



**COMUNE di DELLO**  
Provincia di Brescia

**PIANO DI GOVERNO  
DEL TERRITORIO**  
APPROVATO CON DELIBERA C.C. n. 3 del 8 GENNAIO 2013

**“Piano delle Regole”**

**NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE**

**GRUPPO DI LAVORO**

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

giugno 2012

# CAPO I – DISPOSIZIONI GENERALI E SOVRAORDINATE

## PARTE 1^ - NORME GENERALI

### TITOLO I – DISPOSIZIONI PRELIMINARI

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

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

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

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

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

Per quanto riguarda gli interventi di nuova costruzione, le altezze massime consentite nelle singole zone del Piano delle Regole, qualora non espressamente regolate dalle presenti norme, sono quelle definite dal D.M. 2/4/1968 n. 1444.

Tutte le indicazioni riportate nello studio V.A.S. si intendono qui richiamate. (prescrizione Provincia)

#### ART. 2 – FINALITA' DELLE NORME

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

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

### TITOLO II – INDICI E PARAMETRI URBANISTICO – EDILIZI

#### ART. 3 – DEFINIZIONI INDICI E PARAMETRI URBANISTICO-EDILIZI

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

2 - **SF Superficie Fondiaria**; è la superficie del lotto edificabile, individuato graficamente nelle tavole con specifica retinatura, al netto delle aree per urbanizzazioni primarie e secondarie. La superficie fondiaria comprende, oltre all'area di pertinenza della costruzione, le eventuali fasce di rispetto, con l'esclusione delle aree espressamente previste nel P.G.T. come

pubbliche o destinate ad usi diversi dall'edificazione. In sede di rilascio di singolo provvedimento autorizzativo, possono essere computate, al fine del calcolo della slp edificabile, le aree non vincolate a destinazione pubblica dal P.G.T., che i proprietari cedono gratuitamente al Comune per opere di urbanizzazione e servizi di interesse collettivo.

### 3 - **SC** Superficie coperta

Per superficie coperta s'intende la proiezione sul piano orizzontale del massimo ingombro della costruzione, comprese le scale esterne, sovrastante il punto di spiccato più basso definito al punto 8 – H con esclusione dei balconi e delle terrazze aperte a sbalzo e dei normali aggetti alla costruzione principale (gronde, pensiline, elementi decorativi) sino a mt. 2,00 per gli edifici residenziali e sino a mt. 2,50 per gli edifici non residenziali. Gli aggetti superiori a mt. 2,00 (e a mt 2,50 per gli edifici non residenziali) sono comunque da considerarsi interamente ai fini del computo delle distanze e dei distacchi.

Sono escluse dal calcolo della Sc gli spessori dei tamponamenti perimetrali per il perseguimento di maggiori livelli di coibentazione termoacustica o di inerzia termica ai sensi della Lr: n. 20-04-1995 n. 26 e successive modificazioni.

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

Sono esclusi dal calcolo della SC i volumi tecnici al servizio degli edifici produttivi quali ad esempio le cabine elettriche e le cabine di decompressione del metano e più in generale tutti quei volumi utilizzati unicamente per contenere macchinari ed attrezzature complementari e pertinenziali all'attività svolta nell'edificio produttivo vero e proprio. (emendamento C.C.)

4 - **SLP** Superficie lorda di pavimento: misurata in mq, riferita al filo esterno delle pareti perimetrali, anche se costituite da serramenti fissi o mobili, è la somma delle superfici di tutti i piani fuori terra, con altezza massima di interpiano pari a mt. 5,00 compreso la superficie degli ascensori e delle scale interne che qualora interessino più di due piani, va computata una sola volta per la superficie equivalente alla sua proiezione orizzontale. Comprende altresì i piani interrati, seminterrati, i soppalchi e i sottotetti aventi i requisiti di abitabilità o agibilità per i locali di tipo a) dell'articolo 3.4.3 del regolamento di igiene o che possano raggiungere tali requisiti con il semplice recupero del rapporto aeroilluminante e comunque con altezza interna media superiore a mt. 2,40. Qualora l'altezza effettiva di interpiano sia superiore a mt. 5,00 la Slp si conteggia doppia.

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

Nelle destinazioni diverse dalla residenza la SLP è comprensiva dei soppalchi con altezza media superiore a mt. 2,20, delle tettoie non aggettanti - anche se aperte su tutti i lati -, delle tettoie aggettanti aperte su tre lati e sporgenti dal filo della facciata del fabbricato in misura superiore a m 3,00, nonché dei depositi e dei magazzini.

Sono esclusi dal computo della SLP:

**a)** le cantine, anche di negozi, purché senza autonomia funzionale, locali lavanderia, stileria, stenditoio ed in generale i locali accessori all'insediamento principale comprese le autorimesse, i volumi tecnici ed i locali integrativi (tavernette, stanza giochi bambini, ecc.) al servizio della residenza purché interrati o seminterrati posti nella proiezione del fabbricato con estradosso del solaio piano massimo a quota di + 1,50 e con altezza interna max di m. 2,40. La quota di riferimento è quella indicata al successivo punto 18.

**b)** le autorimesse interrate o seminterrate con estradosso del solaio piano a max quota +1,50 rispetto alla quota 0,00 come definita al punto 18, esterne alla proiezione dell'edificio nell'ambito della dotazione prescritta dalla L.122/89 con vincolo di destinazione d'uso e pertinenzialità registrato e trascritto e con altezza netta interna non superiore a mt. 2,40. Tali ambienti devono comunque rispettare le distanze dai confini e dai fabbricati previste nelle varie zone;

**c)** le logge e i portici fino alla dimensione equivalente ciascuna al 30% della Slp dell'edificio di pertinenza. I portici e le logge nella zona "A" concorrono alla formazione della Slp.

**d)** Gli aggetti aperti come terrazze e balconi;

**e)** i sottotetti le cui falde del tetto non siano improntate a non più di mt. 0,50 dall'intradosso dell'ultimo solaio e con una pendenza non superiore al 35%;

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

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

I volumi tecnici al servizio degli edifici produttivi quali ad esempio le cabine elettriche e le cabine di decompressione del metano e più in generale tutti quei volumi utilizzati unicamente per contenere macchinari ed attrezzature complementari e pertinenti all'attività svolta nell'edificio produttivo vero e proprio. (emendamento C.C.)

**g)** i portici asserviti ad uso pubblico;

**h)** i portici condominiali con vincolo di destinazione;

**i)** i pergolati e altre superfici ombreggianti costituite da coperture permeabili;

**l)** le strutture quali arredi da giardino, gazebi, strutture di gioco e deposito attrezzi con superficie massima di mq. 8,00 e h max mt. 2,40;

**m)** Nel calcolo della SLP trovano applicazione le disposizioni di cui all'art. 2 della L.R. n. 26/95 e s.m.i. relative allo spessore delle murature. Le strutture di cui alle lettere i) e l) non vengono considerate ai fini delle distanze dai fabbricati e devono rispettare quanto previsto dal Codice Civile per le distanze dai confini e dalle strade.

**5 - SV Superficie di vendita:** negli insediamenti commerciali è l'area destinata unicamente alla vendita, compresa quella occupata da banchi, scaffalature e simili. Non costituisce superficie di vendita quella destinata a magazzini, depositi, locali di lavorazione, uffici e servizi e quella posta tra l'ingresso e le casse nel caso di medie strutture di vendita.

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

Si considera superficie non permeabile:

- la superficie coperta (SC) come definita al precedente punto 3;
- le pavimentazioni continue;
- qualsiasi forma di edificazione in sottosuolo, anche se ricoperta da terreno vegetale;
- le pavimentazioni discontinue (erbablock e simili) nella misura convenzionale del 50% della superficie della pavimentazione stessa.

**7 - H Altezza degli edifici,** di regola è costituita dalla minor distanza del punto di spiccatto più basso del suolo, pubblico o privato - non considerandosi le rampe e le corsie di accesso ai box, alle cantine o ai volumi tecnici, ricavati a quota inferiore a quella del suolo naturale o stradale precedente alla costruzione - dall'intradosso del più alto solaio orizzontale di copertura dei locali utilizzabili.

Al riguardo si precisa che il punto di spiccatto più basso va riferito alla sede stradale o marciapiede (ove esistente) di accesso al lotto. Nel caso siano presenti dislivelli > di cm. 60 il riferimento sarà alla quota media, mentre in tutti gli altri casi il riferimento sarà al punto più basso del suolo ( pubblico o privato).

Nel caso in cui l'ultimo solaio non sia orizzontale, o comunque il sottotetto risulti in qualsiasi modo utilizzabile, l'altezza dovrà essere misurata all'intradosso, nel punto medio del solaio non orizzontale o delle falde del tetto tra la imposta ed il colmo.

Si presumerà, ai fini considerati, che lo spazio del sottotetto sia in qualche modo utilizzabile, se le falde del tetto sono impostate a più di cm. 50 rispetto all'intradosso dell'ultimo solaio orizzontale, o abbiano pendenze superiori al 35%.

Nel caso di suolo non orizzontale, l'altezza - agli effetti del calcolo delle distanze e dei distacchi - è la media di quelle misurate agli estremi del fronte o delle singole porzioni di altezze diverse che non superano i mt. 1,50 dall'intradosso dell'ultimo solaio.

Potrà essere ammesso il superamento delle sagome di cui ai precedenti commi solo per i volumi tecnici di limitata entità, purché non superino i mt. 3,00 o le eventuali maggiori altezze obbligatorie in base a norme di legge o di regolamento in materia, a partire dall'intradosso dell'ultimo solaio orizzontale.

Detti volumi devono essere progettati in modo coerente con la concezione architettonica dell'intera costruzione.

Nelle zone produttive saranno consentite maggiori altezze, previa valutazione, caso per caso, in dipendenza della realizzazione di particolari impianti di natura produttiva e/o di locali destinati all'alloggiamento di impianti al servizio della destinazione principale o costruzione di silos, previa verifica di carattere paesistico come previsto dalla delibera 8/11/2002 n. 7/11045 "Linee guida per l'esame paesistico dei progetti" previsti dalle Norme di attuazione del P.T.R. vigente.

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

Nel caso di edifici con destinazione produttiva o commerciale il volume si calcola considerando un'altezza virtuale di mt 3 per piano.

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

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

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

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

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

**13 - DS Distanza dalle strade**; è la distanza minima, misurata in proiezione orizzontale, della superficie coperta entro e fuori terra dal confine stradale come definito all'art. 3 punto 10 del Decreto legislativo 30.04.1992 n. 285: "Confine stradale: limite della proprietà stradale quale risulta dagli atti di acquisizione o dalle fasce di esproprio del progetto approvato; in mancanza, il confine è costituito dal ciglio esterno del fosso di guardia o della cunetta, ove esistenti, o dal piede della scarpata se la strada è in rilevato o dal ciglio superiore della scarpata se la strada è in trincea". La distanza minima dalle strade deve essere rispettata anche dal limite degli ingombri di portici e logge e dal limite di sporti, quali balconi con sporgenze superiori a mt. 2.00, per le zone residenziali, e dal limite di sporti superiori a mt 2,50 per le zone produttive.

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

14 - **DC Distanza dai confini:** è la distanza in mt misurata a squadra tra i confini del lotto di pertinenza e di proprietà e le pareti degli edifici o il limite degli sporti (come balconi con sporgenza superiore a mt. 2,00, e gli ingombri di portici e logge) e dal limite di sporti superiori a mt. 2,50 per le zone produttive; può essere espressa anche in rapporto all'altezza H della costruzione. Sono escluse dal rispetto della distanza dai confini le costruzioni completamente interrato rispetto alla quota 0,00.

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

15 – **DF Distanza fra gli edifici:**

E' la distanza minima, alle differenti quote, misurata in proiezione orizzontale, tra le pareti di edifici antistanti, anche non finestrate, misurata a squadra sulle normali alle pareti; nella determinazione della distanza fra edifici si tiene conto degli aggetti superiori a mt. 2,00 per le zone residenziali, e degli aggetti superiori a mt. 2,50 per le zone produttive.

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

### **Definizioni particolari**

18 - **Impianti tecnici**

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

19 - **Quota 0,00 di riferimento**

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

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

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

20 - **Utilizzazione degli indici**

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

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

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

21 - **Disposizioni per la zona "A"**

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

#### 22 – Fabbricati accessori

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

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

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

Tali costruzioni, devono seguire gli indici di copertura e di cubatura della zona e i disposti delle norme sulla tutela dell'ambiente per quanto attiene alla superficie filtrante.

#### 23 - Sottotetti

Per sottotetti esistenti, realizzati almeno cinque anni prima dell'adozione del P.G.T., si intendono gli spazi ricompresi fra le falde del tetto e l'estradosso del solaio orizzontale dell'ultimo piano abitato, quando per caratteristiche o modalità costruttive determinino volumi geometrici.

Nel rispetto delle altezze massime indicate nelle presenti norme per ciascuna delle zone urbanistiche esclusa la zona "A" e gli edifici rurali di interesse storico ambientale, il recupero di tali volumi ai fini residenziali è ammesso, anche in deroga agli indici urbanistici e edilizi, quando:

- a. gli edifici siano destinati in tutto o in parte a residenza;
- b. gli edifici siano serviti da tutte le urbanizzazioni primarie
- c. sia assicurata per ogni singola unità immobiliare l'altezza media ponderale di m. 2,40, calcolata dividendo il volume della parte di sottotetto la cui altezza superi m. 1,50 per la superficie relativa e siano rispettate tutte le altre prescrizioni igienico-sanitarie;
- d. siano previste idonee opere di isolamento termico.

Gli interventi sopraccitati dovranno avvenire nel rispetto dei seguenti indici:

distanza dai confini = esistente

distanza dalle strade = esistente

distanza fra gli edifici = esistente, nel caso tale distanza fosse inferiore a mt 10 fra le pareti finestrate, le pareti dovranno arretrare rispetto al fronte esistente, ma dovrà essere assicurata attraverso la realizzazione di logge od altri elementi architettonici, la completezza formale delle fronti.

Negli altri edifici è sempre ammesso il recupero dei sottotetti esistenti, senza alterazione delle altezze di colmo e di gronda e delle linee di pendenza delle falde, per le finalità e con i limiti di cui al comma 6 art. 1 della L.R. 15/96 e successive modifiche.

Le altezze interne dei sottotetti esistenti dovranno corrispondere a quelle approvate e risultanti dagli originali progetti dei fabbricati o da pratiche di condono edilizio.

#### 24 - Accessi e passi carrabili

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

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

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

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

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

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

#### 25 – Lotto edificabile

Per area o lotto edificabile deve intendersi l'area di pertinenza della costruzione, compresa l'eventuale fascia di rispetto delle strade e dei corsi d'acqua e con l'esclusione delle sedi stradali esistenti o espressamente previste nel P.G.T..

In sede di rilascio di singolo titolo abilitativo, possono essere computate, al fine del calcolo della SIp edificabile le aree non vincolate a destinazione pubblica del P.G.T., che i proprietari cedono gratuitamente al Comune per opere di urbanizzazione e servizi di interesse collettivo.

Nei piani esecutivi (piani particolareggiati, piani di lottizzazione, etc.) sono computabili, ai fini del calcolo della SIp edificabile, le aree che vengono destinate a strade e servizi pubblici, escluse le sedi stradali esistenti o previste dal P.G.T. non coperte dal retino di zona.

La superficie del lotto deve essere comunque calcolata al netto delle aree pertinenziali di eventuali edifici preesistenti sul lotto stesso, calcolate - ai fini urbanistico-edificativi - sulla base degli indici vigenti al momento del rilascio del titolo abilitativo, anche in sanatoria.

Qualora dette costruzioni siano state realizzate legittimamente in assenza di licenza o titolo abilitativo (e quindi anteriormente alle leggi nn. 1150/42 e 765/67), il lotto non comprenderà le pertinenze del preesistente edificio, quali risultanti da atti catastali antecedenti la data di adozione del P.G.T..

#### 26 – Dimensione minima degli alloggi

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

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

In ogni intervento attuabile con titolo abilitativo singolo o nel complesso di interventi previsti con preventivo piano attuativo dovrà essere garantita una quota non inferiore al 70% del numero delle unità abitative previste con superficie utile di ogni singolo alloggio uguale o superiore a 60 mq., mentre il restante 30% potrà avere dimensioni inferiori.

La presente norma non si applica:

- in casi di interventi di edilizia speciale finalizzata a scopi sociali e di interesse collettivo,
- nei casi di alloggi ricavati da ristrutturazione di edifici esistenti. In quest'ultimo caso la dimensione minima degli alloggi (60 mq.) non dovrà essere dimostrata qualora con l'intervento si recuperi un numero di unità abitative non superiore a quattro.

La determinazione del numero di alloggi da realizzare conformemente alla presente norma dovrà essere effettuata arrotondando per difetto il prodotto risultante dal numero complessivo degli alloggi previsti nell'intervento per la quota del 70%.



## TITOLO III - STRUMENTI DI ATTUAZIONE

### ART. 4 – STRUMENTI DI ATTUAZIONE

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

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

#### **Trasformazione del tessuto consolidato**

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

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

Per la dotazione di servizi nei piani attuativi si fa riferimento agli artt. 11 e 12 del Titolo 2 delle NTA del Piano Servizi.

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

c) Sono sottoposti a permesso di costruire convenzionato o atto unilaterale d'obbligo gli interventi di nuova costruzione, ristrutturazione e/o ricostruzione quando prevedano il cambio di destinazione d'uso e/o rivestano carattere di pubblico interesse nonché quando riguardino lotti la cui potenzialità edificatoria, espressa in termini di SLP, sia compresa entro i seguenti limiti:

- SLP residenziale	da mq. 351 a mq. 1.200
- SLP produttiva	da mq. 1.000 a mq. 1.500
- SLP commerciale - direzionale	da mq. 150 a mq. 500
- SLP a destinazione mista	da mq. 200 a mq. 500.

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

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

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

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

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

e) La trasformazione e riconversione di edifici industriali-artigianali, di capannoni e di edifici produttivi agricoli con una Slp oltre mq. 1.000 ad una diversa destinazione d'uso, ove sia ammissibile per il Piano delle Regole, potrà avvenire solo attraverso piano attuativo, fatte salve comunque le disposizioni dell'art. 7 della L.R. 1/2007 (Recupero delle aree industriali dismesse).

## **TITOLO IV – DESTINAZIONI D'USO E LORO MUTAMENTI**

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

### **ART. 5 – DESTINAZIONI D'USO**

Ogni intervento edilizio è volto a realizzare un nuovo assetto distributivo o qualitativo espressamente richiesto per una destinazione d'uso principale dell'opera.

Non tutte le destinazioni d'uso sono compatibili con la collocazione o con le diverse caratteristiche dell'opera medesima.

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

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

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

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

- 1) **Residenziale**: consistente nell'uso del complesso edilizio per alloggi e servizi funzionali all'abitazione.
- 2) **Artigianato di servizio alla residenza**, comprende tutte le unità locali delle imprese che svolgono attività di produzione di beni di consumo e/o di fornitura di servizi, la cui localizzazione e conduzione aziendale risulta compatibile con le caratteristiche urbanistico-edilizie degli edifici prevalentemente residenziali sotto i seguenti profili:
  - **dimensionale**: gli spazi da adibire allo svolgimento dell'attività ed al rapporto con il pubblico debbono essere di norma contenuti entro i 150 mq di s.l.p. Oltre questo limite il nuovo insediamento, la ristrutturazione o il cambio di destinazione d'uso di locali in precedenza adibiti ad altri usi, sono sottoposti alla procedura di cui al precedente articolo 6;
  - **ambientale**: le lavorazioni delle attività insediate non devono essere pericolose e non devono produrre disturbo, rumori, fumi, vibrazioni, esalazioni, lampeggiamenti o scarichi nocivi od inquinanti;
  - **organizzativo**: le attività devono essere svolte nei limiti occupazionali previsti dalla legge quadro sull'artigianato 8/8/1985 n. 443 e svolgersi in orari e con modalità organizzative compatibili con la residenza circostante.

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

A titolo esemplificativo, rientrano nella specifica destinazione "artigianato di servizio alla residenza" le seguenti attività: riparazione beni di consumo, per la persona, per la casa e per l'ufficio; fabbricazione e riparazione strumenti ottici e fotografici, musicali e di precisione; rilegatura e finitura libri; laboratori di corniceria; vetrai; sartoria; maglieria, cappelli, ecc.; lavanderia e stireria con esclusione di quelle di tipo industriale);

- fabbricazione di prodotti alimentari (panetteria, pasticceria, gelateria, dolci, pizza al taglio, bevande, ecc.); laboratori fotografici; laboratori di informatica, Tv e radio; parrucchieri, estetiste, istituti di bellezza, saune e palestre; centri di fitness; riparazioni scarpe; restauratori, nonché altre attività similari
- 3) Commerciale:
- a) esercizi di vicinato;
  - b) medie strutture di vendita;
  - c) grandi strutture di vendita;
  - d) attività di deposito, di esposizione, commercio all'ingrosso;
  - e) attività di ristorazione, bar;
  - f) centri di telefonia in sede fissa (phone center): strutture nelle quali è svolta in via esclusiva l'attività commerciale di cessione al pubblico. In abbinamento a tale attività possono essere effettuate solamente: la vendita di schede telefoniche e le attività che comportino una connessione telefonica o telematica (internet, ecc.) allo scopo di fornire servizi di telefonia locale indipendentemente dalle tecnologie di commutazione utilizzate.
- 4) Produttiva:
- a) unità produttive industriali (come da sezioni B (estrazione di minerali da cave e miniere), – C (attività manifatturiere) – D (fornitura di energia elettrica, gas, vapore e aria condizionata) – E (fornitura di acqua, reti fognarie, attività di gestione dei rifiuti e risanamento) – F (costruzioni) – G (commercio all'ingrosso e al dettaglio; riparazione di autoveicoli e motocicli) – H (trasporto e magazzinaggio) della classificazione delle attività economiche Istat - codice ATECO 2007);
  - b) unità artigianali insediate in edifici tipologicamente produttivi (come da sezioni B-C-D-E-F-G-H della classificazione delle attività economiche Istat - codice ATECO 2007);
  - c) uffici tecnici ed amministrativi al servizio esclusivo dell'unità produttiva;
  - d) attività espositive e di vendita relative e complementari alle funzioni produttive insediate o insediabili con Slp massima pari al 50% di quella dell'attività produttiva principale;
  - e) impianti tecnici relativi e funzionali ai cicli produttivi in atto o previsti in genere, non tipologicamente produttivi, quali cabine di trasformazione, impianti di depurazione, ecc.;
  - f) deposito custodito di beni mobili, di materiali e prodotti di qualsiasi natura (purché totalmente innocui dal punto di vista dell'inquinamento), di attrezzature da lavoro, ecc., svolto in edifici tipologicamente predisposti a questa funzione, se connessi funzionalmente all'attività produttiva principale per una quantità massima di SLP pari a quella dell'attività principale. Depositi e magazzini non legati alle attività produttive nel limite massimo di mq 400 di SLP.
- 5) Di autotrasporto:
- attività connessa all'autotrasporto ivi compresi officine di manutenzione, piazzali e capannoni per la custodia degli automezzi.
- 6) Terziaria:
- uffici in genere, pubblici e privati, studi professionali diversi, attività bancarie, agenzie e servizi a diretto contatto con il pubblico.
- 7) Ricettiva - alberghiera:
- alberghi, pensioni, locande.
- 8) Attività private di servizio sociale, culturale, sanitario, assistenziale e sportivo:
- a) associazioni culturali, sociali e religiose;
  - b) associazioni politiche, sportive, ricreative;
  - c) poliambulatori, centri di analisi e diagnosi, centri di assistenza specialistica, cliniche veterinarie;
  - d) centri e comunità assistenziali, case di cura o di riposo;
  - e) scuole private;
  - f) biblioteche, musei, locali per esposizioni e convegni;
  - g) attività scientifiche di ricerca;
  - h) attività sportive;
  - i) centri oratoriali;
  - l) culto religioso.

- 9) Di spettacolo:
- a) teatro;
  - b) cinema;
  - c) ludico-ricreative (discoteche, scuole e sale da ballo, sale di spettacolo, palestre, locali di ritrovo in genere).
- 10) Attività collettive pubbliche o di interesse comune:
- a) municipio ed uffici pubblici o di interesse pubblico;
  - b) asilo-nido, scuola materna e scuole dell'obbligo;
  - c) attività culturali, biblioteca, spazi per manifestazioni pubbliche, per attività museografiche ed espositive;
  - d) attività sociali, assistenziali, sanitarie, amministrative;
  - e) attività sportive e ricreative;
  - f) fruizione ricreativa consistente nell'osservazione e nello studio dei valori storici, naturalistici, paesistici del territorio.
- 11) Servizi tecnologici:  
centrali e cabine di trasformazione elettrica, centrali per gasdotti, canali collettori, impianti di depurazione, pozzi, antenne, impianti per le telecomunicazioni e la radio televisione.
- 12) Attività agricola:
- a) attività agricola diretta alla coltivazione del fondo, alla silvicoltura, alla trasformazione e alla alienazione dei prodotti agricoli, quando rientrano nell'esercizio normale dell'agricoltura nonché tutte le attività definite tali dalle leggi speciali in materia;
  - b) allevamento del bestiame ed attività connesse,
  - c) attività agrituristica;
  - d) attività florovivaistica;
  - e) attività di supporto e commercializzazione dei prodotti agricoli.
- 13) Residenza agricola per il nucleo familiare del conduttore o dei salariati del fondo secondo le caratteristiche di cui alla Legge 12/2005 e successive modifiche.
- 14) Residenziale industriale o artigianale all'interno della fabbrica per l'attività produttiva, industriale o artigianale
- 15) Attività di rifornimento carburanti per autotrazione, distribuzione di carburanti, deposito entro i limiti quantitativi di legge (distributori).

## **ART. 6 – MUTAMENTI DI DESTINAZIONE D'USO**

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

## **ART. 7 – MUTAMENTI DI DESTINAZIONE D'USO CON OPERE**

I mutamenti di destinazione d'uso connessi alla realizzazione di opere edilizie sono sottoposti al medesimo provvedimento (permesso di costruire, denuncia di inizio attività o permesso di costruire convenzionato) a cui sono sottoposte le relative opere.

Ogni qualvolta la normativa vigente preveda per la nuova destinazione d'uso una dotazione di standard urbanistici superiore rispetto alla destinazione d'uso esistente, è condizione di ammissibilità del mutamento di destinazione d'uso il rispetto di quanto di seguito indicato:

- in tutte le zone, compresa la zona "A" laddove possibile, dovrà essere reperita in loco la quota di parcheggi, con dimensione minima di mt. 2,5 x mt. 5, mentre per lo standard rimanente l'Amministrazione Comunale potrà di volta in volta indicare le modalità per il reperimento o la monetizzazione in conformità a quanto previsto dal Piano dei Servizi.

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

Per il commercio al dettaglio vanno comunque rispettate le disposizioni contenute nel successivo art. 13 delle presenti norme.

## **TITOLO V – AREE CON LIMITAZIONI O VINCOLI**

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

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

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

- 1- Infrastrutture della viabilità
- 2- Cimiteri
- 3- Pozzi
- 4- Depuratori
- 4- Reticolo idrico minore
- 5- Metanodotto.
- 6- Elettrodotta
- 7- Scolmatore

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

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

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

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

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

#### **1 – Infrastrutture della viabilità**

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

Dalla S.P.IX : metri 30 per il territorio esterno al centro abitato

Dalle altre Strade Provinciali: metri. 20 dal ciglio stradale per il territorio esterno al centro abitato.

In tali fasce non è consentita alcuna nuova edificazione né fuori né sotto terra, secondo la disciplina di cui all'art. 27 del D.P.R. n. 495/1992 - Regolamento di esecuzione e di attuazione del nuovo codice della strada – e successive modifiche.

In tali fasce potrà essere consentito a titolo precario, come previsto al successivo art. 15, la costruzione di impianti per la distribuzione di carburanti.

All'interno del perimetro del Centro Abitato le distanze dal confine stradale da rispettare per interventi di nuova costruzione, ristrutturazione ed ampliamento sono quelle previste dal P.G.T. per le singole zone omogenee, fatto salvo quanto previsto dall'art. 28, comma 1, del D.P.R. 16.12.1992 n. 495 e successive modifiche.

Qualora le fasce di rispetto interessino le zone agricole la relativa superficie è computata ai fini del calcolo dell'edificabilità ammessa, per le singole zone interessate. (indicazione Provincia)

## **2 – Cimiteri**

Sono le aree interessate dai cimiteri e quelle costituenti la fascia di rispetto dei cimitero stessi destinate all'ampliamento delle loro strutture e delle attrezzature complementari e alla salvaguardia igienico ambientale.

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

## **3 – Pozzi**

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

## **4 – Reticolo idrico minore**

Si rimanda allo studio specifico del reticolo idrico minore approvato.

## **5- Metanodotto**

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

## **6- Elettrodotta**

Le distanze di rispetto per edifici di abitazione o per altra attività che comporti tempi di permanenza prolungati (oltre le 4 ore) devono garantire una esposizione inferiore o uguale a quella prevista dalle leggi vigenti. (D.P.C.M. del 09/07/2003) - osservaz. ASL

## **7- Scolmatore**

Le servitù trascritte con gli Enti preposti normano le fasce relative nel rispetto di tale condotto.

## **ART. 9 – AMBITI DI INTERESSE O DI RISCHIO ARCHEOLOGICO**

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

- ambiti costituiti da siti in cui è stata accertata la presenza di depositi di interesse archeologico (zona archeologica – art. 142, comma 1, lettera m),
- delimitazione di areali nei quali si ritiene altamente probabile la presenza di un insediamento diffuso di interesse archeologico.

In questi ambiti vi è l'obbligo di preavviso alla Soprintendenza Archeologica da parte di soggetti sia pubblici che privati nel caso di interventi nel sottosuolo di qualsiasi natura eseguiti all'interno delle aree riconosciute di interesse archeologico.

(rif. tavola D.d.P. "Vincoli e limitazioni")

Nelle aree indicate alla tavola n. 6 del documento di piano "Tavola dei Vincoli e Limitazioni" come "PROPOSTA DI VINCOLO ARCHEOLOGICO" eventuali progetti comportanti scavi o altri lavori che riguardino gli strati superficiali del suolo (sbancamenti, fondazioni, livellamenti e più in generale scavi di qualsiasi natura) andranno trasmessi alla Soprintendenza per i beni archeologici, per l'espressione del parere di competenza e l'eventuale programmazione di indagini archeologiche preliminari.

Analogo vincolo vale anche per gli ambiti di trasformazione "E", "F", "G", "H" più prossimi alle aree di valore archeologico, fermo restando che, in ogni caso, la manomissione di strutture e stratificazioni di interesse archeologico è perseguibile ai sensi del D.L. n. 42/2004 e dell'art. 733 del C.P.

## **PARTE II^ – LE ZONE E L'USO DEL SUOLO**

### **TITOLO I – DISPOSIZIONI GENERALI**

#### **ART. 10 – SUDDIVISIONE IN ZONE OMOGENEE**

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

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

I progetti di trasformazione del suolo debbono comunque rispettare le indicazioni delle tavole " Uso del suolo" e "modalità di intervento" del Piano delle Regole.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## TITOLO II – NORME PARTICOLARI

### ART. 12 - RISTRUTTURAZIONI

In tutte le zone destinate all'edificazione (eccettuata la zona A, per la quale valgono le norme particolari previste dal successivo art. 18 e seguenti, e con esclusione altresì delle zone per le quali venga previsto o ammesso lo studio di un piano urbanistico esecutivo, ai sensi del precedente art. 4), è ammessa la ristrutturazione di edifici esistenti, nell'osservanza delle disposizioni del regolamento edilizio e sempre ch  la destinazione e la tipologia previste nel progetto di trasformazione siano compatibili con le destinazioni di zona del P.G.T..

La Slp dei locali accessori o seminterrati preesistenti e quello delle parti chiaramente identificabili come sovrastrutture, purch  non illegittimamente realizzato, sar  fedelmente ricostruibile, anche se eccedente l'indice di zona vigente ed in deroga alle altre prescrizioni della zona stessa.

Tuttavia, se si tratta di complessi la cui Slp superi mq. 1.200 , tale trasformazione o riconversione sar  possibile solo attraverso piani di recupero o altri piani urbanistici esecutivi.

La trasformazione o riconversione in destinazione residenziale di complessi insediativi produttivi potr  essere concessa qualora sia prevista dalle norme di zona solo attraverso piani di recupero o altri piani urbanistici esecutivi.

### ART. 13 - INSEDIAMENTI COMMERCIALI

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

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

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

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

Per gli esercizi che hanno ad oggetto la vendita al dettaglio di merci ingombranti, non immediatamente amovibili ed a consegna differita (mobilifici, concessionarie di autoveicoli,



legnami, materiali edili e simili) il conteggio della superficie di vendita avviene secondo le specifiche modalità stabilite dalle disposizioni regionali in materia. Per tali esercizi si applicano, agli effetti urbanistici, le disposizioni corrispondenti alla tipologia di cui al comma precedente, derivante dal computo della superficie di vendita secondo le modalità stabilite dalle disposizioni regionali in materia. Gli standard urbanistici sono calcolati sulla s.l.p.

E' ammesso l'esercizio dell'attività commerciale al dettaglio congiunta (nello stesso locale, con unica entrata e servizi comuni) con quella all'ingrosso, limitatamente ai casi indicati dalla legislazione regionale in materia. In tali casi si applicano gli standard urbanistici, suddividendo al 50% tra le due tipologie di vendita (ingrosso e dettaglio) la superficie lorda di pavimento. In caso di s.l.p. superiore ai 1.500 mq, l'attribuzione degli standard urbanistici verrà effettuata sulla base di apposita planimetria redatta dal promotore e accompagnata da relazione motivata e da atto unilaterale d'obbligo con impegno al mantenimento della organizzazione delle superfici.

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

In caso di insediamenti sottoposti a Segnalazione certificata inizio attività (SCIA) la comunicazione di apertura di esercizio di vicinato o la domanda di autorizzazione commerciale dovrà essere accompagnata da relazione tecnica asseverata di cui all'articolo 2 della legge 662/96 o dall'articolo 26 della legge 47/85 e successive modifiche.

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

**a)** secondo le modalità d'intervento indicate per la zona "A", previo studio preventivo della viabilità è possibile inserire nuove superfici commerciali e/o ampliare quelle esistenti fino a raggiungere i 300 mq. di superficie di vendita documentando la dotazione delle aree di standard in ragione del 150% della SIp commerciale di cui il 50% da destinare obbligatoriamente a parcheggio e da cedere oppure convenzionarne l'uso. Le aree a parcheggio dovranno essere effettivamente utilizzabili per lo scopo. In relazione alla dotazione di parcheggi già esistenti nella zona dove si prevede l'inserimento / ampliamento della superficie commerciale, potrà essere disposta dall'Amministrazione Comunale la parziale o totale monetizzazione delle aree destinate a parcheggio

Nel caso di attuazione di intervento convenzionato (piano di recupero o piano attuativo), sarà possibile insediare medie strutture di vendita a condizione che vengano reperite le aree di standard nella misura del 150% della SIp commerciale di cui il 50% da lasciare obbligatoriamente a parcheggio.

**b)** nelle zone "B" il commercio al minuto e i grandi negozi sono ammessi limitatamente agli esercizi di vicinato e alle medie strutture fino a mq. 300 di superficie di vendita fatte salve le attività esistenti alla data di adozione del P.G.T., aventi superficie superiore.

E' possibile inserire nuove superfici commerciali e/o ampliare quelle esistenti fino a raggiungere i 300 mq. di superficie di vendita documentando la dotazione delle aree di standard in ragione del 150% della SIp commerciale di cui il 50% da destinare obbligatoriamente a parcheggio e da cedere oppure convenzionarne l'uso. Le aree a parcheggio dovranno essere effettivamente utilizzabili per lo scopo.

In relazione alla dotazione di parcheggi già esistenti nella zona dove si prevede l'inserimento / ampliamento della superficie commerciale, potrà essere disposta dall'Amministrazione Comunale la parziale o totale monetizzazione delle aree destinate a parcheggio

Nel caso di attuazione di intervento convenzionato (piano di recupero o piano attuativo), sarà possibile insediare medie strutture di vendita a condizione che vengano reperite le aree di standard nella misura del 150% della SIp commerciale di cui il 50% da lasciare obbligatoriamente a parcheggio.

c) nelle zone "C", ove non espressamente previsto nelle convenzioni in atto, sarà possibile insediare nuovi esercizi con superficie di vendita non superiore a 300 mq. a condizione che vengano reperite le aree di standard nella misura del 200% della SIp commerciale di cui il 50% da lasciare obbligatoriamente a parcheggio

d) nelle zone "D1" (produttiva consolidata e di completamento), "D2" (commerciale consolidata e di completamento), "D3" (produttiva di espansione in atto) e "D4" (commerciale di espansione in atto) vedi norme specifiche.

*In tutte le zone la superficie di somministrazione per i pubblici esercizi è riferita unicamente alle superfici, destinate alla mescita o al servizio di alimenti e bevande accessibili al pubblico.*

Le "medie strutture di vendita" già autorizzate alla data di entrata in vigore delle disposizioni del PGT potranno proseguire la loro attività, essere cedute a terzi oppure sostituite da altre attività facenti capo alla medesima tipologia ed al medesimo settore merceologico, anche se collocati in zone nelle quali tale tipologia non è più ammessa dal presente articolo. Tali esercizi potranno inoltre ampliarsi fino al limite edificatorio massimo previsto per l'edificio e, comunque, non oltre la soglia dimensionale prevista per la tipologia "media struttura di vendita" nella zona interessata.

#### **ART. 14 - DISCOTECHE E SALE DA BALLO, DI INTRATTENIMENTO MUSICALE E DANZANTE**

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

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

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

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

Nello spazio di parcheggio non verranno computate le aree destinate alla manovra e viabilità.

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

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

## **ART. 15 – IMPIANTI DI DISTRIBUZIONE CARBURANTI**

L'impianto di nuove stazioni per distribuzione carburanti o di semplici distributori, è ammesso esclusivamente in zone "D" ed "E" e potrà occupare, in via precaria, anche le fasce di rispetto a lato delle strade. Le aree destinate all'impianto, di adeguate dimensioni, saranno posizionate in modo tale da non recare pregiudizio alla sicurezza della circolazione veicolare od all'estetica cittadina

Non sono ammessi nuovi impianti su suolo pubblico (compresi i marciapiedi ed i percorsi pedonali), su aree private di pertinenza di edifici esistenti, in zone classificate S.P., nei nuclei antichi e nelle strade residenziali di quartiere; in dette aree non è ammessa neppure l'installazione di chioschi o altri accessori dei distributori esistenti.

Gli impianti per distribuzione carburanti e le relative costruzioni accessorie (chioschi, magazzinetti, servizi igienici, attività consentite etc.) sono ammessi nei limiti delle prescrizioni e degli indici seguenti:-*rapporto di copertura massimo* 1/25 (un venticinquesimo);

-*altezza massima*: m. 5,00;

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

-*arretramento dal filo stradale*: minimo m. 10,00, fatte salve maggiori distanze previste dalle norme vigenti.

L'Amministrazione Comunale potrà richiedere distanze minime tra impianti di distribuzione carburanti situati lungo la stessa strada, nonché distanze minime dagli incroci, ferma l'osservanza delle norme del Ministero dell'Interno sulla sicurezza degli impianti di distribuzione di carburante nonché le altre norme statali e regionali vigenti in materia.

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

Sono fatte salve le disposizioni contenute nei decreti legislativi riguardanti la razionalizzazione del sistema di distribuzione dei carburanti.

Le disposizioni di cui al presente articolo non si applicano agli impianti di distributori carburante ad uso privato.

## **ART. 16 - RECINZIONI DI AREE LIBERE**

Tutti i lotti potranno essere delimitati, nei tratti liberi, da costruzioni con recinzione di altezza non superiore a m. 2,00 costituita da strutture trasparenti (rete metallica, inferriata) e da muretto dell'altezza massima di m. 0,80 dal marciapiede o dal piano campagna.

Sono ammesse recinzioni tra lotti confinanti, a parete chiusa con altezza non superiore a m. 2,00; e fino ad una distanza di m. 3,00 dal ciglio stradale.

Per costruzioni destinate ad usi particolari (attività produttive, ecc.) è consentita la recinzione a parete chiusa di altezza massima non superiore a mt. 2.50 dal marciapiede o dal piano campagna. Quando la recinzione interferisce con la visibilità stradale (curve, incroci ecc), dovrà essere costituita da strutture trasparenti come sopra indicato

Per la zona agricola valgono le prescrizioni previste all'art. 25.

#### **ART. 17 – COSTRUZIONI A CONFINE**

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

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

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

## CAPO II – IL TESSUTO URBANO CONSOLIDATO

### TITOLO I – ZONA “A”

#### ART. 18 - NUCLEI DI ANTICA FORMAZIONE

Il P.G.T. ed in particolare il Piano delle Regole identifica con la zona “A” i nuclei di formazione storica, individuati in base alla cartografia di prima levatura dell’I.G.M. e dei catasti storici, che hanno mantenuto sostanzialmente inalterati l’impianto storico e i caratteri architettonici e ambientali.

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

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

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

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

#### **1. Prescrizioni generali**

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

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

- gli interventi di restauro e di risanamento conservativo così come definiti dal presente articolo,

- con titolo abilitativo singolo è ammessa la straordinaria manutenzione, così come definita nel presente articolo, riguardante l’intero immobile o singole unità quando ricorrono le seguenti condizioni:

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

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

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

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

- Per gli edifici sostituiti o già oggetto di ristrutturazione attuata negli ultimi decenni e individuati nella tavola delle modalità di intervento è consentito inoltre con titolo abilitativo singolo la ristrutturazione edilizia, così come definita dalla legge vigente e la trasposizione di volumi inferiore al 20% del volume dell’immobile oggetto di intervento. Le demolizioni e

ricostruzioni eccedenti il 50% del volume dell'immobile interessato dall'intervento e/o le trasposizioni di volume maggiori del 30% sono ammesse solo con piano di recupero.

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

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

### **1.1 Prescrizioni particolari per migliorare la qualità degli interventi per gli interventi di antica formazione:**

#### Prospetti:

- mantenimento della segnalazione dei diversi corpi di fabbrica quando evidenti;
- prima di ogni intervento valutare, tramite una lettura accurata del contesto, se il paramento murario attualmente a vista lo era anche in origine, al fine di evitare di massima lo scrosto di ulteriori porzioni di intonaci storici meritevoli di conservazione, in particolare per le categorie tipologiche a) e b);
- nel raccordo tra paramenti a vista e superfici intonacate evitare ritagli netti ed eccessivi aggetti delle superfici intonacate su quelle a vista;
- è consentita l'asportazione delle malte cementizie ove limitate ad aree circoscritte o in alternativa la velatura delle stesse con malta naturale analoga per composizione, colore, stesura agli intonaci storici circostanti per le categorie tipologiche a) e b);
- sui paramenti murari in pietra, in laterizio o in opera mista di nuova costruzione è prescritta in ogni caso l'intonacatura a raso sasso in malta non cementizia, evitando l'effetto di sottolineatura degli elementi;
- gli eventuali nuovi intonaci o integrazioni di intonaci storici esistenti devono essere realizzati secondo le tecniche originarie; nei casi più semplici si deve ricorrere all'intonaco civile con malta non cementizia ed alla tinteggiatura di tipo tradizionale e con colori idonei, con esclusione di prodotti sostitutivi degli intonaci a base di resine sintetiche. Prima dell'intervento si avrà cura di leggere, per la scelta del tipo e della colorazione, eventuali resti di trattamenti delle coloriture originarie che devono comunque essere salvaguardate;
- le santelle sia incastonate nei muri che isolate devono essere salvaguardate e restaurate,
- mantenimento a vista dei capochiave metallici e fori pontai;
- mantenimento di tutte le decorazioni architettoniche (cornici, decorazioni a graffito, incisione o affresco, fasce marcapiano, ecc.) e gli elementi architettonici (portali, banchine, cornici e mensole piccionaie, inferriate, serramenti lignei quando recuperabili, mantovane, aggetti dei balconi ecc.);
- i prospetti individuati nella tavola n. 5 delle "modalità di intervento" devono conservare il disegno della facciata con possibilità di modificare le aperture qualora tale intervento non alteri l'unità stilistica e formale del prospetto;
- le insegne pubblicitarie e commerciali devono essere compatibili con le caratteristiche storiche dei contesti edilizi ed urbanistici ed essere inseriti in modo omogeneo;
- i serramenti, le persiane e le ante dovranno essere realizzate in legno naturale o verniciato, potrà essere concesso l'uso di altri materiali purché si dimostri che non si altera la visione del prospetto;
- le modalità di adeguamento delle norme igienico-sanitarie devono essere valutate secondo i casi, anche individuando specifiche deroghe ma soprattutto consentendo le modifiche interne degli ambienti che comportano da parte dell'ASL, richieste di totale adeguamento degli indirizzi normati, anziché l'accettazione di situazioni di "miglioramento";
- le parabole non possono essere prospicienti le pubbliche vie e nei condomini dovranno essere centralizzate sulla copertura.

#### Apparati strutturali:

- è ammessa la demolizione di superfetazioni quando riconosciute come tali, quali ad esempio latrine ed oggetti pensili in genere, locali accessori realizzati con materiali costruttivi moderni (mattoni forati, prismi in calcestruzzo, ecc.);
- devono essere mantenuti e solo restaurati i portici e le logge individuati da salvaguardare nelle tav. n. 6.a, 6.b, 6.c e 6.d degli "elementi particolari" solo nei casi di dimostrata instabilità statica accertata è possibile la ricostruzione delle stesse strutture con dimensioni e materiali analoghi;
- devono essere salvaguardate tutte le strutture in muratura delle volte, i soffitti lignei e capriate quando in buono stato e comunque quando siano presenti decorazioni architettoniche. Qualora siano riconosciuti gravi motivi di degrado strutturale è consentita la ricostruzione secondo la tipologia ed i materiali originari o sostituzione con orizzontamenti di tipologia diversa;
- devono essere mantenute in gran parte le pareti portanti, sia perimetrali che interne originarie in modo da non mutare l'assetto statico dell'organismo architettonico.

### Solai

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

Sono al contrario previste ed incentivate tecniche quanto più reversibili di consolidamento, prevedendo sostituzioni parziali, affiancamenti in ferro o legno, evitando comunque l'impiego di solette collaboranti o cordoli in calcestruzzo armato, che inducano eccessiva rigidità e pesantezza ai sistemi strutturali storici.

### Coperture:

- è obbligo il mantenimento dei profili e delle falde delle coperture esistenti. Eventuale modifica è consentita solo in presenza di manomissioni recenti ed incongruenti con il contesto storico-architettonico circostante;
- il manto di copertura deve essere realizzato con coppi in cotto o con tegole tipo cotto;
- le sporgenze dei tetti dovranno essere realizzate con materiale tradizionale intonacate o in legno secondo la situazione preesistente;
- le grondaie devono essere in lamiera o in rame a sezione semicircolare; gli scarichi pluviali devono essere di norma esterni a sezione circolare;
- i comignoli devono essere conservati e consolidati nelle forme esistenti; è consentito il rifacimento in forma e materiali analoghi.

### Interventi sugli spazi scoperti e norme particolari per le corti.

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

Le superfici di usura delle strade, piazze, vicoli, passaggi pedonali pubblici e privati dove esistenti in pietra, mattoni o acciottolati devono essere conservati anche in vista di eventuali ripristini.

La modifica di una pavimentazione o la nuova pavimentazione di un'area libera anche se di uso esclusivamente privato dovrà essere regolarmente autorizzata. Le tubazioni dell'acquedotto, le linee elettriche, telefoniche e simili e le apparecchiature complementari devono in caso di interventi di manutenzione e dove possibile essere sostituite con impianti interrati o incassati.

Nelle strutture murarie verticali di nuova costruzione devono essere predisposti gli accorgimenti tecnici idonei allo scopo.

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

Le zone a verde vanno conservate. Le alberature di alto fusto vanno conservate e tutelate purché non costituiscano pericolo per la pubblica incolumità. Eventuali diradamenti, sfoltimenti e abbattimenti arborei saranno effettuati sentito l'Ufficio Competente e nel caso di necessità sostituite con altre alberature analoghe.

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

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

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

Le piscine natatorie non sono ammesse nelle corti, mentre la loro costruzione è ammessa negli orti, giardini e broli.

Nelle corti sono ammesse vasche d'acqua, fontane e stagni di arredo.

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

#### Norme per i muri storici di recinzione.

I muri individuati nella cartografia nelle tavole n. 6.a e 6.b, devono essere salvaguardati nella loro continuità e altezza, è consentita la manutenzione ed il rifacimento in caso di crollo con tecniche costruttive e materiali analoghi.

E' consentita la demolizione parziale per una larghezza massima di m. 5,00 solo per la realizzazione di accessi carrai e pedonali laddove non vi sia altra possibilità di accesso. Le nuove aperture devono essere realizzate in modo coerente con il paramento murario esistente e previo progetto esecutivo.

#### Sottotetti.

Per gli edifici soggetti a ristrutturazione edilizia con il mantenimento della sagoma e delle strutture portanti principali, a ristrutturazione edilizia con il mantenimento dello schema planimetrico e a ristrutturazione edilizia è ammesso il recupero dei sottotetti a scopo residenziale, nel rispetto delle previsioni della l.r. 12/2005 e successive modificazioni fino ad una h max di mt. 8,50. Per gli edifici soggetti a restauro e risanamento conservativo l'altezza massima ammissibile coincide con le altezze esistenti.

In caso di recupero di sottotetti, la formazione di nuove aperture nelle coperture può comportare lo snaturamento in rapporto alla percezione dell'edificato storico. E' vietata la formazione di aperture di tasche con terrazze verso le vie o spazi pubblici; tali aperture sono consentite sui fronti prospicienti le corti interne. (osservaz, n. 18). Si ritiene comunque preferibile la realizzazione di un numero estremamente limitato di abbaini o velux definito nella misura massima di un abbaino o velux da 1,20 mq ogni 25 mq di superficie di falda (nelle forme che la tradizione costruttiva locale ci ha tramandato) preferibilmente sulle falde verso i cortili, salvaguardando gli affacci su strada e altri ambiti "pubblici", ovvero attuando sistemi di mascheramento e mitigazione.

#### Posti macchina

Nella zona "A", in considerazione del suo particolare valore storico ed ambientale, le disposizioni della Legge 122/1989 sono soggette alle limitazioni del presente articolo.

Gli interventi attuati mediante ristrutturazione edilizia e piano particolareggiato o di recupero devono prevedere la localizzazione di spazi coperti o scoperti per ricoveri di autovetture e motocicli in ragione di almeno un posto macchina per unità abitativa compatibilmente con le caratteristiche storico-formali del complesso architettonico.

E' possibile un intervento unitario per la realizzazione di parcheggi sotterranei esclusivamente nell'ambito di un Piano Particolareggiato o di recupero in modo che le rampe di discesa ai box interrati siano il meno invasive possibile rispetto allo spazio del cortile. E' invece possibile interessare con rampe e parcheggi sotterranei parti di orti, giardini e broli.



Il cambiamento d'uso dei corpi attualmente rustici o in disuso attuato con titolo abilitativo singolo dovrà prevedere prioritariamente ai piani terra la formazione di spazi al coperto per ricovero di autovetture e motocicli in ragione di un metro quadrato ogni dieci mc. di costruzione riferito all'intera proprietà di cui fanno parte alla data di adozione della presente variante.

Qualora non esistano fabbricati rustici o accessori da adibire a posti macchina è ammessa anche con titolo abilitativo singolo la realizzazione, nei cortili e nelle aree libere private, di portici per ricovero autovetture con altezza massima m. 2.40 all'intradosso del solaio nel limite di mq. 1,00 ogni 10 mc. del volume esistente sul lotto di proprietà all'adozione del P.G.T. Tali portici possono essere accorpati ad edifici esistenti o devono mantenere la distanza di tre metri dal confine. Possono inoltre essere realizzati a confine in addossamento a costruzioni esistenti o in accordo con il confinante. Tali costruzioni dovranno inoltre essere realizzate con materiali tradizionali, copertura in coppi, gronde in legno e non potranno essere prospicienti spazi pubblici.

Tali interventi non possono essere realizzati nelle corti relative alle tipologie di chiese – palazzi, case padronali e di pregio.

### Superfetazioni

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

## **2 – Categorie tipologiche**

### **a) Chiese**

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

### **b) Palazzi – Case padronali - Case di pregio.**

Sono edifici caratterizzati da dimensioni emergenti rispetto agli altri edifici residenziali, dalla presenza di elementi decorativi in facciata (pietre lavorate, balconi, portali, statue, inferriate, dipinti, ecc.), da porticati, loggiati e scaloni e dalla presenza di un cortile o giardino privato.

Rivestono un particolare valore storico ed architettonico in quanto testimonianza di una qualità dell'abitare tipica dei secoli passati.

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

### **b<sub>1</sub>) Rustici di palazzi, di case padronali e di case di pregio**

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

### **c) Case a corte e rustici di case a corte**

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

Costituiscono il tipo di edilizia a scala urbana della tipologia a corte chiusa della cascina agricola.

Elementi principali caratterizzanti: articolazione del fabbricato (talvolta tre piani) con corpi a L e a C ed a corte chiusa, con accessi alla corte attraverso portoni carrabili.

La corte di dimensioni variabili, è lo spazio di uso collettivo dei residenti, utilizzato come area per le attività all'aperto.

### **d) Edifici primo '900**

Sono edifici costruiti alla fine del 1800 e nei primi trent'anni del '900 che si distinguono per particolari costruttivi gronde e decorazioni sulle facciate tipiche del periodo.

### **e) Altre tipologie**

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

### **f) Edilizia contemporanea**

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

#### **g) Corpi accessori**

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

### **3 – Destinazioni d'uso**

Salvo esplicite esclusioni, al fine di garantire un'adeguata articolazione funzionale del tessuto urbano, con riferimento al precedente art. 5, sono di norma ammesse per aree ed edifici, compatibilmente con la tipologia dell'edificio e della relazione di questo con gli spazi esterni le seguenti destinazioni d'uso:

- 1 - Residenziale;
- 2 - Artigianato di servizio alla residenza
- 3 – Commerciale (vedi art. 13)
  - a) - esercizi di vicinato;
  - b) – medie strutture di vendita
  - e) - attività di ristorazione, bar.
- 6 - Terziaria
- 7 - Ricettiva - alberghiera
- 8 - Attività private di servizio sociale, culturale, sanitario, assistenziale e sportivo:
  - b) associazioni politiche, sportive, ricreative;
  - c) poliambulatori, centri di analisi e diagnosi, centri di assistenza specialistica, cliniche veterinarie;
  - d) centri e comunità assistenziali, case di cura o di riposo;
  - e) scuole private;
  - f) biblioteche, musei, locali per esposizioni e convegni;
  - g) attività scientifiche di ricerca.
- 10 – Attività collettive pubbliche o di interesse comune.

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

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

Per i corpi accessori è confermata la destinazione di accessorio.

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

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

### **4. Modalità di intervento**

Le modalità di intervento nella zona "A" tengono conto delle definizioni dell'art. 3 del D.P.R. 380 e della L.R. 12/2005 e successive modifiche con le seguenti ulteriori precisazioni conformate dalle categorie tipologiche e dagli elementi particolari e specifici delle singole

unità immobiliari, al fine di ottenere un recupero nella salvaguardia degli aspetti storici, ambientali paesistici e nell'ottimizzazione del riuso dei volumi esistenti.

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

### **1. Restauro**

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

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

Si prescrive in ogni caso, la conservazione del sistema distributivo e delle strutture, degli elementi decorativi originali, l'eliminazione delle superfetazioni e delle aggiunte quando non rivestano interesse ai fini della storia dell'edificio, la conservazione di tutti gli elementi architettonici e decorativi di interesse storico o artistico, anche se di provenienza incerta o non direttamente legati alla storia dell'edificio.

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

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

### **2. Risanamento conservativo**

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

Esso comprende il consolidamento, il ripristino e il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso.

Potranno essere mantenute le tamponature esistenti se riconducibili a tipologie storiche.

Per le facciate principali su via pubblica è obbligatoria la conservazione delle aperture originali, il ripristino di quelle manomesse o murate, nonché il mantenimento delle volumetrie esistenti.

Il trattamento superficiale esterno di queste facciate dovrà essere unitario e concordato preventivamente con l'Ufficio tecnico comunale.

Si precisa inoltre che:

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

In particolare, costituiscono interventi di consolidamento, le opere di sottomurazione, la posa di tiranti e contrafforti, le riprese di muratura e tutte le opere che rafforzino importanti elementi strutturali senza comportarne la sostituzione;

- per rinnovo devono intendersi le sostituzioni degli elementi con altri di forma, natura e tecnologia anche diversi da quelli originari, purché congruenti con il carattere degli edifici e l'inserimento degli impianti e dei servizi necessari per sopperire alle carenze funzionali degli edifici.

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

In particolare sono consentiti i seguenti interventi:

- a) il rinnovo delle strutture orizzontali (solai) solo nei casi di provata necessità e quando non riguardino volti esistenti, senza alterazioni di quote rispetto alle precedenti, con altre di forma, natura e tecnologia anche diverse da quelle originarie purché congruenti con il carattere degli edifici, quando non comportino la rottura di strutture di pregio architettonico (volte, soffitti decorati, ecc.); con la possibilità di spostare l'ultimo solaio orizzontale al fine di un recupero abitativo del sottotetto, purché non interferisca con le finestre sottostanti,
- b) eliminazione di pareti non portanti;
- c) mantenimento delle pareti portanti originarie con la possibilità di formare aperture di larghezza non superiore a 1,50 m. per la comunicazione tra locali contigui fatta salva l'integrità di eventuali pitture murali o intonaci storici di particolare pregio;
- d) mantenimento delle aperture storiche originarie e ripristino delle luci manomesse o murate da interventi recenti, è vietata l'aggiunta sui prospetti di sporti, balconi, tettoie, ecc.;
- e) consolidamento e rinnovo delle coperture con mantenimento del disegno originario;
- f) non è ammessa l'installazione di ascensori o corpi montanti quando comportino la rottura di strutture di pregio architettonico (volte, soffitti decorati, ecc.) o esterni rispetto all'edificio;
- g) l'utilizzazione ai fini residenziali di volumi esistenti nel sottotetto, nel rispetto della sagoma edilizia preesistente che deve essere considerata altezza massima; per i locali ricavati all'ultimo piano e aventi soffitto inclinato, l'altezza media ponderale, ai sensi della L. R. n. 22 del 19/11/1999 art. 6, dovrà essere di almeno 2,40 m.;
- h) l'apertura di fori sul tetto per l'illuminazione dall'alto dei locali sottotetto e la collocazione di lucernari a raso o abbaini, sulle falde interne della copertura rispetto alla strada definita nella misura di mq. 1,20 ogni mq. 25 di superficie di falda del tetto.

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

### **3. Straordinaria manutenzione**

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

- non alterare i profili esistenti e rispettare la sagoma planialtimetrica e volumetrica dell'edificio esistente,
- conservare gli elementi architettonici originari superstiti.

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

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

- a)** la sostituzione di strutture orizzontali degradate con mantenimento di massima delle quote esistenti con l'esclusione dell'ultima soletta che potrà essere abbassata purché non interferisca con le finestre sottostanti al fine di un recupero abitativo del sottotetto,
- b)** il recupero a residenza dei volumi esistenti anche con il tamponamento di parti interne alla casa a corte attualmente destinate a fienili o in disuso e non interessanti portici o logge individuati nelle tavole degli elementi particolari,
- c)** la costruzione di ballatoi e di logge nelle posizioni tipologicamente compatibili, utilizzando materiali tradizionali o, in alternativa, strutture portanti in ferro, con ringhiere e parapetti in legno o in ferro;
- d)** la costruzione di scale esterne di accesso ai ballatoi e alle logge nelle posizioni tipologicamente compatibili, utilizzando materiali tradizionali o, in alternativa, strutture portanti in ferro, con ringhiere e parapetti in legno o in ferro;
- e)** In caso di recupero di sottotetti esistenti, la formazione di nuove aperture nelle coperture può comportare lo snaturamento in rapporto alla percezione dell'edificato storico. Devono essere pertanto evitate le aperture di tasche con terrazze, si ritiene preferibile la realizzazione di un numero estremamente limitato di abbaini o velux definito nella misura massima di un abbaino da 1,20 mq ogni 25 mq di superficie di falda (nelle forme che la tradizione costruttiva locale ci ha tramandato) preferibilmente sulle falde verso i cortili,

salvaguardando gli affacci su strada e altri ambiti “pubblici”, ovvero attuando sistemi di mascheramento e mitigazione.

**f)** per i corpi edilizi rustici tutt’ora destinati ad attività agricole (stalle e fienili, ecc.) o in disuso, è ammesso il tamponamento parziale o totale delle parti aperte o porticate, conseguentemente ad interventi di adeguamento funzionale con mutamento della destinazione d’uso; il tamponamento dovrà lasciare in evidenza la partitura dei pilastri facenti parte dei porticati rurali (barchesse, ecc.); le nuove aperture devono avere forme rettangolari, compatibili con quelle tradizionali.

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

#### **4. Ristrutturazione edilizia con mantenimento della tipologia e delle strutture portanti principali.**

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

- mantenere per gran parte le pareti portanti sia perimetrali che interne originarie in modo di non mutare l’assetto statico dell’organismo architettonico,
- conservare gli elementi architettonici originari superstiti (colonne in pietra, volti, ecc.),
- mantenere le destinazioni d’uso esistenti o quelle principali ammesse nelle specifiche categorie tipologiche.

E’ possibile il recupero dei sottotetti come previsto nel presente articolo o il completamento di corpi di fabbrica con sovrizzo su terrazzi esistenti al primo e secondo piano con un aumento max della SIp del 15% dell’immobile interessato dall’intervento purché non venga superata l’altezza di mt. 8,50 e il sovrizzo abbia un distacco dai corpi finestrati antistanti almeno di mt. 5,00 anche se realizzati in allineamento sui profili stradali.

Sono consentite le demolizioni delle superfetazioni esclusivamente ai fini di una riqualificazione degli spazi interni ed esterni.

Giustificati interventi di demolizione e ricostruzione delle murature portanti saranno ammessi con obbligo della loro fedele ricostruzione anche in termini di dimensioni, spessori e tipologie delle stesse. E’ consentita la parziale demolizione per l’inserimento di componenti strutturali e di consolidamento

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

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

**b)** il recupero a residenza dei volumi esistenti anche con il tamponamento di parti destinate a fienili o in disuso o interessanti portici o logge, qualora non individuati da salvaguardare nelle tavole degli “elementi particolari”, lasciando in evidenza la partitura dei pilastri e mantenendo una idonea aereoilluminazione degli ambienti interni,

**c)** l’apertura di finestre sugli spazi interni ed esterni limitatamente all’ottenimento del rapporto aereoilluminante; le nuove aperture dovranno uniformarsi per dimensione, rapporti compositivi e materiali impiegati ai tipi preesistenti nel sistema della cortina stradale al fine di ottenere la massima integrazione ambientale;

**d)** l’inserimento di nuovi collegamenti verticali, strettamente necessari ad accedere ai piani superiori puntando a non alterare strutture di pregio architettonico in ambienti significativi (locali voltati, soffitti lignei, ecc.). Tali collegamenti devono essere realizzati all’interno dell’edificio o in aderenza allo esso purché architettonicamente inseriti;

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

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

g) per i corpi edilizi rustici tutt'ora destinati ad attività agricole (stalle e fienili, ecc.) o in disuso, è ammesso il tamponamento parziale o totale delle parti aperte o porticate, conseguentemente ad interventi di adeguamento funzionale con mutamento della destinazione d'uso; il tamponamento dovrà lasciare in evidenza la partitura dei pilastri facenti parte dei porticati rurali (barchesse, ecc.); le nuove aperture devono avere forme rettangolari, compatibili con quelle tradizionali.

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

#### **5. Ristrutturazione edilizia con mantenimento dello schema planimetrico.**

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

- non alterare in modo significativo la superficie coperta,
- conservare gli elementi architettonici originari superstiti (colonne in pietra, volti, ecc.).

Per le altre norme si fa riferimento alla ristrutturazione edilizia.

#### **6. Ristrutturazione edilizia**

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

E' possibile il recupero dei sottotetti come previsto nel presente articolo o il completamento di corpi di fabbrica con sovrizzo su terrazzi esistenti al primo e secondo piano con un aumento max della SIp del 15% dell'immobile interessato dall'intervento purché non venga superata l'altezza di mt. 8,50 e il sovrizzo abbia un distacco dai corpi finestrati antistanti almeno di mt. 5,00 anche se realizzati in allineamento sui profili stradali.

Le demolizioni e ricostruzioni eccedenti il 50% del volume dell'immobile interessato dall'intervento e/o le trasposizioni di volume maggiori del 30% sono ammesse solo con piano di recupero.

Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti. Nell'ambito degli interventi di ristrutturazione edilizia sono ricompresi anche quelli consistenti nella demolizione e ricostruzione parziale o totale nel rispetto della volumetria e della sagoma preesistente fatte salve le sole innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica (secondo la definizione legale desumibile dal combinato disposto dell'art. 3 comma 1 lettera d) del D.P.R. n. 380/2001 e dell'art. 27 comma 1 lettera d) della L.R. n°12/2005).

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

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

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

#### **7. Ristrutturazione edilizia senza cambiamento d'uso**

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

#### **8. Ristrutturazione urbanistica**

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

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

### **9. Piani Particolareggiati o Piani di Recupero**

Ai sensi dell'art. 27 della Legge 5/8/1978 n. 457 possono essere individuati anche successivamente all'approvazione del P.G.T. all'interno della zona "A" comparti oggetto di recupero del patrimonio edilizio ed urbanistico esistente, ove si rendano necessari interventi rivolti alla conservazione, al risanamento, alla ricostruzione ed alla migliore utilizzazione del patrimonio stesso, anche in relazione ad esigenze di pubblico interesse.

Queste individuazioni di P.P. o P.R. potranno essere effettuate per iniziativa pubblica o privata anche con successive deliberazioni consiliari.

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

All'interno del piano di recupero o P.P., non interessanti le tipologie a – b e d, sono consentite traslazioni di volumi esistenti con conseguenti modifiche planivolumetriche degli edifici per adeguarli all'uso e per uniformare i fronti in relazione ad esigenze di ordine urbanistico e di compatibilità con il contesto edilizio storico.

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

### **10. Piani attuativi in atto**

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

### **11. Attività commerciali e artigianali esistenti**

Per le attività produttive, limitatamente all'artigianato di servizio, e commerciali esistenti alla data di adozione del PGT, sarà possibile, prevedere all'ampliamento della SLP destinata all'attività, nel limite della superficie di cui all'art. 13.

Con permesso di costruire convenzionato, nel limite del 20% della SLP esistente, l'ampliamento, potrà comportare anche l'incremento della Sc da attuarsi in addossamento alla superficie coperta esistente e fatte salve le caratteristiche tipologiche d'intervento proprie dell'edificio. Tale possibilità è comunque esclusa per gli immobili classificati come **Chiese - Palazzi – Case padronali - Case di pregio e Rustici di palazzi, di case padronali e di case di pregio.**

### **Disposizioni particolari**

Al fine di incentivare la dismissione delle attività di allevamento zootecnico ancora presenti nell'ambito dei nuclei di antica formazione, la dove la dismissione avvenga entro un anno dalla data di approvazione del PGT, il piano di recupero da predisporre, dopo la dismissione, per il riutilizzo degli immobili:

- potrà riguardare tutti gli edifici e strutture presenti alla data di adozione del PGT entro il limite dimensionale complessivo UF – (Indice di utilizzazione fondiaria) di 0,80 mq/mq., restando comunque possibile utilizzare l'U.F. esistente, se superiore.
- potrà essere attuato con l'abbattimento del 50% degli oneri concessori e degli standard dovuti vigenti al momento dell'autorizzazione.

**osservaz. n. 7** - è possibile sovralzare il tetto del rustico-accessorio posto sul mapp. 61 del fg. 10 di circa 40/50 cm.

**osservaz. n. 11** - sul mapp. 196 del fg. 6 è possibile l'ampliamento in lato sud della farmacia per una lunghezza di mt. 7,50 e per una superficie di ~ mq. 87 con piano attuativo convenzionato che determini la destinazione quale servizio pubblico, la monetizzazione degli standard e l'accordo con i confinanti.

**osservaz. n. 22** - sul mapp. 11 del fg. 7 è possibile la realizzazione di una autorimessa con finiture consone al nucleo di antica formazione di max mq. 25 al servizio dell'abitazione esistente.

**osservaz. n. 27** - con piano di recupero è possibile demolire e ricostruire con spostamento l'immobile posto all'interno del fondo di cui al mapp. 155 del fg. 7.

## **ART. 19 - ATTIVITA' EDILIZIA NEI NUCLEI DI ANTICA FORMAZIONE**

### **Modalità di presentazione dei progetti.**

Tutte le domande di intervento edilizio dovranno essere documentate con:

- 1) rilievo quotato dello stato di fatto nella scala 1/50 per gli edifici soggetti a restauro, risanamento conservativo o straordinaria manutenzione e 1/100 per gli altri interventi (piante, prospetti interni ed esterni e sezioni in numero sufficiente per individuare esattamente l'edificio e scala 1/20 eventuali particolari architettonici costruttivi),
- 2) sezioni schematiche trasversali alle sedi stradali e profilo altimetrico longitudinale del fronte stradale esteso ai fabbricati adiacenti nella scala 1/200 compiutamente quotato,
- 3) rilievo del verde (con indicazione delle essenze e relative dimensioni) e di ogni elemento esterno qualificante (muri, esedre, fontane, dislivelli, pavimentazioni),
- 4) dati stereometrici relativi allo stato di fatto e di progetto,
- 5) documentazione fotografica dello stato di fatto esterno, interno, particolari significativi,
- 6) eventuale documentazione storica e storiografica con planimetrie, stampe, rilievi antichi, (litografie) per gli edifici sottoposti a vincolo monumentale,
- 7) rilievo o descrizione delle finiture esterne ed interne (infissi, ringhiere, gradini, davanzali, pavimenti, tipi e colori dei rivestimenti esterni e delle tinteggiature, ecc.),
- 8) progetto esecutivo in scala 1/50 con piante, sezioni, prospetti, compiutamente quotati e con l'ubicazione in colore giallo delle demolizioni e rosso delle nuove opere,
- 9) relazione con le indicazioni delle operazioni che si intendono fare a livello di restauro, risanamento conservativo, tipo di ristrutturazione, consolidamento, destinazione d'uso dei vari piani,
- 10) fotografie o rilievo delle facciate attigue nel caso di nuove aperture su fronti stradali.
- 11) tabella dei rapporti aeroilluminanti dei locali oggetto di intervento e di quelli i cui rapporti possano essere modificati dall'intervento stesso.

In questa zona i vari interventi di ristrutturazione, gli ampliamenti, i sovralti con o senza recupero dei sottotetti di immobili esistenti o le nuove costruzioni vengono sottoposti alla determinazione del grado di incidenza paesistica del progetto ai sensi del D.G.R. n. 7/11045 del 8/11/2002.



## TITOLO II – EDILIZIA RESIDENZIALE CONTEMPORANEA

### ART. 20 – ZONE “B”

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

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

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

#### 1 – Destinazioni d'uso

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

1 - Residenziale

2 - Artigianato di servizio alla residenza

3 – Commerciale: (vedi art. 13)

a) Esercizi di vicinato

b) Medie strutture di vendita

d) Attività di deposito, di esposizione

e) Attività di ristorazione, bar

6 - Terziaria

7 - Ricettiva - alberghiera

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

b) associazioni politiche, sportive, ricreative;

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

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

e) scuole private;

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

g) attività scientifiche di ricerca;

n) palestre, senza spazi organizzati per l'accesso e la permanenza del pubblico;

o) scuole da ballo, senza spazi organizzati per l'accesso e la permanenza del pubblico.

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

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

#### 2 – Modalità di intervento

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

È consentito nei lotti saturi, alla data di adozione del PGT, un incremento pari al 15% della slp esistente purché sviluppabile nel rispetto delle DS – DC e DF prescritte per la zona.

In tal caso l'edificazione è consentita con permesso di costruire convenzionato.

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

Tali parcheggi possono essere secondo le diverse situazioni urbanistiche, pubblici, di uso pubblico o privati. Tali parcheggi nel caso del permesso di costruire convenzionato o di atto unilaterale d' obbligo, sono inclusi nei 9 mq/abitante richiesti e non sono monetizzabili

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

I corpi di fabbrica dei vari lotti non possono superare in lunghezza mt. 30,00.

E' possibile realizzare costruzioni a confine con il permesso del confinante da formalizzare con atto notarile trascritto e registrato

Accessori: per questi manufatti sono sempre ammessi gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria. Nel caso di ristrutturazione o demolizione e ricostruzione, il progetto dovrà offrire una maggior coerenza con il contesto nel limite dei volumi esistenti.

I fabbricati per attività produttive o i magazzini sono soggetti all'ordinaria e straordinaria manutenzione. La loro riconversione in residenza è ammessa solo con Piano Attuativo e nei limiti della Slp di zona.

## **ART. 20.1 – ZONA “B1” – RESIDENZIALE CONSOLIDATA E DI COMPLETAMENTO**

Nei limiti delle prescrizioni e degli indici di seguito specificati, sono ammessi edifici con destinazione residenziale: sempre nei limiti di seguito specificati possono essere ammessi anche edifici complessi con destinazione parzialmente commerciale, a servizi ed attrezzature di uso collettivo.

Gli ampliamenti di edifici esistenti e le nuove costruzioni in lotti inedificati sono ammessi nel limite massimo di:

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

RC – Rapporto di copertura: max 0,60 mq/mq. del lotto edificabile all'adozione del P.G.T.

H – Altezza: mt. 9,00 nel rispetto dei disposti di cui all'art. 8 del D.M. 2/4/68 n. 1444.

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

DC – Distanza dai confini: è ammessa la costruzione a confine con accordo registrato e trascritto con il confinante o nel caso di edifici a cortina continua. Negli altri casi  $D=H/2$  e mai inferiore a mt. 5,00.

DF – Distacco fra edifici: è ammessa la costruzione in aderenza fra pareti a testata cieca in caso di edificio preesistente o per nuovi edifici da realizzarsi a cortina continua. In tutti gli altri casi, il distacco non può essere inferiore a mt. 10,00. Tra pareti fronteggianti, il distacco

non può essere inferiore all'altezza della parete più alta, qualora uno degli edifici superi i mt. 10,00 di altezza.

La sopraelevazione degli edifici esistenti alla data di adozione del P.G.T. è ammessa nel rispetto dell'indice massimo di densità fondiaria di 0,50 mq./mq. purché l'edificio sopraelevato non superi i due piani fuori terra (piano terra e primo piano, oppure piano rialzato e primo piano) anche in deroga alle distanze dai confini, ferma però restando, per tale distanza, la misura minima prevista dal Codice Civile con il mantenimento della massima superficie coperta del fabbricato interessato alla sopraelevazione. Il distacco fra pareti fronteggianti non può comunque essere inferiore a mt. 10,00,

E' sempre consentita anche in deroga agli indici urbanistici, presentando accordo registrato con i confinanti, la costruzione di autorimesse a confine, con altezza all'intradosso della soletta di m.2,40 ed altezza massima esterna di m. 3,00, per un massimo di mq. 25,00 per ogni alloggio e entro i limiti della legge 122/89.

E' ammessa la deroga nel rispetto delle seguenti indicazioni:

1. l'alloggio sia sprovvisto, di autorimessa alla data di adozione del PGT (prova catastale) ovvero presenti autorimesse di dimensione inferiore. In tale caso la deroga è consentita per raggiungere i limiti dimensionali indicati;
2. venga rispettata la DF minima prevista da edifici di altra proprietà;
3. venga rispettata la DF minima da Codice Civile tra gli edifici di proprietà.

Negli altri casi (non in deroga agli indici urbanistici) è possibile costruire autorimesse a confine, con altezza all'intradosso della soletta di m.2,40 ed altezza massima esterna di m. 3,00, presentando accordo registrato con i confinanti, nel rispetto degli indici di zona e delle seguenti indicazioni:

1. venga rispettata la DF minima prevista da edifici di altra proprietà;
2. venga rispettata la DF minima da Codice Civile tra gli edifici di proprietà

## **ART. 20.2 – ZONA “B2 – RESIDENZIALE CONSOLIDATA RADA E DI COMPLETAMENTO**

Nei limiti delle prescrizioni e degli indici di seguito specificati, sono ammessi edifici con destinazione residenziale: sempre nei limiti di seguito specificati possono essere ammessi anche edifici complessi con destinazione parzialmente commerciale, a servizi ed attrezzature di uso collettivo.

Gli ampliamenti di edifici esistenti e le nuove costruzioni in lotti inedificati sono ammessi nel limite massimo di:

UF – Indice di utilizzazione fondiaria: 0,30 mq/mq.. è comunque possibile utilizzare l'U.F. esistente, se superiore.

RC – Rapporto di copertura: max 0,40 mq/mq. del lotto edificabile all'adozione del P.G.T.

H – Altezza: mt. 7,50 nel rispetto dei disposti di cui all'art. 8 del D.M. 2/4/68 n. 1444.

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

DC – Distanza dai confini: è ammessa la costruzione a confine con accordo registrato e trascritto con il confinante o nel caso di edifici a cortina continua. Negli altri casi  $D=H/2$  e mai inferiore a mt. 5,00.

DF – Distacco fra edifici: è ammessa la costruzione in aderenza fra pareti a testata cieca in caso di edificio preesistente o per nuovi edifici da realizzarsi a cortina continua. In tutti gli altri casi, il distacco non può essere inferiore a mt. 10,00. Tra pareti fronteggianti, il distacco non può essere inferiore all'altezza della parete più alta, qualora uno degli edifici superi i mt. 10,00 di altezza.

La sopraelevazione degli edifici esistenti alla data di adozione del P.G.T. è ammessa nel rispetto dell'indice massimo di densità fondiaria di 0,50 mq./mq. purché l'edificio sopraelevato non superi i due piani fuori terra (piano terra e primo piano, oppure piano rialzato e primo piano) anche in deroga alle distanze dai confini, ferma però restando, per tale distanza, la misura minima prevista dal Codice Civile con il mantenimento della massima superficie coperta del fabbricato interessato alla sopraelevazione. Il distacco fra pareti fronteggianti non può comunque essere inferiore a mt. 10,00,

E' sempre consentita anche in deroga agli indici urbanistici, presentando accordo registrato con i confinanti, la costruzione di autorimesse a confine, con altezza all'intradosso della soletta di m.2,40 ed altezza massima esterna di m. 3,00, per un massimo di mq. 25,00 per ogni alloggio e entro i limiti della legge 122/89.

E' ammessa la deroga nel rispetto delle seguenti indicazioni:

1. l'alloggio sia sprovvisto, di autorimessa alla data di adozione del PGT (prova catastale) ovvero presenti autorimesse di dimensione inferiore. In tale caso la deroga è consentita per raggiungere i limiti dimensionali indicati;
2. venga rispettata la DF minima prevista da edifici di altra proprietà;
3. venga rispettata la DF minima da Codice Civile tra gli edifici di proprietà.

Negli altri casi (non in deroga agli indici urbanistici) è possibile costruire autorimesse a confine, con altezza all'intradosso della soletta di m.2,40 ed altezza massima esterna di m. 3,00, presentando accordo registrato con i confinanti, nel rispetto degli indici di zona e delle seguenti indicazioni .

1. venga rispettata la DF minima prevista da edifici di altra proprietà;
2. venga rispettata la DF minima da Codice Civile tra gli edifici di proprietà

**osservaz. n. 3** - sul mappali 530 del fg. n. 6 è possibile la realizzazione di una unità abitativa per una SIp definita max di mq. 340. Sul mappali 531 del fg. n. 6 è possibile la realizzazione di una unità abitativa per una SIp definita max di mq. 340..

**osservaz. n. 10** - sul mapp. 200p. del fg. 9 interessante un lotto di mq. 2000 è possibile la realizzazione di una SIp definita residenziale max di mq. 240.

## **ART. 21 – ZONA “C” – RESIDENZIALE DI ESPANSIONE IN ATTO**

Sono le zone residenziali i cui piani di lottizzazione sono stati approvati e/o già convenzionati e in corso di realizzazione. In tali zone gli interventi sono regolati dai piani attuativi approvati Per le destinazioni d'uso valgono le disposizioni stabilite per le zone “B” e le norme speciali per gli insediamenti commerciali (art. 13).

Una volta ultimati gli interventi previsti dal piano attuativo approvato o scaduto il termine di validità della convenzione urbanistica, troveranno applicazione le norme della zona “B1”.

## **ART. 22 – PIANI DI RECUPERO IN ATTO**

Per i Piani di recupero già approvati e/o convenzionati alla data di adozione del PGT continuerà ad applicarsi la disciplina del Piano di recupero approvato e/o convenzionato fino

a che non sia eventualmente richiesta una vera e propria variante del P.R.; la eventuale domanda di variante al P.R. dovrà essere considerata ed esaminata secondo la nuova disciplina di P.G.T.

#### **ART. 23 – ZONA A VERDE PRIVATO**

E' una zona costituita da aree verdi, spesso di pertinenza di fabbricati esistenti, a destinazione di giardino, orto, parco privato, porzioni di brolo.

Per la presenza di architetture vegetali, per la morfologia del terreno, per il contesto di aree verdi di filtro nell'abitato urbano, costituisce una valenza ambientale da mantenere.

E' vietata ogni forma di edificazione con l'esclusione di attrezzature ad uso esclusivamente privato legate alle attività sportive ed al tempo libero (piscina, tennis, servizi, ecc.) e di quegli interventi previsti all'art. 3.3 lettera l)

E' obbligatorio il mantenimento e la manutenzione delle architetture vegetali. Sono consentiti limitati movimenti di terra legati alla sistemazione agraria e produttiva del sito.

## **TITOLO III – EDILIZIA PRODUTTIVA**

### **ART. 24 – ZONE “D”**

Il P.G.T. identifica con le zone “D” le aree destinate alle attività produttive intendendosi per tali tutte le attività dirette alla produzione e/o allo scambio e vendita di beni e servizi e alle relative attrezzature.

Si articolano in “D1” - zona produttiva consolidata e di completamento, “D2” - zona commerciale consolidata e di completamento – “D3” produttiva di espansione in atto – “D4” – zona commerciale di espansione in atto.

#### **Modalità di intervento**

- Nella zona “D” qualora gli edifici siano oggetto di interventi di ristrutturazione, demolizione e ricostruzione, ampliamento o nuova costruzione in lotti liberi, questi sono ammessi con gli strumenti di attuazione previsti dall’art. 6 delle presenti norme.

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

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

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

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

- inquinamento delle acque, del suolo, del sottosuolo e dell’aria;

e che preveda in particolare:

- le cautele nell’approvvigionamento, nel trattamento e nello smaltimento delle sostanze pericolose impiegate;

- le opere di riqualificazione ambientale attraverso interventi sia sull’ambiente circostante che di carattere sociale.

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

## **ART. 24.1 - ZONA "D1" - PRODUTTIVA CONSOLIDATA E DI COMPLETAMENTO.**

### **1 – Destinazioni d'uso**

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

14 - Residenziale per l'eventuale alloggio per il proprietario e il personale dirigente e/o di custodia, avuto riguardo alla situazione della proprietà alla data di adozione del P.G.T., per un massimo di superficie utile residenziale di mq. 220 oltre ai locali accessori (garage, cantine, ecc.): elementi accessori e pertinenziali comunque non superiori alla superficie utile residenziale già realizzata o da realizzare secondo progetto.

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

2 – Artigianato di servizio alla residenza

3 – Commerciale: .

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

4 – Produttiva:

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

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

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

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

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

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

5 - Di autotrasporto:

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

6 – Terziaria nella misura max del 25% della superficie coperta dell'edificio interessato

7 – Ricettiva - alberghiera

11 - Servizi tecnologici:

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

15 - Attività di rifornimento carburanti per autotrazione.

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

E' possibile inserire superfici commerciali di cui ai punti 3.b – 3.d e 3.e con superficie destinata alla vendita inferiori a 300 mq. purché siano recuperati gli standard in ragione del 150% della Slp commerciale con spazi a parcheggio obbligatori in ragione del 50%.

## **2 – Modalità di intervento e parametri urbanistico-edilizi:**

La ricostruzione o l'ampliamento degli edifici esistenti e le nuove costruzioni nei lotti liberi sono ammessi secondo gli indici qui di seguito indicati:

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

RC – Rapporto di copertura: max 50% del lotto di pertinenza

H - Altezza: max 10,00 mt. misurata al carro ponte, in mancanza al sottotrave fatte salve maggiori altezze dettate da particolari esigenze tecnologiche e autorizzate dall'Amministrazione

DC – Distanza dai confini =  $D=H/2$  e mai inferiore a mt. 5,00 (oppure m 0 con convenzione tra confinanti o in aderenza a confine a edifici produttivi esistenti a parete cieca).

DF – Distanza fra gli edifici:  $D=H$  dell'edificio più alto con un minimo di mt. 10,00 rispetto agli edifici esterni al lotto. E' sempre ammessa la costruzione in aderenza fra pareti a testata cieca nel caso di edificio preesistente o in seguito ad accordo fra confinante.

Distanza dalla carreggiata stradale come definita per legge:  $D=H$  e mai inferiore a mt. 5,00, salvi comunque gli arretramenti prescritti nelle planimetrie di piano.

RP – Rapporto di permeabilità: minimo 15%.

Percentuale del lotto a verde e parcheggi: minimo 20% del lotto con la messa a dimora di cortine di alberi di alto fusto.

## **ART. 24.2 - ZONA "D2" - COMMERCIALE CONSOLIDATA E DI COMPLETAMENTO.**

### **1 – Destinazioni d'uso**

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

1 - Residenziale per l'eventuale alloggio per il proprietario e il personale dirigente e/o di custodia, avuto riguardo alla situazione della proprietà alla data di adozione del P.G.T., per un massimo di superficie utile residenziale di mq. 220 oltre ai locali accessori (garage, cantine, ecc.): elementi accessori e pertinenziali comunque non superiori alla superficie utile residenziale già realizzata o da realizzare secondo progetto.

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

2 – Artigianato di servizio alla residenza

3 - Commerciale

a) esercizi di vicinato,

b) medie strutture di vendita non superiore a mq. 500,

d) attività di deposito, di esposizione, commercio all'ingrosso,

e) attività di ristorazione, bar,

6 – Terziaria

7 – Ricettiva - alberghiera

In questa zona vengono mantenute le strutture esistenti ed è possibile ampliare o insediare nuovi esercizi con superficie di vendita non superiore a 500 mq. sempre che vengano reperite le aree di standard nella misura del 150% della Slp commerciale di cui il 50% da lasciare obbligatoriamente a parcheggio.

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



### **Modalità di intervento**

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

RC – Rapporto di copertura: max 50% del lotto di pertinenza

H - Altezza: max 9,00 mt.

DC – Distanza dai confini:  $D=H/2$  e mai inferiore a mt. 5,00

DF – Distanza fra gli edifici:  $D=H$  dell'edificio più alto con un minimo di mt. 10,00 rispetto agli edifici esterni al lotto. E' sempre ammessa la costruzione in aderenza fra pareti a testata cieca.

Distanza dalla carreggiata stradale come definita per legge:  $D=H$  e mai inferiore a mt. 5,00, salvi comunque gli arretramenti prescritti nelle planimetrie di piano.

RP – Rapporto di permeabilità: minimo 15%

### **ART. 24.3 - "D3" - ZONA PRODUTTIVA DI ESPANSIONE IN ATTO**

E' una zona produttiva già convenzionata e/o in corso di realizzazione.

#### **1 – Destinazioni d'uso**

Valgono le destinazioni previste nelle relative convenzioni.

#### **2 – Modalità di intervento e parametri urbanistico-edilizi:**

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

Per tali aree restano in vigore gli obblighi di convenzione fino alla decadenza della stessa ***ovvero, nel caso di consegna anticipata delle aree e opere previste nel P.L., fino alla formale presa in carico delle opere realizzate e cessione delle aree occupate dalle stesse e di quelle degli standard con il conseguente completo adempimento degli obblighi convenzionali.***

Successivamente valgono le norme della zona "D1" – produttiva esistente e di completamento.

### **ART. 24.4 – "D4" – ZONA COMMERCIALE DI ESPANSIONE IN ATTO**

Comprende il Piano approvato con deliberazione C.C. n. 27 del 22/9/2011 e in corso di attuazione, con destinazione d'uso "commerciale" per una s.l.p. complessiva di 7.180 mq.

Nella destinazione d'uso "commerciale" rientrano le seguenti categorie:

commercio al dettaglio e all'ingrosso;

terziaria e direzionale;

produttiva per artigianato di servizio (acconciatori, estetista, lavasecco, tacchi e chiavi, ecc.) e di piccola produzione (es. panifici, produzione artigianale di alimenti per il consumo in loco, torrefazione, ecc.).

Per quanto attiene il commercio al dettaglio sono ammesse tutte le tipologie previste dal D.lgs 114/98, articolo 4 nel limite della media struttura di vendita, fino alla dimensionale complessiva sopra indicata e secondo le classificazioni previste dal precedente articolo 13 e nel rispetto degli standard urbanistici previsti per le diverse tipologie dall'articolo 13.

La superficie di vendita di ciascun esercizio commerciale al dettaglio che si insedia non può essere superiore a mq. 1.500, comunque l'insieme di più superfici di vendita non può configurarsi quale centro commerciale così come definito dal D.G.R. 4 luglio 2007 n. 8/5054 (emendamento C.C.)

## CAPO III – AREE DESTINATE ALL'AGRICOLTURA

### ART. 25 – ZONA “E” AGRICOLA

Nelle aree destinate all'agricoltura sono ammesse esclusivamente le opere realizzate in funzione della conduzione del fondo e destinate alle residenze dell'imprenditore agricolo e dei dipendenti dell'azienda, nonché alle attrezzature e infrastrutture produttive necessarie per lo svolgimento delle attività di cui all'articolo 2135 del codice civile e successive modifiche e integrazioni, quali stalle, silos, serre, magazzini, locali per la lavorazione e conservazione e vendita dei prodotti agricoli secondo i criteri e le modalità previste dall'art. 60 L.R. 12/2005 e successive modifiche.

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

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

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

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

#### **1 – Destinazioni d'uso**

Salvo esplicite esclusioni con riferimento al precedente art. 5, sono di norma ammesse per aree ed edifici le seguenti destinazioni d'uso:

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

g) attività scientifiche di ricerca in campo agricolo, forestale e/o ambientale; tali destinazioni d'uso e la realizzazione dei relativi edifici verranno autorizzate attraverso la presentazione di un Piano Particolareggiato da parte dei soggetti interessati, che comunque deve prevedere la relazione di sensibilità.

2 - Attività agricola:

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

b) attività agrituristica;

c) attività florovivaistica;

d) attività di supporto e commercializzazione dei prodotti agricoli.

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

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

#### **2 – Modalità di intervento e parametri urbanistico-edilizi:**

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

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

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

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

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

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

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

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

Per quanto riguarda le coperture è fatto obbligo di realizzarle inclinate con l'uso di manto in coppi, tegole in cotto o in materiali simili, ovvero con materiali similari per resa visiva, al fine di mitigare l'effetto di estraniamento tipologica rispetto al contesto, proprio di tali strutture. Si indica l'intonacatura dei fronti tinteggiati nei colori delle terre naturali o rivestiti in mattoni (è escluso qualsiasi altro tipo di rivestimento) e di realizzare superfici vetrate contenute e comunque non continue (tipo a nastro).

Per gli edifici residenziali è fatto obbligo per le finestre di usare gelosie o ante come scuri in legno.

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

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

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

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

- 3) bonifiche agricole, fatto salvo quanto previsto dall'art. 36, della L.R. 08.08.1998 n. 14. Tali interventi sono ammessi solo se si verifica una delle seguenti condizioni:
- che siano inseriti in strumenti di programmazione o pianificazione comunale o sovracomunale;
  - che siano finalizzati ad interventi di recupero o riqualificazione ambientale, paesistica, agronomica, idrogeologica;
  - che rivestano caratteri di interesse pubblico;
  - nel caso di bonifiche agrarie siano accompagnati da una relazione tecnico-agronomica, comprensiva di valutazioni pedologiche, geologiche ed idrogeologiche.

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

**a1) Classificazione degli allevamenti per dimensione**

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

Le classi individuate sono:

**- Allevamenti a carattere familiare**

Allevamenti equini, bovini, suini e caprini fino ad un massimo di 10 q.li totali.

**- Allevamenti di medie dimensioni**

Bovini (tranne vitelli a carne bianca), Equini - max 200 capi o peso vivo max 900 q.li;

Suini, Vitelli a carne bianca - max 70 capi o peso vivo max 100 q.li

Ovini, Caprini – max 250 capi o peso vivo max 100 q.li

Conigli – max 2500 capi o peso vivo max 100 q.li

Polli, Galline ovaiole, Tacchini, Anatre, Faraone, Struzzi - max 2500 capi o peso vivo max 100 q.li

**- Allevamenti di grandi dimensioni**

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

**a2) Distanze minime per gli allevamenti**

La distanza degli edifici agricoli destinati ad allevamenti di animali deve garantire il rispetto delle distanze minime di seguito specificate secondo il principio della reciprocità inteso come rispetto da ogni parte, dei medesimi vincoli di distanza e di inedificabilità, anche se ricadenti in comuni confinanti. Le stesse distanze costituiscono un vincolo per la costruzione successiva di edifici o per il cambiamento di destinazione d'uso di quelli esistenti.

	da zone edificate di PGT(*)	da case isolate abitate da terzi
ALLEVAMENTI CARATTERE FAMILIARE (così come definito dal R.A. della LR 37/93, art. 1.4, modificato dalla DGR n. 6/98) comprensivi anche delle strutture annesse	50 m	50 m
BOVINI – EQUINI (tranne vitelli a carne bianca) numero max 200 capi e comunque con peso vivo max allevabile 900 ql	200 m	50 m
OVINI – CAPRINI numero max 250 capi e comunque con peso vivo max allevabile 100 ql	200 m	50 m
SUINI – VITELLI A CARNE BIANCA numero max 70 capi e comunque con peso vivo max allevabile 100 ql	200 m	50 m

CONIGLI numero max allevabile 2500 capi e comunque con un peso vivo max allevabile di 100 ql	200 m	50 m
POLLI – GALLINE OVAIOLE – TACCHINI – ANATRE – FARAONE – STRUZZI numero max 2500 capi e comunque con un peso vivo max allevabile di 100 ql	200 m	50 m
ALLEVAMENTI CANI-GATTILI E PENSIONI	200 m	50 m
BOVINI – OVINI – EQUINI – CAPRINI – CONIGLI – GALLINE OVAIOLE – TACCHINI – ANATRE – FARAONE – STRUZZI con un numero di animali e comunque con un peso vivo superiore ai limiti sopraspecificati	500 m	100 m
SUINI	1000 m	100 m
ANIMALI DA PELLICCIA	500 m	100 m

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

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

La delibera dell'ASL di Brescia n. 797 del 17/11/2003 da la facoltà di stabilire diverse distanze dalle zone edificabili di PGT in rapporto alla dotazione di idonei e certificati sistemi di tutela e comunque, con distanze non inferiori a mt. 300 da valutarsi in rapporto alle esigenze locali.

### **ALLEVAMENTI ESISTENTI**

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

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

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

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

La riconversione degli allevamenti esistenti, posti a distanze inferiori a quelle fissate per i nuovi, sarà ammessa soltanto quando essa comporti una tipologia di allevamento con minore impatto ambientale e con peso vivo allevabile, conforme al presente regolamento.

Non sono ammesse, salvo deroga sindacale, riconversioni per gli allevamenti ubicati a meno di 200 metri dal limite esterno di zona di PGT a destinazione residenziale, commerciale e ad attività terziarie, né se sono a distanza inferiore di quelle stabilite per i nuovi allevamenti dalle abitazioni isolate.

### **a3) Parametri edilizi**

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

#### **a3.1) Manufatti agricoli**

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

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

DC = minimo mt. 5,00

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

DS = minimo mt.5,00

### **a3.2) Serre**

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

H = max 7,50 mt.

DC = minimo mt. 7,50

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

DS = minimo mt.5,00

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

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

### **Prescrizioni speciali per le serre**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

### Scarichi acque meteoriche.

Nel caso di realizzazione di serre di qualsiasi tipologia, è fatto obbligo all'imprenditore agricolo di provvedere alla richiesta di concessione di scarico all'Ente competente gestore

del canale ricettore (Comune o Consorzio di Bonifica). All'istanza dovrà essere allegato apposito studio idrologico, secondo quanto verrà richiesto dall'Ente gestore dei canali.

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

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

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

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

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

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

##### a4.1) Territorio comunale "vulnerabile" ai sensi della D.G.R. n.8/3297 del 11/10/2006

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

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

##### Allevamenti di grandi dimensioni

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

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

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

Al fine di evitare l'insorgere di grandi strutture d'allevamento, che assicurano gran parte dello smaltimento dei reflui a mezzo di convenzioni e/o contratti di affittanza a tempo determinato, col pericolo alla scadenza di ritrovarsi sul territorio comunale grandi allevamenti senza terra, con le relative problematiche, si rilasceranno TITOLI ABILITATIVI per nuovi allevamenti di grandi dimensioni (vedi tabella) o per ampliamenti che portino ad allevamenti di grandi dimensioni, **solo a coloro che avranno in proprietà e/o in affitto, con durata almeno decennale, nel comune di Dello o nei comuni vicini, comunque entro la distanza limite**

**prevista dalle norme vigenti, in materia di utilizzazione agronomica dei reflui zootecnici, il 50% della superficie necessaria indicata dal P.U.A./P.O.A..**

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

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

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

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

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

a<sub>4.2</sub>) Territorio comunale "vulnerabile" in funzione delle caratteristiche pedologiche dei suoli

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

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

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

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

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

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

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

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

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



É fatto obbligo di eseguire un'analisi pedologica aziendale mediante trivellate e di redigere il P.U.A./P.O.A. in conformità all'allegato ERSAL del 1992 od eventuali sue successive modifiche ed integrazioni "Criteri guida per la realizzazione dell'indagine pedoagronomica volta a definire il carico massimo allevabile e a predisporre un piano di concimazione basato sull'impiego dei prodotti organici", ove il P.V. max. ammissibile è dipendente in prevalenza dalle caratteristiche pedologiche dei terreni utilizzati. Con tale metodo infatti il fattore limitante, a parità di utilizzazione dell'azoto da parte delle colture, è quello pedologico.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- 1) requisiti presupposti soggettivi ed oggettivi art. 60, L.R. 12/2005 e successive modifiche.
- 2) disponibilità di adeguata superficie aziendale in proprietà, in conduzione o in affitto, secondo i limiti di cui al seguente elenco:

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

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

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

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

#### Abitazioni rurali

La costruzione di edifici residenziali oltre alle distanze da mantenere dalle strutture dell'allevamento di cui al precedente punto a.2 dovrà rispettare i seguenti parametri urbanistici:

- UF = max 0,01 mq/mq Slp
- UF = max 0,02 mq/mq. Slp nel caso di attività florovivaistica
- H = max mt. 9,00 pari a 3 piani fuori terra
- DC = minimo mt. 5,00
- DF secondo DM. 1/4/68 N. 1444 e non inferiore a mt. 10
- DS minimo mt.5,00

### **Disposizioni particolari**

- La struttura agro-produttiva presente sul mappale n. 164 del foglio 16 potrà essere riconvertita entro i limiti dimensionali esistenti, in termini produttivi assimilabili a quelli compresi nella zona D1. La riconversione da attuarsi con permesso di costruire convenzionato, comporterà il versamento:

- degli oneri concessori,
- di quelli secondari di qualità di cui all'art. 11.4 delle NTA del piano di servizi
- degli standard di cui all'art 12 delle NTA del Piano dei servizi.

L'edificio destinato ad allevamento zootecnico, presente sui mappali n. 32-33-92 del foglio 14, è posto in prossimità dell'abitato. Al fine di favorirne la dismissione la dove questa avvenga entro un anno dalla data di approvazione del PGT la sua riconversione in termini residenziali potrà essere attuata nel limite del 50% della volumetria esistente mediante permesso di costruire convenzionato che preveda la realizzazione/integrazione delle opere di urbanizzazione mancanti, eseguite a scomputo degli oneri di urbanizzazione primari e secondari dovuti.

**osservaz. n. 4** - su parte del mapp. 157 del fg. n. 21 confinante con il mapp. 128, interessando un'area di ~ mq. 800, è possibile la realizzazione di una Slp definita residenziale di mq. 150. Per gli altri parametri si fa riferimento alla zona "E".

### **ART. 26 - ZONA "E1" - AGRICOLA DI SALVAGUARDIA**

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

#### **1 – Destinazioni d'uso**

Salvo esplicite esclusioni con riferimento al precedente art. 5, sono di norma ammesse per aree ed edifici le seguenti destinazioni d'uso:

12 - Attività agricola:

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

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

15 – Attività di rifornimento carburanti.

Non sono ammessi nuovi allevamenti di bestiame e nuove attività di supporto e commercializzazione dei prodotti agricoli,

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

## **2 – Modalità di intervento**

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

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

1) Sono consentiti il risanamento, il restauro, la ristrutturazione e l'ampliamento di tutte quelle parti, dei cascinali destinate a depositi di attrezzi agricoli e fienili esistenti

L'ampliamento può avvenire come segue:

- 10% di copertura della superficie del fondo compreso l'esistente alla data della delibera di adozione del P.G.T.

- L'ampliamento deve realizzarsi in continuità dell'edificio della cascina esistente, mantenendone la pendenza dei tetti e la quota di colmo esistente;

2) le aziende agricole proprietarie di terreni nella zona E che volessero realizzare in tale zona edifici destinati ad attività agricole possono conteggiare ai fini dell'edificazione eventuali terreni di proprietà della zona E1 con l'indice del 10% della superficie del fondo compreso l'esistente alla data della delibera di adozione del P.G.T.

E' fatto salvo il rispetto degli articoli 3.10.10 e 3.10.11 del R.L.I.

3) Per le strutture zootecniche esistenti sono ammesse opere di manutenzione ordinaria e straordinaria.

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

1) sono consentiti il risanamento, il restauro e la ristrutturazione delle parti residenziali del cascinale esistente alla data della delibera di adozione del P.G.T.;

2) è consentito, per ogni singola proprietà, non risultante da frazionamenti posteriori alla data della delibera di adozione del P.G.T. un massimo di ulteriori mq. 300 di superficie utile, di edificazione residenziale all'interno del fabbricato del cascinale esistente di carattere storico-ambientale con chiusura di locali rustici e riconversione di stalle.

Le opere di cui al punto 1) e 2) unicamente assentibili per formazioni di residenze in funzione della conduzione del fondo e delle esigenze dell'imprenditore agricolo a titolo principale, sono realizzabili con titolo abilitativo.

E' fatto obbligo per quanto riguarda le coperture, di impiegare materiale tradizionale, di usare gelosie o ante come scuri alle finestre. Per le facciate sono esclusi rivestimenti di alcun genere tranne intonaci civili e rustici.

Per le recinzioni – vedi zona "E" - agricola

#Nella zona "E1" è ammesso lo sradicamento di piante di alto fusto e di piante a capitozza alta con l'obbligo della ripiantumazione con essenze del luogo. Le piante allineate lungo i canali sia primari che secondari e, comunque, consorziali, possono essere estirpate, ma in tal caso vanno sostituite comunque con essenze della medesima tipologia in posizione idonea a margine della via d'acqua#.

## **ART. 27 - ZONA "E2" - AGRICOLA AMBIENTALE**

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

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

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

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

### **1 – Destinazione d'uso**

- vedi zona "E" - agricola

### **2 – Modalità di intervento**

In tale zona non è ammessa la realizzazione di nuove aziende agricole.

Per le aziende agricole esistenti vedi zona "E".

Le aziende agricole proprietarie di terreni nella zona "E" e che volessero realizzare in tale zona edifici destinati ad attività agricole possono conteggiare ai fini dell'edificazione eventuali terreni di proprietà in questa zona agricola ambientale con l'indice del 10% della superficie del fondo compreso l'esistente alla data di adozione del P.G.T.

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

## **ART. 28 – EDIFICI RURALI E MANUFATTI DI INTERESSE STORICO AMBIENTALE**

Appartengono a questa classificazione gli edifici e i manufatti di interesse storico e tipologico sparsi nel territorio.

### **1 - Destinazioni d'uso**

Essendo gli edifici a destinazione prevalentemente agricola, sono consentiti secondo i presupposti soggettivi e oggettivi dell'art. 60 della legge regionale 12/2005 e successive modifiche, il potenziamento sia delle attività agricole 12) che delle residenze agricole 13) con riferimento al precedente art. 5 .

E' ammessa la destinazione d'uso di residenza 1) di cui al precedente art. 5 anche per chi non ha i presupposti soggettivi ed oggettivi previsti dall'art. 60 della L.R. n. 12/2005 e successive modifiche.

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

### **2 - Modalità di intervento**

Per questi edifici sono ammessi interventi di restauro, risanamento conservativo, di ristrutturazione edilizia con mantenimento della tipologia e delle strutture portanti principali e

di ristrutturazione edilizia con mantenimento dello schema planimetrico con riferimento alle tav. 8 - modalità di intervento - con le specifiche previste per il centro storico.

Non è comunque ammessa la chiusura dei portici e delle logge.

Per le parti contemporanee è ammessa anche la ristrutturazione edilizia.

Per coloro che hanno i presupposti soggettivi ed oggettivi previsti dall'art. 60 della L.R. n. 12/2005 e successive modifiche è ammesso l'ampliamento nei limiti previsti dall'art. 59 della stessa legge da realizzarsi in continuità di un edificio della cascina esistente, mantenendone la pendenza dei tetti e la quota di colmo esistente. Non è comunque ammessa la chiusura dei portici e delle logge.

#### Prescrizioni particolari

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

In tal caso sono dovuti i contributi ai sensi della L.R. n. 12/2005 e successive modifiche.

- Per gli edifici rurali di valore storico tipologico dismessi alla data di adozione del P.G.T. è ammessa la riconversione in residenza dei volumi esistenti mediante Piano di Recupero. Il numero degli alloggi massimo realizzabile dovrà essere determinato in sede di piano attuativo.

Tali alloggi comunque per l'80% dovranno avere una superficie utile residenziale uguale o superiore a mq. 75.

Sempre previo Piano di Recupero sono ammesse altre destinazioni compatibili con le strutture storiche esistenti.

### **ART. 29 - EDIFICI NON ADIBITI AD USI AGRICOLI IN ZONE AGRICOLE**

Per gli edifici posti in zona "E" - "E1" ed "E2" con destinazione diversa da quella prevista in zona agricola e classificati nelle tavole di azionamento come edifici non adibiti ad usi agricoli in zona agricola, ovvero per gli edifici esistenti, presenti in zona "E" realizzati prima del PGT e per i quali sia documentato il non utilizzo a fini agricoli da oltre 5 anni, sono ammessi il restauro e la ristrutturazione con la possibilità di un ampliamento del 20% della SIp esistente.

Per essi, le destinazioni d'uso con riferimento all'art. 5 delle presenti norme sono:

1 - Residenziale

3 - Commerciale:

e) Attività di ristorazione, bar

7 - Ricettiva - alberghiera

12 - Attività agricola:

b) attività agrituristica;

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

**osservaz. n. 8** - per l'edificio posto sul mapp. 140 del fg. 21 sono ammesse anche le destinazioni d'uso di deposito e magazzini.

## **CAPO IV – AREE DI VALORE PAESAGGISTICO AMBIENTALE ED ECOLOGICO**

### **ART. 30 - ZONA DI INTERESSE STORICO - AMBIENTALE**

E' la zona posta intorno alla Pieve di S. Maria Nascente, detta della Formigola, a nord dell'abitato della frazione di Corticelle Pieve.

La Pieve, il cui sedime è perimetrato a nord da una cascina agricola, occupa l'estremo orientale di un'ampia area coltivata di interesse storico ambientale, in quanto caratterizzata da una notevole presenza in superficie di manufatti di epoca romana.

In tale zona non è ammessa alcuna costruzione o manomissione anche agricola delle superfici del fondo.

### **ART. 31 – AREE ADIACENTI AL MELLA RIBASSATE E DELIMITATE DA ORLI DI TERRAZZO**

E' l'ambito del fiume Mella di pregevole interesse paesaggistico.

In tale zona valgono tutte le norme di salvaguardia previste dalla vigente legislazione.

In particolare non è consentita alcuna forma di manomissione degli elementi esistenti, nè attraverso abbattimenti di qualsiasi natura, nè attraverso reinterri o riporti di qualsiasi genere.

E' vietato qualsiasi intervento che alteri le zone umide e i fontanili presenti nello studio geomorfologico allegato al P.G.T.

Sono vietate le opere di consolidamento delle rive e di regimazione delle acque, se non improntate a tecniche di bioingegneria naturalistica.

E' vietato lo scarico di fanghi provenienti da interventi di pulitura dei fondali.

E' ammessa la ripiantumazione o il ricambio delle alberature esistenti solo previa autorizzazione comunale.

Tutte le aree attualmente a coltivazione agricola incluse nella zona considerata possono essere coltivate ed essere soggette al rimboschimento.

Le zone boschive presenti dovranno essere conservate con accurata manutenzione; nessuna pianta in vegetazione potrà essere tagliata, tranne che per comprovati motivi (malattia, ecc.).

E' vietata la sostituzione dei fossi naturali con canalette in calcestruzzo.

#### **1 – Destinazione d'uso**

Salvo esplicite esclusioni con riferimento al precedente art. 5, sono di norma ammesse per aree ed edifici le seguenti destinazioni d'uso:

12 - Attività agricola:

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

b) attività agrituristica;

d) attività di supporto e commercializzazione dei prodotti agricoli, qualora già esistenti,

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

Non sono ammessi nuovi allevamenti di bestiame e nuove attività di supporto e commercializzazione dei prodotti agricoli,

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

## **2 – Modalità di intervento**

La zona è divisa in due fasce.

### **FASCIA A -**

- Interessa la zona più attigua all'alveo fluviale con presenza di zone boscate.
- E' vietata ogni costruzione e trasformazione dell'assetto naturale esistente, ad eccezione di interventi di difesa spondale e di sistemazione idraulica; nessuna proprietà privata o pubblica potrà essere in alcun modo recintata.

### **FASCIA B -**

E' zona di interesse geomorfologico per la presenza di forme di erosione e depositi del fiume significativi con presenza di colture agricole.

In tale zona valgono le seguenti norme e prescrizioni:

- A) è vietata ogni nuova costruzione;
- B) Per gli edifici ad uso agricolo e produttivo legato all'agricoltura:
  - 1) sono consentiti il risanamento, il restauro, la ristrutturazione e l'ampliamento di tutte quelle parti dei cascinali destinate a depositi di attrezzi agricoli e fienili.  
L'ampliamento può avvenire come segue:
    - 1% di copertura della superficie del fondo compreso l'esistente alla data della delibera di adozione del P.G.T.
    - L'ampliamento deve realizzarsi in continuità di un edificio della cascina esistente, mantenendone la pendenza dei tetti e la quota di colmo esistente;
  - 2) le aziende agricole proprietarie di terreni nella zona E, E1 ed E2 e che volessero realizzare in zona E edifici destinati ad attività agricole possono conteggiare ai fini dell'edificazione eventuali terreni di proprietà della zona E1, E2, della zona di interesse ambientale e delle aree adiacenti al Mella con l'indice del 10% della superficie del fondo compreso l'esistente alla data della delibera di adozione del P.G.T.
- C) Per gli edifici ad uso abitativo a servizio dell'azienda agricola:
  - 1) Sono consentiti il risanamento, il restauro e la ristrutturazione delle parti residenziali esistenti del cascinale alla data della delibera di adozione del P.G.T.;
  - 2) E' consentito, per ogni singola proprietà, non risultante da frazionamenti posteriori alla data della delibera di adozione del P.G.T. un massimo di ulteriori mq. 150 di superficie utile, di edificazione residenziale all'interno del fabbricato del cascinale con chiusura di locali rustici e riconversione di stalle esistenti.  
Le opere di cui al punto 1) e 2) unicamente assentibili per formazioni di residenze in funzione della conduzione del fondo e delle esigenze dell'imprenditore agricolo a titolo principale, sono realizzabili con titolo abilitativo.
  - 3) E' fatto obbligo per quanto riguarda le coperture, di impiegare materiale tradizionale, di usare gelosie o ante come scuri alle finestre. Per le facciate sono esclusi rivestimenti di alcun genere tranne intonaci civili e rustici.

Prescrizioni particolari: non è possibile trattare il terreno naturale con superfici impermeabili se non per evitare che scarti derivanti dalle attività agricole possano inquinare la falda. I tipi di pavimentazione per sistemazioni esterne di immobili presenti nel parco dovranno rispettare le esigenze di ordine ambientale.

Dovranno essere mantenute le essenze arboree d'alto fusto esistenti.

Il passaggio sulla rete viabile esistente e futura va mantenuto libero al pubblico transito pedonale e ciclabile.

L'uso dei mezzi motorizzati in percorsi fuori strada è consentito solamente per esigenze di attività connesse all'agricoltura, per l'esecuzione di opere pubbliche, accesso ad abitazioni isolate e per attività di protezione civile.

Sono consentite minime attrezzature per servizi legati alle attività sportive di svago e di tempo libero, di agriturismo, di commercializzazione di prodotti agricoli, di ristorazione tipica solo nell'ambito dell'assetto volumetrico esistente e dell'azienda agricola costituita.



## CAPO V - CONDIZIONI PER LA SALVAGUARDIA IDROLOGICA E SISMICA

### ART. 32 – DESCRIZIONE DELLE CLASSI DI FATTIBILITA' E NORME GEOLOGICHE DI PIANO

Per ciascuna classe di fattibilità individuata, sono evidenziate specifiche prescrizioni comprendenti un **elenco di indagini di approfondimento** da effettuarsi prima di eventuali interventi urbanistici. Il tipo di indagine di approfondimento e la metodologia più adeguata (scavi di prospezione e/o prove geotecniche in situ e/o di laboratorio) saranno scelti dal professionista incaricato e dovranno essere commisurati alle problematiche individuate per la specifica classe di fattibilità, al tipo di intervento da realizzare ed alle caratteristiche progettuali proprie di ciascuna opera, anche al fine di consentire la corretta progettazione strutturale (definizione della tipologia della fondazione, del carico ammissibile e dei cedimenti).

La normativa di riferimento per il progetto delle opere e dei sistemi geotecnici è rappresentata dal "**Decreto Ministeriale 14.01.2008** *“Norme Tecniche per le Costruzioni”* e nella successiva **Circolare 2 febbraio 2009, n. 617** *“Istruzioni per l'applicazione delle Nuove norme tecniche per le costruzioni”* del Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti, entrate definitivamente in vigore li 1° luglio

Le Norme Tecniche per le Costruzioni (N.T.C.) regolano la progettazione antisismica del territorio italiano, per tutte le tipologie di edifici e per qualsiasi trasformazione del territorio. La progettazione antisismica è obbligatoria, inoltre, per le costruzioni esistenti nei casi previsti al capitolo 8 delle N.T.C.; in particolare per sopralti, interventi sulle strutture portanti con variazione e redistribuzione dei carichi, variazione della “classe d'uso” della costruzione.

Nell'ambito della progettazione antisismica devono essere effettuati studi geologici, indagini geotecniche e geofisiche e le verifiche previste dalle N.T.C.

Le indagini geotecniche e geofisiche per la caratterizzazione e la modellazione geotecnica dell'area, commisurate alle dimensioni ed al tipo di opera, devono permettere una adeguata caratterizzazione geotecnica del “volume significativo” del terreno, inteso come parte del sottosuolo influenzata, direttamente o indirettamente, dalla costruzione dell'opera e che influenza l'opera stessa.

Ai sensi delle sopracitate N.T.C. la documentazione specifica, da allegare a ciascun progetto di opere, è la seguente:

Relazione geologica comprendente lo studio per la caratterizzazione e la modellazione geologica del sito, per una zona adeguata al tipo di opera ed al contesto geologico locale; illustra, pertanto, i lineamenti geomorfologici, stratigrafici, litologici, idrografici, idrogeologici e sismici locali.

Relazione geotecnica comprendente:

- descrizione delle prove geotecniche e delle prove geofisiche effettuate;
- individuazione della categoria di sottosuolo;
- identificazione dei parametri geotecnici appropriati ai fini progettuali;
- determinazione dei valori caratteristici e di progetto dei parametri geotecnici da utilizzare nelle diverse verifiche;
- verifiche agli stati limite;
- verifiche alle tensioni ammissibili (Metodo ammesso solo per le costruzioni di tipo 1 e 2 e per la classe d'uso I e II limitatamente ai siti ricadenti in “Zona sismica 4” (N.C.T./2008 par. 2.7);

- valutazione dell'amplificazione stratigrafica nei casi indicati dalle N.T.C. al par. 3.2.3;
- verifica della suscettibilità alla liquefazione nei casi indicati dalle N.T.C. al par. 7.11.3.4;
- verifiche di sicurezza dell'opera in relazione al tipo di costruzione, in condizioni statiche e, quando richiesto dalla normativa vigente, in condizioni dinamiche.

Le norme tecniche del D.M. 14.01.2008 riguardano tutte le costruzioni.

Si sottolinea, tuttavia, che nel caso di costruzioni o interventi di modesta rilevanza, che ricadano in zone ben conosciute dal punto di vista geotecnico, la progettazione potrà essere basata sull'esperienza e sulle conoscenze disponibili, ferma restando la piena responsabilità del progettista sulle ipotesi e sulle scelte progettuali (N.T.C., par. 6.2.2, ultimo comma).

**Copia della relazione geologica e della relazione geotecnica devono essere consegnate, congiuntamente alla restante documentazione di progetto, in sede di presentazione dei Piani Attuativi (L.R. 12/2005, Art. 14) o in sede di richiesta di qualsiasi autorizzazione per le costruzioni (Permesso di costruire, DIA, ecc..).**

Per quanto riguarda la pericolosità sismica locale del territorio comunale, sono stati individuati, con il 1° Livello di approfondimento, lo scenario di Pericolosità Sismica Locale "Z4a - Zona di fondovalle con presenza di depositi alluvionali e/o fluvio-glaciali granulari e/o coesivi", esteso all'intero ambito comunale (TAV.3A/3B – Carta della pericolosità sismica locale): l'effetto atteso nei confronti delle onde sismiche è quindi quello di una amplificazione litologica.

Nelle aree di scenario Z4a, a seguito dell'applicazione del 2° Livello di approfondimento previsto dalla D.G.R. 7374/2008, è stato calcolato il fattore di amplificazione Fa.

Il valore di Fa calcolato **risulta inferiore al valore di soglia comunale corrispondente stabilito dalla Regione Lombardia**; perciò la normativa è da considerarsi sufficiente a tenere in considerazione anche i possibili effetti di amplificazione litologica del sito e quindi si applica lo spettro previsto dalla normativa stessa.

Considerato che in tutto il territorio comunale è stato riconosciuto il livello di pericolosità sismica Z4a, per la progettazione di nuovi edifici strategici e rilevanti di cui al d.d.u.o. n. 19904 del 21 novembre 2003, devono essere obbligatoriamente applicate le norme specifiche del D.M. 01/2008 per la valutazione delle azioni sismiche.

Si specifica inoltre (paragrafo 1.4.3. della DGR 7374/2008) che in fase di progettazione di una costruzione, ai sensi del D.M. 14 gennaio 2008, la determinazione delle azioni sismiche non è più valutata riferendosi ad una zona sismica territorialmente definita, bensì sito per sito, secondo i valori riportati nell'Allegato B del sopraccitato D.M.; pertanto la suddivisione del territorio in zone sismiche (ai sensi della OPCM 3274/2003) individua unicamente l'ambito di approfondimento in fase pianificatoria.

Si sottolinea infine che le indagini effettuate per il PGT e per i Piani Attuativi, non sostituiscono, anche se possono comprendere, le indagini previste per le singole costruzioni dal D. M. 14.01.2008 "Norme Tecniche per le Costruzioni".

Il territorio comunale di Dello è stato suddiviso nelle seguenti classi e sottoclassi di fattibilità, con le colorazioni indicate dalla D.G.R. 7374/2008:

- **Classe 2 (gialla) – Fattibilità con modeste limitazioni**
- **Classe 3 (arancione) – Fattibilità con consistenti limitazioni**
- **Classe 4 (rossa) – Fattibilità con gravi limitazioni**

Le varie classi di fattibilità individuate sono di seguito descritte.

#### **CLASSE 2 - FATTIBILITA' CON MODESTE LIMITAZIONI**

La classe comprende le zone nelle quali **sono state riscontrate modeste limitazioni** all'utilizzo a scopi edificatori e/o alla modifica delle destinazioni d'uso dei terreni. Limitazioni legate alle caratteristiche litologiche dei terreni.

Sono cartografate in questa classe le AREE APPARTENENTI AL LIVELLO FONDAMENTALE DELLA PIANURA A MORFOLOGIA PREVALENTEMENTE PIATTA O LEGGERMENTE ONDULATA PRIVE DI FENOMENI GEOMORFICI IN ATTO.

**Principali caratteristiche e problematiche:** aree caratterizzate da terreni con caratteristiche geotecniche da buone a mediocri (ghiaie, sabbie e/o sabbie limoso-argillose). L'acquifero freatico, ubicato mediamente a profondità comprese tra 2 e 5 m dal piano campagna, risulta dotato di un medio grado di protezione per la presenza di suoli protettivi profondi e/o di orizzonti argillosi nelle porzioni più superficiali del substrato.

**Indagini di approfondimento:** nelle suddette aree *va direttamente applicato quanto prescritto dalle Norme tecniche per le costruzioni* (D.M. 14 gennaio 2008 "Norme Tecniche delle costruzioni").

I progetti di nuove costruzioni e gli interventi su costruzioni esistenti (previsti nel cap. 8 del sopraccitato D.M.) dovranno essere supportati da indagini geologiche, idrogeologiche e geotecniche commisurate all'importanza ed alla estensione dell'opera.

Tenuto conto di quanto disposto dal sopraccitato D.M., le indagini di approfondimento devono raggiungere i seguenti risultati:

- valutazione del carico unitario ammissibile e dei cedimenti assoluti e relativi dei terreni di fondazione;
- verifiche agli stati limite;
- verifica della profondità del livello della falda freatica, con particolare attenzione alle relative oscillazioni stagionali, in caso di strutture sotterranee che possano interessare la falda stessa; □ indicazioni sulle metodologie di abbattimento temporaneo della falda e dei sistemi di impermeabilizzazione nei casi di realizzazione di strutture sotto falda.

La modifica di destinazione d'uso di ambiti produttivi necessita la verifica dello stato di qualità ambientale dei terreni da determinarsi ai sensi della normativa vigente.

Quale norma generale a salvaguardia della falda idrica sotterranea, è necessario che:

- a. per tutte le tipologie di insediamenti che alterano o potenzialmente potrebbero alterare la qualità delle acque sotterranee, la relazione geologica e geotecnica verificherà anche la compatibilità dell'intervento con lo stato di vulnerabilità delle risorse idriche sotterranee e, se necessario, darà apposite prescrizioni sulle modalità di attuazione degli interventi stessi;
- b. per ogni nuovo insediamento sia residenziale che non, sia previsto ed effettivamente realizzabile il collettamento degli scarichi idrici (acque nere) in fognatura;
- c. si prevedano interventi di regimazione idraulica per la raccolta e lo smaltimento delle acque superficiali.

### **CLASSE 3 - FATTIBILITA' CON CONSISTENTI LIMITAZIONI**

La classe comprende le zone nelle quali **sono state riscontrate consistenti limitazioni** all'utilizzo a scopi edificatori e/o alla modificazione della destinazione d'uso per le condizioni di pericolosità e vulnerabilità individuate.

In relazione alla specificità degli elementi di pericolo è possibile suddividere la classe nelle seguenti sottoclassi:

- a. AREE APPARTENENTI AL LIVELLO FONDAMENTALE DELLA PIANURA, DEBOLMENTE DEPRESSE, CORRISPONDENTI AD ANTICHI PERCORSI DELLE ACQUE SUPERFICIALI. VULNERABILITÀ DELL'ACQUIFERO FREATICO ALTA-MOLTO ALTA.
- b. AREE RIBASSATE DA INTERVENTI ANTROPICI CON AFFIORAMENTO DI FALDA SUPERFICIALE. VULNERABILITÀ DELL'ACQUIFERO FREATICO MOLTO ALTA.
- c. PIANA ALLUVIONALE ATTUALE E ANTICA DEL F. MELLA (FASCIA C PAI – AREA DI INONDAZIONE PER PIENA CATASTROFICA).
- d. FASCE DI RISPETTO CORSI D'ACQUA APPARTENENTI AL RETICOLO IDRICO MINORE INDIVIDUATO AI SENSI DELLA D.G.R. 25 GENNAIO 2002 N. 7/7868 E SUCCESSIVE MODIFICAZIONI

### **SOTTOCLASSE 3A**

Sono cartografate in questa classe le AREE APPARTENENTI AL LIVELLO FONDAMENTALE DELLA PIANURA, DEBOLMENTE DEPRESSE, CORRISPONDENTI AD ANTICHI PERCORSI DELLE ACQUE SUPERFICIALI. VULNERABILITÀ DELL'ACQUIFERO FREATICO ALTA-MOLTO ALTA.

Trattasi di intere o porzioni delle seguenti unità morfologiche:

- AREE LIEVEMENTE DEPRESSE DI ESPANSIONE DEI DEFLUSSI SOVENTE A FITTO RETICOLO SCOLANTE, A DRENAGGIO DIFFICOLTOSO;
- AREE POSTE IN PROSSIMITÀ DI PALEODRENAGGI DEI CORSI D'ACQUA CHE PRESENTANO UNA MORFOLOGIA LIEVEMENTE ONDULATA PER L'AZIONE EROSIVA SVOLTA DAI CORSI D'ACQUA STESSI;
- AREE DI PALEOALVEO, GENERALMENTE APPENA RIBASSATE RISPETTO LE CIRCOSTANTI, E AREE A FORTE CONCENTRAZIONE DI LINEE DI DEFLUSSO;
- AREE PIU' RILEVATE E STABILI, CHE PRESENTANO PERO' EROSIONE DOVUTA AL PASSAGGIO DI DEFLUSSI SUPERFICIALI;
- AREE DI BORDO TERRAZZO, SPESSO CON EVIDENTI SEGNI DI EROSIONE E/O SOVRALLUVIONAMENTO;
- AREE URBANIZZATE.

**Principali caratteristiche e problematiche:** aree costituite da terreni con caratteristiche geotecniche mediocri (sabbie, subordinatamente ghiaie e sabbie con intercalazioni limoso-argillose) e caratterizzate da ridotta soggiacenza dell'acquifero freatico (generalmente < 2 m da p.c.). La presenza di suoli sottili (poco protettivi) e di falda freatica alimentata direttamente o da corpi idrici superficiali e dai loro apparati determina in queste aree un grado di vulnerabilità dell'acquifero superficiale alto-molto alto.

**Indagini di approfondimento:** le limitazioni relative alle zone inserite in questa classe di fattibilità riguardano principalmente tutte le tipologie di insediamenti che potrebbero alterare le caratteristiche chimico-fisiche delle acque sotterranee; *la relazione geologica e geotecnica che accompagnerà la documentazione di progetto dovrà, quindi, verificare la compatibilità dell'intervento con lo stato di vulnerabilità delle risorse idriche sotterranee* e, se necessario, dovrà dare apposite prescrizioni sulle modalità di attuazione degli interventi stessi.

A salvaguardia della falda idrica sotterranea, è, inoltre, necessario che:

- a. per ogni nuovo insediamento sia residenziale che non, sia previsto ed effettivamente realizzabile il collettamento degli scarichi idrici (acque nere) in fognatura;
- b. si prevedano interventi di regimazione idraulica per la raccolta e lo smaltimento delle acque superficiali.

Va, inoltre, direttamente applicato quanto prescritto dalle Norme tecniche per le costruzioni (D.M. 14 gennaio 2008 "Norme Tecniche delle costruzioni").

I progetti di nuove costruzioni e gli interventi su costruzioni esistenti (previsti nel Cap. 8 del sopraccitato D.M.) dovranno essere supportati da indagini geologiche, idrogeologiche e geotecniche commisurate all'importanza ed alla estensione dell'opera.

Tenuto conto di quanto disposto dal sopraccitato D.M., le indagini di approfondimento devono raggiungere i seguenti risultati:

- valutazione del carico unitario ammissibile e dei cedimenti assoluti e relativi dei terreni di fondazione;
- verifiche agli stati limite;
- verifica della profondità del livello della falda freatica con particolare attenzione alle relative oscillazioni stagionali in caso di strutture sotterranee che possano interessare la falda stessa;
- indicazioni sulle metodologie di abbattimento temporaneo della falda e dei sistemi di impermeabilizzazione nei casi di realizzazione di strutture sotto falda.

La modifica di destinazione d'uso di ambiti produttivi necessita la verifica dello stato di qualità ambientale dei terreni da determinarsi ai sensi della normativa vigente.

### **SOTTOCLASSE 3B**

- AREE RIBASSATE DA INTERVENTI ANTROPICI CON AFFIORAMENTO DI FALDA SUPERFICIALE. VULNERABILITA' DELL'ACQUIFERO FREATICO MOLTO ALTA.

**Principali caratteristiche e problematiche:** trattasi di aree ribassate da interventi antropici di escavazione di materiale inerte; l'escavazione ha portato alla venuta a giorno della falda freatica e alla formazione di un laghetto artificiale. Le problematiche che si individuano per queste aree sono sia di carattere morfologico sia legate alla elevata vulnerabilità dell'acquifero superficiale per l'affioramento della falda stessa.

**Indagini di approfondimento:** le limitazioni relative alle zone inserite in questa classe di fattibilità riguardano principalmente tutte le tipologie di insediamenti che potrebbero alterare le caratteristiche chimico-fisiche delle acque sotterranee; *la relazione geologica e geotecnica che accompagnerà la documentazione di progetto dovrà, quindi, verificare la compatibilità dell'intervento con lo stato di vulnerabilità delle risorse idriche sotterranee* e, se necessario, dovrà dare apposite prescrizioni sulle modalità di attuazione degli interventi stessi.

A salvaguardia della falda idrica sotterranea, è, inoltre, necessario che:

- a. per ogni nuovo insediamento sia residenziale che non, sia previsto ed effettivamente realizzabile il collettamento degli scarichi idrici (acque nere) in fognatura;
- b. si prevedano interventi di regimazione idraulica per la raccolta e lo smaltimento delle acque superficiali.

Va, inoltre, direttamente applicato quanto prescritto dalle Norme tecniche per le costruzioni (D.M. 14 gennaio 2008 "Norme Tecniche delle costruzioni").

I progetti di nuove costruzioni e gli interventi su costruzioni esistenti (previsti nel cap. 8 del D.M. 14.01.2008 "Norme Tecniche delle costruzioni") dovranno essere supportati da indagini geologiche, idrogeologiche e geotecniche commisurate all'importanza ed alla estensione dell'opera.

Tenuto conto di quanto disposto dal sopraccitato D.M, le indagini di approfondimento devono raggiungere i seguenti risultati: □ valutazione del carico unitario ammissibile e dei cedimenti assoluti e relativi dei terreni di fondazione;

- verifiche agli stati limite;

- verifica della profondità del livello della falda freatica con particolare attenzione alle relative oscillazioni stagionali in caso di strutture sotterranee che possano interessare la falda stessa;

- indicazioni sulle metodologie di abbattimento temporaneo della falda e dei sistemi di impermeabilizzazione nei casi di realizzazione di strutture sotto falda.

### **SOTTOCLASSE 3C**

- PIANA ALLUVIONALE ATTUALE E ANTICA DEL F. MELLA (FASCIA C PAI – AREA DI INONDAZIONE PER PIENA CATASTROFICA)

Risultano comprese in fascia C del PAI, e pertanto sono state incluse nella medesima classe di fattibilità, alcune porzioni delle AREE cartografate nella Carta di Sintesi (TA v. 4/A – 4/B) come PERIODICAMENTE ALLAGATE, delimitate sulla base di informazioni raccolte presso l'Ufficio Tecnico comunale. Trattasi di aree adiacenti al F. Mella, che, in occasione di eventi meteorici eccezionali, sono soggette a fenomeni di allagamento e/o alluvionamenti, attribuibili ad esondazioni del corso d'acqua.

**Principali caratteristiche e problematiche:** aree classificate nella Fascia C (area di inondazione per piena catastrofica) del Piano Stralcio per l'Assetto Idrogeologico (PAI), fascia delimitata secondo i criteri individuati nell'Allegato 3 al Titolo II delle Norme di

attuazione adottate con delibera del Comitato Istituzionale dell'Autorità di Bacino del fiume Po, n. 18/2001 del 26 aprile 2001.

Si tratta di aree costituite da depositi prevalentemente sabbiosi e sabbiosghiaiosi, interessate in passato dall'azione del Fiume Mella; sono ribassate rispetto al livello fondamentale della pianura, in genere delimitate da scarpate, o comunque da evidenze morfologiche. Sono aree di interesse paesaggistico e geomorfologico per la presenza di forme erosive e deposizionali legate all'azione del fiume; data la morfologia dei luoghi, in occasione di piene straordinarie, alcune zone, più prossime al corso d'acqua, potrebbero essere allagate dalle acque del fiume stesso.

La presenza di suoli sottili (poco protettivi) e di falda freatica a limitata profondità (generalmente < 2 m da p.c.) alimentata direttamente o da corpi idrici superficiali e dai loro apparati determina in queste aree un grado di vulnerabilità dell'acquifero superficiale alto-molto alto.

Le problematiche che si individuano per le aree incluse in questa classe di fattibilità sono legate sia al rischio idraulico sia alla ridotta soggiacenza della falda freatica ed all'eventuale interazione degli scavi con la superficie della falda stessa.

Il grado di vulnerabilità dell'acquifero superficiale alto-molto alto, impone, pertanto, delle limitazioni d'uso del territorio per tutte le tipologie di insediamenti che alterano o potenzialmente potrebbero alterare la qualità delle acque sotterranee.

**Indagini di approfondimento:** per tutti i nuovi interventi o ampliamenti di opere esistenti si richiede una *verifica di compatibilità idraulica dell'edificio o delle opere in progetto*, avvalendosi anche di analisi di maggior dettaglio eventualmente disponibili in sede regionale o provinciale; la verifica sarà condotta secondo metodologia definita dal professionista incaricato.

Considerate, inoltre, le limitazioni riguardanti tutte le tipologie di insediamenti che potrebbero alterare le caratteristiche chimico-fisiche delle acque sotterranee, *la relazione geologica e geotecnica che accompagnerà la documentazione di progetto dovrà verificare la compatibilità dell'intervento con lo stato di vulnerabilità delle risorse idriche sotterranee* e, se necessario, dovrà dare apposite prescrizioni sulle modalità di attuazione degli interventi stessi.

A salvaguardia della falda idrica sotterranea, è, inoltre, necessario che:

c. per ogni nuovo insediamento sia residenziale che non, sia previsto ed effettivamente realizzabile il collettamento degli scarichi idrici (acque nere) in fognatura;  
d. si prevedano interventi di regimazione idraulica per la raccolta e lo smaltimento delle acque superficiali.

Va, inoltre, direttamente applicato quanto prescritto dalle Norme tecniche per le costruzioni (D.M. 14 gennaio 2008 "Norme Tecniche delle costruzioni").

I progetti di nuove costruzioni e gli interventi su costruzioni esistenti (previsti nel Cap. 8 del D.M. 14.01.2008 "Norme Tecniche delle costruzioni") dovranno essere supportati da indagini geologiche, idrogeologiche e geotecniche commisurate all'importanza ed alla estensione dell'opera.

Tenuto conto di quanto disposto dal sopraccitato D.M, le indagini di approfondimento devono raggiungere i seguenti risultati:

- valutazione del carico unitario ammissibile e dei cedimenti assoluti e relativi dei terreni di fondazione;
- verifiche agli stati limite;
- verifica della profondità del livello della falda freatica con particolare attenzione alle relative oscillazioni stagionali in caso di strutture sotterranee che possano interessare la falda stessa;
- indicazioni sulle metodologie di abbattimento temporaneo della falda e dei sistemi di impermeabilizzazione nei casi di realizzazione di strutture sotto falda.

La modifica di destinazione d'uso di ambiti produttivi necessita la verifica dello stato di qualità ambientale dei terreni da determinarsi ai sensi della normativa vigente.

### **SOTTOCLASSE 3D**

FASCE DI RISPETTO DEI CORSI D'ACQUA APPARTENENTI AL RETICOLO IDRICO MINORE INDIVIDUATO AI SENSI DELLA D.G.R. 25 GENNAIO 2002 N. 7/7868 E SUCCESSIVE MODIFICAZIONI

Sono incluse in questa sottoclasse le fasce di rispetto dei corsi d'acqua appartenenti al reticolo idrico minore, individuate ai sensi della D.g.r. 25 gennaio 2002 n. 7/7868, D.g.r. 1 agosto 2003 n. 7/13950 e D.d.g. 3 agosto 2007 n. 8943, fasce di estensione pari a:

- metri 10 per ogni lato, per :
  - reticolo idrico principale (F. Mella);
  - tratti di corsi d'acqua (a cielo aperto) *di maggiore importanza (per dimensione e portata)*, appartenenti al reticolo idrico minore *situati all'esterno* del perimetro del centro edificato nel vigente P.R.G.
- metri 5 per ogni lato, per:
  - tratti di corsi d'acqua (a cielo aperto) *di maggiore importanza (per dimensione e portata)*, appartenenti al reticolo idrico minore *situati all'interno* del perimetro del centro edificato nel vigente P.R.G.
  - tratti di corsi d'acqua (a cielo aperto) *di minore importanza (per dimensione e portata)* appartenenti al reticolo idrico minore.
- m 4 per ogni lato, per i tratti di corsi d'acqua intubati o coperti

**Principali caratteristiche e problematiche:** trattasi di aree individuate tenendo conto della necessità di garantire una fascia di rispetto sufficiente a consentire l'accessibilità al corso d'acqua ai fini della sua manutenzione, fruizione e riqualificazione ambientale. Le fasce di rispetto, oltre a garantire la conservazione delle funzioni biologiche caratteristiche dell'ambito ripariale, serviranno, infatti, a garantire la piena efficienza delle sponde, la funzionalità delle opere idrauliche e facilitare le operazioni di manutenzione delle stesse.

Si sottolinea che in TAV. 5/A – 5/B di riferimento, la rappresentazione grafica delle fasce di rispetto del reticolo idrico minore ha un valore puramente indicativo; **la distanza dal corso d'acqua dovrà essere determinata sulla base di misure dirette in situ, come stabilito dalla specifica normativa.**

Sulla base della giurisprudenza corrente, infatti, *“le distanze dai corsi d'acqua devono intendersi misurate dal piede arginale esterno o, in assenza di argini in rilevato, dalla sommità della sponda incisa. Nel caso di sponde stabili, consolidate o protette, le distanze possono essere calcolate con riferimento alla linea individuata dalla piena ordinaria”*.

**Indagini di approfondimento:** gli interventi consentiti, ai sensi delle norme specifiche contenute nel Regolamento Comunale di Polizia Idraulica allegato allo studio *“Individuazione del reticolo idrico minore ai sensi della D.G.R. 25 gennaio 2002 n. 7/7868 - D.G.R. 1 agosto 2003 n. 7/13950 - D.D.G. 3 agosto 2007 n. 894”*, devono dimostrare la loro compatibilità con la situazione di rischio potenziale presente.

Le indagini geologiche, geotecniche, idrogeologiche e idrauliche devono essere commisurate all'entità dell'intervento e raggiungere, in particolare, i seguenti risultati:

- verifica idraulica della portata del corso d'acqua e attestazione che gli interventi non comportino conseguenze negative sul regime delle acque;
- verifica di compatibilità ambientale con particolare riferimento alla possibilità di accesso, per i lavori di manutenzione, nel tratto del corso d'acqua interessato dagli interventi previsti;
- verifica di stabilità delle opere previste.

### **SOTTOCLASSE 3E**

ZONA DI RISPETTO DELLE CAPTAZIONI AD USO IDROPOTABILE

**Principali caratteristiche e problematiche:** le zone di rispetto dei pozzi comunali attivi sono state definite mediante il criterio geometrico previsto dalle *“Direttive per l'individuazione*

*delle aree di salvaguardia delle captazioni di acque sotterranee (pozzi e sorgenti) destinate al consumo umano (art. 9, punto 1, lett. f. del D.P.R. 24 maggio 1988 n. 236) (D.G.R. 27 giugno 1996 n.6/15137)".*

Al loro interno i vincoli e le limitazioni d'uso del territorio, atti a tutelare le acque e proteggere la captazione dall'inquinamento, sono indicati nel comma 4 dell'art. 94 del D. Lgs. n. 152 del 3 aprile 2006.

L'attuazione degli interventi o delle attività elencate all'art. 94 comma 5 del citato Decreto Legislativo (tra le quali edilizia residenziale e relative opere di urbanizzazione, fognature, opere viarie, ferroviarie e in genere infrastrutture di servizio) entro le zone di rispetto, è subordinata all'applicazione delle *Direttive per la disciplina delle attività all'interno delle zone di rispetto*, contenute nella D.G.R. 10 aprile 2003 n.7/12693.

Per tutti gli interventi consentiti sono, comunque, richieste le indagini di approfondimento indicate per la classe 2 e 3A, a seconda della specifica ubicazione dell'area d'intervento.

#### **CLASSE 4 - FATTIBILITA' CON GRAVI LIMITAZIONI**

Comprende le aree nelle quali sono state rilevate gravi limitazioni alla modifica delle destinazioni d'uso dei terreni.

Sono cartografate in questa classe:

- a. PIANA ALLUVIONALE ATTUALE DEL F. MELLA (FASCIA A PAI – FASCIA DI DEFLUSSO DELLA PIENA)
- b. PIANA ALLUVIONALE ATTUALE E ANTICA DEL F. MELLA (FASCIA B PAI – FASCIA DI ESONDAZIONE)
- c. ZONA DI TUTELA ASSOLUTA DEI POZZI COMUNALI AI SENSI DELL'ART. 21 DEL D.LGS. 152/1999 COSÌ COME MODIFICATO DAL D.LGS. 258/2000.

#### **SOTTOCLASSE 4A**

PIANA ALLUVIONALE ATTUALE DEL F. MELLA (FASCIA A PAI – FASCIA DI DEFLUSSO DELLA PIENA)

Risultano comprese in fascia A del PAI, e pertanto sono state incluse nella medesima classe di fattibilità, alcune porzioni delle AREE cartografate nella Carta di Sintesi (TAv. 4/A – 4/B) come PERIODICAMENTE ALLAGATE, delimitate sulla base di informazioni raccolte presso l'Ufficio Tecnico comunale. Trattasi di aree adiacenti al F. Mella, che, in occasione di eventi meteorici eccezionali, sono soggette a fenomeni di allagamento e/o alluvionamenti, attribuibili ad esondazioni del corso d'acqua.

**Principali caratteristiche e problematiche:** aree classificate nella Fascia A (fascia di deflusso della piena) del Piano Stralcio per l'Assetto Idrogeologico (PAI), fascia delimitata secondo i criteri individuati nell'Allegato 3 al Titolo II delle Norme di attuazione adottate con delibera del Comitato Istituzionale dell'Autorità di Bacino del fiume Po, n. 18/2001 del 26 aprile 2001.

Sono aree costituite da depositi prevalentemente sabbiosi e sabbioso-ghiaiosi; comprendono sia la porzione di alveo del Fiume Mella, sede prevalente del deflusso della corrente, sia aree adiacenti che, durante gli stati di piena, possono essere soggette ad allagamenti e/o alluvionamenti in funzione della portata di piena, della distanza dal fiume, della quota del terreno e della morfologia del piano campagna.

Si tratta, inoltre, di aree di interesse paesaggistico e geomorfologico per la presenza di forme di erosione e deposizione del fiume, nonché di vegetazione spontanea e semi-spontanea.

La presenza di suoli sottili (poco protettivi) e di falda freatica a limitata profondità (generalmente < 2 m da p.c.) alimentata direttamente dal corso d'acqua superficiale e/o dai suoi apparati determina in queste aree un grado di vulnerabilità dell'acquifero superficiale alto-molto alto.



Questi elementi impongono, pertanto, delle limitazioni d'uso del territorio per tutte le tipologie di insediamenti che alterano o potenzialmente potrebbero alterare la qualità delle acque sotterranee.

**Indagini di approfondimento:** in queste aree si applicano le norme di attuazione previste dal PAI per la Fascia Fluviale A.

Eventuali interventi consentiti, dovranno dimostrare la loro *compatibilità con la situazione di rischio idraulico* presente.

Considerate, inoltre, le limitazioni riguardanti tutte le tipologie di insediamenti che potrebbero alterare le caratteristiche chimico-fisiche delle acque sotterranee, *la relazione geologica e geotecnica, che accompagnerà l'eventuale documentazione di progetto, dovrà verificare la compatibilità dell'intervento con lo stato di vulnerabilità delle risorse idriche sotterranee* e, se necessario, dovrà dare apposite prescrizioni sulle modalità di attuazione degli interventi stessi.

A salvaguardia della falda idrica sotterranea, è, inoltre, necessario che:

- a. per ogni nuovo insediamento sia residenziale che non, sia previsto ed effettivamente realizzabile il collettamento degli scarichi idrici (acque nere) in fognatura;
- b. si prevedano interventi di regimazione idraulica per la raccolta e lo smaltimento delle acque superficiali.

Va, inoltre, direttamente applicato quanto prescritto dalle Norme tecniche per le costruzioni (D.M. 14 gennaio 2008 "Norme Tecniche delle costruzioni").

#### **SOTTOCLASSE 4B**

PIANA ALLUVIONALE ATTUALE E ANTICA DEL F. MELLA (FASCIA B PAI – FASCIA DI ESONDAZIONE)

Risultano comprese in fascia B del PAI, e pertanto sono state incluse nella medesima classe di fattibilità, alcune porzioni delle AREE cartografate nella Carta di Sintesi (TAv. 4/A – 4/B) come PERIODICAMENTE ALLAGATE, delimitate sulla base di informazioni raccolte presso l'Ufficio Tecnico comunale. Trattasi di aree adiacenti al F. Mella, che, in occasione di eventi meteorici eccezionali, sono soggette a fenomeni di allagamento e/o alluvionamenti, attribuibili ad esondazioni del corso d'acqua.

**Principali caratteristiche e problematiche:** aree classificate nella Fascia B (fascia di esondazione) del Piano Stralcio per l'Assetto Idrogeologico (PAI), fascia delimitata secondo i criteri individuati nell'Allegato 3 al Titolo II delle Norme di attuazione adottate con delibera del Comitato Istituzionale dell'Autorità di Bacino del fiume Po, n. 18/2001 del 26 aprile 2001.

Trattasi di aree situate lungo il Fiume Mella che, al verificarsi dell'evento di piena, possono essere interessate da allagamenti e/o alluvionamenti; con l'accumulo temporaneo in tale fascia di parte del volume di piena si attua la laminazione dell'onda di piena con riduzione delle portate di colmo. Sono costituite da depositi prevalentemente sabbiosi e sabbioso-ghiaiosi; sono, inoltre, aree di interesse paesaggistico e geomorfologico per la presenza di forme di erosione e deposizione del fiume, nonché di vegetazione spontanea e semi-spontanea.

La presenza di suoli sottili (poco protettivi) e di falda freatica a limitata profondità (generalmente < 2 m da p.c.) alimentata direttamente dal corso d'acqua superficiali e/o dai suoi apparati determina in queste aree un grado di vulnerabilità dell'acquifero superficiale alto-molto alto.

Questi elementi impongono, quindi, delle limitazioni d'uso del territorio per tutte le tipologie di insediamenti che alterano o potenzialmente potrebbero alterare la qualità delle acque sotterranee.

**Indagini di approfondimento:** in queste aree si applicano le norme di attuazione previste dal PAI per la Fascia Fluviale B.

Eventuali interventi consentiti, dovranno dimostrare la loro *compatibilità con la situazione di rischio idraulico* presente.

Considerate, inoltre, le limitazioni riguardanti tutte le tipologie di insediamenti che potrebbero alterare le caratteristiche chimico-fisiche delle acque sotterranee, *la relazione geologica e geotecnica, che accompagnerà l'eventuale documentazione di progetto, dovrà verificare la compatibilità dell'intervento con lo stato di vulnerabilità delle risorse idriche sotterranee* e, se necessario, dovrà dare apposite prescrizioni sulle modalità di attuazione degli interventi stessi.

A salvaguardia della falda idrica sotterranea, è, inoltre, necessario che:

c. per ogni nuovo insediamento sia residenziale che non, sia previsto ed effettivamente realizzabile il collettamento degli scarichi idrici (acque nere) in fognatura;

d. si prevedano interventi di regimazione idraulica per la raccolta e lo smaltimento delle acque superficiali.

Va, inoltre, direttamente applicato quanto prescritto dalle Norme tecniche per le costruzioni (D.M. 14 gennaio 2008 "Norme Tecniche delle costruzioni").

#### **SOTTOCLASSE 4C**

ZONE DI TUTELA ASSOLUTA DELLE OPERE DI CAPTAZIONE AD USO IDROPOTABILE

**Principali caratteristiche e problematiche:** la delimitazione di zone di tutela assoluta all'intorno di captazioni di acque destinate al consumo umano è prescritta dal D. Lgs. n. 152 del 3 aprile 2006 allo scopo di assicurare, mantenere e migliorare le caratteristiche qualitative delle acque stesse.

Ai sensi dell'art. 94 comma 3 del sopraccitato decreto *"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 una estensione di almeno dieci metri di raggio dal punto di captazione, deve essere adeguatamente protetta e adibita esclusivamente ad opere di captazione o presa e ad infrastrutture di servizio.*

#### **FATTIBILITÀ E COMPONENTE SISMICA**

Alle classi di fattibilità individuate in precedenza devono essere sovrapposti gli ambiti soggetti ad amplificazione sismica locale che non concorrono a definire la classe di fattibilità, ma ai quali è associata una specifica normativa che si concretizza nelle fasi attuative delle previsioni del PGT.

Nel caso specifico del comune di Dello l'analisi e valutazione degli effetti sismici locali (1° livello) ha definito un generale scenario di Pericolosità Sismica Locale *"Z4a - Zona di fondovalle con presenza di depositi alluvionali e/o fluvio-glaciali granulari e/o coesivi"*, esteso all'intero ambito comunale: l'effetto atteso nei confronti delle onde sismiche è quindi quello di una amplificazione litologica

Il risultato delle indagini sismiche effettuate nel territorio comunale ed il confronto tra i valori di *Fa* ottenuti dalla valutazione di 2° livello ed i valori soglia di riferimento ha evidenziato **valori di *Fa* calcolati inferiori ai valore soglia forniti dalla Regione Lombardia; la normativa è, pertanto, da considerarsi sufficiente a tenere in considerazione anche i possibili effetti di amplificazione litologica del sito e quindi si applica lo spettro previsto dalla normativa.**

Alla luce dei risultati emersi non si indica, nel territorio comunale di Dello, la presenza di aree per le quali, in fase progettuale, è necessario applicare il 3° livello di approfondimento secondo le indicazioni contenute nell'allegato 5 ai criteri attuativi della I.r. 12/05.

Si sottolinea, tuttavia, che nel caso gli approfondimenti d'indagine a scala di dettaglio, richiesti per ciascuna classe di fattibilità, **rilevassero la presenza di locali situazioni di terreni di fondazione con caratteristiche geotecniche scadenti che possano ricadere nello scenario di pericolosità sismica locale definito dalla D.g.r. 8/7374 come Z2,**

**soggetti quindi a cedimenti e/o liquefazione, sarà necessario procedere alla specifica analisi sismica di 2° ed eventuale 3° livello così come previsto dalla normativa regionale per tali scenari di rischio.**

Qualora in sede d'indagine preliminare a supporto di progetti di edificazione, si riscontrasse la presenza di una situazione geotecnica e stratigrafica tale da considerare reale la possibilità d'innescare fenomeni di liquefazione, si dovrà procedere ad un'analisi finalizzata alla valutazione di tale rischio ed all'adozione delle opere di mitigazione eventualmente necessarie.

Lo studio non sostituisce le indagini e gli approfondimenti di carattere geologico e geotecnico previsti dal D.M. 14 gennaio 2008 (Nuove norme tecniche per le costruzioni) che dovranno essere comunque espletate in fase progettuale ed esecutiva. (prescrizione Provincia)

## CAPO VI - QUALITA' DEL PROGETTO

### ART. 33 - ASPETTI AMBIENTALI DI PROGETTO

#### **Paesaggio:**

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

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

Per le specifiche progettuali relative a tali aspetti si rimanda a quanto disposto dall'art. 13 "Verifica dell'idoneità dei suoli nell'ambito degli interventi urbanistici" delle presenti norme.

#### **Terre e rocce da scavo:**

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

#### **Smaltimento acque meteoriche:**

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

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

In ambito regionale, le "Direttive in ordine alla programmazione e progettazione dei sistemi di fognatura" di cui all'Appendice G delle NTA del Piano di Tutela ed Uso delle Acque (PTUA) - approvato con DGR 2244/2006 -

indicano che gli interventi edificatori devono essere improntati considerando tra l'altro: la riduzione delle portate meteoriche drenate, l'utilizzo di vasche di accumulo di prima pioggia e portate meteoriche da trattare, la limitazione delle portate meteoriche recapitate nei ricettori mediante vasche.

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

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

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

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

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

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

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

### **Rumore ambientale:**

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

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

#### Impatto acustico e clima acustico

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

#### Requisiti acustici passivi degli edifici

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

### Interventi all'interno delle fasce di pertinenza acustica stradale

La documentazione progettuale da predisporre per il permesso di costruire di interventi edificatori all'interno delle fasce di pertinenza stradale (ex. DPR 30.03.2004 n. 142) deve contenere la "valutazione previsionale di clima acustico" ai sensi di quanto già descritto nelle presenti norme. Tutti gli eventuali interventi da mettere in atto per assicurare il rispetto dei limiti di legge al ricettore posto all'interno delle fasce di pertinenza acustica stradale sono a carico del titolare dell'atto autorizzativo all'edificazione.

#### **Inquinamento luminoso:**

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

#### **Aspetti energetici:**

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

#### **Inquinamento da Radon**

Per le nuove edificazioni e gli interventi di bonifica nel caso di ristrutturazioni si dovranno prevedere tecniche di prevenzione e misure apposite preventive per i locali interrati e seminterrati che siano destinati a permanenza di persone, come previsto dal Decreto del 21.12.2011 n. 12678 della Direzione Generale Sanità della Regione Lombardia. (osservazione ASL)

### **ART. 34 – INCENTIVI PER INTERVENTI ATTENTI ALLA SOSTENIBILITA' AMBIENTALE**

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

Per beneficiare della riduzione di cui al precedente comma, il proponente depositerà apposita documentazione a firma di un tecnico abilitato che ne assumerà la responsabilità agli effetti di legge e che dimostri la percentuale di riduzione del fabbisogno energetico primario ottenibile per effetto delle misure adottate (utilizzando, ad esempio l'attestato di certificazione energetica, prima e dopo l'intervento). L'Amministrazione Comunale, con apposito provvedimento, determinerà le regole per l'applicazione di tale riduzione, che andrà comunque rapportata alla percentuale di riduzione del fabbisogno energetico ottenibile. Nel caso al termine dei lavori quanto dichiarato per poter beneficiare della riduzione non fosse stato realizzato o non risultasse veritiero, la quota di edificio realizzata beneficiando della deroga sarà considerata a tutti gli effetti come variazione essenziale e sanzionata in base alle leggi vigenti e si provvederà al recupero delle somme indebitamente non versate.

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

## **ART 35 – BENI COSTITUTIVI DEL PAESAGGIO (CARTA CONDIVISA DEL PAESAGGIO)**

Sono quei beni costitutivi dell'identità storica, visiva o naturale del paesaggio di Dello desunti dallo studio paesistico comunale con riferimento al sistema del paesaggio e dei beni storici del P.T.C.P.: rendono riconoscibile un luogo, lo distinguono e ne sono presenze fondamentali; sono elementi o ambiti che svolgono (o possono svolgere) una funzione equilibratrice e/o di arricchimento dei cicli ecologici.

I beni costitutivi del paesaggio sono individuati nelle tavole n. 4 del Documento di Piano "Carta condivisa del paesaggio" che costituisce anche parte integrante delle tavole del P.d.R.

Componenti del paesaggio fisico e naturale	1. Corpi idrici principali e loro aree adiacenti 2. Boschi di latifoglie, macchie e frange boschive, filari alberati
Componenti del paesaggio agrario e dell'antropizzazione culturale	3. Colture specializzate 4. Seminativi e prati in rotazione 5. Navigli, canali irrigui, cavi, rogge, bacini artificiali 6. Fasce di contesto alla rete idrica artificiale 7. Fontanile 8. Aree agricole di valenza paesistica 9.. Edifici rurali e manufatti di interesse storico ambientale
Componenti del paesaggio storico-culturale	10. Rete stradale storica principale e secondaria 11. Architetture e manufatti storici puntuali
Componenti del paesaggio urbano	12. Nuclei di antica formazione 13. Limitazione all'estensione degli ambiti delle trasformazioni condizionate
Rilevanza paesistica – componenti identificative percettive e valorizzative del paesaggio	14. Ambiti di elevato valore percettivo 15. Punti e visuali panoramiche 16. Itinerari di fruizione paesistica

Gli indirizzi di tutela delle singole componenti del paesaggio interessanti la realtà del Comune, fanno riferimento all'allegato I alle NTA "Il sistema del Paesaggio e dei Beni Storici" del PTCP della Provincia di Brescia, che qui si intendono integralmente riprese e si applicano in tutto il territorio comunale indipendentemente dalle zone omogenee in cui si trovano e delle relative norme.

## **ART. 36 - ESAME PAESISTICO DEI PROGETTI**

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

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

## **CAPO VII – NORME TRANSITORIE E FINALI**

### **ART. 37 – INTERVENTI IN CORSO**

Le aree disciplinate da Piano Attuativo vigente o già adottato in data anteriore all'adozione del presente P.G.T. continuano ad essere regolate dalle prescrizioni del Piano Attuativo stesso, fino alla scadenza del medesimo.

Ad esso sono ammesse, laddove consentito dalla vigente legislazione regionale, soltanto varianti ai sensi della L.R. n 12/2005 e successive modifiche, ovvero per adeguamento alle nuove previsioni e norme di P.G.T.

I permessi di costruire e le autorizzazioni edilizie rilasciati in data antecedente all'adozione del P.G.T., rimangono validi fino a loro eventuale decadenza ai sensi della legislazione urbanistica.

### **ART. 38 - DISPOSIZIONI PER LA DITTA BRIXIA FIREWORKS**

Per la Ditta Brixia Fireworks è ammesso il suo trasferimento in zona agricola per la costruzione di un deposito di esplosivi e più precisamente di fuochi pirotecnici, nonché di un capannone per il rimessaggio di automezzi, ed un locale destinato ad uso uffici per una superficie coperta max di mq. 500 purché ottenga le necessarie autorizzazioni richieste dalle leggi vigenti.

**Le aree per servizi pubblici ed i servizi tecnologici sono normate dalle NTA del Piano dei Servizi.**



## INDICE

<b>CAPO I</b>	<b>DISPOSIZIONI GENERALI E SOVRAORDINATE</b>	pag.	1
<b>PARTE I</b>	<b>NORME GENERALI</b>	“	1
<b>Titolo I</b>	<b>Disposizioni preliminari</b>	“	1
Art. 1	Contenuti del Piano delle Regole e ambito di applicazione della normativa del Piano delle Regole del P.G.T.	“	1
Art. 2	Finalità delle norme	“	1
<b>Titolo II</b>	<b>Indici e parametri urbanistico-edilizi</b>	“	1
Art. 3	Definizione indici e parametri urbanistico-edilizi	“	1
<b>Titolo III</b>	<b>Strumenti di attuazione</b>	“	8
Art. 4	Strumenti di attuazione	“	8
<b>Titolo IV</b>	<b>Destinazioni d'uso e loro mutamenti</b>	“	9
Art. 5	Destinazioni d'uso	“	9
Art. 6	Mutamenti di destinazione d'uso	“	11
Art. 7	Mutamenti di destinazione d'uso con opere	“	11
<b>Titolo V</b>	<b>Aree con limitazioni o vincoli</b>	“	12
Art. 8	Zone e fasce di rispetto - arretramento dell'edificazione	“	12
Art. 9	Ambiti di interesse o di rischio archeologico	“	13
<b>PARTE II</b>	<b>LE ZONE E L'USO DEL SUOLO</b>	“	14
<b>Titolo I</b>	<b>Disposizioni generali</b>	“	14
Art. 10	Suddivisione in zone omogenee	“	14
Art. 11	Verifica dell'idoneità dei suoli nell'ambito di interventi di trasformazione edilizia e urbanistica	“	14
<b>Titolo II</b>	<b>Norme particolari</b>	“	15
Art. 12	Ristrutturazioni	“	15
Art. 13	Insedimenti commerciali	“	15
Art. 14	Discoteche e sale da ballo, di intrattenimento musicale e danzante	“	17
Art. 15	Impianti di distribuzione carburanti	“	18
Art. 16	Recinzioni di aree libere	“	18
Art. 17	Costruzione a confine	“	19
<b>CAPO II</b>	<b>IL TESSUTO URBANO CONSOLIDATO</b>	“	20
<b>Titolo I</b>	<b>Zona “A”</b>	“	20
Art. 18	Nuclei di antica formazione	“	20
Art. 19	Attività edilizia nei nuclei di antica formazione	“	31
<b>Titolo II</b>	<b>Edilizia residenziale contemporanea</b>	“	32
Art. 20	Zone “B” –	“	32
Art. 20.1	Zona “B1” – Residenziale consolidata e di completamento	“	33
Art. 20:2	Zona “B2” – Residenziale consolidata rada e di completamento	“	34
Art. 21	Zona “C” – Residenziale di espansione in atto	“	35
Art. 22	Pianidi recupero in atto	“	35
Art. 23	Zona a verde privato	“	36
<b>Titolo III</b>	<b>Edilizia produttiva</b>	“	37
Art. 24	Zone “D”	“	37
Art. 241	Zona “D1” produttiva consolidata e di completamento	“	38

Art. 24.2	Zona "D2" – commerciale consolidata e di completamento	"	39
Art. 24.3	Zona "D3" – produttiva di espansione in atto	"	40
<b>CAPO III</b>	<b>AREE DESTINATE ALL'AGRICOLTURA</b>	"	41
Art. 25	Zona "E" – agricola	"	41
Art. 26	Zona "E1" – agricola di salvaguardia	"	49
Art. 27	Zona "E2" – agricola ambientale	"	50
Art. 28	Edifici rurali e manufatti di interesse storico ambientale	"	51
Art. 29	Edifici non adibiti ad usi agricoli in zone agricole	"	52
<b>CAPO IV</b>	<b>AREE DI VALORE PAESAGGISTICO AMBIENTALE ED ECOLOGICO</b>	"	53
Art. 30	Zona di interesse storico - ambientale	"	53
Art. 31	Aree adiacenti al Mella ribassate e delimitate da orli di terrazzo	"	53
<b>CAPO V</b>	<b>CONDIZIONI PER LA SALVAGUARDIA IDROLOGICA E SISMICA</b>	"	56
Art. 32	Descrizione delle classi di fattibilità e norme geologiche di piano	„	56
<b>CAPO VI</b>	<b>QUALITA' DEL PROGETTO</b>	"	67
Art. 33	Aspetti ambientali di progetto	"	67
Art. 34	Incentivi per interventi attenti alla sostenibilità ambientale	"	69
Art. 35	Beni costitutivi del paesaggio (Carta Condivisa del paesaggio)	“““	69
Art. 36	Esame paesistico dei progetti	"	70
<b>CAPO VII</b>	<b>NORME TRANSITORIE E FINALI</b>	"	71
Art. 37	Interventi in corso	"	71
Art. 38	Disposizioni per la Ditta Brixia Fireworks	"	71