rustico - La finitura dell'intonaco avverrà, senza l'uso di fasce o poste, seguendo l'andamento della muratura di supporto; il piano di finitura sarà tirato a cazzuola con esclusione di finiture a frattazzo, a spruzzo, strollature o graffiature.

Murature ad intonaco a civile - La finitura dell'intonaco avverrà senza l'uso di fasce o poste, seguendo l'andamento della muratura di supporto; il piano di finitura sarà tirato a cazzuola. Gli intonaci a civile saranno obbligatoriamente tinteggiati.

- f) La tinteggiatura delle murature intonacate sarà preferibilmente ottenuta miscelando la malta di calce con terre pigmentate. In ogni caso la tinteggiatura degli intonaci dovrà avvenire utilizzando pitture che lascino in evidenza la struttura e la grana del supporto; sono consigliate pitture a base di calce o comunque di tipo traspirante; sono vietati i rivestimenti plastici o di altro tipo. Le tinte da utilizzare sono da individuare con ricerca di quelle originali sull'edificio oggetto d'intervento o con riferimento ad edifici limitrofi. Tutte le opere in ferro (ringhiere, inferriate ecc.) saranno verniciate in colore scuro (testa di moro, grigio, ecc.) con finitura opaca o satinata.

Le opere in legno con venatura in vista saranno trattate con mordente o impregnante di colore scuro. Le opere in legno (persiane, portoni, portoncini d'ingresso) da trattare con vernici a smalto saranno finite in colore scuro nelle seguenti tinte RAL:

verdi 6004/6005/6020/6013;

marroni 7008/8002/8008/8016;

grigi 7013/7009/7026/7010/7012.

- Le opere da lattoniere, se non eseguite in rame, saranno verniciate in colore rame o testa di moro con finitura opaca o satinata e comunque coordinate con la tinta delle altre opere metalliche.
- g) Nei progetti di tinteggiatura degli edifici dovranno di norma essere connotati con colorazione differente da quella delle pareti di fondo tutti quegli elementi architettonici, decorativi o plastici come ad esempio: fasce marcapiano, contorni di finestre, archi, lesene, portali.
  - h) È fatto divieto di usare rivestimenti plastici e di rasare anche parzialmente le murature in pietra a vista o in cotto a vista. Gli intonaci saranno esclusivamente di calce.
  - i) I canali di gronda ed i pluviali, ove previsti, saranno eseguiti in materiale metallico a sezione circolare.
  - l) Per le coperture degli edifici d'obbligo il manto in coppi di laterizio; è d'obbligo recuperare i coppi preesistenti da utilizzare nella parte di copertura in vista; è consentito l'uso di lamiera di rame o verniciate solo per piccole coperture di elementi accessori (tettoie, bussole d'ingresso, ecc.). È vietata la conservazione delle tettoie in lastre traslucide e amianto-cemento; le eventuali nuove tettoie avranno struttura in legno e copertura in coppi o in lamiera color rame.
  - m) È d'obbligo l'eliminazione di quelle sovrastrutture che contrastano con il carattere dell'edificio.
  - n) I fumaioli dei camini (comignoli) saranno realizzati con la stessa finitura delle pareti d'ambito dell'edificio oppure in mattoni a vista; le coperture dei fumaioli (cappelli e torrini) saranno preferibilmente realizzate con lastre di pietra locale o in coppi; negli altri casi saranno in lamiera color rame a forma di padiglione.
  - o) Davanzali, soglie, architravi, stipiti, sporti dovranno essere realizzati in pietra con superfici a spacco trattate a bocciarda o fiammati; è consentito esclusivamente l'uso di materiale lapideo locale.
  - p) Balconi, loggiati non lapidei, ringhiere, inferriate, mantovane o parapetti, quando non restaurabili totalmente o in alcune parti, dovranno essere eseguiti o integrati rispettando il tipo ed i materiali di quelli esistenti (con riferimento a quelli originali). Per i parapetti dei balconi e scale è d'obbligo il ripristino dei materiali originali e l'adozione di un disegno che tenga conto delle forme originali (anche desunte da edifici analoghi limitrofi).
  - q) I balconi o loggiati, quando previsti in pietra, avranno, oltre alle mensole in pietra, anche il piano d'uso realizzato in pietra.
  - r) Le ringhiere in ferro e le inferriate saranno realizzate riferendosi alle tipologie tradizionali con profilati in acciaio piatte ed angolari non tubolari.
  - s) È vietato l'uso di avvolgibili in plastica o metallici o tende alla veneziana.
  - t) Le persiane, ove previste, saranno realizzate riferendosi alle tipologie tradizionali e saranno obbligatoriamente in legno.
  - u) I portoni ed i portoncini d'ingresso saranno esclusivamente in legno con apertura ad anta con riferimento alle tipologie tradizionali.
  - v) I rivestimenti di facciate, o di porzioni di queste, in legno in vista, saranno realizzati utilizzando tavole, assoni, ecc.; è vietato l'uso di rivestimenti del tipo a perline.
  - z) Le tubazioni del gas ed i contatori di gas e di energia elettrica devono venire di norma realizzati non sulle facciate prospettanti la pubblica via. Tutti i cavi elettrici, telefonici e televisivi siano interrati o disposti sotto traccia.

#### **Art. 14.5. Disciplina delle aree scoperte ed altre disposizioni**

Nella sistemazione delle aree scoperte siano esse di pubblica o privata proprietà, poste all'interno del Nucleo di Antica Formazione, devono usarsi le migliori cautele al fine di conservare i suoli con le caratteristiche materiche e formali proprie della tradizione locale.

Al fine di tutelare il paesaggio e le cortine edilizie storiche, anche con riferimento alla elevata classe di sensibilità paesistica, l'eventuale utilizzo dei piani terra degli edifici esistenti per spazi di ricovero delle autovetture non potrà prevedere l'apertura di nuovi portoni carrai con accesso diretto dalla pubblica via.

Nelle aree scoperte di privata proprietà è ammessa la realizzazione di edifici completamente interrati a condizione che non interessino più del 50% dell'area scoperta disponibile; tali edifici interrati avranno naturalmente copertura a manto erboso (con potenza del terreno non inferiore a cm 30); negli altri casi le coperture saranno rivestite con lastre di pietra locale a spacco o con ghiaietto.

Le soluzioni tecniche adottate dovranno consentire alle acque meteoriche di disperdersi effettivamente nel sottosuolo e dovranno inoltre:

- garantire l'efficacia nel tempo del sistema drenante proposto;
- escludere il possibile impatto negativo della soluzione proposta sull'assetto idrogeologico dell'area;
- escludere possibili effetti, anche nel tempo, sull'integrità strutturale delle opere in edificazione.

La pavimentazione in selciato (acciottolato), in porfido o in pietra esistenti nelle strade, nelle piazze, nei cortili ed in altri spazi destinati alla mobilità devono essere conservati e nelle parti mancanti completati.

Le pavimentazioni degli spazi destinati alla mobilità sia pubblici che privati e da realizzare nel Nucleo di Antica Formazione dovranno essere preferibilmente in selciato (acciottolato), in pietra o in porfido. Sono ammessi, nei casi in cui non si adatteranno i materiali sopra descritti, i masselli di calcestruzzo autobloccanti purché per colore superficiale e per forma siano simili al porfido o a cubetti di pietra locale grigia.

Gli interventi di rifacimento dei manti stradali delle pubbliche vie dovranno adeguarsi ai materiali sopra indicati nei casi di rifacimenti complessivi di strade o piazze con finalità non solo manutentoria ma anche di riqualificazione.

Nei casi di semplice manutenzione le tipologie delle pavimentazioni saranno definite dai progetti del Comune.

Le pavimentazioni in lastre di pietra, quando adottate, non potranno avere la superficie a piano sega o lucidate. Possono essere adottate pavimentazioni in materiali compatti (tipo Levocell o simili) con terre stabilizzate, sabbie, pietrischi frantoiati.

Gli spazi non pavimentati saranno tenuti ad orto o a giardino; nella sistemazione degli spazi a verde si applicano le norme del titolo IV del R.E.

I muri di sostegno delle terre e i muretti di base delle recinzioni saranno realizzati totalmente in pietra a vista o a rasopietra o con intonaci strollati.

Gli apparecchi di illuminazione degli spazi scoperti saranno per tipologia e forma adeguati alla zona; si adotteranno in linea generale lampioni o lanterne da muro che dovranno originare una illuminazione discontinua e, nei casi ritenuti opportuni, fari per l'illuminazione ad effetto di particolari scorci prospettici.

I cavi elettrici e telefonici saranno di norma interrati.

Le insegne indicative di attività commerciali o di carattere pubblicitario saranno di norma collocate all'interno della luce delle vetrine e non dovranno interferire negativamente con l'architettura dell'edificio.

Le insegne luminose sono da sfavorire e comunque nei casi in cui la Commissione Edilizia le riterrà ammissibili in relazione all'edificio saranno comunque realizzate a lettere distinte e non a cassone; al di fuori delle luci delle vetrine, sono consentite solo le scritte dipinte sulla muratura.

**Art. 15 Ambiti residenziali recenti del tessuto urbano consolidato**

**Art. 15.1. Ambiti del Tessuto Urbano Intensivo (TUI)**

Gli ambiti del Tessuto Urbano Intensivo comprendono la porzione di insediamenti di formazione più recente rispetto ai Nuclei di Antica Formazione, connotate da pesi insediativi di maggiore entità.

Destinazioni d'uso

*Art. 12.1. Residenziali (R)*

Indici e parametri

<b>If</b>	<b>He</b>	<b>Hf</b>	<b>Rc</b>	<b>Dc</b>	<b>Ds</b>	<b>De</b>
Indice di edificabilità fondiaria	Altezza media dell'edificio	Altezza massima dell'edificio	Rapporto di copertura	Distanza degli edifici dai confini	Distanza degli edifici dal ciglio strada	Distanza fra edifici
mc/mq	<b>ml</b>	<b>ml</b>	<b>mq/mq</b>	<b>ml</b>	<b>ml</b>	<b>ml</b>
0,90	7,50	10,50	0,50	5,00 (più l'intera maggiore altezza utile rispetto i 10 m)	5,00 (Può essere consentita una Ds inferiore a quella indicata nel caso in cui preesiste un allineamento definito da una pluralità di edifici lungo una tratta significativa di strada)	10,00

Modalità di intervento

Il PGT si attua per intervento diretto.

È d'obbligo il piano attuativo nei casi di demolizione e ricostruzione quando l'If è superiore a 3,00 mc/mq.

Nella progettazione architettonica degli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente si dovrà perseguire il miglior inserimento nell'ambiente circostante e si dovrà tenere conto delle caratteristiche tipologiche e materiche presenti nell'intorno già edificato ed in particolare nel vicino Nucleo di Antica Formazione.

In questi ambiti il PGT favorisce il recupero e la completa utilizzazione del patrimonio edilizio esistente di non recente costruzione e di limitata consistenza volumetrica, incentivando l'ampliamento degli edifici esistenti, rispetto alla costruzione ex novo, secondo le seguenti norme:

1. Negli interventi di cui alle lettere a), b), c), d) dell'art. 27 della L.R. 12/2005 è possibile conservare la volumetria preesistente, anche se superiore a quella determinata all'indice If di zona, entro la sagoma preesistente, con limitati adattamenti necessari per la funzionalità dell'edificio o il suo migliore inserimento nel tessuto edilizio.
2. Negli interventi di demolizione e ricostruzione di edifici preesistenti è possibile conservare la volumetria, sempre nel rispetto dell'indice prescritto per le zone "B" dal D.M. n° 1444/68 e purché la stessa non superi l'indice di 5 mc/mq, e gli altri indici esistenti; nel caso di demolizione e ricostruzione con lo stesso sedime e la stessa sagoma dell'edificio esistente è consentito mantenere gli altri indici esistenti; nel caso di demolizione e ricostruzione con sedime e/o sagoma diversi da quelli dell'edificio esistente non possono essere ridotte le

distanze D<sub>s</sub>, D<sub>c</sub>, D<sub>e</sub> preesistenti e non possono essere aumentate le altezze H<sub>e</sub>, H<sub>f</sub> preesistenti, se inferiori agli indici previsti; non é richiesta la verifica del rapporto di copertura.

3. Nel caso di ampliamento (sia mediante realizzazione di parti di edificio di nuovo tracciato sia mediante sopraelevazione) sono consentiti interventi con le seguenti norme applicabili:
- È ammesso un aumento di volume (una tantum) in ragione delle seguenti percentuali, calcolato per scaglioni sul volume esistente dell'edificio (in regolare posizione amministrativa), a condizione che il volume complessivo (dopo l'ampliamento) dell'edificio non sia superiore a mc 1.000.

SCAGLIONI DI VOLUME (MC)	PERCENTUALI D'AUMENTO
Fino a 250 mc	40 %
Sul di più da 250 a 500 mc	30 %
Sul di più da 500 a 800 mc	10 %

Le percentuali d'aumento si applicano negli edifici già esistenti alla data del 20/03/2002 con riferimento a tutto il volume esistente alla stessa data e corrispondente all'intero edificio come individuato dal numero del mappale risultante al Catasto alla stessa data.

- È ammesso un aumento dell'altezza del fabbricato e del fronte fino ad un valore massimo della H<sub>f</sub> di m 11,50 e della H<sub>e</sub> di m 9,00 e compatibilmente con l'aumento di volume ammesso.
- È ammesso mantenere la distanza dai confini preesistente nel caso di sopraelevazione di edifici esistenti. È ammessa una distanza minima dai confini di m 3,00 per gli interventi d'ampliamento di edifici esistenti che comportano la realizzazione di corpi di fabbrica di nuovo tracciato.
- È ammesso mantenere la distanza dal ciglio delle strade preesistente nel caso di sopraelevazione di edifici esistenti. È ammesso, per gli interventi di ampliamento di edifici esistenti che comportano la realizzazione di corpi di fabbrica di nuovo tracciato, di adeguarsi al preesistente allineamento stradale se definito da una pluralità di edifici lungo una tratta significativa di strada; in tutti gli altri casi la distanza minima dal ciglio della strada é di m 5,00.
- È ammesso mantenere la distanza fra edifici esistente nel caso di sopraelevazione di edifici esistenti. E' ammessa, per gli interventi di ampliamento di edifici esistenti che comportano la realizzazione di corpi di fabbrica di nuovo tracciato, una distanza minima fra edifici di m 6,00. La disposizione sulla distanza fra edifici é prevalente rispetto a quella relativa alla distanza fra i confini e devono comunque essere rispettate le norme del Codice Civile.
- Non é richiesta la verifica del rapporto di copertura.

### **Art. 15.2. Ambiti di Completamento del Tessuto Esistente (A-CO)**

Gli ambiti di completamento dell'esistente comprendono la porzione di insediamenti di formazione più recente rispetto ai Nuclei di Antica Formazione, connotate da pesi insediativi di minore entità.

#### Destinazioni d'uso

#### *Art. 12.1. Residenziali (R)*

#### Indici e parametri

If	He	Hf	Rc	Dc	Ds	De
Indice di edificabilità fondiaria	Altezza media dell'edificio	Altezza massima dell'edificio	Rapporto di copertura	Distanza degli edifici dai confini	Distanza degli edifici dal ciglio strada	Distanza fra edifici
<b>mc/mq</b>	<b>ml</b>	<b>ml</b>	<b>mq/mq</b>	<b>ml</b>	<b>ml</b>	<b>ml</b>
0,675	6,50	9,50	0,40	5,00 (più l'intera maggiore altezza utile rispetto i 10 m)	5,00 (Può essere consentita una Ds inferiore a quella indicata nel caso in cui preesiste un allineamento definito da una pluralità di edifici lungo una tratta significativa di strada)	10,00

Modalità d'attuazione

Il PGT si attua per intervento diretto.

**Art. 15.3. Ambiti di Contenimento del Tessuto Esistente (A-CE)**

Questo ambito è costituito da lotti edificati con prevalente tipologia isolata con annesso giardino/area cortilizia di pertinenza, privi di rilevanti qualità formali e non costituenti cortine edilizie di riferimento per il tessuto urbano, edificati principalmente a partire dagli anni '50 fino ad oggi e per il quale il Piano delle Regole prevede la necessità di un contenimento insediativo e volumetrico.

Destinazioni d'uso

*Art. 12.1. Residenziali (R)*

Indici e parametri

If	He	Hf	Rc	Dc	Ds	De
Indice di edificabilità fondiaria	Altezza media dell'edificio	Altezza massima dell'edificio	Rapporto di copertura	Distanza degli edifici dai confini	Distanza degli edifici dal ciglio strada	Distanza fra edifici
<b>mc/mq</b>	<b>ml</b>	<b>ml</b>	<b>mq/mq</b>	<b>ml</b>	<b>ml</b>	<b>ml</b>
Esistente	6,50	9,50	Esistente	5,00	5,00	10,00

Modalità d'attuazione

Il PGT si attua per intervento diretto.

È d'obbligo il piano attuativo nei casi di demolizione e ricostruzione quando l'If è superiore a 3,00 mc/mq.

In questi ambiti il PGT favorisce il recupero e la completa utilizzazione del patrimonio edilizio esistente di non recente costruzione e di limitata consistenza volumetrica, incentivando l'ampliamento degli edifici esistenti, rispetto alla costruzione ex novo, secondo le seguenti norme:

1. Negli interventi di cui alle lettere a), b), c), d) dell'art. 27 della L.R. 12/2005 è possibile conservare la volumetria preesistente, entro la sagoma preesistente, con limitati adattamenti necessari per la funzionalità dell'edificio o il suo migliore inserimento nel tessuto edilizio.
2. Negli interventi di demolizione e ricostruzione di edifici preesistenti è possibile conservare la volumetria, sempre nel rispetto dell'indice prescritto per le zone "B" dal D.M. n° 1444/68



e purché la stessa non superi l'indice di 5 mc/mq, e gli altri indici esistenti; nel caso di demolizione e ricostruzione con lo stesso sedime e la stessa sagoma dell'edificio esistente é consentito mantenere gli altri indici esistenti; nel caso di demolizione e ricostruzione con sedime e/o sagoma diversi da quelli dell'edificio esistente non possono essere ridotte le distanze  $D_s$ ,  $D_c$ ,  $D_e$  preesistenti e non possono essere aumentate le altezze  $H_e$ ,  $H_f$  preesistenti, se inferiori agli indici previsti; non é richiesta la verifica del rapporto di copertura.

3. Nel caso di ampliamento (sia mediante realizzazione di parti di edificio di nuovo tracciato sia mediante sopraelevazione) sono consentiti interventi con le seguenti norme applicabili:
- a) È ammesso un aumento di volume (una tantum) in ragione delle seguenti percentuali, calcolato per scaglioni sul volume esistente dell'edificio (in regolare posizione amministrativa), a condizione che il volume complessivo (dopo l'ampliamento) dell'edificio non sia superiore a mc 1.000.

SCAGLIONI DI VOLUME (MC)	PERCENTUALI D'AUMENTO
Fino a 250 mc	40 %
Sul di più da 250 a 500 mc	30 %
Sul di più da 500 a 800 mc	10 %

Le percentuali d'aumento si applicano negli edifici già esistenti alla data del 20/03/2002 con riferimento a tutto il volume esistente alla stessa data e corrispondente all'intero edificio come individuato dal numero del mappale risultante al Catasto alla stessa data.

- b) È ammesso un aumento dell'altezza del fabbricato e del fronte fino ad un valore massimo della  $H_f$  di m 10,50 e della  $H_e$  di m 8,00 e compatibilmente con l'aumento di volume ammesso, anche ai fini del recupero abitativo dei sottotetti ai sensi dell'art. 65 della L.R. 12/2005.
- c) È ammesso mantenere la distanza dai confini preesistente nel caso di sopraelevazione di edifici esistenti. È ammessa una distanza minima dai confini di m 3,00 per gli interventi d'ampliamento di edifici esistenti che comportano la realizzazione di corpi di fabbrica di nuovo tracciato.
- d) È ammesso mantenere la distanza dal ciglio delle strade preesistente nel caso di sopraelevazione di edifici esistenti. È ammesso, per gli interventi di ampliamento di edifici esistenti che comportano la realizzazione di corpi di fabbrica di nuovo tracciato, di adeguarsi al preesistente allineamento stradale se definito da una pluralità di edifici lungo una tratta significativa di strada.
- e) È ammesso mantenere la distanza fra edifici esistente nel caso di sopraelevazione di edifici esistenti. È ammessa, per gli interventi di ampliamento di edifici esistenti che comportano la realizzazione di corpi di fabbrica di nuovo tracciato, una distanza minima fra edifici di m 6,00. La disposizione sulla distanza fra edifici é prevalente rispetto a quella relativa alla distanza fra i confini e devono comunque essere rispettate le norme del Codice Civile.
- f) Non é richiesta la verifica del rapporto di copertura.

#### **Art. 15.4. Ambiti di Conservazione del Tessuto Esistente (A-C)**

Gli ambiti di conservazione dell'esistente comprendono la porzione di insediamenti a prevalente destinazione residenziale, caratterizzati dalla particolare qualità ambientale di parchi, giardini o

comunque delle aree di pertinenza, di cui si prevede la conservazione dell'impianto e delle caratteristiche generali.

Sono altresì aree con presenza di edificazione nelle quali il PGT indica come prioritarie le sistemazioni a verde delle aree libere.

È fatto divieto di abbattimento degli alberi ad alto fusto esistenti e ne è imposta la sostituzione con altri in numero non minore nel caso di provata necessità di abbattimento.

#### Destinazioni d'uso

##### *Art. 12.1. Residenziali (R)*

#### Destinazioni d'uso escluse

attività industriali, stalle, concimaie, discoteche e tutte le attività produttive moleste o che rechino disturbo agli abitanti (rumori, fumi, odori).

#### Indici e parametri

Esistenti

#### Modalità di intervento

Il PGT si attua con intervento diretto.

Sono fatte salve le volumetrie, degli edifici in regolare posizione amministrativa, attualmente esistenti sui singoli lotti.

È altresì ammesso costruire una piccola struttura (per ogni proprietà) per il ricovero di attrezzi necessari per la conduzione dei giardini eseguita in legno e di volume non superiore a mc 20 ed Hf non superiore a m 2,50.

Nella progettazione architettonica degli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente si dovrà perseguire il miglior inserimento nell'ambiente circostante.

In questi ambiti il PGT favorisce il recupero e la completa utilizzazione del patrimonio edilizio esistente di non recente costruzione e di limitata consistenza volumetrica secondo le seguenti norme:

1. Negli interventi di cui alle lettere a), b), c), d) dell'art. 27 della L.R. 12/2005 è possibile conservare la volumetria preesistente, entro la sagoma preesistente, con limitati adattamenti necessari per la funzionalità dell'edificio o il suo migliore inserimento nel tessuto edilizio.
2. Negli interventi di demolizione e ricostruzione di edifici preesistenti è possibile conservare la volumetria e gli altri indici esistenti; è d'obbligo l'intervento urbanistico preventivo se l'indice If totale risultante è superiore a 3,00 mc/mq; nel caso di demolizione e ricostruzione con lo stesso sedime e la stessa sagoma dell'edificio esistente è consentito mantenere gli altri indici esistenti; nel caso di demolizione e ricostruzione con sedime e/o sagoma diversi da quelli dell'edificio esistente non possono essere ridotte le distanze Ds, Dc, De preesistenti (se inferiori ai valori degli indici di zona). e non possono essere aumentate le altezze He, Hf preesistenti (se inferiori ai valori degli indici di zona); non è richiesta la verifica del rapporto di copertura. Non è richiesta la verifica del rapporto di copertura.

In tali ambiti è esclusa l'applicazione delle disposizioni inerenti il recupero abitativo dei sottotetti esistenti, ai sensi dell'art. 65 della L.R. 12/2005 e s.m.i.

#### **Art. 16 Ambiti polifunzionali produttivi e commerciali esistenti e di completamento**

Gli ambiti polifunzionali produttivi e commerciali esistenti e di completamento comprendono la porzione di insediamenti a prevalente destinazione produttiva e artigianale dove possono coesistere anche funzioni di tipo terziario e commerciale.

In tali ambiti l'edificazione é subordinata alla esistenza o alla contemporanea realizzazione delle opere di urbanizzazione di cui alle definizioni del Piano dei Servizi anche con riferimento all'art. 36, 2° c. della L.R. 12/2005.

Destinazioni d'uso

*Art. 12.2. Produttive e artigianali (P), Art. 12.3. Commerciali (C)*

Destinazioni d'uso escluse

Grandi e medie strutture di vendita come definite dal D.Lgs. 114/98 e successive modificazioni ed integrazioni.

Indici e parametri

<b>Ut</b>	<b>He</b>	<b>Hf</b>	<b>Rc</b>	<b>Dc</b>	<b>Ds</b>	<b>De</b>
Indice di Utilizzazione e Territoriale	Altezza media dell'edificio	Altezza massima dell'edificio	Rapporto di copertura	Distanza degli edifici dai confini	Distanza degli edifici dal ciglio strada	Distanza fra edifici
<b>mq/mq</b>	<b>ml</b>	<b>ml</b>	<b>mq/mq</b>	<b>ml</b>	<b>ml</b>	<b>ml</b>
0,35	8,00	10,00	0,30	5,00 (più l'intera maggiore altezza utile rispetto i 10 m)	5,00	10,00

Modalità di intervento

Il PGT si attua con intervento diretto.

È d'obbligo il piano attuativo nei casi di demolizione e ricostruzione quando l'If é superiore a 3,00 mc/mq.

Le residenze debbono essere realizzate contestualmente o successivamente alla costruzione dell'impianto produttivo e non possono in ogni caso avere una Slp superiore al 40% della Slp totale.

Non é ammessa la realizzazione della sola quota di volume residenziale disgiuntamente dalla costruzione delle attività produttive.

Sono ammessi sugli edifici esistenti gli interventi di cui alle lettere a), b), c), d) dell'art. 27 della L.R. 12/2005; é ammesso operare cambi di destinazione d'uso degli edifici esistenti solo nell'ambito delle destinazioni di cui all'Art. 12.2. *Produttive e artigianali (P)*.

Nel caso di demolizione e ricostruzione degli edifici esistenti devono essere rispettate le seguenti norme:

1. é possibile conservare la volumetria esistente con un indice If totale non superiore a 4,00 mc/mq;
2. nel calcolo del volume esistente non possono essere computate le tettoie aperte ed il volume esistente deve essere computato moltiplicando la Sl esistente per l'altezza virtuale di m 3,50; le relative verifiche dell'If saranno compiute utilizzando il volume calcolato come sopra descritto;
3. le destinazioni d'uso in progetto dovranno essere conformi all'Art. 12.2. *Produttive e artigianali (P)*;
4. non possono essere ridotte le distanze Ds, Dc, De preesistenti se inferiori agli indici previsti, né possono essere aumentate le altezze He, Hf preesistenti se superiori agli indici previsti;
5. non é richiesta la verifica del rapporto di copertura;
6. almeno il 15% della superficie fondiaria dovrà essere sistemata a verde piantumato.

## CAPO IV – DISCIPLINA DEL TERRITORIO NON URBANIZZATO

### Art. 17 Ambiti residenziali e produttivi esterni al TUC

Il PdR definisce ambiti residenziali e produttivi con riferimento alla disciplina di cui al CAPO III – DISCIPLINA DEGLI AMBITI DEL TESSUTO URBANO CONSOLIDATO, collocati in aree esterne al Tessuto Urbano Consolidato.

Per tali ambiti valgono le disposizioni di cui agli Art. 15.4. *Ambiti di Conservazione del Tessuto Esistente (A-C)* e Art. 16 *Ambiti polifunzionali produttivi e commerciali esistenti e di completamento interni al TUC.*

Per le rispettive aree di pertinenza valgono inoltre le disposizioni di cui alle lett. a), b), c) del successivo Art. 35 *Norme di salvaguardia degli spazi naturali.*

### Art. 18 Ambiti agricoli produttivi

Tali zone sono finalizzate alla valorizzazione ed al recupero del patrimonio agricolo ed al soddisfacimento delle esigenze degli imprenditori e dei lavoratori agricoli.

Tali zone sono destinate all'esercizio delle attività connesse in generale con l'esercizio dell'agricoltura, della coltivazione di fiori piante ed ortaggi, della silvicoltura e della zootecnia. La conduzione dei fondi posti su tali zone dovrà essere finalizzate alla salvaguardia del paesaggio, dell'ambiente e dell'equilibrio idrogeologico.

#### Destinazioni d'uso

Principale: Agricola

#### Indici e parametri

A) per le abitazioni dell'imprenditore agricolo e dei dipendenti:

<b>If</b>	<b>He</b>	<b>Hf</b>	<b>Rc</b>	<b>Dc</b>	<b>Ds</b>	<b>De</b>
Indice di edificabilità fondiaria	Altezza media dell'edificio	Altezza massima dell'edificio	Rapporto di copertura	Distanza degli edifici dai confini	Distanza degli edifici dal ciglio strada	Distanza fra edifici
<b>mc/mq</b>	<b>ml</b>	<b>ml</b>	<b>mq/mq</b>	<b>ml</b>	<b>ml</b>	<b>ml</b>
0,06 su terreni a colture orticole o floricole specializzate;	7,50	9,00	-	5,00	5,00	10,00 da edifici residenziali
0,01 per max 500 mc per azienda su terreni a bosco, a coltivazione industriale del legno, a pascolo o a prato pascolo permanente;						30,00 da edifici destinati al ricovero ed all'allevamento di animali
0,03 su altri terreni agricoli						

La volumetria edificata non potrà comunque superare per ogni azienda i mq 500.

B) per le attrezzature e le infrastrutture produttive

If	He	Hf	Rc	Dc	Ds	De
Indice di edificabilità fondiaria	Altezza media dell'edificio	Altezza massima dell'edificio	Rapporto di copertura	Distanza degli edifici dai confini	Distanza degli edifici dal ciglio strada	Distanza fra edifici
<b>mc/mq</b>	<b>ml</b>	<b>ml</b>	<b>mq/mq</b>	<b>ml</b>	<b>ml</b>	<b>ml</b>
-	7,50	9,00	0,10 0,40 per le sole serre	5,00	5,00	10,00 da edifici residenziali 30,00 da edifici destinati al ricovero ed all'allevamento di animali

È ammessa l'utilizzazione (totale o parziale) della parte eventualmente non utilizzata dell'indice di edificabilità per abitazione rurale, al fine di incrementare della medesima quantità l'indice di edificabilità per attrezzature ed impianti.

Modalità di intervento

Il PGT si attua con intervento diretto.

Gli interventi edilizi sono disciplinati dal Titolo III, "Norme in materia di edificazione nelle aree destinate all'agricoltura", della L.R. n. 12/2005.

Al fine del computo della volumetria edificabile è ammessa l'utilizzazione delle superfici di tutti gli appezzamenti componenti l'azienda e situati negli ambiti agricoli (Art. 18 Ambiti agricoli produttivi e Art. 19 Ambiti agricoli di rilevanza ambientale e paesistica), anche se non contigui, purché compresi nel territorio comunale o nelle zone agricole del territorio di comuni contermini e a condizione che:

1. vi sia la titolarità di proprietà e di piena disponibilità degli appezzamenti interessati o titolarità di rapporto di affittanza agraria; in quest'ultimo caso il conduttore deve disporre di dichiarazione scritta rilasciata dai proprietari dei singoli appezzamenti, i quali autorizzano in forma irrevocabile l'utilizzo della volumetria di pertinenza del proprio appezzamento in altro appezzamento in ambito agricolo;
2. sia sottoscritta un'obbligazione contrattuale, registrata e trascritta a cura del richiedente, contenente vincolo di "non edificazione" sugli appezzamenti interessati (nel caso di appezzamenti in locazione, contenente l'espressa volontà della proprietà nei confronti del Comune), modificabile in relazione alla variazione della normativa urbanistico - edilizia.

Il PGT intende attuare il recupero del patrimonio edilizio esistente secondo la casistica e le modalità seguenti:

- a) Recupero degli edifici esistenti realizzati con le norme della ex L.R. 93/80 e Titolo III, "Norme in materia di edificazione nelle aree destinate all'agricoltura" della L.R. n. 12/2005, e degli edifici esistenti sui quali hanno trovato applicazione le sanatorie previste dalla L.N. 47/85 e s.m.i.

Su tali edifici, esistenti alla data di adozione del presente PGT, possono essere eseguiti gli interventi di recupero di cui alle lettere a), b), c), d) dell'Art. 27 della L.R. 12/2005 ed è possibile conservare la volumetria residenziale esistente e la superficie coperta delle attrezzature produttive esistenti anche se superiori a quelle determinate dagli indici previsti.

Possono essere eseguiti ampliamenti e demolizioni e ricostruzioni solo nel rispetto degli indici previsti da parte dei soggetti di cui al Titolo III, "Norme in materia di edificazione nelle aree destinate all'agricoltura" della L.R. n. 12/2005.

- b) Recupero degli edifici esistenti e non rientranti nella casistica del punto a.).

Su tali edifici, esistenti alla data di adozione del presente PGT ed in regolare posizione amministrativa, le modalità di recupero ed ampliamento si attuano nel seguente modo:

Possono essere eseguiti interventi di recupero di cui alle lettere a), b), c), d) dell'art. 27 della L.R. 12/2005 ed è possibile conservare la volumetria e la superficie coperta esistente.

È consentito il cambio di destinazione d'uso sia al fine di introdurre le destinazioni d'uso di cui all' Art. 12.5. Attività agricola (A) sia al fine di introdurre la destinazione d'uso di cui all' Art. 12.1. Residenziali (R) senza le limitazioni di cui all'art. 60 della L.R. n. 12/2005.

Il cambio di destinazione d'uso è comunque subordinato alla verifica della distanza dell'edificio da eventuali allevamenti limitrofi, che non potrà essere inferiore a m 100 per allevamenti con un numero di capi di bestiame superiore a 5.

Possono essere eseguiti ampliamenti (sia mediante soprizzo che mediante realizzazione di parti di edificio di nuovo tracciato) che prevedano un tantum un aumento di volume non superiore al 10% del volume residenziale esistente ed un aumento di superficie coperta non superiore al 10% della superficie coperta esistente delle porzioni di edificio non residenziali.

Per il recupero ai fini abitativi dei sottotetti esistenti ai sensi degli artt. 63-64-65 della L.R. 12/2005 sono ammessi aumenti alle altezze He e Hf non superiori al 15% delle altezze preesistenti.

È ammesso, nel caso di sopraelevazione, mantenere le Dc, De, Ds preesistenti; per gli interventi che comportino la realizzazione di corpi di fabbrica di nuovo tracciato la Dc non potrà essere inferiore a m 3,00, la De non potrà essere inferiore a m 6,00 e la Ds non potrà essere inferiore a m 5,00 a meno che preesista un allineamento stradale definito da una pluralità di edifici lungo una tratta significativa di strada; la disposizione sulla De è prevalente rispetto a quella relativa alla Dc e devono comunque essere rispettate le norme del Codice Civile.

Negli interventi di demolizione e ricostruzione di edifici esistenti alla data di adozione del presente PGT, è possibile conservare la volumetria preesistente a condizione che non sia superato l'If di 3,00 mc/mq sul lotto su cui insiste l'edificio; nel caso di demolizione e ricostruzione con lo stesso sedime e la stessa sagoma dell'edificio esistente è consentito mantenere gli altri indici esistenti; nel caso di demolizione e ricostruzione con sedime e/o sagoma diversi da quelli dell'edificio esistente non possono essere ridotte le distanze Ds, Dc, De preesistenti ( se inferiori agli indici previsti) e non possono essere aumentate le altezze He e Hf per più del 15% di quelle preesistenti.

Restano ferme le limitazioni derivanti dall'identificazione degli agglomerati e degli insediamenti isolati come operata dal Piano dei Servizi, ai sensi del D.Lgs. 152/99, in relazione all'art. 36, comma 2°, della L.R. 12/2005.

#### **Art. 19 Ambiti agricoli di rilevanza ambientale e paesistica**

Queste aree sono individuate dal PdR al fine di recepire con maggiore definizione e dettaglio, anche in relazione alle classi di sensibilità paesistiche dei luoghi come individuate dalla Tav. DdP08, le prescrizioni paesistiche cogenti e prevalenti, gli obiettivi di qualità paesaggistica e i

parametri dettati dalla pianificazione sovraordinata, con particolare riferimento all'allegato A) delle presenti norme.

Sono aree interessate da solchi vallivi, boschi, aree aventi utilizzazione prevalentemente agricolo - forestale e giardini e parchi di significativa consistenza nei medesimi ambiti territoriali, nel complesso costituenti una parte di territorio di rilevante valenza ambientale.

Gli interventi nella detta zona sono subordinati alla valutazione della loro compatibilità con il preminente interesse di conservare i caratteri ambientali, naturali o boschivi delle aree interessate con riferimento agli elementi morfologici geologici e storici del territorio sia in termini fisici sia in termini di connessione visuale.

Queste aree, anche parzialmente inserite nel tessuto edificato e contigue ad altre aree agricole e boschive, sono inedificabili.

#### Destinazioni d'uso

Principale: Agricola

#### Indici e parametri

Esistenti

#### Modalità di intervento

Il PGT si attua con intervento diretto.

Non sono consentite nuove edificazioni; gli appezzamenti entro tali ambiti possono essere utilizzati ai fini dell'edificazione negli ambiti di cui all' *Art. 18 Ambiti agricoli produttivi*, e negli ambiti agricoli previsti dai PGT dei Comuni contermini, secondo gli indici previsti al medesimo articolo.

Sono consentite, previa autorizzazione del Sindaco, piccole costruzioni eseguite in legno, secondo una tipologia che verrà approntata dal Comune, da utilizzare solo per il ricovero degli attrezzi necessari per la coltivazione, della volumetria massima di mc 30 (al lordo di volumi già esistenti), a distanza dai confini non inferiore a m 3,00 ed a distanza dalle strade non inferiore a m 5,00; tali piccole costruzioni possono essere autorizzate anche a soggetti non aventi i requisiti dell'art. 60 della L.R. n. 12/2005.

Il PGT intende attuare il recupero del patrimonio edilizio esistente secondo la casistica di cui alle lettere a) e b) del precedente *Art. 18 Ambiti agricoli produttivi*, senza ampliamenti né incrementi delle altezze esistenti.

Restano ferme le limitazioni derivanti dall'identificazione degli agglomerati e degli insediamenti isolati come operata dal Piano dei Servizi, ai sensi del D.Lgs. 152/99, in relazione all'art. 36, comma 2°, della L.R. 12/2005.

### **Art. 20 Ambiti boscati**

Gli ambiti interessano le parti del territorio caratterizzate dalla presenza di aree boschive che si ritiene opportuno tutelare per il loro valore naturalistico, sociale ed ecologico. Nell'insieme queste aree svolgono un ruolo di riequilibrio eco-biologico e climatico e sono caratterizzate da una certa stabilità ecologica interna, da un livello medio-alto di biodiversità e da un elevato valore paesistico culturale.

Si tratta di zone già prevalentemente a bosco in parte soggette a vincolo idrogeologico e sovrapponibili sia alle aree che il PdR individua come ambiti agricoli produttivi e di rilevanza paesistico, sia a quelle individuate come non soggette a trasformazione urbanistica per elevato livello di naturalità.

Fino all'approvazione del Piano di Indirizzo Forestale in tali zone è vietata ogni forma di edificazione e di trasformazione d'uso del territorio.

Sono ammesse soltanto opere connesse con la manutenzione dei boschi nei limiti consentiti dalle norme vigenti.

Per gli edifici esistenti sono ammessi gli interventi fino alla lett. c) dell'art. 27 della L.R. 12/2005, con il mantenimento delle destinazione d'uso in atto.

Trova applicazione in queste zone la L. R. n. 31/08 "*Testo unico delle leggi regionali in materia di agricoltura, foreste, pesca e sviluppo rurale*", e successive modificazioni e il Titolo III della L.R. n. 12/2005, "*Norme in materia di edificazione nelle aree destinate all'agricoltura*".

#### **Art. 21 Aree non soggette a trasformazione urbanistica**

Per aree non soggette a trasformazione urbanistica si intendono tutte quelle parti del territorio comunale esterne al tessuto urbano consolidato ed alle aree destinate all'agricoltura, che sono sottratte a qualunque forma di utilizzazione che comporti uno scostamento urbanisticamente significativo rispetto allo stato di fatto.

##### **Art. 21.1 Aree degradate o dismesse**

Sono incluse tutte le aree interessate da un processo di dismissione o degrado, ai sensi del comma 7°, lett. c), art. 10bis della L.R. 12/2005.

Si tratta in particolare dell'ambito industriale ex Fraschini, oggi dismesso e ricompreso in classe IV<sup>^</sup> di Fattibilità Geologica per rischio di esondazione del Fiume Boesio.

In queste aree sono esclusi tutti gli interventi di trasformazione.

In ragione dell'unità tipologica e insediativa con l'adiacente complesso industriale in comune di Cittiglio, non è ammesso qualsiasi intervento eccedente la ordinaria manutenzione e il mantenimento in sicurezza dei complessi e del territorio di riferimento. In ogni caso, anche la sola rifunzionalizzazione dei complessi, in relazione alle attività pregresse svolte sul sito ed a una possibile contaminazione storica, dovrà comportare la preventiva attuazione, ai sensi dell'art. 242 del D.Lgs. 152/06 e s.m.i., di un'indagine preliminare volta a individuare i livelli di contaminazione delle matrici ambientali e successivamente le concentrazioni soglia di rischio di contaminazione (CSR), come definite dall'art 240 comma 1, lett. c) del citato D.Lgs.

Il riutilizzo dell'area, oggi dismessa, il recupero e la riqualificazione, potrà avvenire solo con la promozione della regione, in collaborazione con la provincia e gli altri enti interessati, ai sensi dell'art. 1, comma 3 bis, della L.R.12/2005 (accordo di programma, accordo di pianificazione).

##### **Art. 21.2 Aree ad elevato livello di naturalità**

Sono incluse tutte le aree non funzionali ad un'attività agricola produttiva, caratterizzate da un elevato livello di naturalità che richiede comunque un impegno manutentivo anche significativo per evitare fenomeni di dissesto idrogeologico e di progressivo degrado ambientale e paesaggistico.

Si tratta delle aree poste superiormente alla quota di m 600 s.l.m. o limitrofe alle aree del SIC IT2010019 "Monti della Valcuvia" dei comuni di Casalzuigno e Cittiglio, facente capo all'ente gestore della ex Comunità Montana della Valcuvia oggi Comunità Montana delle Valli del Verbano.

In queste aree sono esclusi tutti gli interventi di trasformazione.

Per gli edifici esistenti sono ammissibili interventi fino alla lett. b) dell'art. 27 della L.R. 12/2005, con il mantenimento delle destinazione d'uso in atto. A tale proposito si precisa come non costituisca prova della destinazione residenziale, anche temporanea, il semplice accatastamento dell'edificio come ex rurale, ma tale condizione debba essere dimostrata in virtù di condizioni igieniche e strutturali dell'edificio stesso, già esistenti, e/o il rilascio di provvedimenti autorizzativi che ne comprovino e sanciscano espressamente la possibile permanenza di persone.



Non possono essere realizzate nuove strade o ampliamenti e trasformazioni di quelle esistenti se non per pubblica utilità realizzate da enti preposti.

Non sono ammesse opere di scavo né allacciamento ai servizi tecnologici e di urbanizzazione se non per pubblica utilità realizzate da enti preposti; pertanto l'edificio dovrà essere autonomo dal punto di vista delle dotazioni tecnologiche.

Per gli edifici esistenti è in ogni caso esclusa l'applicazione delle disposizioni inerenti il recupero abitativo dei sottotetti esistenti, ai sensi dell'art. 65 della L.R. 12/2005 e successive modifiche.

Sono comunque ammessi, previa valutazione di possibili alternative, interventi per servizi pubblici o di uso generale (rifugi, bivacchi), prevedendo eventuali mitigazioni e compensazioni agroforestali e ambientali.

Restano ferme le limitazioni derivanti dall'identificazione degli agglomerati e degli insediamenti isolati come operata dal Piano dei Servizi, ai sensi del D.Lgs. 152/99, in relazione all'art. 36, comma 2°, della L.R. 12/2005.

## CAPO V – DISCIPLINA DELLE AREE SPECIALI

### Art. 22 Aree per servizi tecnologici

Queste zone sono destinate ad immobili ed impianti tecnologici anche in gestione ad Enti o Società per l'erogazione di pubblici servizi: distribuzione acqua, energia elettrica, gas, metano, linee telefoniche, rete fognaria, impianti di depurazione, ecc.

In queste aree gli indici di edificabilità saranno quelli risultanti dalle specifiche esigenze funzionali di ciascun impianto nel rispetto delle caratteristiche ambientali e nella salvaguardia dei valori naturali.

L'attuazione degli interventi è subordinata all'approvazione di progetto planivolumetrico convenzionato qualora comporti utilizzazione di aree pubbliche.

### Art. 23 Fasce di rispetto cimiteriali, stradali, fluviali, elettrodotti

Sono fasce di rispetto quelle che hanno lo scopo di proteggere le infrastrutture esistenti o previste dal PGT quali: strade, ferrovie, elettrodotti, cimiteri, serbatoi, sorgenti: in tali fasce l'edificazione è limitata, o addirittura preclusa, da specifiche normative di legge che ne condizionano, per motivi diversi, gli interventi edificatori; le aree comprese nelle fasce di rispetto sono computabili ai fini della edificabilità delle aree finitime, secondo i parametri delle stesse. All'interno delle fasce di rispetto, se non diversamente precisato, sono consentiti interventi agricoli non comportanti la realizzazione di manufatti fuori terra ad eccezione delle serre, la realizzazione di parcheggi, di strade, di parchi naturali od attrezzati.

#### Art. 23.1. Fasce di rispetto cimiteriale

Le aree di rispetto cimiteriale sono destinate esclusivamente a cimiteri e relative aree di tutela, vigendo le limitazioni stabilite dall'art. 338 del T.U. delle Leggi sanitarie 27.7.1934 n° 1265, e successive integrazioni, nonché applicandosi le disposizioni dei successivi commi.

È vietata la costruzione di nuovi edifici.

Sono eccezionalmente ammesse, dietro autorizzazione del Sindaco, piccole costruzioni per la vendita di fiori ed oggetti per il culto e l'onoranza dei defunti. Dette autorizzazioni saranno comunque a titolo precario.

Sono comunque ammesse opere di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo.

È ammessa l'attrezzatura delle aree a verde pubblico e parcheggio.

La fascia di rispetto cimiteriale, per le quali valgono i disposti del D.P.R. 285/90 e s.m.i. e dall'art. 8 del Regolamento Regionale n. 6 del 09.11.2004 "Regolamento in materia di attività funebri e cimiteriali" e s.m.i., è stata determinata in m 50 come desumibile dalla Carta delle previsioni di Piano.

#### Art. 23.2. Fasce di rispetto stradale

Interessano le aree destinate alla protezione delle strade al di fuori del Centro Abitato di cui all'art. 4 del Nuovo Codice della Strada, secondo le disposizioni della normativa vigente in materia.

Le fasce di rispetto stradale sono destinate alla realizzazione di nuove strade o corsie di servizio, all'ampliamento di quelle esistenti, alla creazione di percorsi pedonali e ciclabili, alle piantumazioni e sistemazioni a verde e alla conservazione dello stato di natura, alla realizzazione di barriere antirumore; sono ammessi: attrezzature stradali, distributori di carburante e pensiline per la fermata dei mezzi pubblici.

La distanza dal confine stradale, fuori dai centri abitati, da rispettare nell'aprire canali, fossi o nell'eseguire qualsiasi escavazione lateralmente alle strade, non può essere inferiore alla profondità dei canali, fossi od escavazioni, ed in ogni caso non può essere inferiore a 3 m.

Per la determinazione della fascia di rispetto stradale valgono le disposizioni di cui al D.Lgs. 30.04.92 n. 285 Codice della Strada e del D.P.R. 16.12.92 n. 495 Regolamento di Attuazione.

Per la classificazione delle strade vedasi le Tavole DdP011.

In particolare, fuori dai centri abitati, come delimitati ai sensi dell'articolo 4 del suddetto codice, le distanze dal confine stradale, da rispettare nelle nuove costruzioni, nelle ricostruzioni conseguenti a demolizioni integrali o negli ampliamenti fronteggianti le strade, non possono essere inferiori a:

- a. 60 m per le strade di tipo A;
- b. 40 m per le strade di tipo B;
- c. 30 m per le strade di tipo C;
- d. 20 m per le strade di tipo F, ad eccezione delle «strade vicinali» come definite dall'articolo 3, comma 1, n. 52 del codice;
- e. 10 m per le «strade vicinali» di tipo F.

Fuori dai centri abitati, come delimitati ai sensi dell'articolo 4 del suddetto codice, ma all'interno delle zone previste come edificabili o trasformabili dallo strumento urbanistico generale, nel caso che detto strumento sia suscettibile di attuazione diretta, ovvero se per tali zone siano già esecutivi gli strumenti urbanistici attuativi, le distanze dal confine stradale, da rispettare nelle nuove costruzioni, nelle ricostruzioni conseguenti a demolizioni integrali o negli ampliamenti fronteggianti le strade, non possono essere inferiori a:

- a. 30 m per le strade di tipo A;
- b. 20 m per le strade di tipo B;
- c. 10 m per le strade di tipo C.

Le distanze dal confine stradale, fuori dai centri abitati, da rispettare nella costruzione o ricostruzione di muri di cinta, di qualsiasi natura e consistenza, lateralmente alle strade, non possono essere inferiori a:

- a. 5 m per le strade di tipo A, B;
- b. 3 m per le strade di tipo C, F.

Per le strade di tipo F, le distanze minime dal confine stradale, ai fini della sicurezza della circolazione, sia per le nuove costruzioni, le ricostruzioni conseguenti a demolizioni integrali e gli ampliamenti fronteggianti le case, che per la costruzione o ricostruzione di muri di cinta di qualsiasi materia e consistenza, sono quelle richiamate nella disciplina degli ambiti.

In corrispondenza di intersezioni stradali a raso alla fascia di rispetto si deve aggiungere l'area di visibilità determinata dal triangolo avente due lati sugli allineamenti delimitanti la fascia di rispetto, la cui lunghezza misurata a partire dal punto di intersezione degli allineamenti stessi sia pari al doppio della profondità della fascia, e il terzo lato costituito dal segmento congiungente i punti estremi. In corrispondenza e all'interno degli svincoli è vietata la costruzione di ogni genere di manufatti in elevazione e le fasce di rispetto da associare alle rampe esterne devono essere quelle relative alla categoria di strada di minore importanza tra quelle che si intersecano.

In tali fasce per gli edifici esistenti sono ammesse le opere di cui alle lett. a), b) e c) dell'art. 27 della L.R. 12/2005.

Nelle aree di rispetto stradale relative alla nuova tangenziale sono ammessi esclusivamente impianti interrati per i pubblici servizi e le opere di sistemazione a verde con alberature.

In caso di demolizione di fabbricati interni alla fascia di rispetto stradale, l'area di risulta non potrà essere riedificata.

È ammessa la demolizione di edifici esistenti all'interno delle fasce di rispetto stradale e la ricostruzione nella stessa proprietà al di fuori della fascia stessa, anche a prescindere dalla Sf con un incremento volumetrico del 15% rispetto all'esistente.

Qualora tali aree siano classificate come edificabili, la relativa volumetria di pertinenza deve essere trasferita sulle aree edificabili adiacenti.

L'indicazione grafica della fascia di rispetto stradale, nel caso di previsione di nuovi assi stradali, vincola le superfici adiacenti fino all'approvazione del progetto esecutivo della strada e dei relativi snodi; dopo che il vincolo, ferme restando le caratteristiche geometriche dello stesso, viene a sposare il tracciato definitivo dell'intervento viabilistico.

### **Art. 23.3. Fasce di rispetto fluviale**

Si rimanda al successivo Art. 40.1. *Vincoli di polizia idraulica ai sensi della D.G.R. 25 gennaio 2002 N.7/7868 e s.m.i.* di cui al CAPO VII – *NORME GEOLOGICHE DI PIANO*.

### **Art. 23.4. Fasce di rispetto degli elettrodotti**

Nel caso di richiesta di edificazione in prossimità di elettrodotti la fascia di rispetto dovrà essere calcolata con la metodologia definita dal D.M. 29 maggio 2008 (G.U. 5 luglio 2008 n. 156, S.O.) "Metodologia di calcolo per la determinazione delle fasce di rispetto degli elettrodotti" che, ai sensi dell'art. 6 comma 2 del D.P.C.M. 08/07/03, ha lo scopo di fornire la procedura da adottarsi per la determinazione delle fasce di rispetto pertinenti alle linee elettriche aeree e interrate e delle cabine, esistenti e in progetto.

Si definiscono quindi:

- Distanza di Prima Approssimazione (DPA): per le linee è la distanza, in pianta sul livello del suolo, dalla proiezione del centro linea che garantisce che ogni punto la cui proiezione dal suolo disti dalla proiezione della linea più della DPA si trovi all'esterno della fascia di rispetto. Per le cabine di trasformazione è la distanza, in pianta sul livello del suolo, da tutte le pareti della cabina stessa che garantisca i requisiti di cui sopra;
- Fascia di rispetto: spazio circostante un elettrodotto che comprende tutti i punti al di sopra e al di sotto del livello del suolo, caratterizzati da un'induzione magnetica di intensità maggiore o uguale all'obiettivo di qualità.

La cartografia dei vincoli riporta la sola fascia della DPA cui fare riferimento per il calcolo della fascia di rispetto relativa.

Nella progettazione di nuove aree gioco per l'infanzia, ambienti abitativi, ambienti scolastici e luoghi adibiti a permanenze non inferiori a quattro ore giornaliere che si trovano in prossimità di linee elettriche, sottostazioni e cabine di trasformazione si deve tener presente il rispetto dell'obiettivo di qualità definito nel D.P.C.M. 08/07/2003, ovvero che nelle fasce di rispetto calcolate secondo il D.M. 29/05/2008, non deve essere prevista alcuna destinazione d'uso che comporti una permanenza prolungata oltre le quattro ore giornaliere.

In particolare, all'interno di tali fasce di rispetto non è consentita alcuna destinazione di edifici ad uso residenziale, scolastico, sanitario ovvero ad uso che comporti una permanenza non inferiore a quattro ore.

Nelle fasce di rispetto potranno essere localizzati eventuali diversi spazi, ad esempio destinati al parcheggio delle autovetture, ma dovranno obbligatoriamente essere messe in campo misure

preventive per il rischio alla salute umana quali adeguata sorveglianza e opportuna cartellonistica di informazione.

Dovranno in ogni caso essere recepiti i pareri autorizzativi di legge.

La realizzazione delle linee elettriche e relativi sostegni è esclusa dalla disciplina urbanistica e pertanto non rientra nelle opere soggette a Permesso di costruire di cui al D.P.R. n. 380 del 06/06/2001 e successive modificazioni.

#### **Art. 24 Individuazione di impianti radiobase**

Gli impianti fissi radiobase che emettono campi elettromagnetici, ai sensi della normativa statale e regionale vigente, possono essere installati preferenzialmente su aree pubbliche e nel rispetto delle esigenze di copertura, mediante la stipula di una convenzione con l'ente proprietario dell'area che preveda le opportune opere di mitigazione ambientale ed un piano di verifica periodica delle emissioni.

In ogni caso gli impianti di telecomunicazione sono vietati:

- a) nei tessuti consolidati a prevalente funzione residenziale o a servizi collettivi e in una fascia di rispetto di 200 metri dal perimetro dei tessuti consolidati;
- b) in aree destinate ad attrezzature sanitarie, assistenziali, scolastiche religiose e sportive;
- c) su edifici scolastici, socio-sanitari, classificati di interesse storico-architettonico e monumentale, o di pregio storico, culturale e testimoniale.

Le installazioni degli impianti dovranno in ogni caso essere conformi al regolamento e linee guida per la localizzazione, l'installazione, la modifica ed il risanamento di impianti per le telecomunicazioni e radiotelevisivi approvato dal Consiglio Comunale con deliberazione n. 21 del 13.09.2006.

#### **Art. 25 Edifici storici e monumentali e ambiti storico-culturali**

Gli edifici storici e monumentali sono quelli vincolati dal D.Lgs. 42/2004 (ex Legge n. 1089/39) in cui ogni intervento edilizio è subordinato all'autorizzazione della competente Soprintendenza ai monumenti, e dagli Enti ed organi competenti in relazione ad altri eventuali vincoli degli immobili interessati.

Per il territorio del comune di Brenta gli edifici vincolati sono i seguenti:

- San Quirico
- Municipio
- SS. Vito e Modesto.

#### **Art. 26 Edifici Caratterizzanti l'Esistente (E-C)**

Sono singoli edifici specificatamente individuati nella tavola delle previsioni del Piano delle Regole, testimoni insediativi di insediamenti risalenti all'epoca dei primi catasti, oppure edilizia minore di epoca più recente che, pur non appartenendo ad ambiti ben definiti, sono caratterizzati da qualità morfologiche tali da connotare l'esistente e quindi pregevoli di conservazione, almeno parziale, dei caratteri fisici e morfologici che li connotano.

Per queste tipologie di edifici o ambiti è molto importante la conservazione ed il riconoscimento del rapporto edificio/area scoperta pertinenziale/strada e dell'ambito d'intorno, nonché il

mantenimento di facciate, tipologie di coperture, apparati decorativi e materici se rilevanti, il mantenimento e l'integrazione delle essenze di pregio ed alberi d'alto fusto.

#### Destinazioni d'uso

Tutte le principali se compatibili con le modalità d'intervento previste

#### Destinazioni d'uso escluse

Se all'interno del TUC e a meno di m. 100 da edifici residenziali: attività industriali, stalle, concimaie, discoteche e tutte le attività produttive moleste o che rechino disturbo agli abitanti (rumori, fumi, odori).

#### Indici e parametri

Esistenti

#### Modalità di intervento

Il PGT si attua con intervento diretto.

Sono fatte salve le volumetrie, degli edifici in regolare posizione amministrativa, attualmente esistenti sui singoli lotti.

Per questi edifici il PGT prevede che gli interventi non costituiscano perdita degli elementi caratterizzanti il tipo edilizio e degli elementi edilizi di valenza connotativa quali ad esempio:

- tipologia del corpo edilizio (semplice, in linea, corpo doppio, rustico con fienile, a corte, con porticato e/o loggiato)
- morfologia della copertura
- serialità, forma, numero, dimensioni ed allineamento delle aperture
- rapporto con la strada, allineamento, sedime
- ballatoio con ringhiera
- area libera a cortile fronteggiante il lato esposto al sole
- pavimentazioni a bocchette e lastricati

e che l'intervento non introduca elementi estranei quali:

- balconi e terrazze se non preesistenti nel tipo edilizio
- falde e gronde intermedie nelle facciate
- lucernari e abbaini nelle falde di copertura
- verande
- recinzioni e frazionamenti degli spazi liberi
- nuove costruzioni accessorie all'interno dei cortili

Il PGT favorisce il recupero e la completa utilizzazione del patrimonio edilizio esistente secondo le seguenti norme:

- a) Negli interventi di cui alle lettere a), b), c), d) dell'art. 27 della L.R. 12/2005 é possibile conservare la volumetria preesistente, entro la sagoma preesistente, con limitati adattamenti necessari per la funzionalità dell'edificio o il suo migliore inserimento nel tessuto edilizio.
- b) Gli interventi di demolizione e ricostruzione sono ammissibili sono nel caso di comprovate esigenze tecniche documentate da perizia asseverata di tecnico abilitato circa l'impossibilità della conservazione materica dell'apparato murario e delle strutture edilizie;
- c) Gli interventi ammissibili dovranno pertanto essere mirati a:
  - recupero delle primitive forme originarie in caso di manomissioni successive mediante operazioni di riallineamento delle aperture ed eliminazione di superfetazioni;
  - riorganizzazione degli spazi interni, compresa la formazione di scale interne di collegamento;

- recupero dei sottotetti esistenti anche ai fini abitativi, ai sensi dell'art. 65 della L.R. 12/2005 e s.m.i., senza alterazione delle pendenze, delle linee di gronda e di colmo e con eventuale introduzione di serramenti non sporgenti dalle falda di copertura e chiusura con serramenti delle aperture perimetrali dei sottotetti esistenti; saranno ammissibili modesti riallineamenti in relazione alle cortine edilizie esistenti e agli edifici contigui;
  - ordinaria e straordinaria manutenzione con eventuale sostituzione di elementi edilizi coerenti con l'aspetto paesaggistico;
  - conservazione possibilmente anche materica delle facciate e delle murature perimetrali e di spina; sono vietati gli intonaci plastici;
  - ristrutturazione edilizia intesa come recupero di eventuali spazi aperti, come ad esempio ex fienili, con il mantenimento della leggibilità della tipologia originaria dell'edificio, mediante tamponamenti in vetro e legno delle grandi bucatore, posti su piani sfalsati rientranti dal piano di facciata al fine dell'identificazione delle strutture edilizie verticali portanti originarie e dei sistemi di copertura a vista.
- d) Negli interventi di demolizione e ricostruzione degli edifici é possibile conservarne la volumetria e gli altri indici esistenti; é d'obbligo l'intervento urbanistico preventivo se l'indice  $I_f$  totale risultante é superiore a 3,00 mc/mq; nel caso di demolizione e ricostruzione con lo stesso sedime e la stessa sagoma dell'edificio esistente é consentito mantenere gli altri indici esistenti.

#### **Art. 27 Vincolo idrogeologico**

Interessa le aree oggetto di specifico provvedimento di tutela ai sensi della L.N. 30.12.1923 n° 3267, nelle quali qualsiasi attività comportante la trasformazione o il mutamento di destinazione d'uso é subordinato ad apposita autorizzazione.

L'apertura di strade al servizio delle attività agro - silvo - pastorali é consentita previa autorizzazione specifica rilasciata dall'Autorità competente.

#### **Art. 28 Vincolo paesaggistico**

Le aree assoggettate al vincolo di cui al D.Lgs. 42/2004 art. 142 sono individuate nella Tav. DdP09 Carta del Paesaggio, Vincoli paesistici. Per le stesse aree valgono i disposti di cui al Titolo V della L.R. 12/2005 e s.m.i.

Per tutte le aree del territorio comunale valgono inoltre i disposti di cui al *CAPO VIII CONTENUTI PAESAGGISTICI DEL PGT* delle presenti norme e le norme regionali in materia di verifica paesistica delle trasformazioni.

#### **Art. 29 Cabine e linee elettriche**

La rete dell'energia elettrica ed i relativi fabbricati delle cabine secondarie di trasformazione sono considerate opere di urbanizzazione primaria, ai sensi della L.N. 29.9.1964 n° 847 e della Circ. Min. 13.1.1970 n° 227.

Le opere edilizie relative alle cabine di trasformazione per l'alimentazione della rete di distribuzione all'utenza non vengono computate nel calcolo dell'edificazione consentita. La costruzione di opere

edilizie adibite a stazioni e cabine elettriche è subordinata al permesso di costruire previsto dal CAPO II del D.P.R. 380/2001 e s.m.i.

L'edificazione delle cabine secondarie potrà essere consentita anche nelle fasce di rispetto stradale, mediante autorizzazione dell'Amministrazione Comunale e può non essere assoggettata ai vincoli di distanza dai confini, previo accordo con i proprietari interessati.

Le cabine secondarie saranno di norma realizzate in interrato e nei casi in cui sarà tecnicamente dimostrata l'impossibilità di esecuzione dovranno comunque essere correttamente inserite nel paesaggio e coordinate con l'edificazione di contorno.



## CAPO VI PRESCRIZIONI GENERALI

### Art. 30 Spazi di sosta veicoli e biciclette funzionali agli insediamenti

Gli spazi destinati a parcheggi privati e ad autorimesse private sono vincolati all'unità immobiliare alla quale sono legati da vincolo di pertinenza (inteso come opere ad esclusivo servizio di un edificio) e non possono essere né da queste disgiunti né mutati di destinazione d'uso.

Il Sindaco, su conforme delibera del Consiglio Comunale, può autorizzare la costruzione di parcheggi privati e di autorimesse private al di sotto delle seguenti aree per servizi pubblici come definiti dal Piano dei Servizi:

- Strade e piazze
- Aree pedonali
- Attrezzature di interesse comune
- Verde pubblico per giardini e percorsi
- Verde pubblico per gioco e sport
- Parcheggi pubblici

L'autorizzazione può essere concessa solo alle seguenti condizioni:

- 1.) L'utilizzazione privata del sottosuolo non pregiudichi, a giudizio dell'Amministrazione Comunale, la realizzazione dei servizi previsti dal PGT;
- 2.) L'area oggetto d'intervento sia ceduta in proprietà al Comune a titolo gratuito;
- 3.) Venga stipulata una convenzione fra privato e Comune che regoli l'edificazione e l'uso delle porzioni edificate in interrato e preveda che gli oneri di manutenzione restino a carico del privato.

Le aree a parcheggio privato saranno di norma realizzate in modo compiuto con pavimentazione eseguite in materiale differenziato rispetto a quello delle strade e delle rampe e con impianto di alberature con funzione di mascheramento e di interruzione della continuità dei posti auto.

Le superfici da riservare a parcheggio privato e ad autorimesse private vanno calcolate come indicato nei successivi articoli 14.1 e 14.2.

In tutti gli edifici con più di quattro unità immobiliari destinate a residenza o altre destinazioni compatibili è obbligo prevedere spazi comuni per il deposito di biciclette.

Tale obbligo è valido per tutti gli edifici adibiti ad uso pubblico. Negli edifici di edilizia residenziale pubblica è consentito il deposito di biciclette in cortili e/o spazi comuni che, ove possibile, devono essere attrezzati.

#### **Art. 30.1 Parcheggi privati nelle nuove costruzioni**

In ogni intervento di nuova costruzione, di ampliamento di edifici esistenti (e limitatamente alla sola parte ampliata) e di demolizione e ricostruzione di edifici esistenti debbono essere riservati appositi spazi (frazionabili in posti macchina) per parcheggi privati, in misura non inferiore ad 1 mq. ogni 3 mq. di SI, escludendo dal computo gli accessi, le strade interne, le rampe, ecc.; in ogni caso le aree di parcheggio privato non possono essere inferiori, secondo le specifiche destinazioni d'uso, a quanto di seguito indicato:

- a)- residenziali 1/3 SI
- b)- commerciali 1/1 SI
- c)- uffici 1/1 SI
- d)- attività ricreative, ristoranti, bar e similari 1/1 SI
- e)- alberghi, pensioni 1/2 SI

f)- industria e artigianato 1/4 SI

I parcheggi possono essere ricavati in aree sia all'interno della superficie coperta, sia all'esterno o promiscuamente.

I parcheggi di norma verranno realizzati nell'area di pertinenza del fabbricato, ma, nei casi in cui fosse necessario, per ragioni di indisponibilità, di non idoneità del terreno o per limitazioni di accesso, le aree per parcheggio possono essere ricavate - previo assenso del Sindaco - in spazi non contigui all'intervento, purché accessibili dalla pubblica via, purché il richiedente ne dimostri la disponibilità con atto di asservimento trascritto e purché tali spazi siano compresi in un raggio di m. 100.

### **Art. 30.2 Parcheggi privati negli interventi di recupero edilizio**

Negli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente debbono essere riservati appositi spazi (frazionabili in posti macchina) per parcheggi privati nelle seguenti misure (escludendo dal computo gli accessi, le strade interne, le rampe, ecc.):

a)- residenziali 1/6 SI

b)- commerciali 1/1 SI

c)- uffici 1/2 SI

d)- attività ricreative, ristoranti, bar e similari 1/1 SI

e)- alberghi, pensioni 1/2 SI

f)- industria e artigianato 1/8 SI

Il computo della SI rilevante ai fini del presente articolo è limitato alla sola SI interessata da cambio di destinazione d'uso rispetto all'esistente.

Negli interventi di recupero edilizio nel Nucleo di Antica Formazione non è richiesta la disponibilità di aree a parcheggio privato anche se gli interventi comportino cambi di destinazione d'uso. I parcheggi possono essere ricavati in aree sia all'interno della superficie coperta, sia all'esterno o promiscuamente.

I parcheggi di norma verranno realizzati nell'area di pertinenza del fabbricato, ma, nei casi in cui fosse necessario, per ragioni di indisponibilità, di non idoneità del terreno o per limitazioni di accesso, le aree per parcheggio possono essere ricavate - previo assenso del Sindaco sentita la Commissione Edilizia - in spazi non contigui all'intervento, purché accessibili dalla pubblica via, purché il richiedente ne dimostri la disponibilità con atto di asservimento trascritto e purché tali spazi siano compresi in un raggio di m. 200.

In tutti i casi in cui non sia possibile la realizzazione dei parcheggi né nell'area di pertinenza, né in area contigua, il Comune si riserva la facoltà di richiedere, in alternativa totale o parziale dell'area a parcheggio, la corresponsione di una somma commisurata all'estensione ed alla localizzazione dell'area e determinata con delibera quadro dal Consiglio Comunale e finalizzata alla realizzazione di ulteriori parcheggi pubblici.

### **Art. 30.3 Autorimesse private**

In ogni nuova costruzione (e nelle demolizioni e ricostruzioni) a destinazione residenziale o ricettiva è fatto obbligo, all'interno della dotazione di parcheggi di cui all'Art. 30.1 *Parcheggi privati nelle nuove costruzioni*, realizzare un numero di autorimesse chiuse (o coperte) nella proporzione di:

- per la residenza: un posto macchina per ogni unità immobiliare o appartamento e comunque nella misura non inferiore ad un posto macchina ogni 300 mc di volume;
- per gli edifici alberghieri e le pensioni: non meno di un posto macchina ogni tre posti letto.

Le autorimesse dei nuovi edifici saranno costruite prevalentemente all'interno della superficie coperta dell'edificio o comunque in aderenza ad esso.

La verifica della dotazione degli spazi di sosta sopra specificati è autonoma dalla dotazione di aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico e generale ai sensi dell'art. 9 e dell'art. 10 bis, comma 5°, della L.R. 12/2005 e successive modifiche.

### **Art. 31 Viabilità e accessi carrai**

Le strade si classificano in relazione alle funzioni svolte ed agli Enti proprietari secondo i disposti del D.Lgs. 30.04.92 n. 285 Codice della Strada e del D.P.R. 16.12.92 n. 495 Regolamento di Attuazione.

Per la classificazione delle strade vedasi le Tavole DdP11.

Le aree destinate dal PGT alla viabilità sono preordinate all'esproprio ed alla cessione per la realizzazione delle opere di urbanizzazione come disciplinato dal Piano dei Servizi.

Ai fini delle determinazioni degli arretramenti del ciglio strada da rispettare nel caso di realizzazione di recinzioni o rifacimento delle esistenti si assume il calibro stradale di riferimento come definito dal Piano dei Servizi in relazione alla tipologia della strada ed in ogni caso non inferiore a m. 6,50.

La misura dell'arretramento della recinzione dal ciglio delle strade esistenti dipenderà dall'effettivo calibro e dalla situazione morfologica dei luoghi e degli allineamenti degli edifici preesistenti lungo il lato della carreggiata interessato dall'intervento; essa dovrà comunque avere misura minima di m 3,25 dalla mezzzeria stradale esistente, salvo prescrizioni del Piano dei Servizi. Ove richiesto dai competenti uffici comunali potrà essere prescritto un ulteriore arretramento di m 1,50 al fine di realizzare il marciapiede.

I nuovi percorsi veicolari privati di distribuzione e di accesso agli edifici, devono avere larghezza non inferiore a m 5,00 ad eccezione di passi carrabili al servizio di non più di due abitazioni che debbono avere larghezza non inferiore a m 3,00; la presente disposizione non si applica alle aree edificabili interessate da nuove costruzioni o anche in caso di ristrutturazioni di edifici esistenti, qualora i percorsi veicolari e di accesso esistenti siano di larghezza inferiore alle misure sopra indicate.

Gli accessi carrai sono disciplinati dal regolamento Edilizio comunale, fatte salve le misure da applicarsi a discrezione finalizzate alla tutela della sicurezza stradale, con particolare riferimento alle intersezioni e alle conformazioni stradali.

Di norma gli accessi carrai dovranno essere arretrati di m. 4,50 rispetto al filo stradale fatto salvo i cancelli, sbarre e dissuasori automatizzati.

### **Art. 32 Tutela del verde e aree di pertinenza**

A tutte le istanze di intervento le cui opere edilizie interessino anche le alberature, è fatto obbligo di allegare il rilievo e il progetto dettagliato di sistemazione degli spazi aperti, delle zone alberate, delle zone a prato e coltivate, e della definizione dei materiali da impiegare, con particolare riferimento alle zone esterne pavimentate.

E' vietato l'utilizzo di aree a parco e aree boscate per depositi di qualsiasi tipo.

Al fine di limitare lo sviluppo delle superfici impermeabilizzate e migliorare le caratteristiche microclimatiche degli spazi esterni, le aree destinate a parcheggio di uso pubblico dovranno essere di preferenza realizzate con pavimentazioni semipermeabili, ad elementi prefabbricati discontinui che consentano l'inerbimento e, parzialmente, la diffusione naturale dell'acqua nel

sottosuolo. Gli autobloccanti in cemento tipo "prato armato" sono da considerarsi filtranti al 50% mentre gli autobloccanti in P.V.C. sono da considerarsi filtranti al 100%.

Nei piazzali e parcheggi di uso pubblico di dimensione superiore a 1.000 mq (compresi gli spazi di manovra) tale pavimentazione è prescritta obbligatoriamente. In tali casi è inoltre da prevedere la raccolta delle acque di prima pioggia e il loro trattamento per la disoleazione e decantazione, con successivo avvio alla fognatura delle acque nere o il ripascimento della falda sotterranea attraverso pozzi disperdenti.

Per le aree a parcheggio di pertinenza di fabbricati o complessi edilizi con funzioni direzionali, produttive e commerciali e per i parcheggi di interscambio la dimensione minima per la quale è richiesta la raccolta e il trattamento delle acque di prima pioggia è ridotta a 500 mq.

### **Art. 33 Recinzioni**

Si definisce come trasparente un manufatto costituito da elementi che lascino passare sia luce che aria e nel quale il rapporto fra la superficie della struttura e la superficie dei vuoti sia non superiore a 0,20.

Non sono considerati trasparenti i materiali traslucidi (onduline, lastre di policarbonato, ecc.) e le reti a maglie fitte (inferiori a cm. 5 x 5).

Le recinzioni saranno di norma ed in tutti i casi in cui sia possibile corredate di siepi continue.

Nelle zone residenziali le recinzioni delle proprietà dovranno essere di tipo "trasparente" con altezza totale non superiore a m 1,50 ed eventuale zoccolatura inferiore in muratura continua di altezza non superiore a m 0,50.

Nel caso in cui la recinzione insista su muri di contenimento delle terre di altezza massima superiore a m 1,00, la zoccolatura in muratura piena non potrà assommarsi all'altezza del muro di contenimento per più di m 0,25.

Qualora l'altezza totale del muro di contenimento e della zoccolatura ecceda la misura di ml 2,00, il manufatto dovrà essere realizzato a terrazzamento interponendo fra i vari elementi murari ripiani a verde della profondità di almeno ml 0,80.

È facoltà dell'Amministrazione Comunale richiedere, nell'ambito delle parti di territorio classificate come zone A e zone B1, recinzioni diverse da quelle sopra descritte per una maggiore aderenza alle caratteristiche architettoniche ed ambientali della zona.

Nelle zone per attività produttive secondarie di cui all'Art. 3.5., le recinzioni dovranno essere di tipo "trasparente", con altezza totale non superiore a m 2,5 e zoccolatura inferiore non superiore a m 0,5; in tali casi è d'obbligo la realizzazione di siepi a corredo della recinzione.

### **Art. 34 Conservazione della morfologia del territorio**

In tutto il territorio comunale sono vietati i movimenti di terra, sia di scavo che di riporto che alterino la morfologia del terreno. Sono pure vietati intubazioni e/o canalizzazioni di fossati, rogge e torrenti, se non disposti dai competenti servizi pubblici nell'ambito di interventi di sal-vaguardia ambientale e/o a protezione delle zone urbanizzate.

Movimenti di terra contenuti o deviazioni di corsi d'acqua saranno tuttavia ammessi se, previo idoneo progetto di sistemazione ambientale e apposito referto idrogeologico, se ne riconoscerà l'interesse generale in termini di compatibilità ambientale e paesistica.

Il progetto dovrà essere corredata dai seguenti documenti:

1.) Rilievo del terreno allo stato naturale - esteso ad una fascia di m 15,00 attorno all'area interessata dalle trasformazioni - in scala non inferiore a 1:200, completo di piano quotato con curve di livello ogni metro, riferito a capisaldi immutabili e fissi (strade, cippi, muri stabili, costruzioni limitrofe, ecc.);

2.) Progetto di sistemazione del terreno redatto come al punto 1.);

3.) Fotografie del terreno, in cui siano visibili, nei casi ritenuti opportuni dal Sindaco sentita la Commissione Edilizia, le modinature che saranno predisposte sul posto al fine di rendere perfettamente visibili le trasformazioni che si intendono eseguire.

L'incidenza paesistica dell'intervento dovrà essere valutata in relazione all'espressione del parere della Commissione del Paesaggio. Sarà in ogni caso sottoposto al parere della medesima Commissione se interessante un'area di superficie superiore a mq 30,00 o un volume di terra movimentata superiore a mc 45,00.

Di tale visita verrà redatto apposito verbale dal quale risultino, oltre ai nomi dei partecipanti ed alla data:

- a.) la descrizione delle opere in oggetto alla domanda;
- b.) le motivazioni in base alle quali si ritengono necessarie le opere.

#### **Art. 35 Norme di salvaguardia degli spazi naturali**

Per tutti gli ambiti del territorio non urbanizzato il Piano delle Regole prevede il consolidamento e il recupero dei valori di integrità naturale delle aree a livello geomorfologico, floro-faunistico, di fruizione del turismo sostenibile, garantendo ampia fruibilità e percorribilità.

Pertanto tutti gli interventi dovranno tendere a minimizzare gli effetti dei processi di parcellizzazione e suddivisione delle aree naturali al fine di garantire la tutela della rete ecologica intesa anche come ampia permeabilità del territorio alla fauna e flora autoctone, pur agevolando azioni di presidio ambientale mediante l'esercizio di attività agricole di tipo hobbistico.

Al fine della tutela di questo territorio non è consentito:

- l'eliminazione o la modificazione in maniera sostanziale dell'orografia del territorio, in particolare i muri di sostegno dei terrazzamenti realizzati con tecniche tradizionali sono soggetti a vincolo di conservazione con obbligo di realizzare muri di sostegno in pietra a vista; eventuali nuovi terrazzamenti e/o muri di sostegno con altezza superiore a m. 2,50 dovranno essere mitigati con opportuna vegetazione;
- l'abbattimento o comunque danneggiamento degli alberi che abbiano particolare valore ambientale, paesistico e scientifico;
- la costruzione di nuove strade veicolari in zone boschive salvo quelle esplicitamente previste dal PGT e quelle previste dai Piani di Orientamento Forestale; non è ammesso eliminare, interrompere o alterare le strade campestri comunali, vicinali o private di uso pubblico esistenti e in ogni caso riportate nelle mappe catastali; negli ambiti agricoli inoltre è vietata la formazione di aree pavimentate e di depositi di materiale e cose che non siano attinenti alla conduzione del fondo ed all'attività agricola insediata;
- l'intercettazione della falda freatica con conseguente adduzione delle acque alla superficie del suolo e successivo deflusso non regolato, in occasione di scavi, sbancamenti o mediante l'apertura e l'esercizio di pozzi trivellati non autorizzati;
- la creazione di invasi artificiali per irrigazione, con fondo e diga in terra, salvo quelli autorizzati dall'ufficio competente;

- l'esercizio fuori dalle sedi veicolari proprie e a queste appositamente riservate, di attività ricreative e sportive con veicoli a motore di qualsiasi tipo;
- la costruzione di discariche di terreni di sterro, macerie e altri materiali di rifiuto;
- l'effettuazione di scarichi nei canali e nei corsi d'acqua senza preventiva depurazione;
- l'asporto o la manomissione di porzioni di pareti rocciose e fossili in esse intercluse, salvo che per motivi di ricerca scientifica dichiarati e autorizzati;

Inoltre è previsto che:

- a) le recinzioni ad esclusione di quelle poste a delimitazione della stretta pertinenza delle strutture edilizie, di quelle connesse al contenimento degli animali al pascolo o installate per ragioni di protezione temporanea delle colture dovranno essere realizzate con arbusti a foglia caduca o strutture di tipo leggero in legno tipiche della zona (staccionate) di altezza massima pari a m. 1,50; è ammessa la posa temporanea di reti metalliche di altezza non superiore a m. 1,50 sostenute da pali in legno direttamente infissi nel terreno senza plinti di fondazione, a protezione delle siepi sino alla loro affrancazione; recinzioni diverse dalle presenti saranno ammesse previa autorizzazione amministrativa, esclusivamente in presenza di frutteti specializzati, allevamenti ed attività agricole necessitanti di particolare protezione;
- b) le siepi dovranno comunque essere posate rispettando i segni fisici presenti sul territorio e gli elementi che ne caratterizzano il paesaggio; a tal fine dovranno essere privilegiate le realizzazioni di recinzioni con siepi che concorrono a valorizzare il paesaggio;
- c) la realizzazione di recinzioni è subordinata all'approvazione di uno specifico progetto da assoggettare ad autorizzazione che definisca l'andamento della recinzione in relazione alle caratteristiche morfologiche e paesaggistiche dei luoghi, al reticolo della viabilità ordinaria e podere pubblica e privata, al reticolo idraulico superficiale, alle eventuali recinzioni preesistenti e alle eventuali preesistenze arboree e arbustive (filari, siepi, ecc.) con cui essa si relaziona o con cui può creare sinergie d'ordine paesaggistico ed ecologico. Il progetto dovrà specificare le caratteristiche costruttive e formali della recinzione, in ordine a sviluppo, altezza, materiali, componenti verdi, ecc.

I manufatti di valore storico e ambientale (ponti, cippi, muri di sostegno, edicole votive, ecc.) sono soggetti a tutela e conservazione anche se non specificatamente individuati dal PGT.

### **Art. 36 Disposizioni in materia di ingegneria naturalistica**

Attraverso l'impiego di tecniche su base biologica negli interventi di trasformazione e riqualificazione debbono essere perseguite le seguenti finalità:

- a) finalità tecnico-funzionali: si riassumono nelle azioni fisiche che le piante inducono sul suolo nel processo di consolidamento dei terreni sotto l'aspetto idrogeologico e nelle funzioni di filtrazione dei solidi sospesi e degli inquinanti di origine diffusa esercitata dalla vegetazione spontanea lungo le rive dei corpi d'acqua;
- b) finalità naturalistiche: attraverso la creazione e/o ricostruzione di ambienti naturali con innesco di ecosistemi mediante l'impiego di specie autoctone, che hanno tra l'altro maggior grado di attecchimento ed autonomia di accrescimento;
- c) finalità paesistica: essa consente un collegamento con il paesaggio circostante, non solo sotto l'aspetto estetico-visuale, ma anche storico-culturale;

- d) finalità socio-economica: in quanto strutture competitive ed alternative di opere ingegneristiche di alto impatto;

In particolare tali tecniche consentono di realizzare:

- a) interventi di difesa dall'erosione quali: consolidamenti di versanti instabili, riduzione dei processi erosivi superficiali dei suoli, interventi di stabilizzazione e consolidamento di alcune tipologie di fenomeni franosi, interventi di drenaggio delle acque sottosuperficiali, difese elastiche delle sponde dei corpi d'acqua correnti e stagnanti, opere idrauliche e legate alla dinamica idraulica;
- b) interventi di mitigazione dell'impatto ambientale e paesaggistico dovuta a: opere di regimazione torrentizia e fluviale di elevato impatto, infrastrutture viarie. Ad esempio mediante la creazione di ecosistemi-filtro a valle di scarichi idrici, oppure barriere vive e mascheramenti vegetali, barriere antirumore, barriere vegetali per combattere la diffusione della polvere ed aerosol;
- c) interventi di ripristino e rinaturazione di ambiti territoriali degradati quali: cave, discariche, sistemazioni temporanee o permanenti di cantieri, tratte di aste torrentizie e fluviali, casse di espansione, bacini di deposito, creazione di nuove unità ecosistemiche in grado di aumentare la biodiversità locale o territoriale, creazione di nuove strutture ambientali.

Per la redazione dei progetti ci si dovrà ispirare al "Quaderno opere tipo di ingegneria naturalistica" di cui alla Direttiva della D.G.R. 29 febbraio 2000 n. 6/48740 e all'"Atlante delle opere di sistemazione dei versanti" edito dal Dipartimento Difesa del Suolo dell'APAT nell'anno 2002.

### **Art. 37 Rete ecologica**

La rete ecologica provinciale è stata recepita ed integrata a scala locale mediante l'individuazione dei corridoi sia di scala territoriale che locale, come è stato evidenziato nelle Tavole DdP04 e DdP10, in stretta relazione con gli ambiti di cui all' *Art. 19 Ambiti agricoli di rilevanza ambientale e paesistica*.

Il Piano delle Regole, come evidenziato nella tavola PdR01 Previsioni di Piano ha individuato inoltre dei punti di passaggio faunistici al fine di rafforzare i corridoi ecologici previsti dalla Rete Ecologica Provinciale, per il superamento di barriere costituite da manufatti lineari, al fine di consentire lo spostamento faunistico fra Core Areas individuate, quindi la conservazione della biodiversità.

Questi elementi di rinforzo della rete ecologica si configurano come servizi pubblici e come tali sono recepiti nel Piano dei Servizi.

Potranno essere realizzati anche mediante convenzionamento con privati.

Tutti gli interventi che verranno realizzati all'interno dei varchi e dei corridoi della rete ecologica locale dovranno essere sottoposti alla procedura di Valutazione di Incidenza da parte dell'ente gestore del SIC.

## CAPO VII – NORME GEOLOGICHE DI PIANO

### Art. 38 Definizioni

**Rischio:** entità del danno atteso in una data area e in un certo intervallo di tempo in seguito al verificarsi di un particolare evento.

**Elemento a rischio:** popolazione, proprietà, attività economica, ecc. esposta a rischio in una determinata area.

**Vulnerabilità:** attitudine dell'elemento a rischio a subire danni per effetto dell'evento.

**Pericolosità:** probabilità di occorrenza di un certo fenomeno di una certa intensità in un determinato intervallo di tempo ed in una certa area.

**Dissesto:** processo evolutivo di natura geologica o idraulica che determina condizioni di pericolosità a diversi livelli di intensità.

**Microzonazione sismica:** individuazione e delimitazione di zone alle quali vengono attribuiti parametri e prescrizioni finalizzati alla riduzione del rischio sismico, da utilizzare nella pianificazione urbanistica, nella progettazione di manufatti e in fase di emergenza. L'individuazione di tali zone avviene attraverso la valutazione della pericolosità di base (terremoto di riferimento) e della risposta sismica locale. Il vero significato di uno studio di micro zonazione sismica è quello di tradursi in uno strumento di uso del territorio e per questo al suo carattere spicciamente scientifico, deve affiancarsi l'aspetto politico, inteso come scelte di priorità precise da parte di amministrazioni locali e di attività volte nella direzione della sicurezza, prevenzione, pianificazione territoriale, conoscenze e salvaguardia dei beni fisici ed architettonici.

**Pericolosità sismica di base:** previsione deterministica o probabilistica che si possa verificare un evento sismico in una certa area in un determinato intervallo di tempo. L'evento atteso può essere descritto sia in termini di parametri di scuotimento del suolo (Pga, Pgv, ecc.), sia in termini di Intensità macrosismica (IMCS).

**Terremoto di riferimento:** spettro elastico di risposta o accelerogramma relativo ad una formazione rocciosa di base o a un sito di riferimento.

**Pericolosità sismica locale:** previsione delle variazioni dei parametri della pericolosità di base e dell'accadimento di fenomeni di instabilità dovute alle condizioni geologiche e geomorfologiche del sito; è valutata a scala di dettaglio partendo dai risultati degli studi di pericolosità sismica di base (terremoto di riferimento) e analizzando i caratteri geologici, geomorfologici e geologico-tecnici del sito. La metodologia per la valutazione dell'amplificazione sismica locale è contenuta nell'Allegato 5 alla d.g.r. 28 maggio 2008 n. 8/7374 "Analisi e valutazione degli effetti sismici di sito in Lombardia finalizzate alla definizione dell'aspetto sismico nei piani di governo del territorio".

**Vulnerabilità intrinseca dell'acquifero:** insieme delle caratteristiche dei complessi idrogeologici che costituiscono la loro suscettività specifica ad ingerire e diffondere un inquinante idrico o idroveicolato.

**Zona di tutela assoluta dei pozzi a scopo idropotabile:** è costituita dall'area immediatamente circostante le captazioni; deve avere un'estensione di almeno 10 m di raggio dal punto di captazione, deve essere adeguatamente protetta e deve essere adibita esclusivamente a opere di captazione e ad infrastrutture di servizio (D.Lgs. 3 aprile 2006 n. 152 "Norme in materia ambientale", art. 94, comma 3).



**Zona di rispetto dei pozzi a scopo idropotabile:** è costituita dalla porzione di territorio circostante la zona di tutela assoluta, da sottoporre a vincoli e destinazioni d'uso tali da tutelare qualitativamente e quantitativamente la risorsa idrica captata e può essere suddivisa in zona di rispetto ristretta e zona di rispetto allargata, in relazione alla tipologia dell'opera di captazione e alla situazione locale di vulnerabilità e rischio della risorsa (D.Lgs 3 aprile 2006 n. 152 "Norme in materia ambientale", art. 94, comma 4).

**Edifici ed opere strategiche** di cui al d.d.u.o. 21 novembre 2003 n. 19904 "Approvazione elenco tipologie degli edifici e opere infrastrutturali e programma temporale delle verifiche di cui all'art. 2, commi 3 e 4 dell'ordinanza p.c.m. n. 3274 del 20 marzo 2003, in attuazione della d.g.r. n. 14964 del 7 novembre 2003": categorie di edifici e di opere infrastrutturali di interesse strategico di competenza regionale, la cui funzionalità durante gli eventi sismici assume rilievo fondamentale per le finalità di protezione civile.

- a. Edifici destinati a sedi dell'Amministrazione Regionale \*
- b. Edifici destinati a sedi dell'Amministrazione Provinciale \*
- c. Edifici destinati a sedi di Amministrazioni Comunali \*
- d. Edifici destinati a sedi di Comunità Montane \*
- e. Strutture non di competenza statale individuate come sedi di sale operative per la gestione delle emergenze (COM, COC, ecc.)
- f. Centri funzionali di protezione civile
- g. Edifici ed opere individuate nei piani d'emergenza o in altre disposizioni per la gestione dell'emergenza
- h. Ospedali e strutture sanitarie, anche accreditate, dotati di Pronto Soccorso o dipartimenti di emergenza, urgenza e accettazione
- i. Sedi Aziende Unità Sanitarie Locali \*\*
- j. Centrali operative 118

\* prioritariamente gli edifici ospitanti funzioni/attività connesse con la gestione dell'emergenza

\*\* limitatamente gli edifici ospitanti funzioni/attività connesse con la gestione dell'emergenza

**Edifici ed opere rilevanti** di cui al d.d.u.o. 21 novembre 2003 n. 19904 "Approvazione elenco tipologie degli edifici e opere infrastrutturali e programma temporale delle verifiche di cui all'art. 2, commi 3 e 4 dell'ordinanza p.c.m. n. 3274 del 20 marzo 2003, in attuazione della d.g.r. n. 14964 del 7 novembre 2003":

categorie di edifici e di opere infrastrutturali di competenza regionale che possono assumere rilevanza in relazione alle conseguenze di un eventuale collasso.

Edifici:

- a. Asili nido e scuole, dalle materne alle superiori
- b. Strutture ricreative, sportive e culturali, locali di spettacolo e di intrattenimento in genere
- c. Edifici aperti al culto non rientranti tra quelli di cui all'allegato 1, elenco B, punto 1.3 del Decreto del Capo del Dipartimento della Protezione Civile, n. 3685 del 21.10.2003 (edifici il cui collasso può determinare danni significativi al patrimonio storico, artistico e culturale – musei, biblioteche, chiese)
- d. Strutture sanitarie e/o socioassistenziali con ospiti non autosufficienti (ospizi, orfanotrofi, ecc.)
- e. Edifici e strutture aperti al pubblico destinate alla erogazione di servizi, adibiti al commercio\* suscettibili di grande affollamento

\* Il centro commerciale viene definito (D.Lgs. n. 114/1998) quale una media o una grande struttura di vendita nella quale più esercizi commerciali sono inseriti in una struttura a destinazione specifica e usufruiscono di infrastrutture comuni e spazi di servizio gestiti unitariamente. In merito a questa

destinazione specifica si precisa comunque che i centri commerciali possono comprendere anche pubblici esercizi e attività paracommerciali (quali servizi bancari, servizi alle persone, ecc.).

### **Opere infrastrutturali**

- a. Punti sensibili (ponti, gallerie, tratti stradali, tratti ferroviari) situati lungo strade “strategiche” provinciali e comunali non comprese tra la “grande viabilità” di cui al citato documento del Dipartimento della Protezione Civile nonché quelle considerate “strategiche” nei piani di emergenza provinciali e comunali
- b. Stazioni di linee ferroviarie a carattere regionale (FNM, metropolitane)
- c. Porti, aeroporti ed eliporti non di competenza statale individuati nei piani di emergenza o in altre disposizioni per la gestione dell'emergenza
- d. Strutture non di competenza statale connesse con la produzione, trasporto e distribuzione di energia elettrica
- e. Strutture non di competenza statale connesse con la produzione, trasporto e distribuzione di materiali combustibili (oleodotti, gasdotti, ecc.)
- f. Strutture connesse con il funzionamento di acquedotti locali
- g. Strutture non di competenza statale connesse con i servizi di comunicazione (radio, telefonia fissa e portatile, televisione)
- h. Strutture a carattere industriale, non di competenza statale, di produzione e stoccaggio di prodotti insalubri e/o pericolosi
- i. Opere di ritenuta di competenza regionale.

**Polizia idraulica:** comprende tutte le attività che riguardano il controllo degli interventi di gestione e trasformazione del demanio idrico e del suolo in fregio ai corpi idrici, allo scopo di salvaguardare le aree di espansione e di divagazione dei corsi d'acqua e mantenere l'accessibilità al corso d'acqua stesso.

**Studi ed indagini preventive e di approfondimento:** per opere in progetto di notevole importanza o estensione, è necessario eseguire ulteriori studi, quali indagini, rilievi, e prove in sito e in laboratorio per verificare la fattibilità dell'intervento in progetto e definire in dettaglio il modello geotecnico, geologico ed idrogeologico del sottosuolo.

Gli studi e le indagini a cui si fa riferimento sono:

- Indagini geognostiche: prove in sito e laboratorio, rilevamento geologico di dettaglio, prove di resistenza alla penetrazione dinamica o statica, indagini geofisiche, caratterizzazione idrogeologica ai sensi del d.m. 14 gennaio 2008 “Nuove Norme tecniche per le costruzioni”.
- Valutazione di stabilità dei fronti di scavo e dei versanti: valutazione preliminare della stabilità dei fronti di scavo o di riporto a breve termine ai sensi del d.m. 14 gennaio 2008 “Nuove Norme tecniche per le costruzioni”.

Per quanto riguarda le aree di dissesto, devono essere seguite le metodologie riportate nella II parte dell'Allegato 2 alla d.g.r. 22 dicembre 2005 n. 8/1566 “Procedure di dettaglio per la valutazione e la zonazione della pericolosità e del rischio da frana” e nell'Allegato 4 alla d.g.r. 28 maggio 2008 n. 8/7374 “Criteri per la valutazione di compatibilità idraulica delle previsioni urbanistiche e delle proposte di uso del suolo nelle aree a rischio idraulico”.

· Verifica di Compatibilità Idrogeologica: Valutazione tecnica (a firma di un geologo) per la verifica della compatibilità dell'opera in progetto con la presenza di acque sotterranee captate ad uso idropotabile.

· Compatibilità idraulica: analisi dettagliata delle aree soggette a possibile esondazione, definite tali dall'Allegato 4 della d.g.r. 28 maggio 2008 n. 8/7374 “Criteri per la valutazione di compatibilità idraulica delle previsioni urbanistiche e delle proposte di uso del suolo nelle aree a rischio idraulico” e della direttiva “Criteri per la valutazione della compatibilità idraulica delle infrastrutture

*pubbliche e di interesse pubblico all'interno delle fasce A e B*” approvata con Deliberazione del Comitato Istituzionale n. 2 dell'11 maggio 1999, aggiornata con deliberazione n. 10 del 5 aprile 2006.

· Indagini preliminari sullo stato di salubrità dei suoli ai sensi del Regolamento di Igiene comunale (o del Regolamento di Igiene Tipo regionale) e/o dei casi contemplati nel D.Lgs. 3 aprile 2006 n. 152 “Norme in materia ambientale”.

· Recupero morfologico e ripristino ambientale: interventi di riqualificazione ambientale e paesaggistica per rendere la destinazione d'uso del territorio conforme ai piani urbanistici.

**Interventi di tutela ed opere di mitigazione del rischio da prevedere in fase progettuale:**

· Opere di regimazione idraulica e smaltimento delle acque meteoriche superficiali e sotterranee;

· Interventi di recupero morfologico e/o di funzione e/o paesistico ambientale;

· Opere per la difesa del suolo, contenimento e stabilizzazione dei versanti;

· Dimensionamento delle opere di difesa passiva/attiva e loro realizzazione prima degli interventi edificatori;

· Predisposizione di sistemi di controllo ambientale per gli insediamenti a rischio di inquinamento;

· Interventi di bonifica ai sensi del D.Lgs. 3 aprile 2006 n. 152 “Norme in materia ambientale”, qualora venga accertato lo stato di contaminazione dei suoli;

· Collettamento degli scarichi idrici e/o dei reflui in fognatura.

**Art. 39 Norme di fattibilità geologica delle azioni di piano**

La Carta di Fattibilità Geologica è stata redatta in scala 1:2000 (**Tavola 9A**) e 1:5000 (**Tavola 9**) per l'intero territorio comunale. Per quanto riguarda la scelta delle classi di fattibilità adottate si faccia riferimento al paragrafo 15 della Relazione Geologica Illustrativa.

In questo capitolo si elencano le prescrizioni e le limitazioni d'uso relative alle classi di fattibilità secondo la D.G.R 28 maggio 2008 –n. 8/7374:

**Classe I – fattibilità senza particolari limitazioni (colore bianco)**

Sono comprese le aree per le quali gli studi non hanno individuato specifiche controindicazioni di carattere geologico ed idrogeologico all'urbanizzazione o alla modifica in genere della destinazione d'uso del territorio.

Queste aree sono caratterizzate da buone condizioni geotecniche dei terreni e non sono interessate da fenomeni di dissesto idrogeologico.

In caso d'uso di queste aree dovrà essere applicato quanto prescritto dal DM 14.01.2008 “Norme tecniche per le costruzioni”.

La relazione geologica allegata ad ogni intervento dovrà indicare, inoltre, il grado di interferenza dell'intervento stesso con le acque sotterranee indicando la profondità massima raggiunta dagli scavi con la soggiacenza minima della falda e con il trend atteso della stessa.

**Classe II - fattibilità con modeste limitazioni (colore giallo)**

La classe comprende le zone nelle quali sono state riscontrate modeste limitazioni all'utilizzo a scopi edificatori e/o alla modifica della destinazione d'uso, che possono essere superate mediante approfondimenti di indagine e accorgimenti tecnico costruttivi e senza l'esecuzione di opere di difesa.

Di conseguenza sono aree favorevoli allo sviluppo urbanistico rispettando le prescrizioni di cui al D.M. 14/01/2008 “Norme Tecniche per le costruzioni”. Per le strutture di dimensioni non rilevanti (es. edilizia uni- o bifamiliare) in fase preliminare ed in assenza di dati puntuali significativi rappresentativi della situazione locale, si potrà ritenere sufficiente una caratterizzazione

litostratigrafica e geotecnica speditiva (es. mediante apertura di trincee o pozzetti esplorativi con escavatore meccanico da spingersi a profondità significativa al di sotto della quota di imposta del piano delle fondazioni), per accertare la non sussistenza di caratteristiche puntuali sfavorevoli, non avvertibili alla scala della documentazione prodotta e tuttavia incidenti ai fini dell'intervento in progetto.

Nel caso in cui l'indagine preliminare fornisca esiti sfavorevoli o insufficienti, saranno necessarie integrazioni con indagini geognostiche di maggior dettaglio (es. prove penetrometriche) per poter avere un quadro conoscitivo geologico-geomeccanico tale da consentire le verifiche dei cedimenti attesi in relazione ai carichi di progetto e favorire un corretto dimensionamento delle fondazioni.

Per strutture maggiori o che prevedono volumi interrati si deve comunque prevedere l'esecuzione di apposite indagini geognostiche di approfondimento la cui tipologia, numero e ubicazione dovrà essere valutata in relazione alla tipologia e alle dimensioni dell'opera.

Particolare attenzione deve essere posta se presenti falde sospese a bassa soggiacenza o acque di infiltrazione anche a carattere temporaneo e alla stabilità dei fronti di scavo sia in corso d'opera che a fine intervento.

Per aree di versante terrazzato, con modesti valori di acclività (pendenza < 20°) e caratteristiche geotecniche discrete con assenza di particolari problematiche di natura geomorfologica, sono previste indagini geognostiche e lo studio dell'interferenza delle opere fondazionali con la falda idrica sotterranea.

Nel caso di fronti scavo è richiesta una valutazione di stabilità.

La modifica di destinazione d'uso di aree produttive necessita la verifica dello stato di salubrità dei suoli ai sensi del Regolamento locale d'Igiene (ISS); qualora venga rilevato uno stato di contaminazione dei terreni o delle acque sotterranee, dovranno avviarsi le procedure previste dal D.Lgs. 152/06 "Norme in materia ambientale".

L'intervento dovrà necessariamente prevedere una corretta progettazione, previo dimensionamento, dei sistemi di impermeabilizzazione, allontanamento e smaltimento delle acque bianche (RE).

Dovrà essere assolutamente evitato l'instaurarsi di fenomeni di ruscellamento incontrollato (concentrato o diffuso) delle acque meteoriche.

Dovranno essere effettuati interventi di recupero morfologico e di funzione paesistico ambientale (IRM).

### **Classe III - fattibilità con consistenti limitazioni (colore arancione)**

Questa classe comprende le zone nelle quali sono state riscontrate consistenti limitazioni all'utilizzo a scopi edificatori e/o alla modifica delle destinazioni d'uso del territorio per le condizioni di pericolosità/vulnerabilità individuate.

Per le aree ricadenti in questa categoria è necessario definire puntualmente, in funzione della tipologia del fenomeno che ha generato la pericolosità/vulnerabilità dell'area, le opere di mitigazione del rischio da realizzare e le specifiche costruttive degli interventi in progetto.

Nel caso in cui manchino gli elementi di valutazione del rischio, saranno richieste ulteriori indagini relativamente alle problematiche da approfondire, in modo da poter accertare la compatibilità tecnico economica degli interventi con le situazioni di dissesto in atto o potenziale e individuare di conseguenza le prescrizioni di dettaglio per poter procedere o meno all'edificazione.

Preliminarmente ad ogni intervento edificatorio dovranno essere eseguiti gli studi in ottemperanza al D.M. 14/01/2008 "Norme Tecniche per le costruzioni"; per qualsiasi tipologia di opera sarà obbligatoria l'esecuzione di indagini geognostiche di approfondimento mediante prove in sito e/o laboratorio per la definizione dei principali indici geomeccanici da utilizzare per il corretto

dimensionamento delle strutture fondazionali e per le verifiche dei cedimenti attesi in relazione ai carichi di progetto.

Per le aree di versante caratterizzate da valori di acclività da moderati ad elevati è obbligatoria l'esecuzione di indagini geognostiche (IGT) previste dalla normativa vigente (D.M. 14/01/2008) finalizzate alla verifica di compatibilità geologica, geomorfologia, geotecnica e idrogeologica del progetto.

La realizzazione di nuove strutture è vincolata per quanto riguarda l'ampliamento areale che non deve essere superiore al 30% della superficie coperta attuale (anche nel caso di demolizione e ricostruzione); l'esecuzione di comparti interrati è subordinata all'accertamento delle possibili interferenze con le acque superficiali e sotterranee (carsismo nel substrato).

In questa classe ricadono le classi definite secondo l'Art.9 del P.A.I. "limitazioni alle attività di trasformazione e d'uso del suolo derivanti dalle condizioni di dissesto idraulico e idrogeologico".

In particolare la classe di Fattibilità III racchiude tra le aree interessate da fenomeni di dissesto per la parte collinare e montana del bacino:

- Frane: Fq, aree interessate da frane quiescenti (pericolosità elevata)  
Fs, aree interessate da frane stabilizzate (pericolosità media o moderata).
- Esondazioni e dissesti morfologici di carattere torrentizio lungo le aste dei corsi d'acqua:  
Eb, aree coinvolgibili dai fenomeni con pericolosità elevata;  
Em, aree coinvolgibili dai fenomeni con pericolosità media o moderata.
- Trasporto di Massa sui Conoidi:  
Cp, aree di conoidi attivi o potenzialmente attivi parzialmente protette da opere di difesa e di sistemazione a monte (pericolosità elevata);  
Cn, aree di conoidi non recentemente riattivatisi o completamente protette da opere di difesa (pericolosità media o moderata).
- Valanghe: Vm, aree di pericolosità media o moderata.

Secondo le linee guida della provincia di Varese, in attuazione dell'art. 57 della L.R. 11 marzo 2005, N.12 definiscono come appartenenti alla classe III:

#### **Aree a pericolose dal punto di vista dell'instabilità dei versanti**

- Le aree a pericolosità potenziale legata a orientazione sfavorevole della stratificazione in roccia debole e stimata o calcolata area di influenza.
- Area a pericolosità potenziale legata a possibilità di innesco di colate in detrito e terreno valutate o calcolate in base alla pendenza e alle caratteristiche geotecniche dei terreni.
- Aree a pericolosità potenziale legate alla presenza di terreni a granulometria fine (limi e argille) su pendii inclinati, comprensive delle aree di possibile accumulo (aree di influenza).
- Aree protette da interventi di difesa efficaci ed efficienti.
- Aree estrattive attive o dismesse non ancora recuperate, comprendendo una fascia di rispetto da valutare in base alle condizioni di stabilità dell'area.

#### **Aree vulnerabili dal punto di vista idrogeologico**

- Aree ad elevata vulnerabilità dell'acquifero sfruttato ad uso idropotabile e/o del primo acquifero.
- Aree a bassa soggiacenza della falda o con presenza di falde sospese.

#### **Aree vulnerabili dal punto di vista idraulico**

- Aree allagate in occasione di eventi meteorici eccezionali o allagabili con minore frequenza (indicativamente con tempi di ritorno superiori a 100 anni) e/o con modesti valori di velocità ed

altezze d'acqua, tali da non pregiudicare l'incolumità delle persone, la funzionalità degli edifici e infrastrutture e lo svolgimento di attività economiche.

- Aree soggette ad esondazione lagunare.
- Aree protette da interventi di difesa dalle esondazioni efficaci ed efficienti, dei quali sia stato verificato il corretto dimensionamento.
- Aree potenzialmente interessate da flussi di detrito in corrispondenza dei conoidi.

#### **Aree che presentano scadenti caratteristiche geotecniche**

- Aree di possibile ristagno, torbose e paludose.
- Aree prevalentemente limo-argillose con limitata capacità portante (riportare gli spessori).
- Aree con consistenti disomogeneità tessiture verticali e laterali (indicare le ampiezze).
- Aree con riporti di materiale, aree colmate.

Nei terreni con pessime caratteristiche geotecniche sono necessarie indagini dirette, tramite sondaggi geognostici, in grado di individuare nel dettaglio la quota della falda e le eventuali interferenze con le opere di fondazione.

E' richiesta una verifica di compatibilità idraulica dell'intervento (SCI).

Ogni nuovo intervento deve essere accompagnato da una valutazione tecnica (a firma di un geologo) per la verifica della compatibilità (CI) dell'opera in progetto con la presenza di acque sotterranee captate ad uso idropotabile.

In relazione alla alta vulnerabilità idrogeologica e alla sussistenza di problematiche geotecniche e morfologiche di varia natura, il parere geologico-tecnico non è favorevole ad un aumento di edificazione; mentre saranno consentiti il risanamento conservativo dell'esistente e limitati interventi di ampliamento (anche nel caso di demolizione e ricostruzione).

Nello specifico in via di minima si ritengono necessari:

- rilevamento geologico-geomorfologico e rilievo planoaltimetrico di dettaglio;
- valutazione della stabilità dei fronti di scavo;
- valutazione di dettaglio della soggiacenza delle acque sotterranee e delle modalità di alimentazione deflusso delle stesse al fine di garantire adeguata tutela alle captazioni ad uso idropotabile poste a valle.

In fase progettuale andranno rispettate le seguenti prescrizioni:

- adozione di adeguati presidi di contenimento per la sicurezza delle maestranze in relazione agli esiti della verifica della stabilità dei fronti di scavo e del versante a monte;
- predisposizione di opportune opere di intercettazione e allontanamento delle acque superficiali secondo modalità tali da evitare l'insorgenza di erosione nelle aree adiacenti o presso i cigli di scarpata; è vietata la dispersione nel sottosuolo delle acque chiare e di prima pioggia;
- predisposizione di adeguati sistemi per la dispersione delle acque nel sottosuolo in modo da minimizzare l'impatto sull'ambiente;
- eventuale predisposizione di sistemi di controllo ambientale a salvaguardia delle captazioni ad uso idropotabile poste a valle.
- attenta gestione dell'uso del suolo e delle coperture vegetali al fine di evitare l'innescò di fenomeni erosivi e destabilizzanti.

#### **Classe IV - fattibilità con gravi limitazioni (colore rosso)**

Sulle aree che ricadono in questa categoria sono imposte gravi limitazioni a scopi edificatori e/o alla modifica delle destinazioni d'uso a causa dell'alta pericolosità e/o vulnerabilità presenti.

In questa classe deve essere esclusa qualsiasi nuova edificazione, se non opere tese al consolidamento o alla sistemazione idrogeologica per la messa in sicurezza dei siti.

In linea generale, per gli edifici esistenti sono consentite esclusivamente le opere relative ad interventi di demolizione senza ricostruzione, manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e

risanamento conservativo così come definiti dall'art.27, comma 1, lettere a), b), c) della l.r. 12/05, senza aumento di superficie o volume e senza aumento del carico insediativo. Sono consentite le innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica.

La realizzazione di opere che comportino l'alterazione delle condizioni morfologiche o di drenaggio dei terreni o l'alterazione delle condizioni di carico unitario e complessivo indotto è subordinata alla effettuazione di specifiche indagini e verifiche ai sensi del D.M. 14/01/2008 "Norme Tecniche per le costruzioni".

Per gli edifici esistenti ricadenti in classe 4 sono consentite esclusivamente le opere relative ad interventi di demolizione senza ricostruzione, manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro, risanamento conservativo, come definiti dall'art. 27, comma 1, lettere a), b), c) della L.R. 11 marzo 2005 n. 12 "Legge per il governo del territorio", senza aumento di superficie o volume e senza aumento del carico insediativo.

Sono consentite le innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica.

E' fatto salvo quanto previsto per le infrastrutture pubbliche e di interesse pubblico, che possono essere realizzate solo se non altrimenti localizzabili e che dovranno comunque essere puntualmente e attentamente valutate in funzione dello specifico fenomeno che determina la situazione di rischio, attraverso studi di compatibilità idraulica, secondo quanto previsto dall'Allegato 4 alla d.g.r. 28 maggio 2008 n. 8/7374 "Criteri per la valutazione di compatibilità idraulica delle previsioni urbanistiche e delle proposte di uso del suolo nelle aree a rischio idraulico" e dalla direttiva "Criteri per la valutazione della compatibilità idraulica delle infrastrutture pubbliche e di interesse pubblico all'interno delle fasce A e B" approvata con Deliberazione del Comitato Istituzionale n. 2 dell'11 maggio 1999, aggiornata con deliberazione n. 10 del 5 aprile 2006.

Alle istanze per l'approvazione da parte dell'autorità comunale, deve essere allegata apposita relazione geologica e geotecnica che dimostri la compatibilità degli interventi previsti con la situazione di grave rischio idrogeologico.

Gli approfondimenti di 2° e 3° livello per la definizione delle azioni sismiche di progetto non devono essere eseguiti nelle aree classificate in classe di fattibilità 4, in quanto considerate inedificabili, fermo restando tutti gli obblighi derivanti dall'applicazione della normativa specifica. Per le infrastrutture pubbliche e di interesse pubblico eventualmente ammesse, la progettazione dovrà essere condotta adottando i criteri antisismici del D.M. 14 gennaio 2008 "Nuove Norme tecniche per le costruzioni", definendo in ogni caso le azioni sismiche di progetto a mezzo di analisi di approfondimento di 3° livello.

In questa classe ricadono le classi definite secondo l'Art.9 del P.A.I. "limitazioni alle attività di trasformazione e d'uso del suolo derivanti dalle condizioni di dissesto idraulico e idrogeologico".

In particolare la classe di Fattibilità IV racchiude tra le aree interessate da fenomeni di dissesto per la parte collinare e montana del bacino:

- Frane: Fa, aree interessate da frane attive (pericolosità molto elevata)
- Esondazioni e dissesti morfologici di carattere torrentizio lungo le aste dei corsi d'acqua:  
Ee, aree coinvolgibili dai fenomeni con pericolosità molto elevata;
- Trasporto di Massa sui Conoidi:  
Ca, aree di conoidi attivi o potenzialmente attivi non protette da opere di difesa e di sistemazione a monte (pericolosità molto elevata);
- Valanghe: Ve, aree di pericolosità elevata o molto elevata.

Secondo le linee guida della provincia di Varese, in attuazione dell'art. 57 della L.R. 11 marzo 2005, N.12 definiscono come appartenenti alla classe IV:

**Aree a pericolose dal punto di vista dell'instabilità dei versanti**

- Aree soggette a crolli di massi (distacco e accumulo). Da definire in base all'estensione della falda di detrito e alla distanza raggiunta dai massi secondo dati storici (vengono delimitate le effettive aree sorgenti e le aree di accumulo dei crolli).
- Aree interessate da distacco e rotolamento di blocchi provenienti da depositi superficiali (vengono delimitate le effettive aree sorgenti e le aree di accumulo dei crolli).
- Aree di frana attiva (scivolamenti, colate ed espansioni laterali).
- Aree di frana quiescente (scivolamenti; colate ed espansioni laterali).
- Aree a franosità superficiale attiva diffusa (scivolamento, soliflusso).
- Aree a pericolosità potenziali per grandi frane complesse (comprehensive di aree di distacco e accumulo).
- Aree in erosione accelerata (calanchi, ruscellamento in depositi superficiali o rocce deboli)
- Aree interessate da trasporto in massa e flusso di detrito su conoide.
- Aree a pericolosità potenziale legata a orientazione sfavorevole della stratificazione in roccia debole e stimata o calcolata area di influenza.
- Aree di percorsi potenziali di colate in detrito e terreno.
- Aree interessate da valanghe già avvenute.
- Aree a probabile localizzazione di valanghe potenziali.

**Aree vulnerabili dal punto di vista idrogeologico**

- Aree con emergenze idriche diffuse (fontanili, sorgenti, aree con emergenza falda).
- Aree interessate da carsismo profondo (caratterizzate da inghiottitoi e doline).

Per le aree che presentano vulnerabilità dal punto di vista idrogeologico sono consentite solo opere tese al consolidamento o alla sistemazione idrogeologica per la messa in sicurezza (idrogeologica o idraulica) dei siti. Gli interventi di sistemazione dovranno privilegiare l'uso di tecniche di ingegneria naturalistica.

Vigono le limitazioni previste dall'art. 9 delle N.d.A. del PAI ("Limitazioni alle attività di trasformazione e d'uso del suolo derivanti dalle condizioni di dissesto idraulico e idrogeologico") definite in relazione alla specifica tipologia dei fenomeni idrogeologici così come definiti nell'Elaborato 2 del PAI e come indicati nella Carta dei Vincoli.

Ogni nuovo intervento deve essere accompagnato da una valutazione tecnica (a firma di un geologo per la verifica della compatibilità (CI) dell'opera in progetto con la presenza di acque sotterranee captate ad uso idropotabile.

E' inoltre richiesto uno studio di compatibilità idraulica di dettaglio (SCI).

Interventi da prevedere: a fronte di qualsiasi azione sono da prevedere contestualmente interventi di recupero morfologico e paesistico ambientale delle aree interessate (IRM). Sono da prevedere in tutti i casi interventi di difesa del suolo (DS) e la predisposizione di accorgimenti per lo smaltimento delle acque meteoriche e quelle di primo sottosuolo (RE), studi per il dimensionamento delle opere di difesa passiva e/o attiva e loro realizzazione prima degli interventi ammessi (DP).

**Aree vulnerabili dal punto di vista idraulico**

- Aree ripetutamente allagate in occasione di precedenti eventi alluvionali o frequentemente inondabili (indicativamente con tempi di ritorno inferiori a 20-50anni), con significativi valori di velocità e/o altezze d'acqua o con consistenti fenomeni di trasporto solido.
- Aree potenzialmente inondabili individuate con criteri geomorfologici tenendo conto delle criticità derivanti da punti di debolezze delle strutture di contenimento quali tratti di sponde in erosione,



punti di possibile tracimazione, sovralluvionamenti, sezioni di deflusso insufficienti anche a causa della presenza di depositi di materiale vario in alveo o in sua prossimità ecc..

- Aree già allagate in occasione di precedenti eventi alluvionali nelle quali non siano state realizzate opere di difesa e quando non è stato possibile definire un tempo di ritorno.

- Aree interessabili da fenomeni di erosione fluviale e non idoneamente protette da interventi di difesa.

- Aree adiacenti a corsi d'acqua da mantenere a disposizione per consentire l'accessibilità per interventi di manutenzione e per la realizzazione di interventi di difesa.

La vulnerabilità dal punto di vista idraulico impone il divieto di realizzazione di nuove costruzioni, anche a seguito di demolizione di costruzioni esistenti, così come l'ampliamento areale delle costruzioni esistenti.

Sono ammessi solamente interventi di sistemazione idraulico-forestale tesi al consolidamento dei versanti o per la mitigazione del rischio residuo o alla regimazione dei corsi d'acqua preferibilmente impiegando tecniche di ingegneria naturalistica.

Eventuali opere di interesse pubblico, non altrimenti localizzabili, dovranno prevedere studi di dettaglio che ne valutino la fattibilità idraulica e idrogeologica.

Per gli edifici già esistenti sono consentiti esclusivamente interventi di demolizione senza ricostruzione, manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo senza aumento di superficie o volume; consentite le innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica.

Per le aree dei versanti in fregio ai corsi d'acqua qualsiasi intervento dovrà tenere in conto la possibilità di innesco di fenomeni di erosione superficiale.

Particolare attenzione dovrà essere rivolta alla manutenzione delle aste torrentizie e dei manufatti di attraversamento già esistenti sulle stesse con riguardo soprattutto alle eventuali sezioni dove sono state realizzate coperture o tombamenti dell'alveo.

Tutte le indagini e gli approfondimenti prescritti devono essere realizzati prima della progettazione degli interventi, in quanto propedeutici alla pianificazione dell'intervento e alla progettazione stessa.

Copia delle indagini effettuate e della relazione geologica di supporto deve essere consegnata, congiuntamente alla restante documentazione, in sede di presentazione dei Piani attuativi (l.r. 12/05, art. 14)

o in sede di richiesta del permesso di costruire (l.r. 12/05/, art. 38).

Si sottolinea che gli approfondimenti di cui sopra non sostituiscono, anche se possono comprendere, le indagini previste dal d.m. 14/01/2008 "Nuove Norme tecniche per le costruzioni".

Si sottolinea che la carta riportante le classi di fattibilità ha tenuto conto della suddivisione adottata secondo le norme P.A.I., secondo la simbologia riportata nell'art.9 delle N.d.A. del P.A.I..

#### **Art. 40 Normativa derivante dalla carta dei vincoli**

##### **Art. 40.1. Vincoli di polizia idraulica ai sensi della D.G.R. 25 gennaio 2002 N.7/7868 e s.m.i.**

Il comune di Brenta, allo stato attuale, non possiede uno studio relativo all' "individuazione del reticolo idrografico principale e minore" ai sensi della D.G.R. 25 gennaio 2002 n. 7/7868, modificata dalla D.G.R. 1 agosto 2003 n. 7/13950 "Criteri per l'esercizio dell'attività di polizia idraulica" approvato dalla sede territoriale della Regione Lombardia.

Nonostante ciò, si dispone dello studio del Reticolo Idrico Minore, effettuato dalla Comunità Montana della Valcuvia "Determinazione del reticolo idrico minore" (2007) (**Allegato 5**) e attualmente al vaglio dell'Autorità competente per l'espressione del relativo parere di conformità. In attesa del parere da parte della Sede Territoriale Regionale competente, a seguito del quale le relative norme dovranno essere integralmente adottate anche nel presente Piano, su tutti i corsi d'acqua appartenenti al comune di Brenta si è imposto come vincolo una fascia di inedificabilità di 10m dai corsi d'acqua stessi, secondo il Regio Decreto 25 luglio 1904 n°523.

#### **Art. 40.2. Aree di salvaguardia delle captazioni ad uso idropotabile**

Per le aree di tutela delle captazioni ad uso idropotabile valgono le limitazioni imposte nei commi 3-4 e 5 dell'Art. 94 (disciplina delle aree di salvaguardia delle acque superficiali e sotterranee destinate al consumo umano) D.Lgs 3/04/2006 n.152 "Norme in materia ambientale":

- **Comma 3:** La zona di tutela assoluta è costituita dall'area immediatamente circostante le captazioni o derivazioni: essa, in caso di acque sotterranee e, ove possibile, per le acque superficiali, deve avere un'estensione di almeno dieci metri di raggio dal punto di captazione, deve essere adeguatamente protetta e deve essere adibita esclusivamente a opere di captazione o presa e ad infrastrutture di servizio.

- **Comma 4:** La zona di rispetto è costituita dalla porzione di territorio circostante la zona di tutela assoluta da sottoporre a vincoli e destinazioni d'uso tali da tutelare qualitativamente e quantitativamente la risorsa idrica captata e può essere suddivisa in zona di rispetto ristretta e zona di rispetto allargata, in relazione alla tipologia dell'opera di presa o captazione e alla situazione locale di vulnerabilità e rischio della risorsa.

In particolare, nella zona di rispetto sono vietati l'insediamento dei seguenti centri di pericolo e lo svolgimento delle seguenti attività:

- a) dispersione di fanghi e acque reflue, anche se depurati;
- b) accumulo di concimi chimici, fertilizzanti o pesticidi;
- c) spandimento di concimi chimici, fertilizzanti o pesticidi, salvo che l'impiego di tali sostanze sia effettuato sulla base delle indicazioni di uno specifico piano di utilizzazione che tenga conto della natura dei suoli, delle colture compatibili, delle tecniche agronomiche impiegate e della vulnerabilità delle risorse idriche;
- d) dispersione nel sottosuolo di acque meteoriche proveniente da piazzali e strade;
- e) aree cimiteriali;
- f) apertura di cave che possono essere in connessione con la falda;
- g) apertura di pozzi ad eccezione di quelli che estraggono acque destinate al consumo umano e di quelli finalizzati alla variazione dell'estrazione ed alla protezione delle caratteristiche qualiquantitative della risorsa idrica;
- h) gestione di rifiuti;
- i) stoccaggio di prodotti ovvero sostanze chimiche pericolose e sostanze radioattive;
- l) centri di raccolta, demolizione e rottamazione di autoveicoli;
- m) pozzi perdenti;
- n) pascolo e stabulazione di bestiame che ecceda i 170 chilogrammi per ettaro di azoto presente negli effluenti, al netto delle perdite di stoccaggio e distribuzione. E' comunque vietata la stabulazione di bestiame nella zona di rispetto ristretta.

- **Comma 5:** Per gli insediamenti o le attività di cui al comma 4, preesistenti, ove possibile, e comunque ad eccezione delle aree cimiteriali, sono adottate le misure per il loro allontanamento; in ogni caso deve essere garantita la loro messa in sicurezza. Entro centottanta giorni dalla data di

entrata in vigore della parte terza del presente decreto le regioni e le province autonome disciplinano, all'interno delle zone di rispetto, le seguenti strutture o attività:

- a) fognature;
- b) edilizia residenziale e relative opere di urbanizzazione;
- c) opere viarie, ferroviarie e in genere infrastrutture di servizio;
- d) pratiche agronomiche e contenuti dei piani di utilizzazione di cui alla lettera c) del comma 4.

Per quanto riguarda la realizzazione di strutture e l'esecuzione di attività ex novo nelle zone di rispetto dei pozzi e la costruzione di nuovi pozzi destinati all'approvvigionamento potabile ci si riferisce alla Delibera di G.R. 10 aprile 2003 n. 7/12693 "Decreto legislativo 11 maggio 1999, n. 152 e successive modifiche, art. 21, comma 5 – Disciplina delle aree di salvaguardia delle acque sotterranee destinate al consumo umano.

#### **Art. 40.3. Piano stralcio per l'assetto idrogeologico del bacino del fiume Po (PAI)**

La **Tavola 10** riporta le aree di dissesto con legenda uniformata PAI secondo le limitazioni dell'art. 9 "Limitazioni alle attività di trasformazione e d'uso del suolo derivanti dalle condizioni di dissesto idraulico e idrogeologico" delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano stralcio per l'Assetto Idrogeologico approvato con d.p.c.m. del 24 maggio 2001 e s.m.i.

#### **Art. 40.4. Gestione delle acque superficiali sotterranee e di scarico**

La **gestione delle acque superficiali e sotterranee** deve essere tale da rispettare i seguenti obiettivi:

- 1) la mitigazione del rischio idraulico (allagamento) ad opera delle acque superficiali incanalate, secondo i più recenti principi dell'Autorità di Bacino del fiume Po, del PTUA e del PTCP (art. 26);
- 2) la riduzione degli apporti di acque meteoriche provenienti dalle superfici già impermeabilizzate o di futura impermeabilizzazione, con differenziazione dei recapiti finali a seconda dello stato qualitativo delle acque, favorendo, ove consentito dalla normativa vigente e dalle condizioni idrogeologiche, lo smaltimento nel sottosuolo.
- 3) la salvaguardia dell'acquifero, a protezione dei pozzi di approvvigionamento idrico potabile e la pianificazione dell'uso delle acque.

La **pianificazione dell'uso delle acque** deve tener conto del diverso utilizzo delle risorse in funzione della valenza ai fini idropotabili e della potenzialità idrica. Il fabbisogno potabile deve essere limitato prevedendo l'utilizzo di fonti distinte ed alternative al pubblico acquedotto (es. pozzi autonomi di falda ad uso irriguo, igienico-sanitario, industriale e antincendio, recupero e riutilizzo di acque meteoriche).

#### **Art. 40.5. Tutela della qualità dei suoli**

Per insediamenti con scarichi industriali, stoccaggio temporaneo di rifiuti pericolosi e/o materie prime che possono dar luogo a rifiuti pericolosi al termine del ciclo produttivo, vengono richiesti sistemi di controllo ambientale, indipendentemente dalla classe di fattibilità di appartenenza.

In relazione alla tipologia dell'insediamento produttivo, i sistemi di controllo ambientale potranno essere costituiti da:

- realizzazione di piezometri per il controllo idrochimico della falda, da posizionarsi a monte ed a valle dell'insediamento (almeno 2 piezometri);
- esecuzione di indagini negli strati superficiali del terreno insaturo dell'insediamento, per l'individuazione di eventuali contaminazioni in atto, la cui tipologia è strettamente condizionata dal tipo di prodotto utilizzato.

Tali sistemi e indagini di controllo ambientale potranno essere richiesti dall'Amministrazione Comunale ai fini del rilascio di concessioni edilizie e/o rilascio di nulla osta esercizio attività

qualora nuovi insediamenti, ristrutturazioni, ridestinzioni abbiano rilevanti interazioni con la qualità del suolo, del sottosuolo e delle risorse idriche.

#### **Art. 40.6. Normativa derivante dalla carta della pericolosità sismica**

L'analisi di pericolosità sismica effettuata sul territorio comunale di Brenta è definita dalla D.G.R. 8/1566 del 22 dicembre 2005 "Criteri ed indirizzi per la definizione della componente geologica, idrogeologica e sismica del Piano di Governo del Territorio" come analisi di 2° livello. Il comune di Brenta appartiene alla classe di sismicità 4, come imposto Ordinanza del Presidente del Consiglio dei Ministri n. 3274 del 20 marzo 2003.

Di seguito si elencano gli scenari di pericolosità sismica imposti dal suddetto D.G.R.; per quanto riguarda le caratteristiche riscontrate nel comune di Brenta si faccia riferimento al paragrafo 11 della Parte Prima Relazione Geologica Illustrativa.

##### **· ZONA PSL Z1**

**Z1a** - Zona caratterizzata da movimenti franosi attivi

**Z1b** - Zona caratterizzata da movimenti franosi quiescenti

**Z1c** - Zona potenzialmente franosa o esposta a rischio di frana

Fermo restando l'applicazione di quanto previsto al D.M. 14/01/2008, in fase progettuale è necessario eseguire un approfondimento di 3° livello solo per edifici strategici e rilevanti di nuova realizzazione (o anche

in caso di ampliamento di tali strutture se già esistenti) di cui all'elenco tipologico di cui al d.d.u.o. n. 19904/03, qualora la zona non sia già soggetta a prescrizioni maggiormente restrittive di inedificabilità relative alla Classe IV di fattibilità geologica.

##### **· ZONA PSL Z2**

**Z2** - Zone con terreni di fondazione particolarmente scadenti (riporti poco addensati, terreni granulari fini con falda superficiale).

In fase progettuale la legge prevede la possibilità che non vengano effettuate indagini di 3° livello nel caso in cui si adottino i parametri di progetto (spettro di risposta elastico) previsti dalla normativa nazionale Sismica.

##### **· ZONA PSL Z3**

**Z3a** - Zona di ciglio con altezza  $H > 10m$

**Z3b** - Zona di cresta rocciosa appuntita

In fase progettuale è richiesto l'approfondimento di 2° livello solo per edifici strategici e rilevanti di nuova realizzazione (o anche in caso di ampliamento di tali strutture se già esistenti) di cui all'elenco tipologico di cui al d.d.u.o. n. 19904/03 e l'approfondimento di 3° livello nelle aree indagate con il 2° livello qualora il fattore di amplificazione  $F_a$  calcolato risultasse superiore del valore soglia comunale.

##### **· ZONA PSL Z4**

**Z4a** - Zona di fondovalle con presenza di depositi alluvionali e/o fluvioglaciali granulari e/o coesivi

**Z4b** - Zona pedemontana di falda di detrito, conoide alluvionale e conoide deltizio-lacustre **Z4c** -

Zona morenica con presenza di depositi granulari e/o coesivi **Z4d** - Zone con presenza di argille residuali e terre rosse di origine eluvio-colluviale.

Fermo restando l'applicazione di quanto previsto al D.M. 14/01/2008, in fase progettuale è necessario eseguire un approfondimento 2° livello solo per edifici strategici e rilevanti di nuova realizzazione di cui all'elenco tipologico di cui al d.d.u.o. n. 19904/03 (o anche in caso di ampliamento di dette strutture se già esistenti) e l'approfondimento di 3° livello nelle aree indagate con il 2° livello qualora il fattore di amplificazione  $F_a$  calcolato risultasse superiore del valore soglia comunale.

· **ZONA PSL Z5**

**Z5** – Zona di contatto stratigrafico tra litotipi con caratteristiche fisico-meccaniche molto diverse. Fermo restando l'applicazione di quanto previsto al D.M. 14/01/2008 in fase progettuale è richiesto l'approfondimento di 3° livello solo per edifici strategici e rilevanti di nuova realizzazione (o anche in caso di ampliamento di tali strutture se già esistenti) di cui all'elenco tipologico di cui al d.d.u.o. n. 19904/03.

Per la progettazione di edifici strategici e rilevanti, di cui al decreto del Capo della Protezione Civile 21 ottobre 2003, previsti nelle zone sismiche PSL Z1-Z2 o nelle zone PSL Z3-Z4 con Fa calcolato > Fa valore soglia comunale in funzione del tipo di terreno di fondazione B-C-D-E si devono applicare le Norme Tecniche per le Costruzioni di cui al D.M. 14 gennaio 2008.

Per gli edifici strategici e rilevanti di cui all'elenco tipologico d.d.u.o. della Regione Lombardia n. 19904/03 o non rientranti nei tipi indicati nel decreto del Capo della Protezione Civile 21.10.2003 si può applicare la normativa previgente fino al 30.06.2010.

Il Comune di Brenta è stato sottoposto ad un'indagine geofisica e l'area comunale presenta elementi classificabili come PSL Z1 e PSL Z4 e PSL Z5.

## CAPO VIII CONTENUTI PAESAGGISTICI DEL PGT

### Art. 41 Norme paesistiche generali

A partire dagli obiettivi e delle priorità di tutela e qualità paesaggistica declinati dal Documento di Piano il Piano delle Regole si fa carico di formulare regole che definiscono livelli e modalità di intervento e stabilire particolari cautele, per gli ambiti caratterizzati da peculiarità naturalistica o storico/culturale o da rischio di eventi calamitosi.

Il Piano delle Regole recepisce integralmente i contenuti paesaggistici del Documento di Piano con particolare riferimento alle tavole:

DdP05	Carta del paesaggio. Elementi geomorfologici e ambientali	1:12.000
DdP06	Carta del paesaggio. Vincoli paesistici	1:5.000
DdP07	Carta del paesaggio. Sensibilità paesistica dei luoghi	1:5.000

ed in particolare le classi di sensibilità paesistica del territorio comunale, i coni visuali, le emergenze paesistiche, come individuate dalla tavola DdP07.

Le seguenti norme dettano gli indirizzi cui riferirsi per la progettazione e la manutenzione degli spazi pubblici e di rilevanza pubblica.

In tutto il territorio comunale nella realizzazione e sistemazione dei giardini e delle aree di pertinenza degli edifici devono essere conservate:

- le principali caratteristiche morfologiche del terreno;
- le piante d'alto fusto presenti, salvo se deperienti o pericolanti o ritenuti non coerenti con le caratteristiche originarie del giardino storico;

inoltre:

- i nuovi impianti di giardino e la modificazione degli esistenti sono da realizzarsi con essenze preferibilmente autoctone;
- i piazzali, i viali, le piste d'accesso devono essere realizzate con materiali filtranti;
- L'eventuale apposizione di pannelli solari dovrà avvenire in modo da non arrecare impatto paesistico rilevante, su parere dell'ente gestore;
- è da evitarsi per quanto possibile il posizionamento di segnaletica su paline singole e in maniera non coordinata.

In tutte le aree ad elevata sensibilità paesistica come individuata dalla tavola DdP07, è vietata l'apposizione di cartelli o manufatti pubblicitari di qualunque natura e scopo; è ammessa la segnaletica pubblica nonché quella viaria, turistica e indicante edifici, servizi pubblici o aziende agricole.

L'Amministrazione Comunale potrà approvare un regolamento che disciplini le caratteristiche tecniche cui attenersi nella realizzazione della nuova cartellonistica consentita di natura turistica o diretta all'indicazione di servizi pubblici, edifici o aziende agricole.

#### **Art. 41.1 Coni visuali**

In linea di principio non è consentito alterare o modificare permanentemente i profili urbani e i paesaggi agrari ricompresi nei coni visuali di cui alla tavola DdP07. Pertanto negli interventi sui fabbricati, pubblici o privati, e per le aree non edificate, interessate da tali coni visuali, nelle aree ad elevata sensibilità paesistica, è obbligatorio il rispetto degli allineamenti sia per i fabbricati che per le piantumazioni ed in generale per ogni manufatto costituente ingombro visuale.

Per gli ambiti più prossimi ricompresi nei coni visuali si dovrà tendere al recupero e all'integrazione degli elementi costitutivi del paesaggio mediante la conservazione, anche materica, degli apparati murari e geomorfologici e la loro integrazione opportuna con materiali idonei e originali.

#### **Art. 41.2 Aree non urbanizzate**

Per le aree esterne al tessuto urbano consolidato ma anche per gli ambiti a verde costituenti pertinenze urbane quale "verde di corona", tutti gli interventi di trasformazione dovranno rispettare le seguenti misure di tutela paesistico-ambientale:

- mantenimento e conservazione di tutte le tracce fisiche e storiche del paesaggio agrario (percorsi, tracciati, ciglioni e terrazzamenti, trama dei campi e delle acque);
- mantenimento e conservazione delle trame vegetazionali e arboree esistenti;
- mantenimento delle principali visuali, dei punti panoramici e dei coni visuali, puntuali o continui, che risultano essenziali per la percezione dei luoghi e dei percorsi;
- in linea di massima non sono consentiti lavori e interventi di rimodellamento dei terreni e della trama delle acque, ad eccezione di quelli definiti e progettati da strumenti attuativi approvati dall'Amministrazione comunale per finalità pubbliche;
- non è consentita l'alterazione dei tracciati della viabilità agraria esistente, se non in esecuzione di progetti approvati dall'Amministrazione comunale per finalità pubbliche;
- non è consentito alterare gli elementi orografici e morfologici del terreno ed effettuare sbancamenti o spianamenti;

Nel territorio comunale non urbanizzato le recinzioni sono ammesse esclusivamente per le aree di pertinenza delle abitazioni e delle strutture aziendali, nonché per attività di allevamento e per la salvaguardia provvisoria di vivai, di colture pregiate o di particolare valore, nei quali casi sono da eliminarsi una volta cessato l'utilizzo; non potranno comunque essere realizzate recinzioni cieche o in elementi prefabbricati in cls e simili, anche ad elementi discontinui, fatta salva la realizzazione di muretti a secco.

In tutte le aree ad elevata sensibilità paesistica come individuate dalla tavola DdP07, qualora come recinzione o a integrazione della stessa vengano utilizzate siepi o schermi vegetali, questi dovranno essere realizzati preferibilmente mediante l'impiego delle specie:

- *Carpinus betulus* (carpino bianco)
- *Corylus avellana* (nocciolo)
- *Crataegus monogyna* (biancospino)
- *Evonymus europaeus* (cappello da prete)
- *Fagus sylvatica* (faggio)
- *Ilex aquifolium* (agrifoglio)
- *Prunus spinosa* (prugnolo)
- *Laurus nobilis* (alloro)
- *Ligustrum* (ligustro)
- *Taxus baccata* (tasso)

Le recinzioni esistenti, realizzate con muri a secco, dovranno essere mantenute anche nel loro andamento planimetrico; è fatto divieto installare lungo le recinzioni teli ombreggianti o reti in materiale plastico o sintetico.

#### **Art. 41.3 Gestione degli spazi pubblici urbani**

In generale, per tutti gli interventi avente per oggetto gli spazi pubblici ed in particolare per quelli ricadenti nelle classi di sensibilità paesistica più elevata come identificati nella tavola DdP07, si dovranno prevedere misure tese alla conservazione degli elementi identitari dei luoghi.

Per quanto riguarda gli spazi pubblici urbani la conservazione dovrà essere orientata a:

- a) quinte urbane quali insieme unitario di muri e facciate di edifici o porzioni di particolare rilevanza percettiva; in particolare si evidenziano quelle quinte urbane che sono giudicate di interesse paesistico per quanto riguarda forme e dimensioni delle aperture esterne e rapporti compositivi di facciata tra parti piene e parti vuote.
- b) ambiti urbani quali insieme di spazi non edificati delimitati da facciate o porzioni di esse, murature, elementi lineari anche a verde, superfici di calpestio, di particolare rilevanza paesistica e percettiva;
- c) elementi puntuali e lineari di particolare rilevanza paesistica e percettiva nella percezione degli spazi urbani;

Anche se non specificatamente individuati nella tavola DdP07 sono sottoposti a conservazione tutte le porzioni di edificato o i manufatti architettonici che figurano nella iconografia storica anche minore o che hanno assunto particolare importanza nella conservazione della memoria delle antiche tradizioni, come testimoniato da memorie bibliografiche, evidenziati nel corso dell'istruttoria delle pratiche dell'Amministrazione comunale.

#### **Art. 41.4 Allestimento dell'arredo urbano**

Per gli interventi avente per oggetto l'arredo urbano, si dovranno prevedere misure tese alla conservazione dei caratteri identitari dei luoghi avendo cura di progettare l'architettura degli spazi aperti evitando per quanto possibile scimmiettamenti linguistici ed emulazioni del passato.

Gli elementi di arredo urbano quali panchine, cestini per rifiuti, dissuasori, ecc. dovranno riproporre i materiali tradizionali; laddove non più esistenti sono ammessi nuovi manufatti di carattere moderno purché di disegno lineare, rigoroso e minimalista, avendo cura di evitare anche in questo caso disegni pseudo-antichi e le imitazioni stilistiche.

Sono da preferire i materiali tradizionali quali pietra e legno.

Gli stessi materiali dovranno presentarsi per quanto possibile con lavorazioni tradizionali, evitando la finitura lucida e, per la pietra, gli spigoli vivi.

E' ammessa, previa opportuna valutazione e verifica di inserimento, l'impiego di materiali diversi quali vetro, metallo, ecc.

Sono in ogni caso da escludersi le materie plastiche colorate, i materiali che imitano nel disegno e nel colore altri materiali ovvero i colori fluorescenti e l'acciaio inox.

Dovrà essere posta particolare attenzione alle linee di alimentazione, che dovranno per quanto possibile essere mimetizzate privilegiando in ogni caso le linee interrato e non quelle aeree o poste in evidenza sulle facciate degli edifici.

Analoghe attenzioni dovranno essere impiegate per il posizionamento dei contatori.

Nuove linee di alimentazione di energia elettrica, telefoniche ed in generale le reti impiantistiche dovranno essere realizzate interrato.



#### **Art. 41.5 Cromie**

Tutti gli interventi sulle cromie urbane, operanti porzioni di edifici o altri manufatti prospettanti gli spazi pubblici o fruibili percettivamente da essi, sono orientati al raggiungimento delle seguenti prestazioni:

- recuperare il volto del borgo e degli edifici rurali sparsi attraverso una colorazione dell'ambiente ove degradato ed incupito, evitando un malinteso "senso della mimesi" spesso ritenuto la soluzione più idonea a salvaguardare l'ambiente.
- rivalutare quegli effetti policromi determinati da una corretta distribuzione anche di poche tinte, attraverso l'articolazione cromatica degli elementi di dettaglio, la valorizzazione degli elementi architettonici e di quelli compositivi della facciata.
- favorire l'equilibrio cromatico di tutto il contesto, pur individuando le diverse unità e la lettura dei singoli fronti, valorizzando il ritmo generale ed evitando ogni appiattimento cromatico che possa generare prospettive indistinte.
- guidare ad un corretto uso del colore, in relazione alla luce e alla percezione materica.

A tal fine dovranno essere indagati i valori originari del colore, attraverso valutazioni indirette dalle analisi dei documenti o valutazioni dirette relative alle preesistenze. Quindi si opererà la scelta più opportuna in relazione allo studio del luogo e all'analisi materica dell'edificio.

Nelle zone ad elevata sensibilità paesistica non è in ogni caso ammesso l'uso di materiali del tipo "plastico continuo".

Nelle medesime zone per le tinteggiature degli edifici non è ammesso il colore bianco o dei colori aventi come componente diretto il giallo; il colore giallo, come componente diretto della tinteggiatura delle facciate, è ammesso solo qualora risulti da specifica documentazione come tipico dell'edificio originario.

#### **Art. 41.6 Misure per l'edificazione**

Oltre all'attenzione per i colori nelle aree ad elevata sensibilità paesistica, come individuate nella tavola DdP07 dovrà essere per quanto possibile evitato l'utilizzo di materiali fosforescenti ed anche l'illuminazione esterna dei fabbricati dovrà essere tesa ai percorsi esterni nel rispetto delle misure sull'inquinamento luminoso ed altresì essere improntata ad una minima visibilità degli edifici.

Nelle medesime zone è da evitarsi l'utilizzo di vetri e specchiature riflettenti, mentre costituisce in generale elemento di mitigazione la progettazione degli edifici con ampie superfici vetrate tese alla trasparenza degli spazi interni.

In generale saranno da preferire materiali autentici che non si propongano come imitazione di altri (falsa pietra, falso legno, ecc.).

Per le coperture degli edifici in zone ricomprese nei coni visuali di cui al precedente *Art. 41.1 Coni visuali* dovrà essere posta particolare attenzione all'inserimento di abbaini e lucernari avendo cura di disporre le aperture in modo regolare e corrispondente ai ritmi delle aperture delle facciate, privilegiando la loro collocazione nelle falde sui lati opposti dei coni visuali e delle quinte urbane.

Analogamente dovrà essere fatto per quanto riguarda l'apposizione dei pannelli solari, che dovranno essere di tipologia integrata nella copertura, fermo restando le motivazioni tecniche in merito al soleggiamento, che dovranno essere adeguatamente dimostrate in sede progettuale.

Gli interventi sugli edifici prospicienti sulle vie pubbliche, ricompresi in coni visuali di cui al precedente *Art. 41.1 Coni visuali* dovranno tenere in attenta considerazione gli aspetti compositivi e i caratteri stilistici e materici originari, con particolare riferimento alla scelta coerente dei materiali e dei colori di finitura, dei serramenti nonché al rispetto di tutti gli elementi decorativi presenti, con particolare riferimento agli interventi di ampliamento, di sopraelevazione e di recupero a fini abitativi dei sottotetti esistenti.

Nella ipotesi in cui il coronamento dell'edificio, anche per le parti soprastanti la linea di gronda, costituisca elemento integrale della composizione architettonica, ogni eventuale intervento edilizio tendente al recupero o alla creazione di nuovi spazi abitabili al livello del sottotetto dovrà assicurare l'integrale conservazione dell'assetto formale della copertura e non potrà comportare nuove opere visibili dagli antistanti spazi pubblici.

In ogni caso, ogni eventuale modifica necessaria ad assicurare i rapporti aero-illuminanti o i requisiti igienici per tali spazi abitabili potrà essere prevista, entro limiti strettamente indispensabili, prevalentemente sulle parti dell'edificio prospettanti sui cortili interni o cavedi o sul lato opposto dei coni visuali.

Non saranno ammesse modifiche dei coronamenti e delle coperture, o aperture sui prospetti visibili dagli antistanti spazi pubblici, in tutti i casi in cui l'edificio, nel suo aspetto complessivo, faccia parte del contesto formale consolidato della scena urbana, da salvaguardare come valore complessivo, con particolare riferimento agli ambiti del Nucleo di Antica Formazione e agli ambiti residenziali più prossimi prospicienti sulla Via Valcuvia.

In generale tutti gli interventi dovranno proporsi non come "aggiunte" superfetative o "sovrapposizioni" ma quali integrazioni organiche dell'edificio, mediante la ridefinizione complessiva in una logica di ridisegno della facciata.