

Comune di  
Malegno

Provincia di Brescia

# Piano di Governo del Territorio

APPROVATO dal Consiglio Comunale con Delibera n° 26 del 20 luglio 2009

## Documento di Piano Norme Tecniche di Attuazione

Recepimento osservazioni Ufficio Tecnico, ARPA, ASL e  
Parere Compatibilità PTCP

# DP b

settembre 2012

## variante V1

adottata dal Consiglio Comunale con Delibera n° 3 del 15 gennaio 2013  
approvata dal Consiglio Comunale con Delibera n°..... del .....

aggiornamenti

giugno 2013

il responsabile  
del procedimento  
geom. guido furloni

### Pianificazione e Coordinamento

arch. claudio nodari • arch. maura bellicini • arch. elena palestri • ing. lidia cotti piccinelli

claudio nodari  
architetto  
via a. manzoni, 57 - 25040 esine -bs-  
ORDINE DEGLI ARCHITETTI  
DELLA PROVINCIA DI BRESCIA  
544

maura bellicini  
architetto  
via g. mazzini, 3 - 25040 esine -bs-  
ORDINE DEGLI ARCHITETTI  
DELLA PROVINCIA DI BRESCIA  
1265

elena palestri  
architetto  
via aria libera, 2 - 25047 darfo b. l. -bs-  
ORDINE DEGLI ARCHITETTI  
DELLA PROVINCIA DI BRESCIA  
2256

lidia cotti piccinelli  
ingegnere  
via chiosi, 57 - 25040 esine -bs-  
ORDINE DEGLI ARCHITETTI  
DELLA PROVINCIA DI BRESCIA  
5094

### Verifica di Assoggettabilità alla VAS

ing. marcella salvetti

marcella salvetti  
ingegnere  
via nazionale, 6 - 25050 sellero -bs-  
ORDINE DEGLI INGEGNERI  
DELLA PROVINCIA DI BRESCIA  
4503

il sindaco  
alessandro domenighini

claudio nodari      architetto

studio di architettura e urbanistica

25040 esine (bs) - via a. manzoni 57 - tel. e fax 0364.46394

## NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

LEGENDA:

**a,b,c, d, e,**

*parte eliminata*

**a,b,c, d, e,**

*parte modificata in accoglimento delle Osservazioni dell'Ufficio Tecnico*

**a,b,c, d, e,**

*parte integrata in accoglimento dei pareri ASL (prot.0011830/13 del 12.04.13) e ARPA (class. 6.3 Fascicolo 91/12/U.VAS)*

**a,b,c, d, e,**

*parte integrata in accoglimento parere di compatibilità al PTCP PROVINCIA (parere 2204 del 12/06/13)*

## INDICE

Indice delle definizioni urbanistico-edilizie

### TITOLO I

#### DISPOSIZIONI GENERALI

#### CAPO I

#### GENERALITÀ

Art. 1	Contenuto, finalità ed applicazione del PGT .....	pag. 1
Art. 2	Obiettivi di governo dell'Amministrazione Comunale .....	pag. 2
Art. 3	Contenuti del documento di piano .....	pag. 4
Art. 4	Rinvio ad altre disposizioni difformità e contrasti tra disposizioni, deroghe ...	pag. 4
Art. 5	Efficacia del documento di piano, prescrizioni, direttive, indirizzi.....	pag. 5
Art. 6	Perequazione – incentivazione - compensazione.....	pag. 6
Art. 7	Indicatori per il monitoraggio dell'attuazione del Piano di Governo del Territorio.....	pag. 8

## **CAPO II**

### **DESTINAZIONI D'USO, INDICI URBANISTICI E PARAMETRI EDILIZI**

Art. 8	Destinazione d'uso .....	pag. 9
Art. 9	Definizione degli interventi edilizi .....	pag. 11
Art. 10	Descrizione degli indici urbanistici.....	pag. 14
Art. 11	Parametri edilizi .....	pag. 16
Art. 12	Applicazione degli indici urbanistici .....	pag. 19
Art. 13	Strumenti di attuazione del PGT.....	pag. 20
Art. 14	Piani Attuativi, Programmi Integrati di Intervento e Ambiti Convenzionati: individuazione di aree ed ambiti.....	pag. 21
Art. 15	Prescrizioni generali per i Piani Attuativi, i Piani Integrati di Intervento e gli Ambiti Convenzionati .....	pag. 22
Art. 16	Direttive ed indirizzi per i Piani Attuativi, i Programmi Integrati di Intervento e gli Ambiti Convenzionati .....	pag. 31

## **CAPO III**

### **SISTEMA INSEDIATIVO**

Art. 17	Ambiti residenziali .....	pag. 35
Art. 18	Ambiti di trasformazione residenziale soggetti a Piano Attuativo, a Programmi Integrati di Intervento ed a Convenzionamento .....	pag. 35
Art. 19	Ambiti produttivi D .....	pag. 39
Art. 20	Ambiti di trasformazione produttivi soggetti a Piano Attuativo, Programmi Integrati di Intervento ed a Convenzionamento .....	pag. 41

## **TITOLO II**

### **PIANO DEI SERVIZI, PIANO DELLE REGOLE, PIANI DI SETTORE**

#### **CAPO I**

##### **PIANO DEI SERVIZI**

Art. 21	Il piano dei servizi .....	pag. 44
Art. 22	Ambiti di trasformazione per la realizzazione di Servizi Pubblici .....	pag. 44
Art. 23	Prescrizioni per il piano dei servizi.....	pag. 44
Art. 24	Direttive e indirizzi per il piano dei servizi .....	pag. 45

#### **CAPO II**

##### **PIANO DELLE REGOLE**

Art. 25	Il piano delle regole.....	pag. 47
Art. 26	Prescrizioni per il piano delle regole.....	pag. 47

Art. 27	Direttive ed indirizzi per il Piano delle regole .....	pag. 47
---------	--	---------

### **CAPO III**

#### **PIANI DI SETTORE**

Art. 28	Piani di settore .....	pag. 50
Art. 29	Adeguamento del PGT al Piano Territoriale Regionale .....	pag. 50

### **ALLEGATO I**

#### **MODALITA' PER L'ESAME DI IMPATTO PAESAGGISTICO DELLE TRASFORMAZIONI**

## **INDICE DELLE DEFINIZIONI URBANISTICO-EDILIZIE**

PGT	Piano di Governo del Territorio	
DdP	Documento di Piano	
PdS	Piano dei Servizi	
PdR	Piano delle Regole	
Adt	Ambito di trasformazione	
Arc	Ambito residenziale convenzionato	
Apc	Ambito produttivo convenzionato	
PII	Programma integrato di intervento	
PEC	Piano per l'edilizia convenzionata	
IUP	Intervento urbanistico preventivo .....	art. 13
IED	Intervento edilizio diretto .....	art. 13
St	Superficie territoriale .....	art. 10
Sf	Superficie fondiaria .....	art. 10
S1	Superficie per opere di urbanizzazione primaria (V1-P1) .....	art. 10
S2	Superficie per opere di urbanizzazione secondaria .....	art. 10
Sm	Superficie minima di intervento .....	art. 10
Q	Rapporto massimo di copertura .....	art. 10
It	Indice fabbricabilità territoriale .....	art. 10
If	Indice di fabbricabilità fondiaria .....	art. 10
Ut	Indice di utilizzazione territoriale .....	art. 10
Uf	Indice di utilizzazione fondiaria .....	art. 10
V1	Area per verde primario .....	art. 10
P1	Area per parcheggio primario .....	art. 10
U1	Area per urbanizzazione primaria .....	art. 10-15
U2	Area per urbanizzazione secondaria .....	art. 10-15
PE/PA	Piano di lottizzazione/Piano attuativo .....	art. 10
PERP	Piano per Edilizia Residenziale Pubblica .....	art. 10
Slp	Superficie lorda di pavimento .....	art. 11
SC	Superficie coperta .....	art. 11
H	Altezza del fabbricato .....	art. 11
V	Volume .....	art. 11
Dc	Distanza dai confini .....	art. 11
Df	Distanza tra i fabbricati .....	art. 11
Ds	Distanza dalle strade .....	art. 11

## TITOLO I- DISPOSIZIONI GENERALI

### CAPO I - GENERALITÀ

#### **Art. 1 Contenuto, finalità ed applicazione del P.G.T.**

La Legge Regionale 16.03.2005 n. 12 prescrive che il Piano di Governo del Territorio (PGT) debba definire l'assetto dell'intero territorio comunale secondo un rinnovato sistema di pianificazione. Le scelte di sviluppo indicate dal PGT devono essere compatibili con le risorse disponibili "nel rispetto dell'ordinamento statale e comunitario nonché delle peculiarità storiche, culturali, naturalistiche e paesaggistiche che connotano la Lombardia" (art. 1 L.R. 12/2005)

Il PGT è uno strumento molto flessibile articolato in tre fasi di studio/documenti principali:

#### **A IL DOCUMENTO DI PIANO**

#### **B IL PIANO DEI SERVIZI**

#### **C IL PIANO DELLE REGOLE**

che rappresentano tre strumenti di pianificazione che si fondono e completano reciprocamente pur mantenendo una certa autonomia gestionale. I tre documenti che concorrono alla pianificazione comunale sono affiancati da un ulteriore atto, **GLI AMBITI DI TRASFORMAZIONE**, che il PGT elegge a strumento pianificatorio in senso proprio (art. 12 L.R. 12/2005)

Il PGT attraverso gli atti che lo compongono definisce un disegno urbanistico unitario del territorio comunale.

Le funzioni del PGT riguardano:

- l'aspetto conoscitivo
- la definizione delle grandezze complessive insediabili
- le indicazioni circa la formazione delle infrastrutture e delle parti pubbliche del paese
- il rinnovamento urbano legato alla gestione dei tessuti storici e consolidati
- la programmazione-attuazione della crescita urbana

**Il Documento di Piano** è l'atto a valenza strategica mediante il quale l'Amministrazione Comunale delinea i processi in atto e individua le politiche complessive di gestione del territorio. Il DdP sviluppa l'aspetto conoscitivo e indica le principali prospettive di sviluppo e di salvaguardia. La sostenibilità ambientale di obiettivi ed azioni attraverso le quali si esplicano le strategie della Pubblica Amministrazione è verificata dalla Valutazione Ambientale Strategica.

**Il Piano dei servizi** definisce e articola il rapporto tra gli insediamenti in essere, le nuove trasformazioni e la dotazione di aree per attrezzature pubbliche che costituiscono la struttura portante del sistema urbano.

**Il Piano delle Regole** è uno strumento dotato di una certa autonomia che regola e definisce la città costruita, le aree agricole, le aree di valore paesaggistico-ambientale ed ecologiche, le aree non soggette a trasformazione urbanistica.

**Gli Ambiti di Trasformazione** dettano il disegno urbanistico nelle aree destinate alla trasformazione del territorio comunale indicate nel Documento di Piano.

Ai sensi della Legge 17.08.1942 n° 1150, modificata con Legge 06.08.1967 n° 765, e della Legge Regionale 16.03.2005 n° 12, la disciplina urbanistica del territorio comunale viene regolata dalle seguenti norme, ad integrazione delle previsioni urbanistiche contenute nelle tavole grafiche del Piano di Governo del Territorio, fatte salve le disposizioni delle Leggi vigenti in materia con particolare riguardo ai DD.MM. 1-2.04.1968, alla Legge 28.01.1977 n° 10 ed al P.T.C.P. (Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale).

Le varie zone del territorio comunale sono individuate negli elaborati del PGT con un codice alfa-numerico riconducibile alla classificazione delle "Zone Omogenee" praticata dal D.M. n.1444/68. Tale scelta è giustificata dalla volontà di facilitare ad operatori, cittadini ed amministratori, la comprensione dei contenuti del nuovo strumento programmatico utilizzando una "classificazione" del territorio già nota e condivisa.

### **Art. 2 Obiettivi di governo dell'Amministrazione Comunale**

L'Amministrazione Comunale nel rispetto dei principi di partecipazione, di sostenibilità ambientale ed economica, di recupero e riqualificazione urbanistica e del minore consumo di suolo, orienta i propri obiettivi di governo del territorio sui diversi sistemi che lo definiscono secondo la seguente articolazione:

<b>SISTEMA DELLE INFRASTRUTTURE</b> <b>Obiettivi</b>
<p>Migliorare e potenziare la rete viabilistica esistente ed i collegamenti fra i servizi presenti sul territorio:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Prevedere allargamento delle carreggiate lungo tratti critici</li> <li>- Riorganizzazione degli incroci più problematici</li> <li>- Realizzare marciapiedi ove mancanti</li> </ul> <p>Potenziare il sistema dei percorsi pedonali e ciclabili:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Migliorare la rete dei percorsi ciclabili in coerenza con il progetto dei percorsi ciclabili della Provincia di Brescia</li> </ul>

<b>SISTEMA DEI SERVIZI</b> <b>Obiettivi</b>
<p>Razionalizzazione dei servizi presenti sul territorio per aumentare la funzionalità e qualità della "città pubblica":</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Migliorare attrezzature di interesse comune</li> <li>- Potenziare attrezzature sportive e di verde pubblico attrezzato</li> <li>- Incrementare la dotazione di spazi di sosta</li> </ul> <p>Sviluppare adeguate politiche commerciali</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Individuazione di una normativa che favorisca e promuova l'inserimento di attività commerciali di vicinato.</li> </ul> <p>Favorire lo sviluppo turistico comunale e sovralocale</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Individuazione di spazi / strutture pubbliche e di interesse generale nel territorio urbanizzato e naturale</li> </ul> <p>Migliorare e completare le reti del sottosuolo</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Completamento della rete fognaria ove mancante</li> <li>- Progressiva sostituzione delle reti miste in favore di reti separate</li> <li>- Piano Urbano di gestione dei servizi di sottosuolo (PUGSS)</li> </ul>

### **SISTEMA DEI SERVIZI**

#### **Obiettivi**

Operare per il contenimento dei consumi energetici

- Incentivazione e sensibilizzazione all'utilizzo di energie alternative negli edifici pubblici e nelle nuove costruzioni
- Promozione di acquisti verdi secondo criteri di compatibilità ambientale

Promuovere l'edilizia pubblica convenzionata

- Individuazione di comparti di edilizia pubblica convenzionata

### **SISTEMA INSEDIATIVO**

#### **Obiettivi**

Operare per il contenimento del consumo di suolo:

- Quantificazione dello sviluppo comunale orientata ad azioni di riqualificazione urbanistica, paesistica ed ambientale tenendo comunque in considerazione le richieste dei cittadini
- Recepimento delle previsioni di PRG vigente
- Individuazione di ridotti ambiti aggiuntivi rispetto alle previsioni pregresse

Promuovere il recupero del patrimonio edilizio esistente (manufatti storici e nuclei di antica formazione):

- Permettere, compatibilmente con l'entità della qualità ed il pregio architettonico dei singoli edifici, interventi di recupero delle unità immobiliari presenti nei centri storici con riferimento al progetto pilota adottato dall'Amministrazione Comunale.

Contenimento delle aree artigianali-industriali presenti sul territorio:

- Conferma ambiti del PRG previgente

### **SISTEMA PAESISTICO AMBIENTALE**

#### **Obiettivi**

Perseguire obiettivi di qualità paesistica:

- Analisi dell'impatto paesistico dei progetti relativamente agli AdT ed agli interventi previsti in classe di sensibilità molto alta, alta, media.

Salvaguardare e tutelare il territorio:

- Tutela e manutenzione del patrimonio boschivo (consorzio forestale)

Promuovere politiche agricole:

- Incentivare e tutelare la coltivazione di colture di pregio lungo la "strada del vino" (antica via valeriana)

Adottare politiche e strumenti di miglioramento ambientale:

- Introdurre normativa e di Regolamento Edilizio che contenga indirizzi e prescrizioni in materia di miglioramento e tutela ambientale

Recuperare e riutilizzare ambiti dismessi:

- Progetto di realizzazione di "parco avventura" convenzionato (recupero ambientale ex Cava Damiola)

Tali obiettivi generali, esplicitati con specifiche azioni di Piano, sono stati trattati all'interno della Relazione del Documento di Piano ed approfonditi negli specifici elaborati del Piano dei Servizi e del Piano delle Regole; le presenti norme ne valutano le metodologie di attuazione sul territorio comunale.



### **Art. 3 Contenuti del Documento di Piano**

Il DdP costituisce in modo specifico lo strumento utilizzato dall'Amministrazione Comunale per mettere a punto strategie di medio e breve termine, finalizzate a coordinare ed indirizzare tutte le politiche di settore emerse nella ricognizione del territorio e che concorrono alla formazione dei processi di riqualificazione urbani e più in generale all'attuazione del Piano di Governo del Territorio.

Il Documento di Piano:

- definisce il quadro ricognitivo e conoscitivo del territorio comunale e l'assetto geologico idrogeologico e sismico attraverso appositi studi;
- individua gli obiettivi di sviluppo in coerenza con le previsioni di livello sovracomunale e con la sostenibilità ambientale;
- determina gli obiettivi quantitativi di sviluppo generale del PGT in coerenza con le politiche per la mobilità e di settore;
- verifica la compatibilità delle suddette politiche con le risorse economiche attivabili dalla pubblica amministrazione;
- individua anche graficamente alle diverse scale gli ambiti di trasformazione definendone i relativi criteri d'intervento.

Nel dettaglio la ripartizione degli obiettivi quantitativi nel periodo di validità di 5 anni del Documento di Piano è definita nella Relazione illustrativa dello stesso.

Le previsioni del Documento di Piano non producono effetti diretti sul regime giuridico dei suoli: esse acquistano efficacia nelle previsioni del Piano dei Servizi, del Piano delle regole e negli strumenti attuativi del P.G.T. ("Schede degli ambiti di trasformazione") una volta approvati ai sensi di legge.

Il Documento di Piano ha validità quinquennale ed è sempre modificabile.

### **Art. 4. Rinvio ad altre disposizioni, difformità e contrasti tra disposizioni, deroghe**

Per quanto non esplicitamente stabilito dalle presenti norme ed in caso di contrasto tra le previsioni, si rinvia alle disposizioni statali e regionali e, per quanto compatibili, ai regolamenti comunali in materia di edilizia, lavori pubblici e ambiente.

I contenuti prescrittivi delle presenti norme, in caso di difformità, prevalgono sugli elaborati grafici. Tra questi ultimi, se contrastanti fra loro, risultano prevalenti quelli di maggiore dettaglio.

In caso di difformità all'interno delle norme di attuazione dei diversi atti:

- le prescrizioni prevalgono sulle direttive;
- le direttive prevalgono sugli indirizzi.

In caso di difformità tra previsioni cogenti tra gli elaborati (siano essi norme o tavole grafiche) dei diversi atti del PGT:

- prevale la previsione del Piano dei Servizi su quella degli altri atti (Documento di Piano, Piano delle Regole), in considerazione del carattere di pubblica utilità delle previsioni in esso contenute;
- prevale la previsione del Piano delle Regole su quella del Documento di Piano, in considerazione del valore conformativo delle previsioni in esso contenute.

In caso di difformità tra le previsioni del PGT e quelle dei Piani di Settore, la prevalenza va determinata secondo il principio di specificità.

Le prescrizioni del Documento di Piano hanno valore prevalente rispetto ai piani attuativi mentre le direttive e gli indirizzi del DdP hanno valore soltanto orientativo nei confronti dei piani attuativi.

Per i Piani Attuativi in corso di esecuzione già assoggettati a convenzione, valgono in termini urbanistico-edilizi le norme di piano previgente al momento dell'adozione del presente documento. Allo scadere della Convenzione, in caso di mancata o non completa attuazione degli stessi, l'attuazione potrà avere corso mediante richiesta di Permesso di Costruire previo completamento e collaudo delle Opere di Urbanizzazione previste dalla originaria Convenzione.

Le norme specifiche delle singole zone urbanistiche prevalgono sulle norme generali.

#### **Art. 5 Efficacia del documento di piano, prescrizioni, direttive, indirizzi**

La presente normativa contiene norme a carattere generale e norme rivolte agli altri documenti del PGT ed agli Strumenti Attuativi.

Le norme si articolano in prescrizioni, direttive e indirizzi come di seguito specificato:

- **le prescrizioni** sono norme vincolanti per i piani attuativi in merito a quantità, localizzazioni specifiche di importanza strategica secondo il Documento di Piano; la modifica alle prescrizioni comporta variante al DdP;
- **le direttive** sono disposizioni che delineano in termini generali le politiche da attuare attraverso piani attuativi e Piani di Settore, anche mediante integrazioni o modifiche supportate da analisi specifiche e di dettaglio o con proposte alternative per una migliore attuazione del Piano;
- **gli indirizzi** sono costituiti da un insieme di indicazioni che specificano in dettaglio gli obiettivi delle politiche da attuare; sono da approfondire e verificare in fase di elaborazione delle soluzioni attuative. Gli indirizzi possono suggerire soluzioni ed interventi da attuare nei Piani di Settore ed Esecutivi. Il recepimento di alcuni indirizzi proposti costituisce condizione indispensabile per usufruire delle incentivazioni descritte nel DdP.

## **Art. 6 Perequazione – incentivazione - compensazione**

L'applicazione dei principi del presente articolo avviene ai sensi dell'art.11 della L.R. 12/2005 (per le parti non in contrasto con le norme nazionali e comunitarie vigenti).

Le seguenti disposizioni trovano applicazione nelle seguenti aree come da specifica definizione del PGT:

- ambiti soggetti a Piano Attuativo;
- aree destinate a servizi pubblici;
- viabilità di piano;
- nuclei di antica formazione;
- aree di completamento.

**Principio di perequazione:** tale strumento trova applicazione all'interno di ambiti residenziali o produttivi soggetti a piano attuativo attraverso l'applicazione dello stesso indice edificatorio all'intera area definita da specifica perimetrazione. Le volumetrie derivanti dall'applicazione di detto indice verranno realizzate sulle aree effettivamente edificabili definite in sede di pianificazione esecutiva.

**Principio di incentivazione:** l'Amministrazione Comunale provvede alla redazione del Regolamento Edilizio e di altri Regolamenti Comunali specifici o Piani e studi di Settore che trattano in modo specifico le seguenti tematiche:

- a. Agevolazioni per la realizzazione di impianti di riscaldamento, in caso di nuova edificazione e ristrutturazione, con prestazioni superiori (in termini di efficienza energetica) rispetto a quanto richiesto dalla normativa nazionale vigente;
- b. Altri tipi di agevolazioni legate all'utilizzo di energie alternative, mitigazione di edifici fortemente impattanti con l'ambiente ecc;
- c. Incentivi legati alla diversa classificazione energetica degli edifici;

Le agevolazioni e gli incentivi di cui ai punti a)-b)-c) possono comprendere anche incrementi dell'indice edificatorio del lotto fino ad un massimo complessivo del 10% dell'indice definito dalla norma di zona.

- d. In sede di convenzionamento degli Ambiti di Trasformazione è consentita l'applicazione del principio di incentivazione secondo le modalità di seguito riportate: un incremento massimo edificatorio pari al 10% del volume ammissibile qualora il proponente, in aggiunta agli oneri concessori dovuti, proponga all' Amministrazione Comunale la realizzazione diretta o la partecipazione alla realizzazione di servizi aggiuntivi supplementari sia primari che secondari da individuarsi all'esterno del perimetro del Adt in esame. Tale proposta può riguardare la realizzazione sia di servizi che di attrezzature, anche comprese nel Piano Triennale delle Opere Pubbliche, in conformità alle vigenti normative nazionali e comunitarie in termini di lavori pubblici e

appalti. Le proposte di realizzazione di nuovi servizi e attrezzature dovranno trovare riscontro nei programmi e nelle effettive intenzioni dell' A.C.. Nell'ambito della convenzione urbanistica da stipulare ai sensi dell'art.46 della L.R. 12/2005 e s.m.i. l'A.C. potrà proporre ulteriori accordi a garanzia dell'ottimale realizzazione e fruibilità del servizio e delle pubbliche attrezzature.

**Principio di compensazione:** al fine di compensare la diminuzione di aree agricole presenti sul territorio comunale, per interventi di nuova costruzione, come definiti dall'art.9 delle NTA del DdP, che sottraggono superfici agricole allo stato di fatto così come definite nella D.G.R. 22 dicembre 2008 n.8/8757, si applica quanto previsto dall'art.43 comma 2 bis della L.R. 12/2005 e s.m.i. e da quanto specificato dalla D.G.R.10 febbraio 2010 n.8/11297 e dalla D.G.R. 15 novembre 2010 n.11517.

Nello specifico la Legge Regionale richiamata prevede un incremento dei contributi di costruzione (oneri di urbanizzazione primaria e secondaria e costo di costruzione) da un minimo dell'1,5% ad un massimo del 5,0 %. Tale quota deve essere versata integralmente e non può essere oggetto di scomputo in caso di realizzazione diretta delle opere di urbanizzazione.

Al fine di valutare e definire il valore dell'incremento degli oneri concessori il Piano definisce quale supporto, all'interno dello Studio agroforestale allegato al PGT, il valore agroforestale delle singole aree interessate da ambiti di trasformazione.

Al fine di valutare e definire il valore dell'incremento degli oneri concessori il Piano definisce quale supporto, all'interno dello Studio agroforestale allegato al PGT, il valore agroforestale delle singole aree interessate da ambiti di trasformazione.

L'utilizzo dei contributi di cui sopra da parte dell'Amministrazione Comunale, deve essere finalizzato ad interventi che consentano la salvaguardia e la valorizzazione del sistema rurale-paesistico e ambientale quali:

- 1) potenziamento e costruzione del verde comunale;
- 2) potenziamento e costruzione della rete ecologica;
- 3) potenziamento del verde di connessione tra territorio agricolo ed edificato;
- 4) valorizzazione del patrimonio forestale;
- 5) favorire la naturalizzazione dei luoghi e la dotazione del verde in ambito urbano;
- 6) recupero di aree degradate;
- 7) altri interventi definiti dalla DGR sopra richiamate.

I contributi di cui sopra non possono essere finalizzati alla realizzazione di opere ed interventi come da elenco di cui all'Allegato B della D.G.R. n.8/8757 del 2008 richiamata.

Il principio di compensazione sopra riportato non si applica ai Piani attuativi approvati prima dell'adozione del presente Piano.

**Art. 7 Indicatori per il monitoraggio dell'attuazione del  
Piano di Governo del Territorio**

Il Rapporto Ambientale individua, descrive e valuta gli effetti significativi prodotti sull'ambiente dall'attuazione del piano e gli indicatori necessari al monitoraggio che l'Amministrazione Comunale deve implementare negli anni di vigenza del PGT.

## CAPO II

### DESTINAZIONI D'USO, INDICI URBANISTICI E PARAMETRI EDILIZI

#### Art. 8 Destinazione d'uso

Per destinazione d'uso di un'area o di un edificio si intende l'insieme delle funzioni ammesse dagli strumenti urbanistici per l'area o per l'edificio. Si dice principale la destinazione d'uso qualificante; complementare o compatibile, la o le destinazioni d'uso che integrano o rendono possibile la destinazione d'uso principale.

Le presenti norme identificano per le singole zone omogenee le destinazioni d'uso principali e compatibili come di seguito riportato:

#### 1. RESIDENZA

- a) Attività residenziali inclusi gli spazi di pertinenza (soffitte, cantine, spazi per il parcheggio, accessori)

**Destinazioni compatibili:** commercio al minuto, uffici pubblici e privati, attività professionali nonché attività di servizio e di produzione che non comportino emissioni moleste o nocive e non inducano incrementi anomali di traffico veicolare, altre attività di servizio connesse con il credito, la cultura, ricezione e ristoro, spettacolo, autorimesse pubbliche e private, attrezzature sanitarie, politiche e per l'istruzione.

#### 2. ATTIVITA' PRODUTTIVE

- a) Attività di tipo primario: attività connesse all'uso agricolo delle aree quali: colture a prato, specializzate, coltivazione del legname, prima conservazione con trasformazione e vendita dei prodotti dell'azienda ed allevamento di animali

**Destinazioni compatibili:** residenza destinata al personale addetto e attrezzature connesse allo svolgimento dell'agricoltura quali stalle, silos, serre, magazzini, rimesse per attrezzature agricole, locali per la lavorazione, la conservazione e per la vendita dei prodotti derivanti dall'attività agricola e florovivaistica, attività agrituristica ai sensi della L.R. 31.01.1992 n° 3.

- b) Attività di tipo secondario: attività industriali, artigianali, produttive commerciali e stoccaggio.

**Destinazioni compatibili:** laboratori di ricerca e di analisi, magazzini, depositi, spazi per la commercializzazione dei prodotti, silos, rimesse, edifici ed attrezzature di natura ricreativa e sociale connessi all'attività di produzione industriale quali spazi ricreativi, di incontro, mense aziendali ecc., attività amministrative, direzionali e commerciali, alloggi per il titolare o per il custode.

- c) Attività di tipo terziario: attività di tipo amministrativo, commerciale, creditizio ed assicurativo, laboratori di ricerca ed assistenza tecnica, attività culturali, professionali, di spettacolo, ricettive e di ristoro

**Destinazioni compatibili:** residenza per il custode e addetti, attrezzature per servizi pubblici, ed autorimesse pubbliche e private.

### 3. ATTIVITA' DI INTERESSE GENERALE

- a) Attività didattiche, culturali, ricreative, di ristoro, realizzazione di percorsi, parcheggi, attività per lo svago, per il tempo libero, per lo sport e per attrezzature di interesse collettivo, attività per la valorizzazione e la fruibilità dell'ambiente naturale.

**Destinazioni compatibili:** attività connesse all'uso agricolo delle aree quali: colture a prato, specializzate.

- b) Attività di servizio

1. *Attività relative alla viabilità:* strade, nodi stradali, parcheggi pubblici e di uso pubblico, aree di rispetto, fasce destinate a marciapiedi e piste ciclabili.

**Destinazioni compatibili:** stazioni di servizio e per la distribuzione di carburante (in seguito a convenzione), arredo urbano, verde, piazzole per fermata mezzi pubblici.

2. *Attività relative alla sosta dei veicoli:* parcheggi pubblici e di uso pubblico.

**Destinazioni compatibili:** verde, arredo urbano, autorimesse, servizi per la sosta di camper.

3. *Attività legate al verde pubblico:* verde pubblico e di uso pubblico.

**Destinazioni compatibili:** attrezzature per il gioco dei bambini, arredo urbano, chioschi, ritrovi, ristoranti solo a carattere precario.

4. *Attività sportive:* attività connesse al tempo libero, ricreative, culturali.

**Destinazioni compatibili:** attività connesse allo sport, attrezzature sportive, servizi connessi all'attività sportiva, ricezione e ristoro.

5. *Attività per attrezzature comuni:* attività connesse all'istruzione, al culto, ai centri civici, sociali, culturali, sanitari, amministrativi e per pubblici servizi.

**Destinazioni compatibili:** residenza per il custode, ricezione e ristoro, uffici, spettacolo, attività assistenziali, attività amministrative, collegi, chioschi a carattere precario.

6. *Attività per attrezzature tecnico distributive:* attività espositive, mercati, macelli, officine del gas, impianti di depurazione, acquedotti, caserme, carceri, distributori e depositi di combustibili.

**Destinazioni compatibili:** residenza per il custode, del proprietario o del conduttore, ristoro, uffici, mense.

La destinazione d'uso dei suoli e dei fabbricati deve essere indicata nei progetti di intervento edilizio diretto come in quelli per l'intervento urbanistico preventivo, in base alla prescrizione degli articoli precedenti. Le destinazioni principali e compatibili possono coesistere senza limitazioni percentuali ed è sempre ammesso il passaggio dall'una all'altra fatte salve specifiche esclusioni introdotte nei diversi documenti che costituiscono il PGT (art.51 LR 12/2005).

Ogni modifica della destinazione d'uso dovrà essere conforme a quanto prescritto dal CAPO VI, TITOLO I, PARTE II della L.R. 12/2005 agli artt. 51-52-53-54 ed in particolare:

- i mutamenti di destinazione d'uso con opere edilizie sono soggetti al rilascio di Permesso di Costruire o denuncia di inizio attività a cui sono sottoposte le opere edilizie;
- i mutamenti di destinazione d'uso senza opere edilizie, purché conformi alla normativa

urbanistica comunale e alla normativa igienico sanitaria, sono soggette esclusivamente a preventiva comunicazione dell'interessato al Comune. Sono fatte salve le previsioni dell'art. 20 comma 1 del D.Lgs. 22.01.2004 n° 42 in ordine alle limitazioni delle destinazioni d'uso dei beni culturali.

### **Art. 9 Definizione degli interventi edilizi**

Ai sensi dell'art.27 della L.R. n.12/2005 gli interventi edilizi sono definiti come di seguito riportato:

1) **"interventi di manutenzione ordinaria"**: interventi edilizi che riguardano le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti anche con l'impiego di materiali diversi, purché i predetti materiali risultino compatibili con le norme e i regolamenti comunali vigenti.

2) **"interventi di manutenzione straordinaria"**: le opere e le modifiche riguardanti il consolidamento, il rinnovamento e la sostituzione di parti anche strutturali degli edifici, la realizzazione ed integrazione dei servizi igienico-sanitari e tecnologici, nonché le modificazione dell'assetto distributivo delle singole unità immobiliari. Sono di manutenzione straordinaria anche gli interventi che comportino la trasformazione di una singola unità immobiliare in due o più unità immobiliari o l'aggregazione di due o più unità immobiliari in una unità immobiliare.

Il rinnovamento e la sostituzione di parti strutturali si considerano opere di manutenzione straordinaria quando vengano effettuate allo scopo di assicurare la stabilità o la migliore funzionalità dell'edificio e ove non comportino alcuna modifica od alterazione di carattere architettonico o tipologico dell'edificio preesistente e senza interessare i prospetti.

La realizzazione e l'integrazione dei servizi igienico-sanitari e tecnologici si considera opera di manutenzione straordinaria soltanto quando sia diretta a soddisfare esigenze primarie per l'agibilità dell'edificio, ossia alla dotazione di servizi igienico-sanitari nella misura indispensabile ad ogni singolo alloggio, nonché per l'installazione e l'adeguamento dell'impianto di riscaldamento centrale e degli ascensori, per gli edifici superiori ai tre piani.

3) **"interventi di restauro e risanamento conservativo"**: interventi rivolti a conservare e recuperare l'organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentano destinazioni d'uso ad essi compatibili. Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino ed il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, nonché l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio.



Per **elementi estranei all'organismo edilizio** si intendono tutte le aggiunte e le modifiche avvenute in epoca posteriore alla costruzione originaria, non integrati in modo coerente con i caratteri architettonici e storico-ambientali dell'edificio.

Si precisa inoltre che per:

**Consolidamento:** devono intendersi quelle operazioni che conservando il sistema statico dell'organismo gli consentano la sopravvivenza senza la sostituzione di elementi. Si considerano interventi di consolidamento le operazioni di sottomurazione, posa di tiranti, rimpalli di muratura, contraffortature ed in genere le operazioni che rafforzino elementi strutturali importanti senza comportarne la sostituzione.

**Ripristino:** devono intendersi le operazioni di eliminazione delle superfetazioni recenti e spurie finalizzate ad una rilettura dell'antico organismo secondo lo schema originario.

**Rinnovo:** devono intendersi due ordini di operazioni: la prima strutturale che deve essere limitata all'indispensabile per le parti realmente deteriorate che necessitano di sostituzione con altre uguali per forma, natura e tecnologia a quelle sostituite; la seconda di ordine funzionale, finalizzata a sopperire alle carenze funzionali dell'edificio con l'inserimento degli impianti tecnologici e dei servizi.

Tali inserimenti dovranno peraltro essere previsti con la minima indispensabile compromissione delle murature.

Non è ammessa l'installazione di ascensori o corpi montanti in rottura di strutture di pregio architettonico (volte, soffitti lignei, ecc.).

4) **"interventi di ristrutturazione edilizia"**: interventi rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente.

Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti.

Nell'ambito degli interventi di ristrutturazione edilizia sono ricompresi anche quelli consistenti nella demolizione e ricostruzione con la stessa volumetria, superficie lorda di pavimento e sagoma di quello preesistente, fatte salve le sole innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica.

5) **"interventi di nuova costruzione"**: interventi di trasformazione edilizia e urbanistica del territorio di seguito definiti:

a) la costruzione di manufatti edilizi fuori terra o interrati, ovvero l'ampliamento di quelli esistenti all'esterno della sagoma esistente, fermo restando, per gli interventi pertinenziali quanto previsto alla lettera f);

b) gli interventi di urbanizzazione primaria e secondaria realizzati da soggetti diversi dal

Comune;

- c) la realizzazione di infrastrutture e di impianti, anche per pubblici servizi, che comporti la trasformazione in via permanente di suolo ineditato;
- d) l'installazione di torri e tralicci per impianti radio-ricetrasmittenti e di ripetitori per i servizi di telecomunicazione;
- e) l'installazione di manufatti leggeri, anche prefabbricati, e di strutture di qualsiasi genere, quali roulotte, camper, case mobili, imbarcazioni, che siano utilizzati come abitazioni, ambienti di lavoro, oppure come depositi, magazzini e simili, e che non siano diretti a soddisfare esigenze meramente temporanee;
- f) gli interventi pertinenziali che gli atti di pianificazione territoriale e i regolamenti edilizi anche in relazione al pregio ambientale e paesaggistico delle aree, qualifichino come interventi di nuova costruzione, ovvero che comportino la realizzazione di un volume superiore al 20% del volume dell'edificio principale;
- g) la realizzazione di depositi di merci o di materiali, la realizzazione di impianti per attività produttive all'aperto ove comportino l'esecuzione di lavori cui consegua la trasformazione permanente del suolo ineditato.

Si precisa inoltre che per:

**Ampliamento:** si intende il complesso dei lavori effettuati al fine di ingrandire un fabbricato esistente, creando un nuovo maggiore volume con incremento di superficie lorda di pavimento.

**Sopraelevazione:** si intende un ampliamento della costruzione in senso verticale.

**Ricostruzione:** si intende l'operazione congiunta della demolizione di un edificio e la successiva edificazione di un fabbricato in luogo del primo, autorizzata con lo stesso permesso. Per gli edifici esistenti alla data di adozione del P.G.T. potranno essere autorizzati interventi di trasposizione volumetrica, a parità di volume e nel rispetto degli altri parametri di zona, solo per ottenere un miglioramento del rapporto sia estetico che funzionale con l'ambiente circostante, specialmente per interventi di interesse pubblico.

#### **Costruzione**

**in aderenza:** si intende l'operazione congiunta di nuova costruzione sul confine di due o più proprietà riferita ad una progettazione unitaria dei nuovi manufatti.

- 6) **“interventi di ristrutturazione urbanistica”:** interventi rivolti a sostituire l'esistente tessuto urbanistico-edilizio con altro diverso mediante un insieme sistematico di interventi edilizi, anche con la modificazione del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale; tali interventi sono subordinati alla formazione di piano convenzionato.

## **Art. 10 Descrizione degli indici urbanistici**

L'edificazione e l'urbanizzazione nelle varie zone del territorio comunale è regolata dai seguenti indici:

### **1) Sf = Superficie territoriale**

Per superficie territoriale, sulla quale si applica l'indice di fabbricabilità territoriale It o Ut, s'intende un'area non inferiore alla superficie minima di intervento (lotto minimo) indicata dal Piano delle Regole comprendente le aree per l'urbanizzazione primaria e secondaria e la superficie fondiaria.

### **2) Sf = Superficie fondiaria**

Per superficie fondiaria (sulla quale si applica l'indice di fabbricabilità fondiaria If) si intende quella parte di area residua edificatoria che risulta deducendo dalla superficie territoriale Sf le superfici per opere di urbanizzazione primaria S1 e, quando richiesto, le superfici per opere di urbanizzazione secondaria S2.

### **3) S1 -U1= Superficie/opere di urbanizzazione primaria,**

Per superficie per opere di urbanizzazione primaria si intende l'insieme delle aree destinate, ai sensi dell'art.4 L. 29/9/64 n. 847, alle seguenti utilizzazioni:

- a) Sedi viarie: le strade di viabilità principale, quelle al servizio dei singoli insediamenti e quelle di allacciamento alla viabilità principale dei lotti edificabili, le strade interne di lottizzazione.
- b) Spazi di sosta o di parcheggio: gli spazi pubblici necessari per la sosta ed il parcheggio degli autoveicoli.
- c) Fognature: i condotti idonei alla raccolta ed allo scarico delle acque reflue (nere) ed eventualmente anche meteoriche, comprese le relative opere accessorie; nonché i condotti di allacciamento dei singoli edifici alla suddetta rete e gli impianti di depurazione.
- d) Rete idrica: le condotte per l'erogazione dell'acqua potabile e le relative opere per la captazione, il sollevamento e accessorie; nonché i condotti di allacciamento del singolo edificio della rete urbana.
- e) Rete di distribuzione dell'energia elettrica e del gas: le reti per l'erogazione e la distribuzione dell'energia elettrica per usi industriali e domestici, ivi comprese le cabine secondarie, e del gas combustibile per uso domestico o industriale, nonché i condotti di allacciamento dei fabbricati alla rete principale urbana.
- f) Pubblica illuminazione: le reti e gli impianti per l'illuminazione delle aree e delle strade pubbliche e di uso pubblico.

- g) Rete telefonica: la rete telefonica, ivi comprese le centraline telefoniche al servizio dei fabbricati o gruppi di fabbricati.
- h) Spazi di verde attrezzato: le aree pubbliche o di uso pubblico, in prossimità e al servizio diretto di singoli edifici, da mantenere a verde con alberatura ed eventuali attrezzature.
- i) Spazi attrezzati per contenitori per la raccolta differenziata dei rifiuti.
- j) Attrezzature cimiteriali (art.26 bis della L. 38/90)

**4) V1 = Area per verde primario**

**5) P1 = Area per parcheggio primario**

**6) S2-U2 = Superficie/ opere di urbanizzazione secondaria**

comprende l'insieme di servizi, aree, opere e relative attrezzature tecnologiche di cui all'art.44 della L. 22/10/71 n. 865, agli artt.3 – 4 del D.M. 02/04/68 n. 1444, ed in particolare:

- a) Asili nido e scuole materne;
- b) Scuole dell'obbligo e secondarie superiori e attrezzature relative;
- c) Mercati di quartiere;
- d) Delegazioni comunali;
- e) Chiese ed altri edifici per i servizi religiosi;
- f) Impianti sportivi di quartiere;
- g) Centri sociali e attrezzature culturali e sanitarie;
- h) Aree verdi di quartiere;
- i) Attrezzature amministrative e pubblici servizi, uffici P.T., Protezione Civile, ecc.

Devono inoltre essere considerate infrastrutture di urbanizzazione secondaria le aree o le strutture per il trasporto urbano, gli impianti di depurazione, di trattamento e smaltimento dei rifiuti, a livello comunale o sovracomunale.

**7) Sm = Superficie minima di intervento**

Area minima richiesta dalle norme delle diverse zone per gli interventi sia preventivi che diretti o predeterminata graficamente nelle tavole di Piano come unità urbanistica per gli interventi preventivi.

**8) Q = Rapporto massimo di copertura,**

misurato in frazione (superficie coperta / superficie fondiaria).

**9) It = Indice di fabbricabilità territoriale per ambiti residenziali (mq/ha)**

Esprime la superficie lorda di pavimento massima in mq costruibile per ogni ha di superficie territoriale St.

**10) It = Indice di fabbricabilità territoriale per ambiti produttivi (mq/ha)**

Esprime la Superficie lorda di pavimento massima in mq costruibile per ogni ha di superficie territoriale St.

**11) If = Indice di fabbricabilità fondiaria per ambiti residenziali (mq/mq)**

Esprime la superficie lorda di pavimento massima in mq costruibile per ogni mq di superficie fondiaria Sf.

**12) If = Indice di fabbricabilità fondiaria per ambiti agricoli (mc/mq)**

Esprime il Volume massimo in mc costruibile per ogni mq di superficie fondiaria Sf.

**13) Ut = Indice di utilizzazione territoriale (mq/ha)**

Esprime per gli ambiti produttivi, artigianali, industriali e commerciali la Superficie lorda di pavimento massima in mq costruibile per ogni ha di superficie territoriale St.

**14) Uf = Indice di utilizzazione fondiaria (mq/mq)**

Esprime per gli ambiti destinati a servizi ed attrezzature pubbliche, la Superficie lorda di pavimento massima in mq costruibile per ogni mq di superficie fondiaria Sf.

**15) H = Altezza del fabbricato**

Media dell'altezza delle varie fronti (a cui va riferita l'altezza massima consentita dalle norme di zona

**16) D = Distanze**

**17) PA/PE/PERP/PEC = Piano di attuazione / Piano esecutivo/ Piano per Edilizia Residenziale Pubblica/Piano per Edilizia Convenzionata.**

**Art. 11 Parametri edilizi**

**S.I.p. Superficie lorda di pavimento**

La somma delle superfici lorde di tutti i piani, comprese le murature interne ed esterne, fuori ed entro terra ad esclusione di:

- vani scala e vani ascensore al netto delle murature;
- porticati di uso pubblico aperti almeno su due lati;
- porticati e balconi di uso privato, aperti almeno su due lati aventi una profondità non superiore a m 3,00, nella percentuale massima del 25% della Slp.
- autorimesse con i relativi spazi di manovra:
  - a) per le quantità massime (1 mq/10mc) previste dalla normativa vigente (Legge n.122/89 e s.m.e.i.) nel caso in cui le autorimesse e relativi vani di accesso siano

realizzati al piano terra, al piano seminterrato o parzialmente interrato;

b) interamente nel caso in cui le autorimesse e relativi vani di accesso siano realizzati nel piano interrato, sotto il profilo del terreno esistente e con riporto di terra;

- cantine e servizi tecnici del fabbricato (centrale termica, elettrica, di condizionamento, lavanderia, ecc.) entro terra e con altezza utile netta non superiore a m 2,50;
- cabine di trasformazione dell'energia elettrica;
- la porzione di sottotetto che goda di un'altezza media ponderale inferiore a m 2,40 e che non abbia le caratteristiche stabilite dal Regolamento d'Igiene di cui alla D.G.R. n°4/45266 dei 25/7/89. Per porzione di sottotetto inclusa nel calcolo della Slp si intende quindi l'intero piano sottotetto o alcune porzioni dello stesso (anche non definite da pareti divisorie) quando la relativa altezza media ponderale (volume/superficie) è superiore a m 2,40 come dagli esempi grafici sotto riportati. L'altezza media ponderale viene misurata dal pavimento all'intradosso della copertura: non verranno quindi valutati ribassi derivanti dalla realizzazione di eventuali controsoffittature. In caso di copertura a falde inclinate, la pendenza massima delle stesse non deve superare il 40%. Per le coperture dei fabbricati a quota s.l.m. superiore a m 1000 sono ammesse pendenze superiori.

Sono considerati "entro terra" i locali interrati per almeno 2/3 della loro altezza utile netta.

### **SC Superficie coperta**

L'area risultante dalla proiezione sul piano orizzontale di tutte le parti edificate fuori terra, compresi i porticati, computate sul perimetro esterno delle murature, con esclusione delle parti aggettanti come balconi e sporti di gronda, fino ad un oggetto di cm 150 delimitate dalle superfici esterne delle murature perimetrali; la porzione eccedente viene conteggiata.

**HF Altezza delle fronti** (ai fini della determinazione dei distacchi). L'altezza di ciascuna fronte del fabbricato è data dalla differenza fra:

- la più bassa delle quote:
  - a) media del marciapiede o del terreno
  - b) piano di calpestio del piano terreno
- e la più alta delle quote:
  - a) soffitto dell'ultimo piano abitabile sia orizzontale che inclinato (in questo caso calcolato nel punto medio)
  - b) bordo inferiore della linea di gronda o media dell'inclinazione delle coperture.

### **H Altezza del fabbricato**

Media dell'altezza delle varie fronti (riferita all'altezza massima consentita dalle norme di zona). E' l'altezza media risultante dal rapporto tra la sommatoria delle superfici di

tutte le fronti e il perimetro di base.

Per superficie della fronte si intende la proiezione sul piano verticale di tutti i volumi costruiti compresi quelli contenuti in un piano di copertura con inclinazione superiore al 40% ad esclusione dei volumi tecnici emergenti aventi altezza lorda non superiore a 2,50 m e con superficie lorda inferiore a all'1,50% della s.l.p. e comunque non superiore a 15 mq.

La definizione della linea di base delle fronti deriverà dall'andamento naturale del terreno precedente l'intervento in caso di non manomissione dello stesso o di rilevati artificiali autorizzati sino alla quota stradale pubblica o, in caso di sbancamenti autorizzati, dall'andamento del terreno derivante dagli stessi sbancamenti.

Nel computo delle superfici delle fronti non verranno conteggiate le porzioni di fronte relative a scivoli e corsie di accesso alle autorimesse e volumi tecnici.

Relativamente alle sole zone produttive di tipo "D" l'altezza del fabbricato va riferita alla quota di imposta del carroponete, ove esista, o all'intradosso delle travi di copertura. Lo spazio compreso tra l'imposta del carroponete e l'intradosso della trave di copertura non potrà superare l'altezza di m 2,00.

**V** **Volume.** La somma dei prodotti delle superfici lorde di pavimento, per le relative altezze lorde (misurate da pavimento a pavimento e da pavimento a soffitto per l'ultimo piano).

**D** **Distanze**

- distanze dei fabbricati dai confini di proprietà: ..... Dc
- distanze dei fabbricati dai confini stradali: ..... Ds
- distanze dei fabbricati da altri fabbricati: ..... Df

si intendono le distanze minime, alle differenti quote, misurate in proiezione orizzontale, intercorrenti fra il fabbricato e il confine o il fabbricato vicino o la strada (misurazione a raggio). Il criterio di misurazione vale anche per gli edifici ricadenti all'interno della medesima proprietà fatte salve le specificazioni contenute nelle norme delle singole zone.

Per la misurazione di tali distanze non vanno considerati solo i balconi aperti e gli sporti di gronda e pensiline purché non aggettanti per più di m 1,50. Qualora tali aggetti superino la profondità di m 1,50 dovrà essere sempre verificata la distanza di m 3,50 tra confine e oggetto.

La facoltà di costruire a distanza dai confini inferiore a m 5,00 può essere esercitata solo previo consenso del confinante mediante atto valevole a norma di Legge nel rispetto comunque del distacco minimo di m 10,00 tra i fabbricati.

Per i fabbricati totalmente interrati non è obbligatorio il rispetto delle distanze dai confini e dei distacchi tra i fabbricati, fatta salva la distanza minima dalle strade di m 3,00.

Lungo le strade urbane esistenti all'interno del perimetro del centro edificato dovranno osservarsi distanze analoghe a quelle osservate nella precedente

edificazione posta in essere ai margini di quella via, con riguardo particolare alla distanza prevalente. Per la determinazione della distanza prevalente si considera, su quel lato della via, la distanza dalla strada dei due edifici latitanti a quello edificando; ove ciò non sia agevole o vi siano discordanze si assumono le distanze di altri edifici vicini, ricavandone la distanza prevalente. Quando la misura non risulti possibile o non sia ritenuta conveniente dall'Amministrazione comunale si dovrà rispettare una distanza di m 5,00 dalle strade con larghezza fino a m 7,50 e di m 7,50 dalle strade di maggior dimensione, fatte salve distanze specifiche definite per le diverse tipologie di strada.

Relativamente all'applicazione del principio della distanza prevalente, lungo le strade sprovviste di marciapiede, l'Amministrazione Comunale ha la possibilità di richiedere la realizzazione di adeguato porticato della profondità di m 1,50 da adibire ad uso pubblico. Qualora la zona sia sprovvista di spazi di sosta l'Amministrazione Comunale valuterà l'opportunità di concordare una soluzione progettuale che preveda la realizzazione di nuovi parcheggi, in aggiunta a quanto definito dall'art.9 delle NTA del PdS, con eventuale compensazione edilizia volumetrica.

### **Aree di pertinenza**

Aree, fondiarie e territoriali, che vengono utilizzate in base alle prescrizioni di PGT e dei suoi strumenti di attuazione, ai fini del calcolo degli strumenti urbanistici.

Le aree di pertinenza, relative agli edifici esistenti o realizzati in attuazione a strumenti urbanistici vigenti, non potranno essere ulteriormente conteggiate ai fini dell'utilizzo degli indici di edificabilità ammessa dalle presenti norme.

Un'area di pertinenza si definisce saturata quando gli edifici costruiti sulla stessa hanno utilizzato il volume edificabile in base allo strumento urbanistico vigente.

Negli elaborati richiesti per gli interventi edilizi o per gli strumenti urbanistici attuativi dovrà sempre ed obbligatoriamente figurare l'individuazione planimetrica esatta delle aree di pertinenza corredate dai relativi estratti di mappa e dai dati catastali delle proprietà e la dimostrazione del calcolo degli indici, distinguendo le aree sature da quelle non sature.

Il rilascio del Permesso di costruire è subordinato alla sottoscrizione di atto unilaterale d'obbligo da parte del concessionario, con il quale dichiara l'asservimento all'edificio delle aree di pertinenza utilizzate ai fini del computo degli indici. Ove le aree di pertinenza appartengano a più proprietari, l'atto di identificazione e asservimento dovrà essere sottoscritto da tutti gli aventi diritto.

### **Art. 12 Applicazione degli indici urbanistici**

Gli indici di fabbricabilità e utilizzazione territoriale (I<sub>t</sub> e U<sub>t</sub>) si applicano, nei Piani Particolareggiati di esecuzione e nelle lottizzazioni, cioè nei casi ove è richiesto l'intervento urbanistico preventivo.

Gli indici di fabbricabilità e utilizzazione fondiaria (I<sub>f</sub> e U<sub>f</sub>) si applicano per l'edificazione nei



singoli lotti, sia nel caso di attuazione di Piani Particolareggiati o di lottizzazioni approvate, sia nel caso di edificazione in ambiti che non richiedono l'intervento urbanistico preventivo. Gli indici di fabbricabilità e di utilizzazione fondiaria (If e Uf) specificano le superfici lorde di pavimento costruibili su ciascun lotto.

Nel caso di edificazione, in ambito di pianificazione attuativa a convenzione scaduta, qualora vi siano ancora lotti ineditati o non esauriti gli interventi dovranno rispettare gli indici già convenzionati o adeguarsi ai nuovi indici qualora questi siano inferiori.

### **Art. 13 Strumenti di attuazione del PGT**

Il PGT e le previsioni in esso contenute si attuano con l'uso degli strumenti previsti dalla normativa nazionale e regionale vigente.

Gli interventi edilizi sono attuati nel rispetto delle prescrizioni di zona, degli allineamenti e dei vincoli indicati nelle tavole grafiche di Piano o nelle presenti norme, con le seguenti modalità:

- a) in tutte le zone indicate nelle tavole del DdP con contorno tratteggiato come ambito di P.A. obbligatorio, la pianificazione si attua esclusivamente a mezzo di Piano Particolareggiato, di Piano Attuativo convenzionato, di Programma integrato di intervento o altro intervento urbanistico preventivo (IUP) secondo i parametri e le prescrizioni contenute nelle schede degli Ambiti di Trasformazione. In mancanza di detti strumenti, per i manufatti esistenti, sono consentite soltanto opere di manutenzione, di restauro e di risanamento conservativo, previa Denuncia di Inizio Attività edilizia o conseguimento di Permesso di Costruire, ai sensi della vigente Legge;
- b) in tutte le zone indicate nella tavola delle Previsioni di Piano (tav. DP 9) con contorno tratteggiato e sigla A.r.c/A.p.c. (Ambito Convenzionato residenziale/produttivo), la pianificazione si attua esclusivamente secondo i parametri e le prescrizioni contenute nelle specifiche NTA (di seguito riportate), con preventivo convenzionamento con l'Amministrazione Comunale finalizzato alla definizione di eventuali arretramenti per allargamento stradale e formazione di parcheggi pubblici o privati di uso pubblico. In mancanza di detto convenzionamento sono consentite, per i manufatti esistenti, soltanto opere di manutenzione, di restauro e di risanamento conservativo, previa Denuncia di Inizio Attività edilizia o conseguimento di Permesso di Costruire, ai sensi della vigente Legge;
- c) per tutti i residui ambiti edificabili, la realizzazione di interventi edilizi e di opere di urbanizzazione può avvenire soltanto mediante il rilascio di singoli permessi o autorizzazioni (IED: intervento edilizio diretto) nel rispetto delle particolari prescrizioni di zona. Nello specifico, nelle zone dove è previsto l'intervento edilizio diretto, l'edificazione dei singoli lotti è consentita dietro presentazione della D.I.A. o rilascio di Permesso di Costruire ai sensi degli artt. 33-34-35-36-37-38-40-41- 42 la L.R. 12/2005 e del D.P.R. 06.06.2001 n° 380 e s.m.i. ad esclusione degli articoli in disapplicazione di cui all'art. 103 della L.R. 12/2005. Il Permesso di Costruire è comunque subordinato (secondo il tipo di intervento edilizio) al pagamento del contributo di costruzione commisurato all'incidenza degli Oneri di Urbanizzazione primaria e secondaria nonché al costo di costruzione in

base a quanto stabilito da specifica Delibera del Consiglio Comunale.

Si ricorda che in caso di ritrovamento di strutture di interesse archeologico, queste risultano tutelate ai sensi del D.Lgs. 42/2004. Eventuali manomissioni o danneggiamenti sono punibili ai sensi della stessa Legge ed in base all'art. 733 del Codice Penale.

**Art. 14 Piani Attuativi, Programmi Integrati di Intervento e Ambiti Convenzionati:  
individuazione di aree ed ambiti**

**Piani Attuativi** Il Documento di Piano individua, nelle proprie tavole, attraverso una specifica perimetrazione e numerazione gli ambiti di trasformazione all'interno dei quali, gli interventi si attuano previa approvazione di piano attuativo (nelle varie tipologie previste dalla normativa vigente: PA-PR-PERP-PEC ecc.) esteso all'intero comparto.

Come previsto dalla L.R. 12/2005 queste aree non sono conformative rispetto al regime giuridico dei suoli: nonostante all'interno del Documento di Piano sia stata individuata una precisa definizione planimetrica ed una schedatura di catalogazione che ne definisce la tipologia ed i parametri edificatori, solamente in una seconda fase, a detti ambiti si attribuiranno effettivi diritti edificatori; infatti, solo in sede di definizione delle concrete modalità di attuazione del comparto con l'Amministrazione Pubblica (approvazione definitiva del Piano Attuativo da parte del Consiglio Comunale) gli elementi definiti dal Documento di Piano si trasformeranno in diritti edificatori.

La normativa specifica contenuta nel Documento di Piano ne definisce:

1. la dimensione
2. i parametri edilizi
3. le infrastrutture
4. i servizi
5. le tipologie edificatorie

**Programmi Integrati di Intervento** Al fine di riqualificare il tessuto urbanistico, edilizio ed ambientale di parte del proprio territorio l'Amministrazione Comunale ha la possibilità di individuare ambiti destinati alla formazione di Programmi Integrato di Intervento che prevedono la partecipazione anche di più operatori e risorse finanziarie sia pubbliche che private.

Ai sensi dell'art.87 e seguenti della L.R. n.12/2005 il programma prevede al suo interno la definizione delle seguenti funzioni attraverso l'attuazione dei seguenti obiettivi:

1. realizzare infrastrutture pubbliche con potenziamento delle urbanizzazioni primarie e secondarie presenti attraverso modalità di intervento integrate;
2. riqualificare dal punto di vista ambientale e naturalistico l'ambito oggetto di intervento;

Come previsto dalla L.R. 12/2005 queste aree non sono conformative rispetto al regime giuridico dei suoli: solo in sede di definizione delle concrete modalità di attuazione del comparto con l'Amministrazione Pubblica (approvazione definitiva del Programma integrato di intervento da parte del Consiglio Comunale) gli elementi definiti dal Documento di Piano si trasformeranno in diritti edificatori.

La normativa specifica contenuta nel Documento di Piano ne definisce:

6. la dimensione
7. i parametri edilizi
8. le infrastrutture
9. i servizi
10. le funzioni insediate
11. le eventuali varianti apportate agli atti di PGT
12. le tipologie edificatorie.

**Ambiti Convenzionati.** Il Documento di Piano individua, nelle proprie tavole, attraverso uno specifico perimetro e numerazione gli ambiti di trasformazione all'interno dei quali, gli interventi si attuano previo convenzionamento con l'Amministrazione Comunale. La perimetrazione rappresentata nelle tavole di Piano comprende un singolo lotto o un insieme di lotti di proprietà diversa che possono attivare singolarmente il convenzionamento e che costituiscono l'ambito di trasformazione.

Come previsto dalla L.R. 12/2005 queste aree non sono conformative rispetto al regime giuridico dei suoli: nonostante all'interno del Documento di Piano sia stata individuata una precisa definizione planimetrica con parametri edificatori, solamente in una seconda fase, a detti ambiti si attribuiranno effettivi diritti edificatori; infatti, solo in sede di definizione di specifica convenzione con l'Amministrazione Pubblica gli elementi definiti dal Documento di Piano si trasformeranno in diritti edificatori.

La normativa specifica contenuta nel Documento di Piano ne definisce:

1. i parametri edilizi
2. i servizi e le infrastrutture oggetto di convenzionamento e/o cessione

#### **Art. 15 Prescrizioni generali per i Piani Attuativi, i Programmi Integrati di Intervento e gli Ambiti Convenzionati**

Il piano attuativo (PA), il Programma integrato di Intervento (PII), l'Ambito Convenzionato (AC) ed ogni intervento previsto all'interno degli stessi, sia pubblico che privato, sono soggetti, in base all'art. 25, comma 1 delle Norme Tecniche del PTPR ad esame di impatto paesaggistico da cui deriva un parere circa la compatibilità paesaggistica dell'opera.

La documentazione di riferimento per l'espressione del parere circa l'impatto paesaggistico degli interventi è rappresentata dagli elaborati contenuti nel DdP che costituiscono le "Carte condivise del Paesaggio".

In particolare, ai fini dell'esame di impatto paesaggistico dei progetti la Tav. DP 3.8 "Carta della sensibilità paesaggistica" definisce il grado di sensibilità dei diversi ambiti in cui è articolato il territorio comunale. Al fine di meglio definire l'argomento in esame e le modalità

di applicazione della normativa in essere si rimanda a specifico Allegato delle Norme Tecniche di Attuazione del DdP intitolato "Modalità per l'esame di impatto paesaggistico delle trasformazioni".

Per l'attuazione di tutti gli interventi all'interno degli ambiti di trasformazione dovranno inoltre essere documentate:

- il rispetto degli obiettivi e dei criteri per la progettazione urbanistica, delle destinazioni e delle quantità ammesse, delle dotazioni di servizi e attrezzature pubbliche richieste e delle prescrizioni di cui alle presenti norme e delle indicazioni contenute nelle schede specifiche per ogni Ambito di Trasformazione;
- la fattibilità geologica in base alle prescrizioni ed indicazioni dello studio geologico allegato al PGT;
- la compatibilità acustica in base alle prescrizioni ed indicazioni dello studio acustico allegato al PGT;
- la compatibilità con il P.T.R. come da prescrizioni definite dall'art.29 delle presenti NTA;
- la realizzazione di opere a verde di mitigazione verso gli ambiti liberi da previsioni insediative e verso gli ambiti agricoli in genere in attuazione di quanto previsto all'art.3bis delle NTA del PdR per la costruzione della Rete Ecologica Comunale; la messa a dimora di specie arboree con forti caratteristiche mitigative deve avvenire secondo le indicazioni fornite da un tecnico competente in materia che prevedano la scelta e la localizzazione di specie tali che possano ricostruire, ove possibile, connessioni ecologiche anche urbane (areali, lineari, puntuali);
- la previsione di misure compensative che possano contribuire alla formazione della Rete Ecologica Comunale così come definita all'art.3 bis delle NTA del PdR.;
- la realizzazione di adeguate fasce di rispetto, da definire con l'ASL, nel caso di interventi su lotti prospicienti zone a diversa destinazione urbanistica non compatibile con gli interventi in progetto. In particolare dovrà essere verificato il distacco (tra Adt residenziali e per servizi) da eventuali industrie classificate come insalubri di prima classe (art.216 del T.U.LL.SS. e s.m.i.) che dovranno distare indicativamente m 150,00 da zone a destinazione residenziale, commerciale e terziaria. Tale distanza potrà essere eventualmente derogata a condizione che, per l'introduzione di tutte le nuove tecnologie, metodi e speciali cautele, sia garantito il rispetto di tutti i requisiti di tutela della salute e dei parametri previsti per le diverse destinazioni delle aree attigue;
- la realizzazione di congrua fascia di separazione e l'adozione di interventi di attenuazione igienico-sanitaria e ambientale relativamente alle aree residenziali e per servizi confinanti con gli ambiti produttivi esistenti;
- la verifica, al fine di mantenere adeguate fasce di rispetto a scopo sanitario, del rispetto delle distanze da eventuali allevamenti zootecnici come definiti dall'art.23 delle NTA del PdR e nel rispetto delle normative vigenti al momento dell'edificazione;
- la verifica, al fine di mantenere adeguate fasce di rispetto a scopo sanitario e nel rispetto dell'art.94 del D.Lgs. n.152/2006 e dell'art.17 delle NTA del PdS, del rispetto delle distanze da eventuali pozzi e sorgenti di captazione di acqua per uso idro-potabile;
- la non sussistenza di vincoli di destinazione connessi a finanziamenti per l'attività agricola

(art.83 NTA del PTCP);

- il sistema per la raccolta delle acque piovane finalizzato al riutilizzo delle stesse per impianti sanitari e/o per irrigazione;
- la separazione delle reti di raccolta delle acque di scarico (acque bianche ed acque nere);
- in sede di attuazione dell'Adt è prescritta la verifica dell'adeguatezza delle reti tecnologiche al nuovo carico antropico;
- la separazione delle reti di raccolta delle acque di scarico (acque bianche ed acque nere) con:
  - la realizzazione di un sistema per la raccolta delle acque piovane finalizzato al riutilizzo delle stesse per impianti sanitari e/o per irrigazione e/o per nei cicli produttivi;
  - il recupero delle acque bianche per l'irrigazione delle aree verdi di pertinenza o la dispersione delle stesse nel sottosuolo o in CIS;
  - l'individuazione, ai sensi del D.Lgs. 152/2006 art.146 comma g), per ogni nuovo insediamento, di sistemi di collettamento differenziati per le acque piovane e per le acque reflue e di prima pioggia (fognature separate);
- di effettuare, per eventuali aree industriali dismesse individuate come Ambiti di Trasformazione a destinazione residenziale, ai sensi dell'art. 242 del D.Lgs. 152/06 e s.m.i., un'indagine preliminare sulle matrici ambientali, tesa alla verifica del rispetto delle concentrazioni soglia di contaminazione (CSC) di cui alla colonna A, della Tabella 1, dell'Allegato 5, della parte IV, Titolo V, del D. Lgs. 152/06 e s.m.i.;
- di procedere, in caso di intervento di ristrutturazione urbanistica, all'esecuzione di indagini ambientali preventive, ai sensi del D.Lgs. 3 aprile 2006, n. 152, finalizzate a dimostrare la compatibilità delle nuove destinazioni previste;
- al fine di migliorare l'integrazione tra espansioni insediative e trasporto pubblico deve essere favorita e facilitata la mobilità lenta e l'accessibilità alla rete del Trasporto Pubblico Locale (TPL): devono quindi essere individuati percorsi pedonali continui e protetti in continuità con gli esistenti;
- in ogni intervento di nuova edificazione deve essere verificato quanto previsto dal Decreto n.12678 del 21/12/2011, relativamente alle "Linee guida per la prevenzione delle esposizioni al gas radon in ambienti indoor".
- quanto evidenziato sulle schede di approfondimento della VAS "PARTE III - Valutazione previsioni di Piano".

Negli interventi di trasformazione dell'uso del suolo o della destinazione d'uso di edifici si dovrà procedere all'esecuzione di indagini ambientali preventive, ai sensi del D.Lgs. 3 aprile 2006, n. 152 sulle matrici ambientali, tese alla verifica del rispetto delle concentrazioni soglia di contaminazione di cui alla tabella 1, colonna A, dell'allegato 5 del D.Lgs stesso e finalizzate a dimostrare la compatibilità delle nuove destinazioni previste.

Dovrà inoltre essere verificata la presenza di manufatti contenenti amianto e di procedere alla rimozione ed allo smaltimento dei medesimi applicando quanto previsto dai disposti normativi vigenti.

Il disegno urbanistico degli ambiti dovrà considerare la massima distanza possibile dalle infrastrutture viarie. Inoltre come previsto all'art. 8 della L.447/95 lettera e) "nuovi insediamenti residenziali prossimi alle opere di cui al comma 2" dovrà essere predisposta una valutazione del clima acustico.

Si precisa inoltre che tutta la documentazione e le prescrizioni dello studio relativo alla "Componente geologica, idrogeologica e sismica del Piano di Governo del Territorio" risulta parte integrante e sostanziale del presente Documento di Piano.

Negli interventi di nuova edificazione ricadenti in ambiti interessati dalle componenti "Visuali Panoramiche" e "Punti Panoramici" come individuate nella tav. DP 3.7b "Visualità" del DdP e interessati dalla presenza di vigneti o da aree con elevato valore agro-forestale (Tav. DP 3.2 "Componenti del paesaggio fisico naturale, agrario e della antropizzazione colturale, Tav. DP 3.6 Valore agro forestale e paesistico ambientale dei suoli), al fine di coerenza il progetto con la normativa vigente, si prescrive la redazione di specifica relazione paesistica che dimostri:

- gli elementi progettuali (dimensioni, materiali, alberature etc.) volti ad un corretto inserimento del manufatto nel paesaggio;
- le strategie d'intervento adottate affinché venga mitigato l'impatto visivo d'insieme nel quadro paesistico.

In caso di intervento di ristrutturazione urbanistica, si dovrà procedere all'esecuzione di indagini ambientali preventive, ai sensi del D.Lgs. 3 aprile 2006, n. 152, finalizzate a dimostrare la compatibilità delle nuove destinazioni previste.

In caso di ristrutturazione urbanistica l'intervento dovrà inoltre prevedere il piano di bonifica del sito o specifica documentazione che attesti la non necessità dello stesso.

In attesa dell'approvazione del PUGSS (Piano Urbano di Gestione dei Servizi del Sottosuolo) ogni nuovo intervento dovrà prevedere la verifica e la dimostrazione della sostenibilità del progetto rispetto alle reti esistenti di acquedotto e fognatura.

Si precisa inoltre che, gli edifici di nuova costruzione e quelli oggetto di ristrutturazione totale, previsti negli ambiti di trasformazione, devono essere dotati, di un attestato di certificazione energetica redatto secondo i criteri e le metodologie di cui all'art. 4, comma 1 del D.Lgs. 19/8/2005 n. 192 "Attuazione della direttiva 2002/91 CE relativa al rendimento energetico nell'edilizia" modificato con D.Lgs. n.311 del 29/12/2006. Il certificato e la targa energetica dovranno essere richiesti all'Amministrazione comunale attraverso l'Ufficio Tecnico. L'attestato ha una validità temporale massima di 10 anni a partire dal suo rilascio ed è aggiornato ad ogni intervento che modifica la prestazione energetica dell'edificio o dell'impianto. L'attestato di certificazione energetica comprende i dati relativi all'efficienza energetica propri dell'edificio, i valori vigenti a norma di legge e i valori di riferimento che consentono ai cittadini di valutare e confrontare la prestazione energetica dell'edificio. Il Comune, sulla scorta delle dichiarazioni di fabbisogno energetico dell'edificio presentata in sede di richiesta del certificato di agibilità e nei casi in cui venga modificata la prestazione energetica dell'edificio, anche ai fini di valorizzare in termini di mercato gli immobili caratterizzati da minor fabbisogno, classifica gli stessi con parametri da **A** a **G**, da inserire

nella targa energetica da esporre all'esterno dell'edificio.

I consumi di energia negli edifici pubblici e privati, qualunque ne sia la destinazione d'uso, nonché l'esercizio e la manutenzione degli impianti, sono regolati dalle norme del Capo VI - Parte II del DPR n° 380/2001.

Negli edifici di proprietà ed uso privato, qualunque sia la loro destinazione d'uso, ai fini del soddisfacimento del fabbisogno energetico per il riscaldamento, il condizionamento, l'illuminazione e la produzione di acqua calda sanitaria, è verificata in via prioritaria l'opportunità di ricorso a fonti di energia rinnovabile o assimilata, salvo impedimenti di natura tecnica ed economica o relativi al ciclo di vita degli impianti.

E' comunque obbligatoria la predisposizione delle opere riguardanti l'involucro dell'edificio e gli impianti necessarie a favorire l'installazione di impianti solari termici e fotovoltaici ed i loro collegamenti alle reti ed agli impianti dei singoli utenti, ai sensi dell'allegato -D- del D.Lgs. 192/2005 e s.m.i..

## **NORME GENERALI PER L'EDIFICAZIONE**

### **Sottotetti**

Come stabilito dal Testo Integrato L.R. 12/2005 comma 1 bis dell'art. 63 si definiscono sottotetti i volumi sovrastanti l'ultimo piano degli edifici dei quali sia stato eseguito il rustico e completata la copertura.

Ai sensi della L.R 12/2005 e delle successive integrazioni i sottotetti dei fabbricati destinati a residenza per almeno il 25% della s.l.p. complessiva, esistenti alla data del 31 dicembre 2005, o assentiti entro il 31 dicembre 2005 con permesso di costruire, ovvero entro il 1 dicembre 2005 con DIA, possono essere recuperati ad usi residenziali, sia per ampliare gli alloggi del piano abitabile sottostante, sia per creare nuovi alloggi.

Per gli edifici realizzati successivamente a queste date è consentito il recupero volumetrico del sottotetto se decorsi cinque anni dalla data del conseguimento dell'agibilità, anche per silenzio assenso. Tali interventi possono essere realizzati anche in deroga alle distanze dai confini e dai fabbricati ma non alle distanze previste dal Codice Civile. E' obbligatorio il reperimento di spazi per parcheggi pertinenziali, garantiti da atto da trasciversi nei registri immobiliari, nella misura prevista dagli strumenti di pianificazione comunale e con un minimo di 1 mq ogni 10 mc del volume reso abitativo ed un massimo di 25 mq per ogni nuova unità abitativa. Qualora non risulti fattibile il reperimento di tali spazi, in base a quanto definito dall'art.5 delle NTA del PdS, è possibile la loro monetizzazione.

E'ammessa l'applicazione degli articoli 63-64-65 della L.R. 12/2005 e s.i.m. anche all'interno del nucleo di antica formazione purchè non venga modificata l'altezza di colmo e di gronda e le linee di pendenza delle falde dell'edificio oggetto di intervento.

### **Recinzioni**

E' vietata la realizzazione di recinzioni in cemento prefabbricato o di tipo industriale.

Le nuove recinzioni dovranno essere trasparenti sui fronti prospicienti gli spazi pubblici e tra proprietà private e non potranno superare l'altezza massima di m.2,00. La percentuale di chiusura della recinzione prospiciente spazi pubblici non potrà superare il 35% dell'intera superficie mentre su spazi privati non potrà essere superiore al 50%.

Si precisa che per recinzione è da intendersi il sistema muro+rete/ringhiera. In prossimità degli ingressi carrabili deve sempre essere garantita la visualità.

Qualora sussistano particolari caratteristiche ambientali è ammissibile la realizzazione di recinzioni in muratura intonacata o pietrame secondo la tradizione locale previo esame del progetto da parte della Commissione Paesaggio.

Specifiche indicazioni potranno essere precisate nelle singole norme di zona.

### **Muri di contenimento**

I muri di contenimento di nuova realizzazione o il ripristino degli esistenti dovranno essere realizzati esclusivamente in pietra locale a vista con lavorazione a rasa pietra o a semi-secco. La sommità degli stessi non potrà emergere, dal piano di campagna del terrapieno da contenere, per oltre cm 20,0. L'altezza massima di tali muri, misurata dal piede d'imposta, non potrà superare m 1,20 per i muri di sostegno di terrazzamenti e m 1,80 per muri di sostegno a confine fatte salve le prescrizioni riportate nel paragrafo precedente.

In caso di interventi che riguardano muri esistenti in pietrame anche realizzati a secco, gli stessi dovranno essere salvaguardati e recuperati nel rispetto della tipologia preesistente.

La costruzione di nuovi muri di contenimento di terrapieni a confine (in riferimento alle norme di Codice civile) è ammissibile, previo accordo con il confinante fino ad una altezza massima di m. 2,50. Per eventuali terrapieni prospettanti su strada pubblica il limite di altezza è fissato in m.3,00. Si precisa che la formazione di terrapieni è ammissibile esclusivamente quando la conformazione del terreno ne richieda la realizzazione.

### **Aree inedificate, corti, cortili, orti e giardini**

Le aree inedificate verdi interne agli ambiti residenziali devono rimanere tali almeno per una superficie pari al 30% del lotto a garanzia della minima superficie filtrante; la restante parte potrà essere interessata da costruzioni di autorimesse nel sottosuolo ai sensi dell'art. 2 della Legge 24.03.1989 n° 122 e degli artt. 66-67 della Legge Regionale 12/2005.

La pavimentazione di percorsi, corti e cortili, anche se di pertinenza a più unità abitative, deve essere realizzata secondo un disegno unitario e con l'uso di materiali omogenei.

### **Gazebo**

Nelle aree di pertinenza dei fabbricati esistenti è ammessa l'installazione di gazebo dalle dimensioni massime di m 3,00x3,00 ed altezza massima di m.2,50 realizzati con struttura in legno e metallo, con copertura in tessuto, telo plastico, arelle o a verde (es glicine), privi di elementi di muratura e liberi ai lati. La collocazione degli stessi deve avvenire previa comunicazione scritta agli uffici comunali competenti.

Eventuali tipologie diverse da quelle sopra indicate prevedono la richiesta e l'ottenimento di specifico titolo abilitativo.

### **Autorimesse interrato**

La realizzazione di autorimesse interrato ai sensi dell'art. 2 della Legge 24.03.1989 n° 122 e degli artt. 66-67 della Legge Regionale 12/2005 dovrà avvenire nel rispetto delle fasce di



rispetto stradali con un minimo di m 5,00. Dovrà inoltre essere garantito il completo interrimento del manufatto (minimo cm 40) con inerbimento della copertura al fine di ottenere un corretto inserimento ambientale del manufatto nel contesto.

Gli ambiti di trasformazione **soggetti a Piano Attuativo** sono disciplinati singolarmente e dettagliatamente anche nelle "Schede degli ambiti di trasformazione" allegate.

I piani attuativi individuati nelle aree di trasformazione dovranno prevedere:

- l'individuazione delle aree destinate all'edificazione;
- l'individuazione delle aree destinate alla viabilità ed in particolare l'accessibilità veicolare, ciclabile e pedonale, con le relative aree a verde di arredo stradale ed i dispositivi per l'eliminazione delle barriere architettoniche nelle aree stradali, negli spazi pubblici oltre che per gli accessi agli interventi edilizi;
- le dotazioni di parcheggi pubblici e di altre aree per servizi; in particolare per i servizi previsti all'interno dei comparti di intervento, per quanto non stabilito dalle presenti norme, valgono quelle del Piano dei Servizi relative alla classificazione attribuita ai diversi tipi di servizi;
- la cessione gratuita al Comune delle aree per servizi nella misura stabilita dal Piano dei Servizi e dalle Schede degli Ambiti di Trasformazione e, ove consentita, la monetizzazione delle aree eccedenti le quantità minime non monetizzabili;
- la corresponsione, in sede di convenzionamento, dello standard qualitativo che consentirà all'amministrazione comunale di reperire aree e realizzare servizi, ritenuti utili al fine di una migliore qualità di vita per l'intera comunità. Parte di tali aree (max 50%), opere ed infrastrutture potrà essere anche reperita al di fuori dell'Adt. Lo standard qualitativo verrà valutato e quantificato dall'Amministrazione Comunale mediante Delibera di Consiglio Comunale entro 3 mesi dall'approvazione definitiva del PGT.

Per quanto riguarda le reti e gli impianti destinati all'elettrificazione dell'area, il lottizzante deve attenersi a quanto disposto in merito alle opere di urbanizzazione primaria nella Circolare del Ministero dei LL.PP. Dir. Gen. Urb. del 13.01.1970 n.227.

In particolare deve esibire alle Autorità Comunali, all'atto della presentazione relativa alla convenzione, una dichiarazione dell'Enel (o ente preposto) che attesti l'avvenuto accordo in merito alla dislocazione degli impianti relativi alla rete di distribuzione dell'energia elettrica ed alle eventuali cabine di trasformazione; per queste ultime l'Amministrazione Comunale esprimerà il proprio parere per quanto riguarda l'inserimento e l'aspetto della costruzione nella zona di attuazione.

I proprietari partecipano all'attuazione del singolo comparto di intervento in ragione delle rispettive quote, sia per quanto riguarda i diritti edificatori, sia per quanto riguarda gli oneri relativi alle opere da realizzare e le cessioni di aree previste, salvo diversi accordi tra le parti.

In generale ogni intervento compreso all'interno dei perimetri dei piani di attuazione dovrà dimostrare il rispetto delle norme cogenti contenute nei Piani di settore allegati al PGT.

Per la presentazione del Piano Attuativo, ai sensi dell'art.12 della L.R. n.12/2005, è sufficiente il concorso dei proprietari degli immobili interessati rappresentanti la maggioranza assoluta del valore di detti immobili in base all'imponibile catastale risultante al momento della presentazione del piano. Nel caso in cui una parte dei soggetti interessati non aderisca al P.A. si segue la procedura di cui all'art. 27 comma 5 della Legge n.166/2002.

Ai sensi dell'art. 14 della L.R. 12/2005 i Piani Attuativi e loro varianti, conformi alle previsioni degli atti del PGT, sono adottati dalla Giunta Comunale ed approvati dal Consiglio Comunale nei termini definiti dall'articolo stesso. L'approvazione definitiva dei Piani Attuativi è inoltre subordinata, in base alla Legge 06.08.1967 n° 765 e all'art.46 della L.R. n.12/2005, alla stipulazione tra il Comune e le proprietà interessate di una convenzione, riguardante la cessione gratuita di aree per l'urbanizzazione primaria e secondaria (ove richiesta) nonché i modi e i tempi di attuazione, a carico del lottizzante, delle relative opere di urbanizzazione primaria e secondaria in luogo della quale ultima potranno richiedersi opere di allacciamento della zona ai pubblici servizi.

I Piani Attuativi e le loro varianti dovranno rispettare la procedura prevista dalla L. R. n. 12/2005 artt. 12-14.

Ai sensi dell'art. 12 della L.R. 12/2005, le previsioni contenute nei Piani Attuativi e le loro varianti hanno carattere vincolante e producono effetti diretti sul regime giuridico dei suoli.

Gli ambiti di trasformazione **soggetti a Programma Integrato di Intervento** sono disciplinati anche singolarmente e dettagliatamente nelle "schede degli ambiti di trasformazione" allegata alle presenti norme.

Per l'attuazione di tutti gli interventi all'interno degli ambiti di trasformazione dovrà inoltre essere effettuata la verifica, in caso di interventi su aree destinate all'agricoltura, di quanto previsto dall'art.89 della L.R. n.12/2005 e s.i.m..

In generale ogni intervento compreso all'interno dei perimetri dei programmi integrati dovrà dimostrare il rispetto delle norme cogenti contenute nei Piani di settore allegati al PGT.

Inoltre, trattandosi di interventi di riqualificazione urbana ed ambientale, si dovrà procedere all'esecuzione di indagini ambientali preventive, ai sensi del D.Lgs. 3 aprile 2006, n. 152, finalizzate a dimostrare la compatibilità delle nuove destinazioni previste; il programma integrato dovrà inoltre valutare l'eventuale necessità di attuazione di un piano di bonifica del sito o specifica documentazione che attesti la non necessità dello stesso.

Ai sensi dell'art.91 della L.R. n.12/2005 le proposte di Programmazione integrata possono essere presentate al comune da parte di soggetti pubblici o privati, singolarmente o associati o riuniti in consorzio. Per la proposta di PII da parte di privati è sufficiente il concorso dei proprietari di aree o immobili compresi nel comparto rappresentanti la maggioranza assoluta del valore di detti immobili in base all'imponibile catastale risultante al momento della presentazione del piano. Nel caso in cui una parte dei soggetti interessati non aderisca al Programma integrato si segue la procedura di cui all'art. 27 comma 5 della Legge n.166/2002.

La documentazione necessaria per la presentazione di una proposta di PII viene definita con specifica Deliberazione di Giunta Municipale; in mancanza di tale atto si fa riferimento a quanto previsto dalla DGR n.6/44161 del 9 luglio 1999 e s.i.m..

I PII e loro varianti, conformi alle previsioni del DdP, sono adottati dalla Giunta Comunale ed approvati dal Consiglio Comunale ai sensi degli artt. 14-92 della L.R. 12/2005. In particolare, qualora il PII proponga modifiche allo strumento urbanistico vigente deve essere rispettato quanto previsto dall'art.92 della L.R. n.12/2005 e s.i.m.. L'approvazione definitiva del Programma integrato è inoltre subordinata, in base alla Legge 06.08.1967 n° 765 e all'art.46 della L.R. n.12/2005, alla stipulazione tra il Comune e le proprietà interessate di una convenzione, riguardante la cessione gratuita di aree per l'urbanizzazione primaria e secondaria (ove richiesta) nonché i modi e i tempi di attuazione, delle relative opere di urbanizzazione primaria e secondaria all'interno del comparto o la realizzazione o la cessione di nuove attrezzature previste dal Piano dei Servizi anche esternamente al perimetro del Programma, purchè ne sia garantita l'accessibilità e la fruibilità. La Convenzione definisce inoltre diritti e prescrizioni reciproci per operatori pubblici e privati che partecipano al programma. La convenzione definisce inoltre:

1. i tempi di realizzazione dei diversi interventi (massimo ammissibile 10 anni);
2. le modalità di gestione delle attrezzature pubbliche o di interesse pubblico da realizzare;
3. l'eventuale realizzazione degli interventi in stralci funzionali.

In caso di mancata sottoscrizione della Convenzione entro i termini definiti dall'art.93 della L.R. n.12/2005 e s.m.i. il PII e le eventuali varianti alla strumentazione urbanistica sono da considerarsi decadute.

Ai sensi dell'art. 12 della L.R. 12/2005, le previsioni contenute nei Programmi integrati e le loro varianti hanno carattere vincolante e producono effetti diretti sul regime giuridico dei suoli.

Gli ambiti di trasformazione **(A.r.c.-A.p.c.) soggetti a Convenzionamento** sono disciplinati singolarmente negli artt. 18-20 delle presenti norme.

L'intervento edificatorio all'interno dei **solli ambiti residenziali** convenzionati avviene anche per singolo lotto attraverso richiesta di Permesso di Costruire subordinato a specifico Convenzionamento che deve prevedere:

- la cessione gratuita al Comune, l'eventuale monetizzazione o l'assoggettamento all'uso pubblico delle aree per servizi ed attrezzature pubbliche nella misura stabilita dal Piano dei Servizi e secondo la seguente casistica:
  - a) cessione gratuita di aree per servizi pubblici ed attrezzature individuati graficamente dal Piano dei Servizi (allargamenti stradali, piste ciclo-pedonali, verde, parcheggi etc.) che si attestano sul lotto di proprietà oggetto di convenzionamento; le quantità complessive di aree da cedere sono definite dall'art. 18 delle presenti Norme;
  - b) monetizzazione/cessione o assoggettamento all'uso pubblico di aree per servizi ed attrezzature pubbliche (allargamenti stradali, piste ciclo-pedonali, verde, parcheggi etc.) nel caso in cui le stesse non siano individuate sulle tavole di piano e nello

specifico nel Piano dei Servizi; la monetizzazione è ammessa solo nel caso in cui sia comprovata l'impossibilità di realizzazione dei servizi per motivi legati alla accessibilità degli stessi o quando la loro realizzazione non risulti conveniente per l'interesse comune; le quantità complessive di aree per servizi sono definite dall'art. 18 delle presenti Norme;

- potranno essere oggetto di convenzionamento anche opere di urbanizzazione primaria (reti tecnologiche etc), ove l'ambito ne sia sprovvisto, da realizzarsi direttamente dal proprietario del lotto oggetto di convenzionamento, in alternativa alla cessione/monetizzazione di aree, nella quantità commisurata all'importo di monetizzazione di cui ai precedenti casi definiti dall'art. 18 delle presenti Norme.

L'intervento edificatorio all'interno dei **solli ambiti produttivi** convenzionati avviene anche per singolo lotto attraverso richiesta di Permesso di Costruire subordinato a specifico Convenzionamento che deve prevedere:

- la cessione gratuita al Comune o l'eventuale assoggettamento all'uso pubblico delle aree per servizi ed attrezzature pubbliche nella misura stabilita dal Piano dei Servizi e secondo la seguente casistica:
  - a) cessione gratuita di aree per servizi pubblici ed attrezzature individuati graficamente dal Piano dei Servizi (allargamenti stradali, piste ciclo-pedonali, verde, parcheggi etc.) che si attestano sul lotto di proprietà oggetto di convenzionamento; le quantità complessive di aree da cedere sono definite dall'art. 20 delle presenti Norme;
  - b) cessione o assoggettamento all'uso pubblico di aree per servizi ed attrezzature pubbliche (allargamenti stradali, piste ciclo-pedonali, verde, parcheggi etc.) nel caso in cui le stesse non siano individuate sulle tavole di piano e nello specifico nel Piano dei Servizi; le quantità complessive di aree per servizi sono definite art. 20 delle presenti Norme;
- potranno essere oggetto di convenzionamento anche opere di urbanizzazione primaria (reti tecnologiche etc), ove l'ambito ne sia sprovvisto, da realizzarsi direttamente dal proprietario del lotto oggetto di convenzionamento, in alternativa alla cessione di aree, nella quantità commisurata all'importo di monetizzazione: quest'ultimo è stabilito ai soli fini di quantificazione delle opere da eseguire.

Ai sensi dell'art. 12 della L.R. 12/2005, le previsioni contenute negli Ambiti Convenzionati e le loro varianti hanno carattere vincolante e producono effetti diretti sul regime giuridico dei suoli.

#### **Art. 16 Direttive ed indirizzi per i Piani Attuativi, i Programmi Integrati di Intervento e gli Ambiti Convenzionati**

L'attuazione delle seguenti politiche all'interno dei singoli Piani Esecutivi consentirà al proponente la possibilità di attuare il potenziale edificatorio definito per l'ambito con il massimo incentivo ammissibile. Tale forma di incentivazione sarà definita dall'amministrazione comunale secondo i tempi ed i parametri stabiliti dall'art. 6 delle presenti norme.

Direttive per i Piani Attuativi ed i Programmi integrati di Intervento.

I Piani Attuativi ed i Programmi integrati di Intervento si propongono di attuare gli obiettivi descritti nell'art.2 delle presenti N.T.A., che interessano i seguenti settori:

- sistema delle infrastrutture e dei servizi;
- sistema insediativo;
- sistema paesistico-ambientale;

#### **Indirizzi per il sistema delle infrastrutture e dei servizi**

- razionalizzazione della viabilità interna all'ambito e di connessione alla viabilità esistente, anche di tipo pedonale;
- attenzione alla collocazione degli spazi destinati a parcheggio;
- realizzazione di nuovi tratti di pista ciclabile.

#### **Indirizzi per il sistema insediativo**

- contenere il consumo di suolo libero attraverso la riqualificazione degli ambiti urbani non costruiti a contorno dell'edificato, piantumazione delle aree residuali, miglioramento della fruizione degli spazi liberi
- favorire la sostenibilità ambientale e la funzionalità urbanistica:
  1. dando priorità a tutti gli interventi di trasformazione con recupero dei caratteri ambientali
  2. tutelando e favorendo l'utilizzo delle aree non edificate
- favorire lo sviluppo dei sistemi commerciali urbani di vicinato
- garantire un corretto inserimento paesistico delle trasformazioni:
  1. avendo cura nella dotazione di aree verdi e nella loro connessione reciproca e con altri servizi
  2. prestando attenzione nell'inserimento del nuovo edificato nel contesto urbano (altezza edifici, densità edilizia)
  3. creando luoghi polifunzionali: residenza, attrezzature collettive, commerciali, tempo libero
  4. escludendo artificiose alterazioni dell'andamento dei terreni nell'inserimento plano-altimetrico degli edifici
  5. mantenere la suddivisione del particellato configurato storicamente, che si rivela anche per la presenza di argini, siepi boscate, canalizzazioni ecc.
  6. prevedere opere di mitigazione e compensazione dei manufatti più impattanti (es. produttivi) attraverso la realizzazione di barriere verdi a foglia permanente in particolare lungo le strade, i corsi d'acqua e gli ambiti non urbanizzati o residenziali.
- favorire la riconversione delle aree dismesse

- favorire le ricuciture del tessuto urbanistico evitando la realizzazione di fabbricati isolati non in relazione con il contesto urbano e promuovendo la realizzazione di infrastrutture che consentano di ridisegnare l'ambito edificato

#### **Indirizzi per il sistema paesistico-ambientale**

- realizzazione di un sistema di spazi verdi fra loro connessi;
- favorire il diffondersi di tecnologie innovative promuovendo l'utilizzo di fonti rinnovabili
- migliorare la rete degli elettrodotti e di altri impianti attraverso l'interramento delle reti che interagiscono negativamente con l'ambiente urbano o con ambienti di particolare valenza naturalistica e paesaggistica
- ridurre l'esposizione a fattori inquinanti atmosferici, acustici, da campi elettromagnetici mediante una corretta progettazione architettonica dei nuovi edifici
- favorire la creazione di un sistema continuo di aree verdi attraverso il recupero di elementi visivi propri del paesaggio agrario locale (filari, siepi, macchie boscate, terrazzamenti)

L'attuazione delle seguenti politiche all'interno dei singoli **Ambiti Convenzionati** consentirà al proponente la possibilità di attuare il potenziale edificatorio definito per l'ambito con il massimo incentivo ammissibile. Tale forma di incentivazione sarà definita dall'Amministrazione Comunale secondo i tempi ed i parametri stabiliti dall'art. 6 delle presenti norme.

#### **Direttive per gli Ambiti Convenzionati**

Gli Ambiti Convenzionati si propongono di attuare gli obiettivi descritti nell'art.2 delle presenti N.T.A., che interessano i seguenti settori:

- sistema delle infrastrutture e dei servizi;
- sistema insediativo;
- sistema paesistico-ambientale;

#### **Indirizzi per il sistema delle infrastrutture e dei servizi**

- razionalizzazione della viabilità esistente, anche di tipo pedonale;
- collocazione di nuovi spazi destinati a parcheggio;
- realizzazione di nuovi tratti di pista ciclabile.

#### **Indirizzi per il sistema insediativo**

- favorire lo sviluppo dei sistemi commerciali urbani di vicinato
- garantire un corretto inserimento paesistico delle trasformazioni:
  1. avendo cura nella formazione di aree verdi piantumate
  2. prestando attenzione nell'inserimento del nuovo edificato nel contesto urbano (altezza edifici, densità edilizia)

3. escludendo nell'edificazione artificiose alterazioni dell'andamento dei terreni nell'inserimento plano-altimetrico degli edifici
- favorire la riconversione delle aree dismesse

***Indirizzi per il sistema paesistico-ambientale***

- favorire il diffondersi di tecnologie innovative promuovendo l'utilizzo di fonti rinnovabili
- ridurre l'esposizione a fattori inquinanti atmosferici, acustici, da campi elettromagnetici mediante una corretta progettazione architettonica dei nuovi edifici
- favorire la creazione di un sistema continuo di aree verdi attraverso il recupero e la tutela di elementi visivi propri del paesaggio agrario locale (filari, siepi, macchie boscate, terrazzamenti).

## **CAPO III - SISTEMA INSEDIATIVO**

### **Art. 17 Ambiti residenziali**

Gli ambiti residenziali sono destinati prevalentemente alla residenza ed alle relative destinazioni d'uso compatibili (art. 8 punto 1 delle presenti N.T.A.).

Le destinazioni d'uso non ammissibili per i presenti ambiti sono:

- le attività produttive e relative destinazioni compatibili (art. 8 punto 2 delle presenti N.T.A.);
- le attività di interesse generale limitatamente alle attrezzature tecnico distributive (art. 8 punto 3 b) comma 6 delle presenti N.T.A.).

Da tali ambiti sono inoltre esclusi: depositi o magazzini di merce all'ingrosso, caserme ed istituti di pena, industrie, laboratori per l'artigianato produttivo e di servizio con macchinario che produca rumore od odore molesto, macelli, stalle, scuderie, porcilaie, pollai, distributori di carburante ed ogni altra attività che risulti in contrasto con il carattere residenziale della zona. Sono ammesse attività con esse compatibili come il commercio al minuto, attività professionali, nonché artigianato di servizio e di produzione che non comporti emissioni moleste o nocive e che abbiano adottato tutti quegli accorgimenti tecnologici atti alla riduzione dell'inquinamento acustico, atmosferico e depurazione acque di processo come previsto dal D.P.R. 25.07.1991 allegato 2 (Attività di ridotto inquinamento atmosferico) e del D.M. 12.07.1990 (Emissione di sostanze organiche volatili) ed ogni altra norma vigente in materia e che abbiano acquisito l'autorizzazione all'insediamento da parte della locale A.S.L. in materia di inquinamento, e non induca incrementi anomali di traffico veicolare, altre attività di servizio connesse con il credito, la cultura, ricezione e ristoro, spettacolo.

Gli ambiti residenziali si dividono in ambiti di trasformazione (la cui trasformazione è regolata dalle presenti norme), nuclei di antica formazione, ambiti del tessuto consolidato esistenti, di completamento e a volumetria definita (la cui trasformazione è regolata dalle NTA del Piano delle Regole).

### **Art. 18 Ambiti di trasformazione residenziale soggetti a Piano Attuativo Programma Integrato di Intervento ed a Convenzionamento**

**Gli ambiti di trasformazione residenziale soggetti a Piano Attuativo o a Programma integrato di intervento** comprendono gli ambiti residenziali di nuova espansione o di recupero classificati dal PGT come zone di nuovo impianto in cui è consentita l'edificazione in conformità ad un preventivo Piano Urbanistico Attuativo convenzionato esteso all'intero ambito perimetrato dal PGT finalizzato alla definizione planivolumetrica degli edifici, alla suddivisione delle aree in lotti e alla specificazione delle aree per la viabilità interna e di quelle relative alla dotazione di servizi ed attrezzature funzionali agli insediamenti residenziali.

La destinazione d'uso di tali ambiti è quella prevista dall'art. 17 della presente normativa. In tali ambiti il Piano si attua per intervento edilizio convenzionato con i seguenti indici:



It max..... 3.000 mq/ha  
 It max per P.E.C..... 4.500 mq/ha  
 H max ..... m 9,50  
 V1 min ..... 10,0 mq/150 mc  
 P1 ..... min 15,0 mq/150 mc  
 U2..... min 9,0 mq/150 mc  
 (solo se specificato nelle schede dei P.A. o richiesto in sede di convenzione)  
 Ds ..... m 5,0  
 Dc ..... m 5,0 oppure m 0,0  
 per costruzioni in aderenza con progetto unitario  
 Df..... m 10,0 oppure m 0,0  
 per costruzioni in aderenza con progetto unitario

Percentuale del lotto a verde .....35%  
 L'area da riservare a verde non può essere interessata in alcun modo da costruzioni nel sottosuolo, anche se il terreno naturale venga ricostruito al di sopra con riporti di terra naturale e nuova vegetazione comprese le autorimesse interrato ai sensi dell'art. 9 della Legge 122/1989 per la porzione in supero del rapporto 1,00 mq/10,00mc.

Viabilità: secondo le indicazioni grafiche delle schede degli Ambiti di Trasformazione  
 La quantità complessiva di aree a standard da cedere gratuitamente al Comune è quella indicata sulle schede relative ad ogni ambito di trasformazione.

Pertanto gli indici riportati saranno consolidati e definiranno la conformazione giuridica del suolo oggetto di trasformazione, solo in sede di definizione ed approvazione definitiva del Piano stesso.

Sono da preferirsi tipologie insediative del tipo unifamiliare e bifamiliare.

Qualora in sede di strumento urbanistico attuativo fossero proposte diverse tipologie edificatorie pur nel rispetto degli altri parametri urbanistici, ne dovrà essere adeguatamente illustrata la motivazione tramite apposita relazione tecnica e planivolumetrico dettagliato, a questo dovrà essere fatto esplicito riferimento al momento dell'approvazione da parte del Consiglio Comunale.

Nel caso in cui all'interno del perimetro del Piano di Lottizzazione si trovino edifici, di cui si intenda mantenere la posizione, consistenza e destinazione d'uso, in quanto compatibile con le norme di zona, è data facoltà di stralciare dal Piano di Lottizzazione i terreni di pertinenza e gli stessi edifici.

Per **pertinenza** si intende il terreno catastalmente asservito alla costruzione qualora il rapporto tra volume e fondo sia superiore all'indice di Piano sia quando detto rapporto è inferiore, in quest'ultimo caso è data anche la facoltà di stralciare solo una porzione di detto terreno sufficiente per ottemperare all'indice di Piano previsto; tutto il terreno stralciato non potrà più essere sfruttato a fini edificatori; sarà ammesso soltanto un incremento volumetrico pari al 10% dell'esistente con destinazione d'uso compatibile con le singole zone.

**Gli Ambiti di trasformazione residenziale soggetti a Convenzionamento** comprendono gli ambiti residenziali di nuova espansione non edificati o parzialmente edificati classificati dal PGT come zone di nuovo impianto in cui è consentita l'edificazione con Permesso di Costruire previa stipulazione di convenzione con l'Amministrazione Comunale finalizzata alla definizione delle aree per eventuali allargamenti stradali, dotazione di servizi ed attrezzature funzionali agli insediamenti residenziali in essere e di nuovo insediamento.

La destinazione d'uso di tali ambiti è definita dall'art. 17 delle presenti NTA.

In tali ambiti il Piano si attua secondo gli indici seguenti:

If ..... 0,5 mq/mq  
H ..... m 7,50 (2 piani fuori terra)  
Ds ..... m 5,00  
Dc ..... m 5,00 oppure m 0,00 per costruzioni in aderenza

In caso di soprizzo o demolizione e ricostruzione fedele è consentito il mantenimento delle distanze e dei distacchi esistenti qualora siano inferiori a quelli previsti per l'ambito, nel rispetto comunque delle distanze minime stabilite dal Codice Civile.

Per i nuovi fabbricati e gli ampliamenti planimetrici degli edifici esistenti alla data di adozione del presente Piano, la facoltà di costruire a distanza dai confini inferiore a m 5,00 può essere esercitata solo previo consenso del confinante mediante atto valevole a norma di Legge nel rispetto comunque del distacco minimo di m 10,00 tra i fabbricati.

Df ..... m 10,00 oppure m 0,0 per costruzioni in aderenza  
Percentuale del lotto a verde ..... 35% o esistente

L'area da riservare a verde non può essere interessata in alcun modo da costruzioni nel sottosuolo, anche se il terreno naturale venga ricostruito al di sopra con riporti di terra naturale e nuova vegetazione comprese le autorimesse interrato ai sensi dell'art. 9 della Legge 122/1989 per la porzione in supero del rapporto 1/10 mq/mc.

P1 ..... mq 15,00/150mc  
V1 ..... mq 3,00/150mc

Per le costruzioni esistenti alla data di adozione del PGT, sarà consentito trasferire nel sottosuolo i volumi accessori costruiti secondo le norme precedentemente in vigore, anche interessando la parte di lotto a verde, purché su tali volumi siano riportati almeno cm 40 di terra vegetale.

Su specifica richiesta dell'Amministrazione Comunale, esclusivamente per interesse pubblico, per gli edifici esistenti alla data di adozione del PGT, con una densità edilizia superiore alle norme di zona, saranno consentiti interventi di ristrutturazione anche con trasposizione volumetrica o demolizioni e ricostruzioni a parità di volume. La ricostruzione dovrà avvenire nel rispetto degli altri parametri di zona e sarà finalizzata ad ottenere un miglioramento del rapporto sia estetico sia funzionale con l'ambiente circostante.

Per i soli edifici mono e bi-familiari è consentita la realizzazione di locali accessori alla residenza (legnaia, depositi, ricovero di animali da cortile ecc...) fino ad una superficie massima di mq 12,00 per ogni unità immobiliare anche in supero alla S.I.p. e nel rispetto della S.C. e dei seguenti parametri:

H ..... max m 2,50 in colmo

Ds ..... m 5,00

Dc ..... 5,00 oppure m 0,0 per costruzioni in aderenza e con progetto unitario

La facoltà di costruire a distanza dai confini inferiore a m 5,00 può essere esercitata solo previo consenso del confinante mediante atto valevole a norma di Legge nel rispetto comunque del distacco minimo di m 5,00 tra i fabbricati.

Df ..... - m 5,0 dal fabbricato principale nel lotto di proprietà e dai fabbricati su lotti confinanti  
- m 5,0 da accessori su lotti confinanti  
- m 0,0 per costruzioni in aderenza e con progetto unitario

### **Art. 19 Ambiti produttivi D**

Gli ambiti industriali sono destinati ad edifici ed attrezzature per l'attività industriale, artigianale e direzionale.

Le destinazioni d'uso non ammissibili per tali ambiti sono:

- la residenza e relative destinazioni compatibili (art. 8. punto 2b e 2c );
- le attività di interesse generale esclusivamente per le attrezzature tecnico distributive (art. 8. punto 3 b comma 6);

Sono vietati gli edifici esclusivamente residenziali; sono ammessi solo alloggi del proprietario, del custode o del conduttore con una superficie utile massima globale fino a mq 150 in supero del parametro della Slp di zona, purché la realizzazione avvenga contemporaneamente o successivamente alla costruzione dell'edificio per attività produttive e sia verificato un rapporto massimo tra superficie netta residenziale e superficie netta per attività produttive di 1/3. L'alloggio del custode o del proprietario dell'attività produttiva è vincolato all'attività stessa: in caso di cessione dell'attività è quindi obbligatorio anche il trasferimento dell'alloggio.

Tutte le costruzioni e gli impianti esistenti, da trasformare o da realizzare ex novo, dovranno essere attrezzati contro la produzione di inquinamenti atmosferici, acustici e dei materiali solidi o liquidi di rifiuto. Il Permesso di Costruire può essere negato nel caso di insediamenti di attività lavorative moleste, dannose o inquinanti, il cui progetto non preveda il rispetto dei requisiti minimi di accettabilità previsti dalle Norme igieniche e ambientali vigenti come documentato dall'ente competente.

In particolare deve essere osservata la seguente normativa:

- D.Lgs. 11.05.1999 n° 152 "Disposizioni sulla tutela delle acque dall'inquinamento e recepimento della Direttiva 91/271/CEE concernente il trattamento delle acque reflue urbane e della Direttiva 91/676/CEE relativa alla protezione delle acque dall'inquinamento provocato dai nitrati provenienti da fonti agricole", a seguito delle disposizioni correttive ed integrative di cui al D.Lgs. 18.08.2000 n° 258.
- Normativa vigente in materia di inquinamento atmosferico, acustico, del suolo e sottosuolo e quanto altro in materia igienico ambientale.

Nel caso di interventi di nuova edificazione su lotti prospicienti zone a diversa destinazione urbanistica deve essere prevista la realizzazione di adeguate fasce di rispetto da definire con l'ASL. In particolare le industrie classificate come insalubri di prima classe (art.216 del T.U.LL.SS. e s.m.i.) dovranno distare indicativamente m 150,00 da zone a destinazione residenziale, commerciale e terziaria. Tale distanza potrà essere eventualmente derogata a condizione che, per l'introduzione di tutte le nuove tecnologie, metodi e speciali cautele, sia garantito il rispetto di tutti i requisiti di tutela della salute e dei parametri previsti per le diverse destinazioni delle aree attigue.

E' consentita l'installazione di laboratori di ricerca e di analisi, magazzini, depositi, spazi per la

commercializzazione anche dei beni derivanti dalla propria produzione artigianale, silos, rimesse, edifici ed attrezzature di natura ricreativa e sociale connessi all'attività di produzione industriale. Sono consentite le attività amministrative, direzionali.

Sono ammessi edifici con esclusiva destinazione commerciale per esercizi di vicinato e di medie strutture di vendita solo fino ad un massimo di mq.500,00 di slp.

I complessi edilizi di nuova costruzione relativi agli ambiti produttivi che per inderogabili esigenze tecniche devono utilizzare l'acqua per impianti di condizionamento ovvero per processi di lavorazione ad elevato consumo dovranno dotarsi di appositi impianti di riciclo. Quelli esistenti devono adeguarsi entro due anni.

Ai fini della comprova dei consumi di acqua effettivamente autorizzati le industrie ed i complessi edilizi dovranno essere dotati di appositi contatori.

E' vietato lo smaltimento di liquami e/o di acque mediante pozzi di ogni genere.

Non è consentito ricorrere a prelievi di acqua attraverso pozzi profondi cioè pozzi che in qualche modo possano intercettare e alterare le falde acquifere sotterranee. La realizzazione di nuovi pozzi di captazione può quindi avvenire previa verifica idrogeologica che fornisca indicazioni dimensionali precise, a tutela delle falde, per la realizzazione del nuovo impianto.

La dotazione minima di standard per attrezzature funzionali ad insediamenti produttivi di carattere industriale, artigianale e per depositi "magazzini" e stoccaggio o a questi assimilabili, per spazi pubblici o da riservare alle attività collettive, a parcheggio, a verde ed impianti sportivi, a centri e servizi sociali, a mense ed attrezzature varie (escluse le sedi viarie), non può essere inferiore al 10% della superficie territoriale.

La quota di cui sopra di superfici a parcheggio e a verde, al servizio degli insediamenti produttivi di ogni tipo, non può essere localizzata all'interno del perimetro recintato dell'area pertinente all'insediamento realizzato.

La quota di aree per parcheggio di uso pubblico relativa all'uso direzionale non potrà essere inferiore a 0,50 mq/mq slp e dovrà essere reperito all'interno del perimetro recintato dell'area pertinente all'insediamento realizzato.

La quota di aree da destinare a parcheggio relativa all'uso commerciale è la seguente:

per esercizi di vicinato 30% della slp;

per medie strutture di vendita come sopra definite: 100% della slp di cui almeno la metà aperta al pubblico.

Per le costruzioni o gli impianti destinati alle attività produttive di ogni tipo, ai soli fini del calcolo dei contributi e degli oneri per il rilascio delle autorizzazioni, non si tiene conto delle superfici relative alle opere necessarie al trattamento, allo smaltimento dei rifiuti liquidi, solidi e gassosi al servizio delle attività stesse, nonché le inerenti superfici relative a:

- tettoie a struttura lignea o metallica aperte su tutti i lati a protezione dei soli posti auto;
- i porticati liberi se assoggettati a servitù di uso pubblico a servizio degli addetti;
- gronde, balconi e pensiline in aggetto inferiore a m 2,0 dal paramento del corpo di fabbricato da cui sporgono;

- pensiline aperte lateralmente e non praticabili che costituiscono copertura degli accessi agli edifici;
- volumi tecnici di uso civile per le sole parti emergenti dalla sagoma di copertura e d'ingombro planivolumetrico degli edifici ed occorrenti per contenere l'extra corsa degli ascensori, il vano scala, i serbatoi idrici, i vasi di espansione e le torri di refrigerazione degli impianti termici e di condizionamento, le canne fumarie e di ventilazione.

Sono da computare in ogni caso, ai soli fini del conteggio dei contributi e degli oneri, le superfici lorde dei seminterrati ed interrati la cui destinazione d'uso comporti una permanenza anche temporanea di persone, ovvero faccia parte integrante dell'attività economica produttiva principale (magazzini, depositi, archivi etc.) nonché le superfici lorde ai vari piani utilizzabili per gli impianti ed i cicli tecnologici della produzione.

Possono essere ammesse altezze superiori a quelle massime consentite dalle specifiche norme di zona quando trattasi di ciminiere di opifici, di silos o serbatoi o di altre speciali attrezzature tecnologiche necessarie ai processi di produzione.

E' vietata la realizzazione di recinzioni in cemento prefabbricato cieche o trasparenti.

Le nuove recinzioni dovranno essere trasparenti sui fronti prospicienti gli spazi pubblici e tra proprietà private e non potranno superare l'altezza massima di m. 2,00.

I nuovi accessi carrai dovranno possibilmente essere realizzati in posizione arretrata di m 5,00 rispetto al filo stradale al fine di non ostacolare il traffico automobilistico durante le manovre di accesso e uscita dalla proprietà.

#### **Art. 20 Ambiti di trasformazione produttiva soggetti a Piano Attuativo, Programma Integrato di Intervento ed a Convenzionamento**

Gli ambiti di trasformazione produttiva soggetti a **Piano Attuativo o a Programma integrato di intervento** comprendono gli ambiti industriali e artigianali di nuova espansione o di recupero, classificati dal P.G.T. come zone di nuovo impianto in cui è consentita l'edificazione in conformità ad un preventivo Piano Urbanistico Attuativo convenzionato, esteso all'intero ambito perimetrato e finalizzato alla definizione planivolumetrica degli edifici, alla suddivisione delle aree in lotti e alla specificazione delle aree per la viabilità interna e di quelle relative alla dotazione di servizi ed attrezzature funzionali agli insediamenti produttivi.

La destinazione d'uso di tali ambiti è definita dall'art.19 delle presenti N.T.A..

L'edificazione si attua attraverso intervento urbanistico preventivo secondo i seguenti indici:

Q max .....	60%
H max .....	m 10,0
V1 min .....	0,05 mq/mq St
P1 .....	min 0,05 mq/mq St

U2 ..... min 0,05 mq/mq Sf  
(solo se specificato nelle schede dei P.A. o richiesto in sede di convenz..)
  
Percentuale del lotto a verde piantumato permeabile ..... min 0,30 mq/mq Sf  
(con alberature di mitigazione)
  
Ds ..... m 6,00
  
Dc ..... m 5,0 oppure m 0,0  
per costruzioni in aderenza con progetto unitario
  
Df ..... m 10,0 oppure m 0,0  
per costruzioni in aderenza con progetto unitario

La facoltà di costruire a distanza dai confini inferiore a m 5,00 può essere esercitata solo previo consenso del confinante mediante atto valevole a norma di Legge nel rispetto comunque del distacco minimo di m 10,00 tra i fabbricati.

La tipologia edilizia deve rapportarsi armonicamente con l'intorno, per materiali e per dimensioni, in modo tale da rispettare il paesaggio e l'ambiente circostanti come da prescrizioni, direttive ed indirizzi di cui ai paragrafi precedenti.

Nella redazione del PA il reperimento di aree destinate a servizi ed attrezzature pubbliche pari al 10% dell'intera superficie territoriale dovrà essere effettuata in fregio alle strade di collegamento come indicato sulle schede degli AdT redatte per ogni singolo ambito di trasformazione.

**Gli ambiti di trasformazione produttiva soggetti a Convenzionamento** comprendono gli ambiti artigianali di nuova espansione, non edificati o parzialmente edificati, classificati dal PGT come zone di nuovo impianto in cui è consentita l'edificazione con Permesso di Costruire previa stipulazione di convenzione con l'Amministrazione Comunale finalizzata alla definizione delle aree per eventuali allargamenti stradali, dotazione di servizi ed attrezzature funzionali agli insediamenti produttivi in essere e di nuovo insediamento.

La destinazione d'uso di tali ambiti è definita dall'art.19 delle presenti N.T.A..

In tali ambiti il piano si attua per intervento edilizio diretto nel rispetto dei seguenti indici indipendentemente dal numero dei piani fuori terra realizzati all'interno dell'edificio:

Q ..... 60%
  
H ..... m 10,00
  
V1 ..... 0,05 mq/mq S.t.
  
P1 ..... 0,05 mq/mq S.t.
  
Percentuale del lotto a verde drenante ..... 0,30 Sf
  
  
Ds ..... m 6,0
  
Dc ..... m 5,0 oppure m 0,0 per costruzioni in aderenza con progetto unitario
  
Df ..... m 10,0 oppure m 0,0 per costruzioni in aderenza con progetto unitario

La facoltà di costruire a distanza dai confini inferiore a m 5,00 può essere esercitata solo previo consenso del confinante mediante atto valevole a norma di Legge nel rispetto comunque del distacco minimo di m 10,00 tra i fabbricati.

La tipologia edilizia deve rapportarsi armonicamente con l'intorno, per materiali e per dimensioni, in modo tale da rispettare il paesaggio e l'ambiente circostanti.



## **TITOLO II – PIANO DEI SERVIZI, PIANO DELLE REGOLE, PIANI DI SETTORE**

### **CAPO I - IL PIANO DEI SERVIZI**

#### **Art. 21 Il piano dei servizi**

Con la L.R. n.12/2005, il Piano dei Servizi, introdotto nella legislazione urbanistica regionale nel 2001, acquista valore di atto autonomo e viene redatto al fine di assicurare una dotazione globale di aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale, le eventuali aree per l'edilizia residenziale pubblica, le dotazioni a verde, i corridoi ecologici ed il sistema del verde di connessione tra territorio rurale ed edificato

Il Piano dei Servizi valuta l'insieme delle attrezzature al servizio delle funzioni insediate sul territorio comunale anche con riferimento ai fattori di qualità, fruibilità ed accessibilità; delinea inoltre le azioni per la realizzazione delle strategie e degli obiettivi prefigurati nel Documento di Piano, definendone le modalità di intervento ed i relativi costi.

#### **Art. 22 Ambiti di trasformazione per la realizzazione di Servizi Pubblici**

Comprendono gli ambiti di nuovo impianto classificati dal PGT come zone per la realizzazione di servizi pubblici in cui sono consentiti interventi di trasformazione secondo i modi ed i parametri definiti, in generale e per le singole tipologie di servizio, all'interno delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano dei Servizi.

#### **Art. 23 Prescrizioni per il piano dei servizi**

##### **Il Piano dei Servizi:**

- recepisce gli indici e i parametri previsti dagli art. 8-9-10-11 delle presenti norme;
- conferma gli ambiti sottoposti a pianificazione attuativa e individua le aree di integrazione della dotazione complessiva dei servizi;
- indica gli interventi di adeguamento e sviluppo dei servizi di sottosuolo;
- definisce le aree destinate alla realizzazione delle infrastrutture e della viabilità: strade, marciapiedi, piste ciclabili, spazi di sosta e parcheggio;
- individua i meccanismi di acquisizione delle aree destinate ai servizi;
- procede secondo il principio del minor consumo di suolo nella individuazione delle aree destinate a nuovi servizi pubblici e di interesse generale;
- definisce in generale il complesso delle aree (comprese quelle all'interno dei Piani Attuativi) indispensabili per portare l'indice di dotazione comunale di servizi al di sopra del valore minimo di riferimento pari a 18,00 mq/abitante.

## **Art. 24 Direttive e indirizzi per il piano dei servizi**

### **Direttive per il Piano dei Servizi:**

Il Piano dei servizi si propone di attuare gli obiettivi descritti nell'art.2 delle presenti N.T.A., che interessano i seguenti settori:

- sistema delle infrastrutture e dei servizi
- sistema insediativo
- sistema paesistico-ambientale

### **Indirizzi per il sistema delle infrastrutture:**

- limitare il traffico all'interno dei nuclei di antica formazione attraverso:
  1. la realizzazione di ampie zone a parcheggio a corona dei nuclei stessi nelle zone soggette a trasformazione
- potenziare il sistema delle piste ciclo-pedonali attraverso:
  1. l'organizzazione dei percorsi ciclo-pedonali come assi di importanza primaria
  2. il potenziamento delle piste esistenti di collegamento fra gli abitati ed i poli della mobilità (stazione ferroviaria, fermate autobus principali ecc.)
  3. creazione di percorsi che migliorino la fruizione delle aree verdi e dei servizi più importanti.

### **Indirizzi per il sistema insediativo:**

- migliorare la sostenibilità ambientale e la funzionalità urbanistica attraverso:
  1. miglioramento dello stato di manutenzione e di utilizzo delle aree e delle proprietà pubbliche;
  2. ricerca di una migliore connessione attraverso il sistema della mobilità dei servizi presenti sul territorio: ad esempio rendere accessibili i servizi con percorsi ciclo-pedonali;
- realizzare e distribuire su tutto il territorio di servizi di tipo culturale e per il tempo libero
- recepire le richieste degli operatori e dei cittadini
- rinnovare, recuperare e valorizzare le realtà commerciali urbane esistenti: non favorire la realizzazione di grandi strutture di vendita e consentire solo limitate espansioni di quelle esistenti
- migliorare l'inserimento ambientale-paesistico delle trasformazioni seguendo le indicazioni della Carta della sensibilità paesistica dei luoghi allegata alla presente programmazione
- operare per il massimo contenimento del consumo di suolo attraverso:
  1. la tutela delle aree agricole
  2. un migliore utilizzo delle aree già urbanizzate
- favorire interventi di recupero sia residenziale che produttivo
- tutelare il patrimonio storico architettonico

- garantire un ottimale inserimento dei nuovi edifici escludendo artificiose alterazioni dell'andamento dei terreni
- garantire un ottimale inserimento dei nuovi edifici escludendo artificiose alterazioni dell'andamento dei terreni

***Indirizzi per il sistema ambientale:***

- operare per la diminuzione del rischio di esondazione delle aree limitrofe ai corsi d'acqua attraverso la realizzazione dei sistemi di arginatura mancanti e la corretta manutenzione, pulizia degli alvei;
- operare per la realizzazione di un sistema continuo di aree verdi attraverso:
  1. la salvaguardia dei varchi non edificati e la realizzazione dei corridoi ecologici;
  2. la creazione di connessioni tra le aree verdi interne agli abitati;
- mantenere e migliorare le aree boscate
- individuare e censire le aree ad elevato valore naturalistico: attraverso la promozione di progetti per la valorizzazione di tali ambiti
- tutelare, recuperare e valorizzare il patrimonio paesistico ambientale
- tutelare, recuperare e valorizzare il patrimonio storico artistico e architettonico

## **CAPO II - IL PIANO DELLE REGOLE**

### **Art. 25 Il piano delle regole**

Il Piano delle Regole è il terzo atto che costituisce il PGT; considera e disciplina cartograficamente e con norme l'intero territorio comunale, definendo ed individuando gli ambiti del tessuto urbano consolidato, gli immobili assoggettati a tutela, le aree ed edifici a rischio di compromissione e degrado ed eventualmente a rischio di incidente rilevante, le componenti geologiche, idrogeologiche e sismiche, le aree destinate all'agricoltura, le aree di valore paesaggistico e ambientale, le aree non soggette a trasformazione urbanistica.

Il Piano delle Regole recepisce e disciplina gli ambiti di trasformazione ad avvenuto completamento dei lavori attuativi.

### **Art. 26 Prescrizioni per il piano delle regole**

#### **Il Piano delle Regole:**

- recepisce gli indici e i parametri previsti dagli artt. 8-9-10-11 delle presenti norme;
- recepisce le indicazioni contenute nella carta della sensibilità paesistica dei luoghi e definisce la normativa delle zone sulla base delle indicazioni che da essa emergono;
- individua cartograficamente quelle aree che per dimensioni limitate, per forma geometrica, per collocazione all'interno del tessuto urbano consolidato e altre ragioni possono essere assoggettate ad Intervento Edilizio Diretto, determinandone la conformazione e fissandone i parametri urbanistico edilizi.

Il Piano delle Regole si avvale del Regolamento Edilizio che disciplina le procedure e le modalità di presentazione delle richieste di intervento.

Il Piano delle Regole si avvale inoltre di apposita delibera per la determinazione di oneri, contributi e valore delle aree al fine della determinazione delle indennità di esproprio, delle indennità conseguenti alla decadenza dei vincoli e della monetizzazione degli standard.

### **Art. 27 Direttive ed indirizzi per il Piano delle regole**

#### **Direttive per il Piano delle Regole**

Il Piano delle regole si propone di attuare gli obiettivi descritti nell'art.2 delle presenti N.T.A., che interessano i seguenti settori:

- sistema delle infrastrutture e dei servizi
- sistema insediativo
- sistema paesistico-ambientale e delle aree agricole

#### **Indirizzi per il sistema delle infrastrutture**

- ristrutturazione e nuove individuazioni di connessioni viabilistiche sia di collegamento con le frazioni che con le nuove espansioni;

- potenziamento e realizzazione di nuovi tratti di pista ciclabile.
- Contenimento del traffico nei nuclei di antica formazione

### **Indirizzi per il sistema insediativo**

- creazione di nuovi ambiti caratterizzati da mix funzionale (residenza, commercio, terziario);
- riqualificazione del tessuto urbano consolidato;
- favorire la sostenibilità ambientale e la funzionalità urbanistica:
  1. dando priorità a tutti gli interventi di trasformazione con recupero dei caratteri ambientali
  2. tutelando e favorendo l'utilizzo delle aree non edificate
- tutelare e favorire lo sviluppo dei sistemi commerciali urbani di vicinato promuovendo il recupero urbanistico dei contesti urbani
- garantire un corretto inserimento paesistico delle trasformazioni
- favorire la riconversione delle aree dismesse
- favorire le ricuciture del tessuto urbanistico evitando la realizzazione di fabbricati isolati non in relazione con il contesto urbano e promuovendo la realizzazione di infrastrutture che consentano di ridisegnare l'ambito edificato
- tutelare e valorizzare il patrimonio storico artistico architettonico mediante il censimento del patrimonio stesso e un'attenta regolamentazione degli interventi a suo carico

### **Indirizzi per il sistema paesistico-ambientale e delle aree agricole**

- attenzione all'inserimento paesistico delle trasformazioni;
- tutela e valorizzazione del patrimonio edilizio rurale;
- favorire il diffondersi di tecnologie innovative promuovendo l'utilizzo di fonti rinnovabili
- migliorare la rete degli elettrodotti e di altri impianti attraverso l'interramento delle reti che interagiscono negativamente con l'ambiente urbano o con ambienti di particolare valenza naturalistica e paesaggistica
- controllare e contenere i rischi derivanti da aree industriali a rischio mediante la verifica della compatibilità ambientale, l'introduzione di norme restrittive per l'insediamento di industrie ad incidente grave
- ridurre l'esposizione a fattori inquinanti atmosferici, acustici, da campi elettromagnetici mediante:
  1. l'aggiornamento costante della zonizzazione acustica e la verifica dei parametri inquinanti a livello edilizio;
  2. promuovere piani di risanamento acustico nelle aree critiche;
  3. promuovere i controlli per la riduzione degli agenti inquinanti in atmosfera
  4. regolamentare l'installazione di fonti produttrici di onde elettromagnetiche (antenne radio)
- migliorare la gestione dei rifiuti e la loro raccolta attraverso l'educazione ambientale e la sensibilizzazione cittadina alla minore produzione di rifiuti

- migliorare la gestione dei rifiuti pericolosi e/o ingombranti mediante l'ampliamento e la realizzazione di piattaforme ecologiche
- contenere il rischio di esondazione attraverso l'applicazione delle norme di cui allo studio del reticolo idrico: fondamentale è contenere il processo di impermeabilizzazione del suolo
- contenere il rischio geologico
- valorizzare gli ambiti fluviali e torrentizi.

## **CAPO III – PIANI DI SETTORE**

### **Art. 28 Piani di settore**

Per l'attuazione degli interventi pubblici e privati il PGT fa riferimento e si avvale dei seguenti Piani di Settore:

- Classificazione acustica del territorio comunale, redatta ai sensi della L. 447/1995 e della L.R. 13/2001;
- Individuazione del Reticolo Idrico minore ai sensi della D.G.R. 7/7868/2002 e specifiche norme;
- Studio relativo alla componente geologica, idrogeologica e sismica del Piano di Governo del Territorio, redatta sulla base della D.G.R. 8/1566/2005 in attuazione dell'art. 57 della L.R. 12/2005;
- Delimitazione dei centri abitati e classificazione delle strade, redatta ai sensi del Codice della Strada;
- Piano socio-economico di Vallecamonica;
- Piano di emergenza intercomunale (Borno, Lozio, Malegno, Ossimo, Piancogno);
- Piano di assestamento forestale (Malegno, Lozio, Cerveno, Losine);
- Piano Regionale risanamento delle acque;
- Piano di gestione dei rifiuti provinciale;
- Piano dell'illuminazione pubblica comunale;
- Certificazione ISO 14001;
- Progetto Pilota in Centro Storico;
- mappatura della rete fognaria comunale;
- mappatura delle rete dell'acquedotto comunale;
- regolamento del servizio di nettezza urbana;
- regolamento per la gestione dei rifiuti urbani, raccolta differenziata e igiene ambientale;
- piano paesistico comunale a supporto del PRG previgente;
- programma di miglioramento ambientale.

### **Art. 29 Adeguamento del PGT al Piano Territoriale Regionale**

Parte delle tematiche e delle componenti di seguito analizzate sono oggetto di studio e di regolamentazione anche all'interno di altri elaborati del PGT. Il presente articolo integra e completa quanto già definito nello studio di Piano. Si richiama in particolare l'analisi delle varie componenti ambientali effettuata all'interno delle Carte condivise del Paesaggio e nell'allegato1 alle Norme Tecniche di Attuazione del DdP in cui viene effettuata un'analisi a livello comunale di parte delle tematiche di seguito trattate.

La tavola DP3.1c "Carta condivisa del paesaggio: inquadramento paesistico territoriale – componenti PTR-PPR in ambito Comunale" riporta in modo specifico le componenti di seguito approfondite a livello normativo.

**PAESAGGI DELLE VALLI PREALPINE** In adeguamento a quanto previsto dal PTR – Piano Paesaggistico – Normativa, si prescrive la tutela e la valorizzazione dei sentieri, delle mulattiere, dei prati, degli edifici (siano essi di carattere rurale, isolati o organizzati in piccoli agglomerati) e delle edicole votive presenti in ambito agricolo. E' sempre da valorizzare e

migliorare la fruizione visiva dei versanti e delle cime: sono pertanto da mantenere libere dall'edificazione le dorsali, i prati d'altitudine e le dorsali in genere.

**AMBITI DI TRASFORMAZIONE:** gli Ambiti di Trasformazione trattati all'interno del Documento di Piano definiscono in modo dettagliato l'attuazione degli obiettivi strategici a livello paesaggistico delimitati dal Piano stesso. A tal fine la documentazione relativa all'attuazione dei singoli AdT deve essere corredata da elaborati grafici che descrivano nel dettaglio le scelte operate a livello paesaggistico (art.34 comma 8 del PPR-Normativa):

- Tutela ambientale, paesaggistica e storico-monumentale dei caratteri connotativi del paesaggio comunale individuati nel quadro conoscitivo e in particolare nella carta condivisa del paesaggio comunale;
- Valorizzazione delle relazioni fisiche, visuali e simboliche tra i diversi elementi e luoghi connotativi;
- Risoluzione di eventuali criticità correlate a situazioni di degrado o compromissione del paesaggio;
- Continuità dei sistemi verdi e del sistema degli spazi e percorsi pubblici
- Coerenza dimensionale e morfologica con il tessuto urbano circostante e limitrofo.

Parte delle quote di compensazione di cui all'art.6 del DdP deve essere indirizzata al recupero degli ambiti di degrado/compromessi e a rischio di compromissione di cui ai paragrafi seguenti.

**TUTELA E VALORIZZAZIONE CENTRI STORICI:** il Piano delle Regole definisce in dettaglio lo stato di fatto del Nucleo antico Comunale. Il Piano ne definisce il perimetro, rileva puntualmente (attraverso specifica scheda di dettaglio) ogni edificio ed area di pertinenza, determina categorie di appartenenza dei fabbricati in base alla loro valenza storico-architettonica-tipologica e testimoniale e definisce norme dettagliate per gli interventi a carico degli edifici e delle aree di pertinenza.

**VIABILITA' STORICA E DI INTERESSE PAESAGGISTICO:** gli interventi a carico della viabilità storica e di interesse paesaggistico sono ascrivibili ad un criterio di reciprocità: tutela e valorizzazione dei tracciati ed eventuali interventi a contorno improntati sul rispetto e la rivalutazione della rete stradale stessa.

Ogni eventuale intervento (ammissibile esternamente alle fasce di rispetto a contorno della viabilità stessa) deve prevedere l'organizzazione dell'affaccio sulla viabilità improntato sulla qualità edilizia con l'introduzione anche di adeguati sistemi di piantumazione e di arredo e con la previsione di eventuali spazi di sosta e aree a servizio (ammissibili all'interno delle fasce di rispetto).

I progetti di valorizzazione e recupero devono essere finalizzati principalmente a garantire la percorribilità del bene storico in particolare per pedoni, la messa in sicurezza del tracciato, l'utilizzo di tecniche e materiali tradizionali per il ripristino del fondo e per il recupero di eventuali elementi di chiusura (recinzioni, muri) secondo le seguenti indicazioni (art.26 del PPR-parte normativa):



La finalità dell'intervento deve in particolare indirizzare al potenziamento del sistema turistico-culturale ed escursionistico.

***Suggerimenti sulle azioni di recupero in fase progettuale e operativa:***

- il maggior rispetto possibile del sedime stradale preesistente che, in molti casi, non necessita di grossi interventi strutturali ma il semplice ripristino della sagoma originaria e un regolare manutenzione;
- l'eliminazione di tutte le alterazioni di tracciato (scorciatoie, varianti di epoche recenti);
- l'imperativa necessità di ristabilire un efficiente deflusso delle acque meteoriche e di scorrimento, causa prima del deterioramento dei sedimi strutturati (selciati, acciottolati ecc.), con le medesime tecniche del passato (ad esempio, canaline in pietra);
- il limitato utilizzo di moderni mezzi meccanici di lavorazione che, per loro caratteristiche, male si prestano a interventi che richiederebbero applicazioni per quanto possibile manuali da parte di personale specializzato;
- la scelta, anche coraggiosa, in situazioni dove il ripristino secondo lo stile originario apparirebbe posticcio, di optare per interventi progettuali *ex-novo* come nel caso della sostituzione di ponti in pietra o passerelle con moderne strutture in tensione;
- evitare un eccessivo uso di pavimentazioni anche su tratti del percorso che, in origine, non lo avrebbero richiesto, come nel caso di percorsi pianeggianti e asciutti;
- il riuso e il reimpiego di materie prime di recupero o tratte *in loco*;
- l'integrazione nel progetto di recupero dei supporti del traffico (luoghi di sosta, stante, staccionate, ambienti di ricovero, fontane ecc.) che vanno considerati tutt'uno con il percorso storico.

Nell'ambito di questi interventi è di fondamentale importanza mantenere una netta distinzione tra gli interventi recenti e l'originalità degli eventuali manufatti superstiti: questi ultimi devono essere conservati nelle loro caratteristiche materiali e storiche, senza operare alcun intervento che non sia corredato da un adeguato progetto di restauro, dotato delle necessarie autorizzazioni ed eseguito da personale competente e qualificato. **Ogni intervento diverso comprometterebbe sistematicamente ed irreversibilmente le ultime tracce materiali superstiti dell'originalità storica del tracciato.**

LINIA FERROVIARIA BRESCIA-ISEO-EDOLO (Tracciato Guida Paesaggistico n.31): il PTR individua la linea ferroviaria Brescia-Iseo-Edolo quale tracciato guida di notevole interesse paesaggistico. Stiamo parlando di un tratto ferroviario percorso da treni a bassa velocità di prevalente richiamo locale che lungo il proprio tracciato offre particolari scorci di interesse panoramico e paesaggistico.

Le maggiori problematiche rilevate lungo la linea ferroviaria si riferiscono a:

- situazioni di conflitto con il traffico veicolare e pedonale;
- inquinamento acustico.

Potenzialità: la valorizzazione e l'incentivazione dell'uso della linea ferroviaria quale mezzo di trasporto alternativo consente una diminuzione del traffico automobilistico ed una diversa/migliore fruizione di alcuni scorci paesaggistici che si sviluppano lungo il suo tracciato.

Al fine di tutelare l'interesse paesaggistico di questo tracciato guida si prescrive:

- la verifica, attraverso specifica valutazione da parte della commissione per il paesaggio, che i nuovi interventi edificatori non vadano ad occludere le visuali panoramiche godibili dalla linea ferroviaria;
- l'incentivazione all'utilizzo di questo mezzo di trasporto quale strumento di valorizzazione e godimento delle bellezze naturali del contesto paesaggistico locale.

STRADA PROVINCIALE SP5 – tratto da Malegno a Paline (Strada Panoramica n.24): il PTR individua sul territorio di Malegno la SP 5 quale strada panoramica.

Stiamo parlando della strada che attraversa l'abitato di Malegno da via del Lanico fino all'esterno dell'abitato. La strada collega il Comune con i territori di Ossimo e Borno ed è quindi interessata non solo dal traffico locale ma anche dal traffico di tipo turistico che interessa in particolari periodi dell'anno l'ambito di Borno.

Le maggiori problematiche rilevate lungo la strada panoramica in esame sono:

- attraversamento edificato residenziale e relativi accessi;
- inquinamento acustico;
- muri di contenimento in calcestruzzo armato;
- guard-rail.

Potenzialità: valorizzazione turistica del percorso.

Al fine di tutelare l'interesse paesaggistico di questo tracciato guida si prescrive:

- la verifica, attraverso specifica valutazione da parte della commissione per il paesaggio, che i nuovi interventi edificatori non vadano ad occludere le visuali panoramiche godibili dal tracciato viabilistico;
- la realizzazione di un adeguato corredo verde ai bordi della carreggiata;
- schermatura dell'edificato in particolare se di forte impatto ambientale;
- nella porzione edificata ridurre il numero di accessi stradali attraverso la realizzazione di raccordi e corsie parallele corredate di verde.

**DISCIPLINA DEI BENI PAESAGGISTICI:** si richiama quanto previsto dal PTR – Piano Paesaggistico – Normativa art.16 bis “Prescrizioni generali per la disciplina dei beni paesaggistici”

**CORRIDOI ECOLOGICI E VERDE DI CONNESSIONE:** ai sensi dell'art.24 del Piano Piano Paesaggistico del PTR il Comune di Malegno ha definito all'interno del proprio PGT il sistema del verde comunale caratterizzato anche dalla presenza di verde di connessione tra territorio agricolo ed edificato.

**AREE CONTERMINI A RETI STRADALI E RETI ELETTRICHE** In adeguamento a quanto a quanto previsto dal PTR – Piano Paesaggistico – Normativa, negli interventi di nuova edificazione in aree contermini alle principali direttrici viabilistiche (via del Lanico, via Cava, via Donatori di Sangue/Strada Provinciale) si prescrive la realizzazione di interventi di mitigazione con essenze sempreverdi locali.

**RETE IDROGRAFICA NATURALE** In adeguamento a quanto previsto dal PTR – Piano Paesaggistico – Normativa art.20, si prescrive il rispetto di quanto di seguito riportato:

8. In coerenza con gli obiettivi indicati al precedente comma, nell'ambito di tutela paesaggistica del Po, come individuato ai sensi della lettera c) dell'articolo 142 del D. Lgs. 42/2004, e tenendo conto del Piano di Bacino si applicano le seguenti disposizioni:
- a. nelle fasce A e B come individuate dal P.A.I., si applicano le limitazioni all'edificazione e le indicazioni di ricollocazione degli insediamenti contenute nella parte seconda del Piano di attuazione per le fasce fluviali del Piano suddetto;
  - b. nella restante parte dell'ambito di specifica tutela paesaggistica ai sensi dell'articolo 142 del D. Lgs. 42/2004, vale a dire fino al limite della fascia dei 150 metri oltre il limite superiore dell'argine, al fine di garantire per l'argine maestro e territori contermini i necessari interventi di tutela e valorizzazione paesaggistica nonché la corretta manutenzione per la sicurezza delle opere idrauliche esistenti, all'esterno degli ambiti edificati con continuità, di cui al precedente articolo 17 comma 11 lettera a), e/o del tessuto edificato consolidato, come definito dal P.G.T., non sono consentiti nuovi interventi di trasformazione urbanistica e/o edilizia ad esclusione di quelli di manutenzione ordinaria e straordinaria, ristrutturazione edilizia, restauro e risanamento conservativo, adeguamento funzionale degli edifici esistenti, sono altresì ammessi interventi per la realizzazione di opere pubbliche attentamente verificati in riferimento al corretto inserimento paesaggistico e ai correlati interventi di riqualificazione e/o valorizzazione del sistema arginale;
10. Nell'ambito di cui al precedente comma 9, la pianificazione locale tramite i P.T.C. provinciali e dei parchi e i P.G.T. comunali, anche ai sensi del comma 4 dell'articolo 31 delle Norme di attuazione del P.A.I., persegue le seguenti linee di azione d'indirizzo regionale:
- contenimento del consumo di suolo tramite idonee misure per la limitazione dei fenomeni di dispersione urbana e di sviluppo lineare lungo le arterie della mobilità;
  - priorità, nelle scelte di sviluppo, per il recupero urbanistico di aree dismesse in contesti già urbanizzati;
  - azioni di ricomposizione paesaggistica del paesaggio rurale e naturale tramite il potenziamento della rete verde, con specifica attenzione ai sistemi verdi correlati all'idrografia superficiale e al trattamento dei territori liberi da edificazione contermini alla viabilità principale; i comuni possono dedicare a queste azioni quote specifiche di standard qualitativi, e le province individuare misure di intervento correlate all'utilizzo di fondi compensativi provinciali;
  - tutela e valorizzazione, anche in termini di accessibilità pubblica ed idoneo equipaggiamento vegetale, della viabilità minore e della rete dei percorsi di fruizione del territorio, quale sistema di relazione tra i centri e nuclei di antica formazione, gli insediamenti rurali tradizionali e i beni storico-culturali diffusi sul territorio, nonché necessario supporto per la loro promozione;
  - recupero e valorizzazione dell'ingente patrimonio architettonico storico-tradizionale, costituito da centri storici, nuclei di antica formazione, edilizia rurale diffusa ed esempi di archeologia industriale anche tramite la promozione di servizi connessi a circuiti e percorsi di fruizione culturale ed agro-eno-gastronomica e a forme di turismo sostenibile correlate al rilancio del sistema turistico del Po;

- recupero paesaggistico e ambientale delle aree degradate e in abbandono con prioritaria attenzione ai territori contermini alla rete verde provinciale e alla rete irrigua;
- individuazione di specifiche azioni di mitigazione di insediamenti e infrastrutture a rilevante impatto paesistico, con particolare attenzione ai detrattori assoluti e relativi indicati al paragrafo 6 della Parte quarta degli Indirizzi di tutela del presente piano, tramite schermature verdi coerenti con il disegno e le connotazioni vegetazionali del contesto paesaggistico locale;
- attenta valutazione, sotto il profilo della compatibilità paesaggistica, di previsioni relative a nuovi impianti industriali, poli logistici e grandi strutture di vendita, privilegiando in tal senso aree dismesse o comunque già oggetto di forte alterazione delle connotazioni paesaggistiche e ambientali.

L'ambito di riferimento per la tutela paesaggistica è quello definito dalla fascia "C del PAI.

Si specifica inoltre che l'autorizzazione alla realizzazione di nuovi impianti idroelettrici mediante la derivazione di acqua dalla rete idrografica comunale deve essere subordinata a:

- verifica della compatibilità urbanistica;
- verifica della compatibilità dell'intervento alla sensibilità paesistica dei luoghi: in particolare non sono ammessi impianti di derivazione in zone a sensibilità paesistica molto alta;
- presentazione di uno studio idro-geologico di dettaglio che dimostri la compatibilità dell'intervento con l'assetto idro-geologico.

#### **AMBITI DI DEGRADO/COMPROMESSI E A RISCHIO DI COMPROMISSIONE E RELATIVA**

**RIQUALIFICAZIONE:** il PTR comprende tra questi ambiti le aree a rischio di conurbazione, gli elettrodotti, gli ambiti estrattivi, gli ambiti per Fonti energetiche Rinnovabili. In generale le azioni volte alla riqualificazione ed al contenimento del degrado devono cercare una connessione con i progetti della rete verde comunale. Gli stessi progetti di recupero di tali ambiti devono essere valutati (dal punto di vista paesaggistico) con attenzione, in particolare per quanto riguarda l'efficacia migliorativa di quanto proposto: il PTR considera tali ambiti a sensibilità Elevata o Molto Elevata).

- **CONURBAZIONI:** la conformazione territoriale comunale, puntualmente definita idrograficamente ed orograficamente, non consente di fatto conurbazioni lineari e consente una chiara lettura dell'identità dell'edificato comunale.
- **ELETTRODOTTI:** per gli interventi a carico dei sostegni degli elettrodotti esistenti o per l'introduzione di nuove linee si prescrive il rispetto del quanto definito all'interno del Piano Paesaggistico del PTR- Infrastrutture e Rete.
- **CAVE in disuso :** il PGT individua sul territorio comunale un ambito di cava in disuso che viene sottoposto a specifica tutela di recupero e di valorizzazione per la realizzazione, in attuazione di specifico AdT -S1, di "Centri culturali e strutture museali". In adeguamento al PTR l'intervento deve prevedere la corretta integrazione degli aspetti paesaggistici nelle politiche e nelle azioni di "Programmazione provinciale". Gli interventi devono inoltre prevedere un raccordo con la Rete verde Provinciale ed i sistemi del verde a livello comunale.

- CAVE in attività: il PGT individua sul territorio comunale un ambito di cava ancora attivo come zona D4 "Piano Cave DCR 582/2008" oggetto di rinnovo concessione n.2669 del 21.09.2009 (autorizzazione di rinnovo n.3768 del 24.11.2009 valida fino al 10.02.2021).

Il Piano definisce specifiche NTA in recepimento di quanto definito all'interno del Piano Cave. In adeguamento al PTR si prescrive inoltre che:

- durante l'attività estrattiva devono essere individuati tutti gli interventi di mitigazione necessari ad attenuare gli effetti di disturbo definiti dall'attività stessa. Questi interventi devono risultare coerenti con gli obiettivi di riutilizzo e riassetto ambientale e paesaggistico previsti dal Piano cave al termine del ciclo estrattivo;
- il Piano di recupero dell'ambito di cava deve contribuire a:
  1. integrare il progetto di riqualificazione della rete ecologica comunale;
  2. potenziare la rete dei servizi;
  3. migliorare l'offerta turistico-ricreativa
- AMBITI PRODUTTIVI: anche gli ambiti produttivi possono essere considerati ambiti a rischio di degrado pertanto in sede di attuazione di tali ambiti devono essere previste opere verdi per migliorare l'inserimento paesaggistico del manufatto e consentire una mitigazione dell'impatto visivo dello stesso.

**ELEMENTI DETRATTORI:** si intendono quali elementi detrattori quegli elementi intrusivi che alterano gli equilibri del territorio. Rientrano in tale "categoria":

- Gli elettrodotti;
- I ripetitori, gli impianti eolici e gli impianti per la produzione di energia da Fonti Energetiche Rinnovabili (FER)
- Gli ambiti di cava attivi e cessati;
- la zona produttiva inclusa nell'edificato residenziale;

In adeguamento al PTR-PPR "Indirizzi di Tutela" si individuano i seguenti indirizzi di riqualificazione:

- durante l'attività vengano individuati tutti gli interventi di mitigazione necessari ad attenuare gli effetti di disturbo definiti dall'attività stessa;
- nel caso di interventi a carico delle strutture esistenti si valutino interventi di mitigazione visiva finalizzati ad una ricontestualizzazione del costruito e ad una ricomposizione paesaggistica dell'ambito;
- in generale si valutino interventi di mitigazione, ricontestualizzazione, ricomposizione paesaggistica ed eventuale delocalizzazione degli elementi.

**PANNELLI FOTOVOLTAICI-PARCHI FOTOVOLTAICI:** trattasi di strutture con un forte impatto sul paesaggio. Le criticità introdotte nell'installazione di questi impianti sono legate a:

- forte impatto visivo;
- distruzione di colture;
- consumo di suolo (in particolare agricolo);
- realizzazione di piste di accesso e di altre strutture di servizio connesse;

- reversibilità.

La collocazione di questi impianti (ad esclusione degli impianti realizzati sulla copertura degli edifici e di quelli con potenza inferiore a 20kwp) deve avvenire:

- ad una distanza di almeno 500,00 m dall'abitato di tipo residenziale;
- nel rispetto/verifica dei seguenti aspetti:
  - impatto visivo (anche per il riflesso della luce)
  - inserimento paesistico: valutare attentamente gli aspetti connotativi del paesaggio sia per quanto riguarda la percezione visiva che gli aspetti simbolici (punti e percorsi panoramici, relazioni visive con il contesto). Valutare interferenze con aree ad elevato valore naturalistico e panoramico: laghi, versanti collinari e pedemontani in particolare se con terrazzamenti, paesaggi agrari storici.

E' da preferire la collocazione su vasti edifici industriali-commerciali esistenti, all'interno di poli logistici, stazioni, su strutture ed elementi di arredo urbano, pensiline del Trasporto Pubblico Locale. E' da preferire inoltre la collocazione di tali impianti in ambiti che consentano il riutilizzo di aree degradate o dismesse attraverso il riutilizzo funzionale e la riqualificazione delle stesse. E' da valutare anche la potenzialità di trasformare i pannelli solari in elementi architettonici (coperture di aree a parcheggio) o nella collocazione degli stessi lungo infrastrutture lineari (strade, linee ferroviarie e loro scarpate), su barriere fonoassorbenti, in corrispondenza degli estradossi delle gallerie artificiali.

In generale è preferibile la maggiore integrazione possibile degli impianti alle strutture esistenti anche attraverso una corretta scelta delle caratteristiche materiche e cromatiche degli impianti.

Ogni proposta progettuale deve coerenza con i caratteri degli impianti già esistenti al fine di evitare disordini visivi e consentire nel tempo interventi di razionalizzazione.

E' da evitare la collocazione di queste strutture:

- all'interno dei Nuclei di antica Formazione: qualora non evitabile sono preferibili impianti a terra con le dovute opere di mitigazione o completamente integrati nella copertura con l'utilizzo di soluzioni materiche e cromatiche compatibili con il contesto;
- nell'abitato di tipo residenziale;
- nelle vicinanze di spazi pubblici, piazze e luoghi di elevata sensibilità;
- nel territorio agricolo (zone E e zone di Rispetto dell'abitato e verde di connessione tra territorio agricolo ed edificato): deve essere evitata la sottrazione di territorio e la compromissione delle risorse paesaggistiche e territoriali, ma anche il netto contrasto con l'aspettativa che un osservatore ha di questi particolari luoghi.

(Criteri di posizionamento)

La scelta di dove e come posizionare i collettori (a terra, in facciata o in copertura) dovrà essere dettata dalla ricerca della maggiore armonia possibile tra l'impianto e gli elementi del paesaggio su cui esso insiste. In particolare si segnalano i seguenti criteri:

- **nei centri, nuclei e insediamenti storici** e tradizionali sono spesso preferibili collocazioni a terra, in aree non affacciate su spazi o percorsi pubblici, di impianti attentamente inseriti nel contesto o mitigati tramite opportune quinte (murarie, vegetali, etc.);
- **in ambito urbano**, la percezione dell'osservatore in movimento all'interno della città non deve essere disturbata dall'inserimento di nuovi elementi che interferiscano con allineamenti e ritmi del tessuto edilizio e degli spazi aperti;
- modifiche cromatiche e riflessi, dovuti all'inserimento di un impianto, non devono interferire con le visuali più significative e la percezione degli spazi di maggiore valore simbolico-testimoniale;
- occorre evitare l'effetto di incombenza di impianti posti in posizione dominante rispetto allo spettatore;
- il posizionamento in facciata su frontespizi e pareti cieche degli edifici dovrà comunque tenere conto e confrontarsi con i caratteri architettonici complessivi dell'edificio e del rapporto di esso con gli edifici contermini e lo spazio pubblico; le stesse cautele valgono per gli inserimenti in balaustre, parapetti e persiane.



Fig 74. Sistema di integrazione fotovoltaica: si tratta di celle fotovoltaiche inserite tra coppi integrati in una falda prefabbricata. La parziale sostituzione del tetto garantisce un inserimento armonico nel paesaggio, a scapito, tuttavia, della sostituzione della materia preesistente.



Fig 62. L'inserimento di pannelli fotovoltaici su un'abitazione in un paesaggio di montagna. I pannelli sono posizionati sulla falda più visibile dalla strada per problemi di esposizione. In questo caso è da valutare la possibilità di installare i pannelli a terra. Nel caso di installazione su falda essa dovrà essere particolarmente curata, adottando colori simili a quelli della copertura.

PTR-PPR- Linee guida-Refi



Alla luce di quanto indicato nella pianificazione paesaggistica regionale, si assumono in prima istanza come ambiti di elevata potenziale criticità, e pertanto penalizzanti per l'inserimento di impianti fotovoltaici:

- le aree e i beni di cui all'art. 136 del D.lgs 42/2004;
- gli scenari lacuali dei 6 grandi laghi come individuati nelle Tavole D e D1a, D1b, D1c, D1d, della sezione Piano Paesaggistico Regionale;
- gli ambiti adiacenti a percorsi panoramici e o ai navigli/canali storici individuati nelle Tavole B e D del Piano Paesaggistico Regionale (fascia di rispetto dei tracciati di almeno 200 metri);
- in un raggio di 1 km intorno ai belvedere come individuati nelle Tavole B e D del Piano Paesaggistico Regionale;
- sulle falde delle coperture di edifici inclusi in centri, nuclei e insediamenti di antica formazione o di manufatti di consolidato significato simbolico ed identitario, segnalati dal PPR o dai PTCP;
- contesti agricoli di specifico valore identitario quali i terrazzamenti della Valtellina e della Valchiavenna;
- in siti UNESCO e relative buffer zones;
- ambiti di rispetto dei fontanili e degli elementi connotativi della pianura irrigua e dei contesti fluviali (rete verde) individuati dai PTCP.

Sono inoltre di massima da evitare per gli impianti a terra:

- compromissioni di siti NATURA 2000;
- localizzazioni di grandi impianti in ambiti destinati all'attività agricola di interesse strategico individuati nei PTCP (art. 15, c.4, LR 12/2005) come meglio specificato nel successivo paragrafo *impianti non integrati*;
- compromissioni di aree boschive classificate dai piani di indirizzo forestale come "non trasformabili" (DGR n. 7728/2008 (in applicazione della LR 31/2008, artt. 43 e 47);

Per le aree protette si deve fare riferimento alle valutazioni ex ante ed ex post contenute nel "Documento di indirizzo per l'individuazione degli aspetti ambientali sull'utilizzo dei sistemi di produzione di energia elettrica da fonti rinnovabili nelle aree protette" (DGR. N. 8781/2008 – BURL n. 16 ES del 21 aprile 2009 ).

#### **PTR-PPR- Linee guida-Refi**

Interventi di mitigazione: potranno essere di tipo vegetativo scegliendo essenze già presenti nel contesto insediativo. La loro collocazione dovrà riguardare la schermatura dei punti di maggiore visibilità quali strade, percorsi pedonali, versanti, punti elevati

Interventi di disinstallazione: già in sede progettuale devono essere previsti e vincolanti gli interventi necessari finalizzati al ripristino dell'area. Gli interventi di disinstallazione di impianti esistenti devono prevedere il ripristino dello stato originario del terreno naturale anche attraverso specifici interventi di riqualificazione. Deve essere previsto anche lo smantellamento delle fondazioni e delle porzioni di struttura interrata o non in vista nonché dei locali e delle attrezzature complementari all'impianto stesso. Nel caso di suolo agricolo deve essere effettivamente ripristinato l'uso agricolo dell'area.

PALE EOLICHE-PARCHI EOLICI: trattasi di strutture con un forte impatto sul paesaggio. Le criticità introdotte nell'installazione di questi impianti sono legate a:

- forte impatto visivo;
- distruzione di colture;
- consumo di suolo (in particolare agricolo);
- impatto acustico;
- realizzazione di piste di accesso e di altre strutture di servizio connesse;



- reversibilità.

La collocazione di questi impianti deve avvenire:

ad una distanza di almeno 500,00 m dall'abitato di tipo residenziale;

nel rispetto/verifica dei seguenti aspetti:

- impatto acustico – rispetto dei limiti come da Piano acustico Comunale
- impatto visivo: in generale lo studio progettuale deve essere finalizzato ad ottenere la maggiore integrazione possibile anche attraverso una corretta scelta delle caratteristiche materiche e cromatiche degli impianti;
- inserimento paesistico: valutare attentamente gli aspetti connotativi del paesaggio sia per quanto riguarda la percezione visiva che gli aspetti simbolici (punti e percorsi panoramici, relazioni visive con il contesto). Valutare interferenze con aree ad elevato valore naturalistico e panoramico: laghi, versanti collinari e pedemontani in particolare se con terrazzamenti, paesaggi agrari storici.

E' da evitare la collocazione di queste strutture:

- all'interno dei Nuclei di antica Formazione;
- nell'abitato di tipo residenziale;
- nelle vicinanze di spazi pubblici, piazze e luoghi di elevata sensibilità;

Interventi di mitigazione: potranno essere di tipo vegetativo scegliendo essenze già presenti nel contesto insediativo. La loro collocazione dovrà riguardare la schermatura dei punti di maggiore visibilità quali strade, percorsi pedonali, versanti, punti elevati

Interventi di disinstallazione: già in sede progettuale devono essere previsti e vincolanti gli interventi necessari finalizzati al ripristino dell'area. Gli interventi di disinstallazione di impianti esistenti devono prevedere il ripristino dello stato originario del terreno naturale anche attraverso specifici interventi di riqualificazione. Deve essere previsto anche lo smantellamento delle fondazioni e delle porzioni di struttura interrata o non in vista nonché dei locali e delle attrezzature complementari all'impianto stesso. Nel caso di suolo agricolo deve essere effettivamente ripristinato l'uso agricolo dell'area.

ANTENNE AMATORIALI e PARABOLE: sono strutture che definiscono un forte impatto visivo sull'edificato. La loro collocazione deve avvenire in modo tale da non essere visibile da strade e spazi pubblici. In generale, ma in particolare se posti in posizione visibile dall'alto, l'impianto deve presentare una colorazione uguale al supporto che la ospita.

Sono da preferire le seguenti collocazioni:

- su prospetti e fronti edilizi interni;
- sulle coperture ma in posizione non emergente rispetto al colmo ed in zone occultate da elementi edilizi già esistenti (comignoli, parapetti, cornicioni);
- su strutture accessorie (box, legnaie, ricovero attrezzi, gazebo ecc),
- in spazi aperti retrostanti gli edifici.

E' sempre da evitare la collocazione:

- su prospetti, fronti edilizi, cortine murarie che si affacciano su strade e spazi pubblici;
- sul colmo delle coperture a falde inclinate o su elementi emergenti della copertura;

- su tetti piani o altre strutture in elevazione.

Negli edifici plurifamiliari non è ammessa l'individuazione di un impianto/utenza ma deve sempre essere previsto un solo impianto a servizio delle diverse utenze presenti.

Al fine di perseguire l'obiettivo di un migliore inserimento ed integrazione paesaggistica, ogni installazione deve inoltre valutare con particolare attenzione:

- l'utilizzo di elementi compatti e multifrequenza, supporti reclinabili, materiali e design innovativi;
- l'utilizzo di materiali non scintillanti o riflettenti;
- l'esclusione di illuminazione diretta e di laghi commerciali.

**ALTRI IMPIANTI E RETI:** si veda [PTR-PPR – Linee guida - Reti](#)

I tecnici estensori

esine, giugno 2013