



**COMUNE di COLOGNE**  
Provincia di Brescia

# **PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO**

**APPROVATO CON DELIBERA C.C. n. 2 del 25 FEBBRAIO 2009**

## **“Piano delle Regole”**

**VARIANTE OTTOBRE 2009**

### **Norme tecniche di attuazione**

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

#### **GRUPPO DI LAVORO**

- Dott. Arch. Pierfranco Rossetti (aspetti territoriali e urbanistici) - coordinatore
- Istituto Policleto: (aspetti socio-economici)
  - Rag. A. Straolzini – Dott. E. Bugatti
- Dott. Ing. Vincenzo Bonometti (aspetti della mobilità)
- Dott. Geol. Laura Ziliani (aspetti geologici idrogeologici e sismici)
- Professione Ambiente Studio Associato (aspetti agronomici e ambientali)
  - Dott. Agr. Leonardo Bellini

luglio 2008 – febbraio 2009

## LEGENDA

~~xyz~~ parti eliminate

xyz parti aggiunte

# CAPO I – DISPOSIZIONI GENERALI E SOVRAORDINATE

## PARTE 1^ - NORME GENERALI

### TITOLO I – DISPOSIZIONI PRELIMINARI

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

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

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

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

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

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

#### ART. 2 - FINALITÀ DELLE NORME

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

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

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

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

1 -**ST** Superficie Territoriale; misurata in mq, è la superficie complessiva di un'area di intervento, comprensiva delle aree edificabili e di quelle destinate all'urbanizzazione primaria e secondaria, come definita dall'art. 4 della Legge 29/9/1964 n. 847 e agli artt. 3 e 4 del D.M. 2/4/1968 n. 1444.

2 -**SF** Superficie Fondiaria o lotto edificabile; misurato in mq, è la superficie dell'area di pertinenza delle costruzioni e definisce il lotto edificabile, individuato graficamente nelle tavole con specifica retinatura.

Per superficie fondiaria o lotto edificabile deve intendersi l'area di pertinenza della costruzione, comprese le eventuali fasce di rispetto e con l'esclusione delle aree espressamente previste nel P.G.T. come pubbliche o destinate ad usi diversi dall'edificazione. In sede di rilascio di singolo provvedimento autorizzativo, possono essere computate, al fine del calcolo della slp edificabile, le aree non vincolate a destinazione pubblica dal P.G.T., che i proprietari cedono gratuitamente al Comune per opere di urbanizzazione e servizi di interesse collettivo.

3 - **SC** Superficie coperta

Per superficie coperta s'intende la proiezione sul piano orizzontale del massimo ingombro della costruzione sovrastante il punto di spiccato più basso definito al punto 7 – H con esclusione delle

sole terrazze aperte a sbalzo e dei normali aggetti alla costruzione principale (gronde, pensiline, elementi decorativi) sino a mt. 2,00 per gli edifici residenziali e sino a mt. 3,00 per gli edifici non residenziali. Gli aggetti superiori a mt. 2,00 sono comunque da considerarsi ai fini del computo delle distanze e dei distacchi.

Sono escluse dal calcolo della Sc le porzioni di pareti perimetrali che, in applicazione della l.r. n. 26/1995, eccedano lo spessore di cm. 30 sino ad un massimo di cm. 25 se contribuiscono al miglioramento dei livelli di coibentazione termica o acustica; sono altresì escluse le pareti perimetrali e le tramezzature interne in presenza di riduzioni certificate superiori al 10% rispetto ai valori limite del fabbisogno di energia primaria o di trasmittanza.

I porticati si computano nella superficie coperta, misurati in proiezione orizzontale del loro massimo ingombro calcolato al limite esterno dei pilastri

4 - **SLP** Superficie lorda di pavimento: misurata in mq, riferita al filo esterno delle pareti perimetrali, anche se costituite da serramenti fissi o mobili, è la somma delle superfici di tutti i piani fuori terra, compresi gli ascensori e le scale interne ed esterne conteggiate una sola volta per la loro superficie proiettata in pianta, anche se aperte. Comprende altresì i piani interrati, seminterrati, i soppalchi e i sottotetti aventi i requisiti di abitabilità o agibilità per i locali di tipo a) dell'articolo 3.4.3 del regolamento di igiene o che possano raggiungere tali requisiti con il semplice recupero del rapporto aeroilluminante.

Nelle destinazioni diverse dalla residenza la SLP è comprensiva dei soppalchi, delle tettoie non aggettanti - anche se aperte su tutti i lati -, delle tettoie aggettanti aperte su tre lati e sporgenti dal filo della facciata del fabbricato in misura superiore a m 3,00 (qualora superi i m. 3,00 viene conteggiata l'intera sporgenza), nonché dei depositi e dei magazzini.

Sono esclusi dal computo della SLP:

- le scale di servizio o di sicurezza quando richieste da specifiche norme antincendio;
- i vani che contengono esclusivamente quanto serve per il funzionamento degli impianti tecnici a servizio del fabbricato, fisicamente e funzionalmente autonomi dal fabbricato stesso, cioè non inglobati nella sagoma del fabbricato;
- le superfici adibite al ricovero autoveicoli con altezza inferiore o uguale a mt. 2,65 con i relativi spazi di manovra e accesso che non devono superare il 60% dell'intera superficie;
- le tettoie ed i balconi degli edifici residenziali aggettanti con sbalzo non superiore a mt. 2,00, (qualora superino i m 2,00 viene conteggiata l'intera sporgenza);
- i portici e le logge fino ad un massimo del 40% della SLP complessiva ammessa dalle norme di zona; le logge ed i portici nella zona "A" concorrono alla superficie lorda di pavimento.
- i soppalchi che non prevedono H utile soprastante superiore a mt. 2,20;
- la superficie dei portici asserviti ad uso pubblico, cioè i portici che fanno riferimento a convenzioni approvate o ad atti unilaterali d'obbligo che riportino l'individuazione specifica oltre a quelli previsti nei P.A. anche se non individuati nelle tavole del P.G.T. (osservaz. 48.7);
- le porzioni di pareti perimetrali che in applicazione della l.r. n. 26/1995 e successive modifiche eccedono lo spessore di cm. 30 sino ad un massimo di cm. 25 se contribuiscono al miglioramento dei livelli di coibentazione termica o acustica; sono altresì escluse le pareti perimetrali e le tramezzature interne in presenza di riduzioni certificate superiori al 10% rispetto ai valori limite del fabbisogno di energia primaria o di trasmittanza.

5 - **SV** Superficie di vendita: negli insediamenti commerciali al dettaglio è l'area destinata unicamente alla vendita, compresa quella occupata da banchi, scaffalature e simili. Non costituisce superficie di vendita quella destinata a magazzini, depositi, locali di lavorazione, uffici e servizi.

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

Si considera superficie non permeabile:

- la superficie coperta (SC) come definita al precedente punto 3;
- le pavimentazioni continue ad eccezione dei vialetti pedonali;
- qualsiasi forma di edificazione in sottosuolo, anche se ricoperta da terreno vegetale;

- le pavimentazioni discontinue (erbablock e simili) nella misura convenzionale del 50% della pavimentazione stessa.

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

**7 - H** Altezza degli edifici, può essere espressa in metri e in numero di piani fuori terra.

a) Se espressa in mt. è definita in via normale dalla distanza in verticale misurata a partire dal punto di spiccato più basso dal suolo pubblico o privato (quota stradale o marciapiede per le costruzioni previste fino ad una profondità di mt. 20,00 dalla strada pubblica esistente o indicata in un Piano attuativo vigente, o quota del terreno di campagna per le costruzioni previste ad una profondità maggiore), fino alla quota dell'intradosso dell'ultimo solaio orizzontale di copertura dei locali utilizzabili posti più in alto.

Al fine della definizione della quota più bassa del suolo, non si considerano le rampe e le corsie di accesso ai box, alle cantine o ai volumi tecnici, ricavati a seguito di scavo, a quota inferiore a quella del suolo naturale o stradale precedente alla costruzione.

Qualora l'ultimo solaio non sia orizzontale, l'altezza è riferita al punto medio del solaio stesso al suo intradosso tra la imposta e il colmo.

Qualora le falde del tetto siano impostate a più di cm. 50 rispetto all'intradosso dell'ultimo solaio orizzontale, o abbiano pendenze superiori al 40%, l'altezza va riferita al punto medio delle falde stesse al loro intradosso tra l'imposta e il colmo.

Nel caso di suolo non orizzontale l'altezza, agli effetti del calcolo delle distanze e dei distacchi, è la media di quelle misurate agli estremi del fronte o delle singole porzioni di altezze diverse.

Negli edifici con copertura piana non si computano ai fini dell'altezza i parapetti ed i coronamenti che non superano i m.1,20 dall'intradosso dell'ultimo solaio.

Potrà essere ammesso il superamento delle sagome di cui ai precedenti commi solo per i volumi tecnici di limitata entità purché non superino i mt. 3,00 o maggiori altezze obbligatorie in base a norme legislative in materia, a partire dall'intradosso dell'ultimo solaio orizzontale. Detti volumi debbono essere progettati in modo coerente con la concezione architettonica dell'intera costruzione.

Nelle zone produttive a destinazione industriale e artigianale è ammessa la costruzione di silos, camini o strutture destinate a contenere particolari processi produttivi. Potranno essere autorizzate altezze maggiori a quelle previste solamente per documentati e comprovati motivi legati a particolari esigenze dell'attività, purché il grado di sensibilità paesistica dei luoghi non sia alto o molto alto.

b) Se espressa in numero di piani, non sono conteggiati i piani seminterrati che fuoriescono dalla quota 0,00 non più di mt 1,50 misurata all'estradosso del solaio (primo orizzontamento della costruzione).

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

Nel caso di edifici con destinazione produttiva o per le grandi strutture di vendita esistenti il volume si calcola considerando un'altezza virtuale di mt 3 per piano.

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

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

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

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

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

13 – **DS Distanza dalle strade pubbliche;** misurata in mt. è la distanza fra le pareti degli edifici o il limite degli sporti (come balconi con sporgenza superiore a 2,00 m, e gli ingombri di portici e logge) e il confine stradale. Per confine va inteso il limite fisico della sede stradale, comprensiva, se esistenti, degli eventuali apparati di completamento e/o di arredo, quali aiuole, marciapiedi, piste ciclabili e parcheggi ecc. (osservaz. n. 52). La distanza dalle strade deve essere rispettata anche per le costruzioni interrate.

Le piscine interrate non vengono considerate ai fini delle distanze dalle strade (osservaz. 48.11).

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

14 - **DC Distanza dai confini;** è la distanza in mt misurata a squadra tra i confini del lotto di pertinenza e di proprietà e le pareti degli edifici o il limite degli sporti (come balconi con sporgenza superiore a 2,00 m, e gli ingombri di portici e logge); può essere espressa anche in rapporto all'altezza H della costruzione. Sono escluse dal rispetto della distanza dai confini le costruzioni completamente interrate rispetto alla quota 0,00. Sono altresì escluse le scale aperte, costruite fuori dall'ingombro del fabbricato, che dovranno comunque rispettare la distanza minima di mt. 3,00 dal confine.

Nell'ambito di piani attuativi possono essere previsti interventi di demolizione e di ricostruzione con distanze rispetto al confine con aree esterne al perimetro del piano inferiori a quelle indicate nelle norme di zona, sempre che la distanza sia maggiore e/o l'altezza del nuovo edificio inferiore rispetto a prima dell'intervento, in modo da perseguire un miglioramento della situazione preesistente alla condizione che vengano comunque rispettate le distanze inderogabili tra fabbricati con pareti finestrate. La distanza dal confine è derogabile, previo consenso del vicino, formalizzato con atto registrato e trascritto, fatto salvo il parere vincolante dell'Amministrazione Comunale.

15 – **DF Distanza fra gli edifici:**

E' la distanza minima, alle differenti quote, misurata in proiezione orizzontale tra le pareti di edifici antistanti, misurata a squadra sulle normali alle pareti.

Al fine dell'applicazione delle presenti norme, non vengono considerati distacchi gli spazi intercorrenti tra edifici accessori e tra edifici principali, e tra edifici accessori per i quali si farà riferimento alle prescrizioni del Codice Civile purché con altezza massima all'estradosso del solaio di copertura inferiore a mt. 3.00. Laddove ammessi, gli edifici accessori devono osservare una distanza minima da altri edifici sullo stesso lotto e dagli edifici non accessori di altri lotti una distanza minima di mt. 3,50.

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

Le distanze dagli edifici dai confini di proprietà contemplate nelle norme di P.G.T. potranno essere convenzionalmente modificate dalle parti, fermo restando il distacco prescritto tra edificio ed edificio e salva la facoltà dell'Amministrazione di imporre il rispetto. La servitù convenzionale dovrà concretarsi in atto pubblico prima del rilascio del permesso di costruire.

Minori distanze, rispetto a quelle previste nelle singole zone, possono essere definite, in ossequio a quanto prescritto dal D.M. 2 Aprile 1968 n° 1444, in presenza di piano attuativo.

E' sempre consentita l'edificazione in addossamento a pareti non finestrate.

La distanza tra gli edifici prevista dalle norme di zona non si applica nel caso in cui entrambe le pareti fronteggianti siano cieche o siano munite unicamente di luci.

## **Definizioni particolari**

### **16 - Impianti tecnici**

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

### **17 - Quota 0,00 di riferimento**

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

Nel caso di edifici, per i quali risulti una differenza della quota 0,00 fra le due estremità superiore a 20 cm., il punto di applicazione di detta quota sarà riferito al punto medio dell'edificio.

### **18 - Utilizzazione degli indici**

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

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

In caso di trasferimento di diritti edificatori tra lotti distinti e qualora se ne ravvisi l'opportunità in ragione della conformazione dell'insediamento, l'Amministrazione Comunale richiede la trascrizione del vincolo di cui sopra, a cura e spese del proprietario; tale trascrizione è obbligatoria per le zone agricole.

### **19 - Disposizioni per la zona "A"**

Le disposizioni di cui ai punti 12-13-14 non si applicano per le ristrutturazioni e le ricostruzioni da effettuarsi nella zona "A", quando trattasi di ristrutturazioni che mantengono il medesimo ingombro planivolumetrico.

### **20 - Dimensione minima degli alloggi**

Ogni intervento edilizio tendente al recupero e/o alla realizzazione di nuovi edifici con destinazione anche parzialmente residenziale, sia che trattasi di ristrutturazione e/o ampliamenti di edifici esistenti che di nuovi edifici in qualsiasi zona prevista dal P.G.T., dovranno prevedere una quota di alloggi di superficie utile non inferiore a 65 mq.

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

In ogni intervento attuabile con permesso di costruire o nel complesso di interventi previsti con preventivo piano attuativo dovrà essere garantita una quota non inferiore al 80% del numero delle unità abitative previste con superficie utile di ogni singolo alloggio uguale o superiore a 65 mq., mentre il restante 20% potrà avere dimensioni inferiori.

La presente norma non si applica:

- in casi di interventi di edilizia speciale finalizzata a scopi sociali e di interesse collettivo,
- in casi in cui non si aumenti il numero esistente di unità abitative.

La determinazione del numero di alloggi da realizzare conformemente alla presente norma dovrà essere effettuata arrotondando per difetto il prodotto risultante dal numero complessivo degli alloggi previsti nell'intervento per la quota del 80%.

## **TITOLO III - TIPI DI INTERVENTO - NORME PARTICOLARI – STRUMENTI DI ATTUAZIONE**

### **ART. 4 – INTERVENTI EDILIZI**

Ai sensi dell'art. 27 della L.R. n. 12/2005 e successive modifiche e delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia gli interventi edilizi sono i seguenti:

a) interventi di manutenzione ordinaria, gli 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.

b) interventi di manutenzione straordinaria, le opere e le modifiche riguardanti il consolidamento, il rinnovamento e la sostituzione di parti anche strutturali di edifici, la realizzazione ed integrazione dei servizi igienico-sanitari e tecnologici, nonché le modificazioni dell'assetto distributivo di 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.

c) interventi di restauro e risanamento conservativo, gli interventi edilizi 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 con 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, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio.

d) interventi di ristrutturazione edilizia, gli interventi rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto od 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 parziale o totale nel rispetto della volumetria preesistente fatte salve le sole innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica.

e) interventi di nuova costruzione, quelli di trasformazione edilizia ed urbanistica del territorio non rientranti nelle categorie definite alle lettere precedenti e precisamente:

- 1) 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 al numero 6,
- 2) gli interventi di urbanizzazione primaria e secondaria,
- 3) la realizzazione di infrastrutture e di impianti, anche per pubblici servizi, che comporti la trasformazione in via permanente di suolo inedificato,
- 4) l'installazione di torri e tralicci per impianti radio-ricetrasmittenti e di ripetitori per i servizi di telecomunicazione,
- 5) l'installazione di manufatti leggeri, anche prefabbricati, e di strutture di qualsiasi genere, quali roulotte, campers, 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,
- 6) gli interventi pertinenziali che gli atti di pianificazione territoriale ed i regolamenti edilizi, anche in relazione al pregio ambientale 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 (vedi sentenza Corte Costituzionale n. 129/2006),

7) 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 inedificato.

f) interventi di ristrutturazione urbanistica, quelli 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.

Resta ferma comunque la definizione di restauro prevista dall'art. 29, comma 4 del D.Lgs. 42/2004.

## **ART. 5 – NORME PARTICOLARI PER LE RISTRUTTURAZIONI**

Salvo specifica diversa disposizione delle norme di zona, quale la zona "A" la ristrutturazione di edifici esistenti è sempre ammessa con la seguente disciplina:

- la destinazione prevista nel progetto di ristrutturazione deve essere ammissibile in base alle prescrizioni di zona del Piano delle Regole.;
- è possibile la ricomposizione dei volumi, fermo restando che la slp interrata e/o seminterrata potrà essere ricomposta solo per utilizzazioni egualmente interrate e/o seminterrate.

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

## **ART. 6 – INCENTIVI PER INTERVENTI ATTENTI ALLA SOSTENIBILITA' AMBIENTALE**

Nel caso gli interventi ammessi dalle norme di zona prevedano: l'uso di impianti, materiali, cicli produttivi o modalità costruttive (architettura passiva) finalizzati ad un risparmio delle risorse non rinnovabili, oltre quanto già previsto dagli obblighi di legge, o l'impiego di fonti di energie alternative, la capacità edificatoria prevista potrà essere aumentata fino al 10% o altri incentivi, in rapporto alla reale efficacia dell'intervento previsto. Gli impianti e le relative opere potranno essere realizzati, se necessario, in deroga ai parametri urbanistico-edilizi di zona, resta ferma la definizione di restauro prevista dall'art. 29, comma 4, del D.Lgs. 42/2004.

Per beneficiare dell'incremento di cui al precedente comma, il proponente depositerà apposita documentazione a firma di un tecnico abilitato che ne assumerà la responsabilità agli effetti di legge e che dimostri la percentuale di riduzione del fabbisogno energetico primario ottenibile per effetto delle misure adottate (utilizzando, ad esempio l'attestato di certificazione energetica, prima e dopo l'intervento).

L'Amministrazione Comunale, con apposito provvedimento, provvederà a regolamentare l'autorizzazione di tale incremento, che andrà comunque rapportato alla percentuale di riduzione del fabbisogno energetico ottenibile.

Nel caso al termine dei lavori quanto dichiarato per poter beneficiare dell'incremento edificatorio non fosse stato realizzato o non risultasse veritiero, la quota di edificio realizzata beneficiando dell'incremento sarà considerata a tutti gli effetti come variazione essenziale e sanzionata in base alle leggi vigenti.

## **ART. 7 – STRUMENTI DI ATTUAZIONE**

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

- permesso di costruire e

- dichiarazione di Denuncia di Inizio Attività, per tutti gli interventi previsti dalla vigente normativa nazionale e regionale.

### **Trasformazione del tessuto consolidato**

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

- Permesso di costruire
- D.I.A.
- Permesso di costruire convenzionato o atto unilaterale d'obbligo
- Piano di Recupero
- Piano attuativo (di iniziativa pubblica o privata).

Per la dotazione di servizi e l'applicazione dello standard aggiuntivo di qualità nei piani attuativi si fa riferimento agli artt. 11 e 12 del Titolo 2 delle NTA del Piano Servizi.

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

c) Sono sottoposti a permesso di costruire convenzionato o atto unilaterale d'obbligo gli interventi di nuova costruzione, ristrutturazione e/o ricostruzione quando, prevedano il cambio di destinazione d'uso e/o rivestano carattere di pubblico interesse e comunque quando interessano le seguenti soglie derivanti dalle potenzialità edificatorie del lotto esistente alla data di adozione del P.G.T.:

- SLP residenziale di progetto da mq. 351 a mq. 900 e comunque se vengono realizzate 4 nuove unità abitative rispetto all'esistente o comunque anche un numero inferiore di nuove unità abitative ma che siano facilmente frazionabili in 4 nuove unità abitative;
- SLP produttive di progetto da mq. 1.000 a mq. 1.500
- SLP commerciali - direzionali di progetto da mq. 250 a mq. 500
- SLP a destinazione mista da mq. 200 a mq. 500.

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

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

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

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

Il permesso di costruire convenzionato o atto unilaterale d'obbligo è obbligatorio anche per determinare il taglio degli alloggi.

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

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

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

### ART. 8 – DESTINAZIONI D'USO

Ogni intervento edilizio è volto a realizzare, mediante interventi sull'esistente, un nuovo assetto distributivo o qualitativo espressamente richiesto per una destinazione d'uso principale dell'opera. Non tutte le destinazioni d'uso sono compatibili con la collocazione o con le diverse caratteristiche dell'opera medesima.

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

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

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

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

- 1) **Residenziale**: consistente nell'uso del complesso edilizio per alloggi e servizi funzionali all'abitazione, compreso studi privati non aperti al pubblico con orari.
- 2) **Artigianato di servizio alla residenza**, comprende tutte le unità locali delle imprese che svolgono attività di produzione di beni di consumo e/o di fornitura di servizi, la cui localizzazione e conduzione aziendale risulta compatibile con le caratteristiche urbanistico-edilizie degli edifici prevalentemente residenziali sotto i seguenti profili:
  - a) **dimensionale**: gli spazi da adibire allo svolgimento dell'attività ed al rapporto con il pubblico debbono essere di norma contenuti entro i 450 mq di s.l.p. Oltre questo limite il nuovo insediamento, la ristrutturazione o il cambio di destinazione d'uso di locali in precedenza adibiti ad altri usi, sono sottoposti alla procedura di cui al precedente articolo 7;
  - b) **ambientale**: le lavorazioni delle attività insediate non devono essere pericolose e non devono produrre disturbo, rumori, fumi, vibrazioni, esalazioni, lampeggiamenti o scarichi nocivi od inquinanti;
  - c) **organizzativo**: le attività devono essere svolte nei limiti occupazionali previsti dalla legge quadro sull'artigianato 8/8/1985 n. 443 e svolgersi in orari e con modalità organizzative compatibili con la residenza circostante.

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

A titolo esemplificativo, rientrano nella specifica destinazione "artigianato di servizio alla residenza" le seguenti attività: riparazione beni di consumo, per la persona, per la casa e per l'ufficio; fabbricazione e riparazione strumenti ottici e fotografici, musicali e di precisione; rilegatura e finitura libri; laboratori di corniceria; vetrai; sartoria; maglieria, confezionamento di prodotti tessili, cappelli, ecc.; lavanderia (anche automatica) e stireria; fabbricazione di prodotti alimentari (panetteria, pasticceria, gelateria, dolciumi, pizza al taglio, bevande, ecc.); laboratori fotografici; laboratori di informatica, Tv e radio; parrucchieri, estetiste, istituti di bellezza, saune e palestre; centri di fitness; riparazioni scarpe; restauratori, nonché altre attività similari

- 3) **Commerciale**:
  - a) esercizi di vicinato;
  - b) medie strutture di vendita;
  - c) grandi strutture di vendita;
  - d) attività di deposito, di esposizione, commercio all'ingrosso;
  - e) attività di ristorazione, bar;

f) centri di telefonia in sede fissa (phone center): strutture nelle quali è svolta in via esclusiva l'attività commerciale di cessione al pubblico. Ai sensi della l.r. 3 marzo 2006 n. 6 in abbinamento a tale attività possono essere effettuate solamente: la vendita di schede telefoniche e le attività che comportino una connessione telefonica o telematica (internet, ecc.) allo scopo di fornire servizi di telefonia locale indipendentemente dalle tecnologie di commutazione utilizzate.

4) Produttiva:

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

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

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

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

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

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

g) scuole private per corsi di formazione relativi alle attività produttive.

5) Di autotrasporto:

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

6) Terziaria:

uffici in genere, pubblici e privati, studi professionali diversi, attività bancarie, agenzie e servizi a diretto contatto con il pubblico.

7) Ricettiva - alberghiera:

alberghi, pensioni, locande.

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

a) associazioni culturali, ~~politiche, sportive, ricreative~~, religiose;

**a<sub>1</sub>) associazioni politiche, sportive, ricreative;**

b) poliambulatori, centri di analisi e diagnosi, centri di assistenza specialistica;

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

d) scuole private;

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

f) attività scientifiche di ricerca;

g) attività sportive e ricreative;

h) centri oratoriali;

i) culto religioso;

**l) centri sociali.**

9) Di spettacolo:

a) teatro;

b) cinema;

c) ludico-ricreative.

10) Attività collettive pubbliche o di interesse comune:

a) municipio ed uffici pubblici o di interesse pubblico;

b) asilo-nido, scuola materna e scuole dell'obbligo;

c) attività culturali, biblioteca, spazi per manifestazioni pubbliche, per attività museo-grafiche ed espositive;

d) attività sociali, assistenziali, sanitarie, amministrative;

- e) attività sportive e ricreative;
  - f) fruizione ricreativa consistente nell'osservazione e nello studio dei valori storici, naturalistici, paesistici del territorio.
- 11) Servizi tecnologici:  
centrali e cabine di trasformazione elettrica, centrali per gasdotti, canali collettori, impianti di depurazione, pozzi, antenne, impianti per le telecomunicazioni e la radio televisione.
- 12) Attività agricola:
- a) attività agricola diretta alla coltivazione del fondo, alla silvicoltura, all'allevamento del bestiame e attività connesse ossia tutte le attività dirette alla trasformazione e alla alienazione dei prodotti agricoli, quando rientrano nell'esercizio normale dell'agricoltura nonché tutte le attività definite tali dalle leggi speciali in materia;
  - b) attività agrituristica;
  - c) attività florovivaistica;
  - d) attività di supporto e commercializzazione dei prodotti agricoli.
- 13) Residenza agricola per il nucleo familiare del conduttore o dei salariati del fondo secondo le caratteristiche di cui alla Legge 12/2005 e successive modifiche.
- 14) Attività di rifornimento carburanti per autotrazione, distribuzione di carburanti, deposito entro i limiti quantitativi di legge (distributori).

#### **ART. 9 – MUTAMENTI DI DESTINAZIONE D'USO**

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

#### **ART. 10 – MUTAMENTI DI DESTINAZIONE D'USO CON OPERE**

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

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

- a) se all'interno delle zone A, nel caso di dimostrata impossibilità di reperire in loco lo standard urbanistico, lo stesso potrà essere interamente monetizzato. In questo caso però il mutamento di destinazione d'uso non potrà riguardare SLP maggiori di mq 250;
- b) se in zone diverse dalla zona A, dovrà essere reperita in loco almeno la quota di parcheggi, mentre per lo standard rimanente l'Amministrazione Comunale potrà di volta in volta indicare le modalità per il reperimento o la monetizzazione in conformità a quanto previsto dal Piano dei Servizi.

Per il commercio al dettaglio vanno comunque rispettate le disposizioni contenute nel successivo art. 15 delle presenti norme.

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

### **Art. 11 – FASCE DI RISPETTO E ARRETRAMENTO DELL'EDIFICAZIONE**

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

- 1- Infrastrutture della viabilità
- 2- Infrastrutture ferroviarie
- 3- Cimitero
- 4- Pozzi
- 5- Reticolo idrico minore
- 6- Elettrodotti
- 7- Impianti di depurazione acque
- 8- Metanodotto

Le aree inedificate, ricomprese in tali fasce, dovranno essere sistemate preferibilmente a verde e piantumate. Qualora tali fasce di rispetto interessassero zone edificabili, la relativa superficie è computata ai fini del calcolo dell'edificabilità ammessa.

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

In caso di comprovata necessità e di interesse pubblico, fatto salvo i disposti del successivo punto 3, può essere concessa la costruzione di:

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

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

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

Strade Statali e Provinciali: mt. 30 dal ciglio stradale per il territorio extraurbano.

In tali fasce non è consentita alcuna nuova edificazione né fuori né sotto terra, né la collocazione di insegne pubblicitarie.

All'interno del perimetro del Centro Abitato le distanze dal confine stradale da rispettare per interventi di nuova costruzioni, ristrutturazioni ed ampliamenti sono quelle previste dal P.G.T. per le singole zone omogenee fatto salvo quanto previsto dall'art. 28, comma 1, del D.P.R. 16.12.1992 n. 495 (Regolamento di esecuzione e di attuazione del nuovo codice della strada).

#### **2 – Infrastrutture ferroviarie**

In detta zona sono ammessi impianti ed attrezzature al servizio della Ferrovia secondo le norme di legge vigenti.

Si intendono qui integralmente trascritte la Legge 17.05.1985, n. 210 "Istituzione dell'Ente Ferrovie dello Stato" e il D.P.R. 11.07.1980, n. 753 "Nuove norme in materia di polizia, sicurezza e regolarità dell'esercizio delle ferrovie e di altri servizi di trasporto".

In particolare:

- a norma dell'art. 15 della legge 17.05.1985, n. 210 i beni ferroviari destinati a pubblico servizio non possono essere sottratti alla loro destinazione senza il consenso dell'Ente Ferrovie dello Stato;
- le fasce di rispetto saranno di mt. 30 dalla più vicina rotaia, come previsto dall'art. 49 del D.P.R. 11.07.1980 n. 753;
- le procedure per gli accertamenti o per le intese riguardanti l'inserimento nel tessuto urbanistico delle opere ferroviarie saranno fissate a norme dell'art. 25 della Legge 17.05.1985, n. 210;

- si intende qui richiamata la Circolare n. 1918 del 16.11.1977 del Ministero dei Lavori Pubblici, recante norme in materia di ordinaria manutenzione degli impianti industriali;
- per la disciplina delle distanze di costruzioni, manufatti, ecc. da linee ferroviarie si fa riferimento agli artt. dal 49 al 56 del citato D.P.R. n. 210;
- sono ammesse le deroghe previste dall'art. 60 del citato D.P.R.

### **3 – Cimitero**

Sono le aree interessate dal cimitero esistente e quelle costituenti la fascia di rispetto dello stesso cimitero destinate all'ampliamento delle sue strutture e delle attrezzature complementari e alla salvaguardia igienico ambientale.

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

### **4 – Pozzi**

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

### **5 – Reticolo idrico minore**

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

### **6 – Elettrodotti**

Le distanze di rispetto per edifici di abitazione o per altra attività che comporti tempi di permanenza prolungati (oltre le 4 ore) devono garantire una esposizione inferiore o uguale a quella prevista dalle leggi vigenti.

### **7 – Impianti di depurazione acque**

Ai sensi di quanto previsto dalla Delibera Interministeriale del 04.02.1977, le presenti disposizioni normano le fasce di rispetto relative agli impianti di depurazione acque (nuovi e esistenti).

#### Nuovi impianti.

Per "nuovi impianti" si intendono tutti gli impianti di depurazione acque oggetto di realizzazione successiva all'entrata in vigore delle presenti disposizioni.

Nell'individuazione delle aree da destinare alla realizzazione di nuovi impianti dovrà essere assicurata una fascia di rispetto assoluto con vincolo di inedificabilità circostante l'area da destinare all'impianto. L'ampiezza di tale fascia è di 100 m. misurati dal perimetro del lotto occupato da impianto e relative pertinenze. Tale prescrizione non rappresenta una misura di abbattimento dei potenziali agenti inquinanti veicolati dall'aerosol bensì rappresenta una misura prudenziale da rispettare nella costruzione di nuovi impianti.

Esclusivamente nel caso in cui l'amministrazione competente verifichi l'impossibilità di rispettare integralmente le precedenti disposizioni riguardanti la scelta del sito (a causa dell'assenza di alternative utili ad assicurare la larghezza minima della fascia di rispetto assoluto, attuabili con l'utilizzo delle migliori tecniche disponibili a costi economicamente ammissibili), l'impianto di depurazione potrà essere realizzato in deroga alla fascia di rispetto assoluto solo a condizione che siano previsti, messi in atto e verificati nella loro efficienza tutti gli idonei accorgimenti sostitutivi, secondo quanto dettagliato nel caso di impianti esistenti (punto seguente).

#### Impianti esistenti.

Per "impianti esistenti" si intendono tutti gli impianti di depurazione acque presenti sul territorio comunale a far data dall'entrata in vigore delle presenti disposizioni.

Anche in corrispondenza degli impianti esistenti è prevista, quale misura prudenziale, l'istituzione di una fascia di rispetto assoluto di inedificabilità (individuata con le modalità di cui al punto precedente). Nel caso in cui venga appurato che detta fascia di rispetto assoluto non possa essere rispettata integralmente per la presenza, a distanze inferiori a 100 m dal perimetro, di aree già insediate o già destinate dagli strumenti urbanistici vigenti a urbanizzazione insediativa, la presenza degli insediamenti esistenti/previsti potrà essere accettata previo adozione di idonei accorgimenti sostitutivi quali: barriere di alberi, pannelli di sbarramento o, al limite, ricovero degli

impianti in spazi chiusi. L'efficacia di tali accorgimenti sostitutivi dovrà essere verificata con indagini (comprehensive di monitoraggi in sito) mirate a verificare l'assenza di veicolazione dei potenziali agenti inquinanti verso i ricettori. Le indagini dovranno essere condotte e/o validate da laboratori di sanità pubblica. Gli oneri derivanti dalla progettazione, realizzazione e verifica dell'efficacia degli accorgimenti sostitutivi saranno a carico del gestore dell'impianto.

#### **8- Metanodotto**

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

### **ART. 12 – AMBITI DI INTERESSE O DI RISCHIO ARCHEOLOGICO**

La ricognizione archeologica del territorio e dei rischi connessi allo sviluppo del medesimo, cui le testimonianze sepolte del passato sono soggette, hanno portato ad individuare una potenzialità archeologica del territorio, costituita sostanzialmente su due elementi fondamentali:

- ambiti costituiti da siti in cui è stata associata la presenza di depositi di interesse archeologico,
- delimitazione di areali nei quali si ritiene, altamente probabile, la presenza di un insediamento diffuso di interesse archeologico.

In questi ambiti vi è:

- l'obbligo di preavviso alla Soprintendenza Archeologica da parte di soggetti sia pubblici che privati nel caso di interventi nel sottosuolo di qualsiasi natura, a profondità superiori ai 40 cm dal piano di campagna,
- l'obbligo di preavviso alla Soprintendenza Archeologica da parte di soggetti sia pubblici che privati nel caso di interventi nel sottosuolo di qualsiasi natura, per profondità superiori ai 40 cm dal piano di campagna, eseguiti nel raggio di 100 m all'esterno del perimetro delle aree riconosciute di sicuro interesse archeologico.
- l'obbligo di preavviso alla Soprintendenza Archeologica di ogni intervento pubblico o privato, che comporti interventi di scavo, estensivi o lineari, oltre i 40 cm di profondità nelle aree degli abitati storici, così come delimitate nella cartografia del PGT.

Vi è inoltre, indipendentemente dalla presenza o meno di aree di riconosciuto interesse o di rischio archeologico, l'obbligo di preavviso alla Soprintendenza Archeologica di tutte le operazioni di bonifica agraria (dissodamenti e livellamenti con o senza prelievo di inerti) previste in ogni parte del territorio.

- Per tutti gli interventi di potenziamento o nuova realizzazione di arterie stradali, di edificazione residenziale, industriale e commerciale, ivi comprese le opere di urbanizzazione, previsti in ogni parte del territorio al di fuori dei centri abitati, indipendentemente dalla presenza o meno di aree di riconosciuto interesse o di rischio archeologico, vi è l'obbligo di preavviso alla Soprintendenza Archeologica.

## **PARTE II<sup>A</sup> – LE ZONE E L'USO DEL SUOLO**

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

#### **ART. 13 – SUDDIVISIONE IN ZONE OMOGENEE**

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

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

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

#### **ART. 14 - VERIFICA DELL'IDONEITÀ DEI SUOLI NELL'AMBITO DI INTERVENTI DI TRASFORMAZIONE EDILIZIA E URBANISTICA**

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

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

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

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

Indipendentemente dall'eventuale trasformazione urbanistico-edilizia di ambiti a precedente destinazione produttiva, nell'ambito di nuovi interventi edilizi che comportino la cessione al Comune di aree ad uso pubblico, tale verifica di conformità dei suoli dovrà necessariamente essere condotta anche in corrispondenza di tutte le suddette aree oggetto di cessione.

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

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

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

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

## TITOLO II – DISPOSIZIONI PARTICOLARI

### ART. 15 - NORME SPECIALI PER GLI INSEDIAMENTI COMMERCIALI

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

- 1) gli spazi pedonali, porticati o meno, su cui si affacciano i locali di vendita, esercizi pubblici, banche, ecc.,
- 2) gli spazi pedonali a verde alberato attrezzato per il gioco ed il verde di arredo stradale ed urbano,
- 3) i collegamenti pedonali, alberati o meno, con i servizi pubblici, sia esistenti che previsti,
- 4) gli accessi carrai ed i parcheggi per i veicoli di rifornimento e per quelli dei clienti, separandoli e dosandoli opportunamente nel pieno rispetto degli standard urbanistici fissati dalle vigenti disposizioni normative o prescritti dal Comune in relazione alle particolari esigenze locali; in particolare, dovranno essere predisposti spazi a verde alberato, a parcheggio e servizi nella misura minima del 120% della somma delle superfici lorde di pavimento degli edifici previsti; almeno la metà di tali aree dovrà essere destinata a parcheggio di uso pubblico. La disposizione vale anche nel caso di ampliamento (osservaz. 48.12), di ristrutturazioni, ove vi sia cambio d'uso con nuove destinazioni commerciali. In conformità a quanto previsto dalla L.R. 14/2000, tale percentuale è aumentata al 150% per le medie strutture di vendita ed al 200% per le grandi strutture di vendita.
- 5) l'impegno a destinare all'uso pubblico gli spazi pedonali, a verde attrezzato od a parcheggio.

#### DEPOSITI COMMERCIALI

In qualsiasi zona siano ammessi i depositi commerciali, questi vengono considerati magazzini a tutti gli effetti e pertanto per questi immobili si applicano gli standard della zona produttiva o la monetizzazione (osservaz. 48.12).

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

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

Ogni nuovo esercizio pertanto dovrà dotarsi di una apposita area a verde e parcheggio (almeno il 50%) non inferiore:

- al 120% della superficie lorda di pavimento, per gli esercizi di vicinato;
- al 150% della superficie lorda di pavimento, per le medie strutture di vendita;
- al 200% della superficie lorda di pavimento, per le grandi strutture di vendita.

#### **Pubblici esercizi (esercizi di somministrazione alimenti, bevande e similari)**

(osservaz. 48.13)

Per gli esercizi di somministrazione di alimenti, bevande e similari devono essere reperiti gli standard per parcheggi pari al 180% della s.l.p. L'eventuale monetizzazione di tali standard viene valutata di volta in volta dall'Amministrazione Comunale.

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

- a) nella zona "A" il commercio è di norma limitato alle tipologie degli esercizi di vicinato, facenti capo sia al settore alimentare che al settore non alimentare. Le nuove medie strutture di vendita possono essere ammesse nei limiti di una superficie di vendita unitaria massima di mq. 300 e solo all'interno dei Piani di Recupero con studio preventivo sulla viabilità e sui parcheggi. Fanno eccezione i locali nei quali, alla data del presente P.G.T., siano già autorizzate medie strutture di vendita, nei quali è ammessa la prosecuzione dell'attività e la eventuale sostituzione della stessa. Tali dimensioni non sono superabili nemmeno in caso di ristrutturazione di esercizi esistenti, tranne nel caso di esercizi già con dimensione superiore,
- b) nelle zone "B" i nuovi esercizi commerciali non potranno avere superfici utili inferiori a mq. 25 e superiori a mq. 150 di area di vendita (esercizio di vicinato). Le medie strutture di vendita sono ammissibili fino ad una superficie di vendita massima di mq. 500. Ogni nuovo esercizio commerciale dovrà essere dotato di area per parcheggio di urbanizzazione primaria non inferiore al 50% della superficie utile di pavimento, reperibile anche ai piani interrati. Tali aree potranno essere monetizzate a discrezione dell'Amministrazione Comunale, fanno eccezione i locali nei quali, alla data di adozione del presente P.G.T., siano già autorizzate medie strutture di vendita, nei quali è ammessa la prosecuzione dell'attività e la eventuale sostituzione della stessa.
- c) nelle zone "C" i nuovi esercizi commerciali non potranno avere superfici utili di pavimento inferiori a mq. 90 e superiori a mq. 150 di area di vendita (esercizio di vicinato). Le medie strutture di vendita sono ammissibili fino ad una superficie di vendita massima di mq. 500. Sono fatte salve le situazioni esistenti. Ogni nuovo esercizio dovrà dotarsi di una apposita area a verde e parcheggio non inferiore al 120% (150% in caso di media struttura di vendita) della superficie lorda di pavimento, con possibilità di reperire il parcheggio anche nei piani interrati,
- d) nelle zone "D", dove ammessi, attraverso apposita convenzione i nuovi esercizi commerciali non potranno comunque avere una superficie di vendita superiore ai 1.500 mq. (media struttura di vendita). Le grandi strutture di vendita (superficie di vendita superiore a 1.500 mq) sono ammesse limitatamente alle situazioni esistenti o a piani attuativi già approvati alla data di adozione del P.G.T..

Le "medie strutture di vendita" già autorizzate alla data di entrata in vigore delle disposizioni del PGT potranno proseguire la loro attività, essere cedute a terzi oppure sostituite da altre attività facenti capo alla medesima tipologia ed al medesimo settore merceologico, anche se collocate in zone nelle quali tale tipologia non è più ammessa dal presente articolo. Tali esercizi potranno inoltre ampliarsi fino al limite edificatorio ammesso nelle singole zone e, comunque, non oltre la soglia dimensionale prevista dalla tipologia "media struttura di vendita" (mq. 1.500)

## **ART. 16 – IMPIANTI PER LE TELECOMUNICAZIONI E LA RADIOTELEVISIONE**

### Ambito di applicazione

Rientrano nell'ambito di applicazione del presente articolo, se operanti nell'intervallo di frequenza tra 100 kHz e 300 GHz, i seguenti "impianti per le telecomunicazioni e la radiotelevisione": gli impianti per telefonia mobile, gli impianti fissi per radiodiffusione, le stazioni e sistemi o impianti radioelettrici.

Sono esentate dalle disposizioni del presente articolo le seguenti tipologie di impianti e di attività:

- Telecomandi a distanza;
- Controlli di processo;
- Allarmi anti-intrusione, sia per la parte destinata al rilevamento che per la comunicazione;
- Comandi di carrelli mobili automatici;
- Cercapersone (comunicazioni monodirezionali);
- Reti di telefoni interni "cordless" (comunicazioni bidirezionali);
- Dispositivi di comunicazione tra apparecchiature informatiche (interfacce radio per computers e/o periferiche);

- Ripetitori di segnali video per manifestazioni congressuali;
- Sistemi di comunicazione in cuffia per lavoratori o per traduzione simultanea;
- Le attività di commercializzazione degli impianti e delle apparecchiature di cui al punto 1;
- Gli impianti e le apparecchiature di telecomunicazione con potenza al connettore d'antenna non superiore a 20 W, utilizzati esclusivamente per fini di soccorso, protezione civile e di servizio di amministrazioni pubbliche;
- Gli impianti ed apparecchiature di radiocomunicazione autorizzati ad uso radioamatoriale con potenza al connettore d'antenna non superiore a 5 W .

L'intervallo di frequenza indicato è da intendersi automaticamente variate in base agli aggiornamenti normativi emanati dagli organi competenti.

### Criteri di localizzazione

La localizzazione delle "aree idonee" all'installazione è condotta:

- assicurando il corretto insediamento urbanistico e territoriale degli impianti;
- rispettando le indicazioni contenute nella Deliberazione di Giunta Regionale Lombarda n. VII/7351 dell'11.12.2001, suddividendo il territorio comunale sulla base dei parametri in essa contenuti e nel rispetto delle disposizioni minime previste;
- rispettando le esigenze di copertura del servizio di telecomunicazione e radiotelevisione e assicurando l'interesse di rilievo nazionale ad una capillare distribuzione del servizio stesso, anche nel rispetto dei piani di localizzazione presentati annualmente dai gestori di reti di telecomunicazione ai sensi del comma 11 dell'art. 4 della Legge Regionale n. 11 del 11.05.2001.

### Individuazione delle aree idonee e perimetrazione degli ambiti di appartenenza

Nel rispetto dei criteri di localizzazione, le "aree idonee" sono individuate nella cartografia dello strumento urbanistico "Localizzazione delle aree idonee all'installazione degli impianti per le telecomunicazioni e la radiotelevisione" e sono suddivise rispettivamente in "strutture esistenti/autorizzate" e "ipotesi accettabili per nuove localizzazioni".

L'installazione degli impianti e delle apparecchiature oggetto del presente articolo è consentita esclusivamente all'interno delle "aree idonee". Sono esentati da tale disposizione unicamente i punti terminali di rete in capo ai singoli utenti finali (es. multipunto di larga banda), localizzabili anche all'esterno delle "aree idonee".

Nella cartografia della Valutazione Ambientale Strategica (V.A.S.) vengono perimetrati anche i seguenti "ambiti di appartenenza":

- "aree di particolare tutela": comprese entro il limite di 100 metri dal perimetro di proprietà di asili, scuole, ospedali, case di cura e residenze per anziani;
- "area 1": l'insieme delle parti di territorio comunale che, una per ciascun centro o nucleo abitato, sono singolarmente delimitate dal perimetro continuo che comprende unicamente tutte le aree edificate con continuità ed i lotti interclusi del relativo centro o nucleo abitato; non sono compresi nel perimetro gli insediamenti sparsi e le aree esterne anche se interessate dal processo di urbanizzazione;
- "area 2": la parte di territorio non rientrante in "area 1".

Sempre nel rispetto dei criteri di localizzazione, l'individuazione delle "aree idonee" potrà essere aggiornata dal Comune anche in funzione dei piani di localizzazione presentati annualmente dai gestori di reti di telecomunicazione ai sensi del comma 11 dell'art. 4 della Legge Regionale n. 11 del 11.05.2001. Anche gli ambiti di "ambiti di appartenenza" potranno essere aggiornati in base allo sviluppo urbanistico del territorio.

In ogni caso, il Comune non potrà individuare “aree idonee” in corrispondenza di asili, edifici scolastici nonché strutture di accoglienza socio-assistenziali, ospedali, carceri, oratori, parco giochi, orfanotrofi e strutture similari, e relative pertinenze, che ospitano soggetti minorenni (ex comma 8 dell’art. 4 della L.R. 11/2001);

### Installazioni consentite nelle aree idonee

Nel rispetto dei criteri regionali di cui alla Deliberazione di Giunta Regionale Lombarda n. VII/7351 dell’11.12.2001, la potenza totale ai connettori consentita varia a seconda dell’”ambito di appartenenza” entro cui sono ricomprese le “aree idonee”:

- Nelle “aree idonee” ricadenti in “aree di particolare tutela” è consentita l’installazione degli “impianti per le telecomunicazioni e la radiotelevisione” ad eccezione di quelli con potenza totale ai connettori d’antenna superiore a 300 W;
- Nelle “aree idonee” ricadenti in “area 1” e “fuori dalle aree di particolare tutela” è consentita l’installazione degli “impianti per le telecomunicazioni e la radiotelevisione” ad eccezione di quelli con potenza totale ai connettori d’antenna superiore a 1000 W;
- Nelle “aree idonee” ricadenti in “area 2” è consentita l’installazione degli “impianti per le telecomunicazioni e la radiotelevisione” senza limitazioni di potenza.

In caso di impianti a capo di diversi gestori che insistono fisicamente sulla stessa “area idonea”, ai diversi titolari degli impianti è prescritta la coubicazione e la condivisione delle infrastrutture di supporto (torri e tralicci).

Per ogni altra disposizione tecnica-progettuale di dettaglio si rimanda al regolamento comunale di settore o, in caso di assenza, alla normativa vigente.

## **ART. 17 – DEPOSITI ATTREZZI DA GIARDINO**

Nei giardini di pertinenza degli edifici destinati anche parzialmente a residenza, posti nel centro abitato (osservaz. n. 14), è sempre ammessa la realizzazione di depositi per attrezzi da giardino nella misura massima di 3 mq. di SC e con H massima pari a 2,10 mt.,, anche in deroga agli indici urbanistici ed edilizi di cui all’art. 3, mantenendo una distanza minima di mt. 1,50 dal confine, o in aderenza o con convenzione trascritta con il vicino, e nella misura di un deposito per ogni area di pertinenza dell’edificio principale all’atto dell’adozione del P.G.T. .

Tali manufatti, soggetti a titolo abilitativo, dovranno integrarsi esteticamente con l’edificio principale per quanto attiene ai materiali.

## **ART. 18 – RECINZIONI**

Chiunque voglia recintare le aree di proprietà deve rivolgere istanza di permesso di costruire o D.I.A.

Nelle zone residenziali B e C, produttive e commerciali D verso spazi pubblici le recinzioni potranno essere realizzate in muro pieno per un h di m. 0,50 e soprastante cancellata o rete fino ad un h max di m. 1.80.

Nelle zone produttive le separazioni tra i lotti potranno essere realizzate con muro pieno fino ad un h max di m. 1.80, oltre la profondità di m. 10.00 dalle strade pubbliche.

Nelle zone agricole e nelle zone ambientali, le recinzioni dei fondi, sono ammesse solo mediante essenze arbustive e, per particolari esigenze accertate inerenti gli allevamenti, potranno essere ammesse staccionate di legno o metallo con altezza massima di mt. 1,20, salvo particolari esigenze accertate per coltivazioni e allevamenti per i quali saranno ammesse recinzioni idonee fino a mt. 2,00.

Gli immobili adibiti a residenza, qualora risultino isolati e/o all’esterno di cascinali a corte, potranno essere recintati per un adeguato spazio circostante pertinenziale individuabile dall’orografia del territorio o dalle antiche mappe e comunque non superiore a dieci volte la superficie di sedime

degli immobili. Per i cascinali antichi esistenti e per quelli di nuova formazione che ripropongono l'impianto della cascina agricola tradizionale, le recinzioni potranno essere realizzate nel rispetto della tradizione dell'edilizia rurale e del rispetto ambientale (muri ciechi con materiali ed altezze simili all'esistente). Per le residenze recenti o nuove, tali recinzioni dovranno avvenire mediante essenze arbustive e staccionate in legno o metallo con altezza massima di mt. 1,20.

Qualora si volessero realizzare recinzioni fino ad un massimo di mt. 1,80 di altezza anche cieche, dovrà essere acquisito il parere della Commissione del Paesaggio. (osservaz. n. 48.14)

## CAPO II – IL TESSUTO URBANO CONSOLIDATO

### TITOLO I – ZONA “A” - “A1”

#### ART. 19 - CENTRO STORICO

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

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

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

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

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

Per tutte le categorie tipologiche sono sempre ammesse l'ordinaria manutenzione.

#### **1 – Norme generali per i nuclei storici**

##### Prescrizioni generali

##### 1) Prospetti:

Gli eventuali nuovi intonaci o integrazioni di intonaci storici esistenti devono essere realizzati secondo le tecniche originarie; nei casi più semplici anche su eventuali isolamenti a cappotto si deve ricorrere all'intonaco civile con malta non cementizia ed alla tinteggiatura di tipo tradizionale e con colori idonei, con esclusione di prodotti sostitutivi degli intonaci a base di resine sintetiche.

Deve essere garantita la salvaguardia ed il ripristino degli elementi costruttivi e stilistici di interesse storico-ambientale, dei manufatti in pietra (portali, cornici, banchine, balconi, mensole, ecc.), dell'apparato decorativo originario.

Le santelle sia incastonate nei muri che isolate, devono essere salvaguardate e restaurate;

Deve essere garantita la conservazione del disegno della facciata. ~~con possibilità di aprire finestre come previsto nelle modalità di intervento qualora non si alteri l'unità stilistica e formale del prospetto. Le dimensioni delle aperture e il loro assetto compositivo non devono essere modificate in quanto i loro rapporti dimensionali sono caratteristici del linguaggio architettonico del loro tempo, e devono pertanto essere oggetto di specifica salvaguardia. Le modalità di adeguamento delle norme igienico/sanitarie devono essere valutate secondo i casi, anche individuando specifiche deroghe, ma soprattutto contenendo le modifiche interne degli ambienti, che comportano da parte dell'ASL richieste di totale adeguamento agli indici normati, anziché l'accettazione di situazioni di “miglioramento”. Si può peraltro valutare l'apertura di nuove luci, nell'ambito della composizione complessiva dei fronti, o sulle parti cieche.~~

Le insegne luminose e non, le tende, ecc. potranno essere collocate solo nell'ambito delle aperture esistenti e gli interventi dovranno essere rivolti al miglioramento del decoro stradale. Le insegne e le scritte pubblicitarie non potranno essere del tipo a cassone luminoso a bandiera, salvo nei casi di servizi di utilità pubblica (es. farmacia, carabinieri, etc.)

I serramenti, le persiane e le ante saranno in legno naturale o verniciato; potrà essere concesso l'uso di altri materiali purché si dimostri che non si altera la visione del prospetto.

Non è ammessa la costruzione di nuove strutture aperte, anche a sbalzo lungo i profili stradali, (es.: scale esterne, tettoie, balconi, aggetti o pensiline, ecc.).

I colori dovranno rispettare quelli preesistenti o comunque avere tonalità in linea con quelli prevalenti nell'isolato.

#### 2) Decorazioni ed ornamenti di edifici.

Ai sensi dell'art. 11 del D.L.vo 42/2004, gli affreschi, gli stemmi, i graffiti, le iscrizioni, i tabernacoli e gli altri ornamenti di edifici esposti o non alla pubblica vista, sono considerati beni culturali assoggettati alle specifiche disposizioni del titolo I del D. L.vo 42/2004, ed in particolare non possono essere distrutte o modificate senza l'autorizzazione del Ministero competente dei Beni culturali.

#### 3) Intonaci delle categorie tipologiche a) e b)

Gli antichi intonaci e finiture in malta di calce devono essere conservati ed eventualmente consolidati con materiali e tecniche idonee (iniezione di malte di calce o consolidanti inorganici). Le iniezioni delle parti mancanti dovranno essere eseguite con malte di calce naturale esenti da cemento e resine. La conservazione degli intonaci consente di poter eseguire indagini stratigrafiche volte ad accertare il succedersi delle coloriture, anche se è generalmente consigliabile mantenere le ultime coloriture documentate. Le tinteggiature dovranno essere realizzate con prodotti a base di calce e con velature successive, totalizzate con tinte naturali. Non potranno essere utilizzate malte a base di cemento in quanto incompatibili con il supporto sottostante. Si rammenta che anche gli intonaci interni in calce presentano un valore documentale che è importante conservare, qualora non siano presenti strati in avanzato stato di degrado, non recuperabili.

#### 4) Apparati strutturali:

~~i portici e le logge individuati nella tavola degli "Elementi particolari da salvaguardare" come componenti da salvaguardare, esistenti alla data della presente variante~~ devono essere mantenuti e restaurati, solo nei casi di dimostrata instabilità statica accertata è possibile la ricostruzione delle stesse strutture con dimensioni e materiali analoghi. E' ammessa la separazione della proprietà internamente ai portici/logge esclusivamente con grigliati in legno o simili o mattoni o con fioriere. E' ammessa la chiusura di logge e porticati se contigui a spazi privati purché avvenga con pareti vetrate o, eccezionalmente, con altri materiali di tamponamento che garantiscano: la leggibilità degli elementi strutturali, il mantenimento delle partizioni architettoniche e di omogeneità e ritmicità della facciata. Se prospettanti su spazi pubblici non è ammessa la chiusura dei porticati mentre la chiusura delle logge potrà essere autorizzata solo in presenza di permesso di costruire convenzionato o di piano di recupero che ne dimostri la compatibilità con l'insieme dello spazio pubblico. ~~La chiusura di portici e logge negli edifici assoggettati a restauro e risanamento conservativo è ammessa solo eccezionalmente con pareti vetrate.~~

Devono essere salvaguardate tutte le strutture in muratura delle volte, i soffitti lignei a capriate quando in buono stato e comunque quando siano presenti decorazioni architettoniche. Qualora siano riconosciuti gravi motivi di degrado strutturale o per l'inserimento necessario di collegamenti verticali è consentita la ricostruzione secondo la tipologia ed i materiali originali;

devono essere salvaguardate le colonne in pietra; qualora siano riconosciuti gravi motivi di degrado è consentita la ricollocazione di nuove colonne in pietra secondo la tipologia e i materiali originari.

#### 5) Solai

La possibilità di modificare le quote interne dei solai, oltre a far perdere il dato materico, ha come diretta conseguenza lo stravolgimento dei fronti e/o delle coperture per l'adeguamento alle norme vigenti. Sono al contrario previste ed incentivate tecniche quanto più reversibili di consolidamento, prevedendo sostituzioni parziali, affiancamenti in ferro o legno, evitando comunque l'impiego di

solette collaboranti o cordoli in calcestruzzo armato, che inducano eccessiva rigidità e pesantezza ai sistemi strutturali storici.

6) Sottotetti: è ammesso il recupero dei sottotetti a scopo residenziale, nel rispetto delle previsioni della l.r. 12/2005 e successive modificazioni per l'applicazione della quale l'altezza massima ammissibile coincide con le altezze esistenti, mantenendo l'altezza di colmo e di gronda e le linee di pendenza delle falde esistenti.

In caso di recupero di sottotetti esistenti, la formazione di nuove aperture nelle coperture può comportare lo snaturamento in rapporto alla percezione dell'edificio storico, soprattutto in situazioni altimetriche particolari, o in ambiti a forte caratterizzazione naturale. Devono essere pertanto evitate e disincentivate le aperture di tasche con terrazze e l'inserimento di velux, si ritiene preferibile la realizzazione di un numero estremamente limitato di abbaini (nelle forme che la tradizione costruttiva locale ci ha tramandato) sulle falde verso i cortili, salvaguardando gli affacci su strada e altri ambiti "pubblici", ovvero attuando sistemi di mascheramento e mitigazione.

7) Coperture:

- Il manto di copertura deve essere realizzato con coppi, solo se già esistenti in tegole o marsigliesi in cotto;

- le sporgenze dei tetti dovranno essere realizzate con materiale tradizionale intonacate o in legno secondo la situazione preesistente;

- le grondaie devono essere in lamiera o in rame a sezione semicircolare; gli scarichi pluviali devono essere di norma esterni a sezione circolare;

- i comignoli devono essere conservati e consolidati nelle forme esistenti; è consentito il rifacimento in forma e materiali analoghi;

- è vietato installare sulle coperture pannelli fotovoltaici o solari.

- è possibile l'utilizzo di "coppi fotovoltaici e solari", con l'esclusione delle tipologie di chiese, palazzi, case padronali e case di pregio con i loro rustici.

8) Interventi sugli spazi scoperti e norme particolari per le corti.

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

Le tubazioni dell'acquedotto, le linee elettriche, telefoniche e simili e le apparecchiature complementari devono in caso di interventi di manutenzione e dove possibile essere sostituite con impianti interrati o incassati. Nelle strutture murarie verticali di nuova costruzione devono essere predisposti gli accorgimenti tecnici idonei allo scopo.

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

Le corti e i cortili privati o privati di uso pubblico delle categorie tipologiche a), b) e c) non possono essere frazionate con recinzioni di qualsiasi tipo.

Le alberature di alto fusto devono essere salvaguardate.

La pavimentazione delle corti è possibile solo con materiali di tipo tradizionale, acciottolato, cubetti, lastre di arenaria o altre pietre in lastre.

Nelle corti non è ammessa la costruzione di piscine.

Negli spazi scoperti è vietato installare pannelli fotovoltaici o solari.

Negli spazi scoperti individuati quali giardini, orti e broli è ammessa la collocazione di pergolati per una superficie max del 5% del lotto, comunque non superiore a mq. 50 per ogni proprietà all'adozione della variante al P.G.T. e con il limite di mq. 25 per ogni pergolato. Tali strutture sono da considerare superficie coperta a tutti gli effetti.

La realizzazione di piscine private sia interrate che fuori terra è ammessa solo nelle aree scoperte che non si configurino come "corte" di pertinenza di edifici esistenti e a condizione che siano adottate soluzioni tecniche in grado di garantire l'integrazione con la morfologia del contesto. L'occupazione del sottosuolo per la realizzazione di scale di sicurezza e centrali termiche, prescritte dal Comando VV.FF. sarà concessa solo nei casi di dimostrata impossibilità di risolvere tale necessità all'interno dei volumi esistenti.

9) Recinzioni: le recinzioni saranno consentite solo sui perimetri delle aree di pertinenza degli edifici considerati unitariamente, indipendentemente dai frazionamenti delle proprietà, e dovranno essere realizzate con i materiali e nelle forme tipiche del luogo. Se non visibili dalle vie pubbliche potranno essere realizzate con rete metallica e piantini in ferro o con altri materiali coerenti con

l'ambiente circostante, mascherate con siepe e con altezza non superiore a mt. 1,5. Eventuali recinzioni con caratteristiche diverse da quelle sopraccitate potranno essere ammesse solo se opportunamente motivate e previo parere favorevole degli esperti ambientali.

I muri storici di recinzione devono essere salvaguardati nella loro continuità e altezza, è consentita la manutenzione ed il rifacimento in caso di crollo con tecniche costruttive e materiali analoghi.

E' consentita la demolizione parziale per una larghezza massima di m. 5,00 solo per la realizzazione di accessi carrai e di m 1,5 per gli accessi pedonali laddove non vi sia altra possibilità di accesso. Le nuove aperture devono essere realizzate in modo coerente con il paramento murario esistente.

#### 10) Posti macchina

Nella zona "A", in considerazione del suo particolare valore storico ed ambientale, le disposizioni della Legge 122/1989 e della L.R. 12/2005 sono soggette alle limitazioni del presente articolo.

E' possibile un intervento unitario per la realizzazione di parcheggi sotterranei esclusivamente nell'ambito di un Piano Particolareggiato o di recupero in modo che le rampe di discesa ai box interrati non invadano lo spazio della "corte". E' invece possibile interessare con rampe e parcheggi sotterranei parti di orti, giardini e broli.

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

Nei fabbricati dove è ammessa la ristrutturazione edilizia possono essere realizzati portici per ricovero autovetture a falda unica con pendenza massima del 30%, H max mt. 2,40 misurata all'intradosso del solaio nel punto più basso e nel limite di 1 posto auto per ogni alloggio che ne sia sprovvisto, purché non esistano fabbricati rustici o accessori da adibire allo scopo. Tali costruzioni dovranno essere accorpate ad edifici esistenti e potranno essere realizzate anche a confine (in tal caso previo accordo con il confinante) purché venga mantenuta una distanza non inferiore a mt. 3 dagli altri fabbricati esistenti. Tali costruzioni non costituiscono volume.

#### 11) Superfetazioni

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

## **2 – Categorie tipologiche**

### **a) Chiese e strutture annesse**

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

### **b) Palazzi – Case padronali e case di pregio.**

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

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

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

### **b,) Rustici di palazzi, di case padronali e di case di pregio**

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

### **c) Case a corte**

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

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

Elementi principali caratterizzanti: articolazione del fabbricato (talvolta tre piani) con corpi a L e a C ed a corte chiusa, con accessi alla corte attraverso portoni carrabili. I percorsi di distribuzione degli alloggi sono normalmente costituiti da scale e ballatoi esterni, affacciati sulla corte interna.

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

**d) Altre tipologie**

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

**e) Edilizia contemporanea**

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

**f) Corpi accessori**

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

**3 – Destinazioni d'uso**

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

1 - Residenziale

2 - Artigianato di servizio alla residenza

3 – Commerciale:

a) - esercizi di vicinato;

b) – medie strutture di vendita

e) - attività di ristorazione, bar

6 - Terziaria

7 - Ricettiva - alberghiera

8 - Attività private di servizio sociale, **escluse le destinazioni previste al punto 8.a), 8.i) e 8l) Tali destinazioni legate unicamente alle necessità comunali possono essere ammesse esclusivamente nelle zone per servizi pubblici.**

10 – Attività collettive pubbliche o di interesse comune.

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

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

Per i corpi accessori è confermata la destinazione di accessorio.

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

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

**4 – Modalità di intervento**

Le modalità di intervento nella zona "A" tengono conto delle definizioni dell'art. 3 del D.P.R. 380 e della L.R. 12/2005 con le seguenti ulteriori precisazioni conformate dalle categorie tipologiche e dagli elementi particolari e specifici delle singole unità immobiliari, al fine di ottenere un recupero nella salvaguardia degli aspetti storici, ambientali paesistici e nell'ottimizzazione del riuso dei volumi esistenti.

**Con permesso di costruire singolo sono ammessi i seguenti interventi per le tipologie di chiese, palazzi, case padronali, case di pregio e loro rustici, con riferimento alle tavole delle modalità di intervento:**

### 1. Restauro

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

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

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

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

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

Per gli edifici soggetti a tale modalità è sempre ammessa la manutenzione straordinaria purché rispetti le prescrizioni del restauro.

### 2. Risanamento conservativo

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

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

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

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

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

Si precisa inoltre che:

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

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

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

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

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

In particolare sono consentiti i seguenti interventi:

a) il rinnovo delle strutture orizzontali (solai) solo nei casi di provata necessità e quando non riguardino volti esistenti, senza alterazioni sostanziali di quote rispetto alle precedenti, con altre di forma, natura e tecnologia anche diverse da quelle originarie purché congruenti con il carattere

degli edifici, quando non comportino la rottura di strutture di pregio architettonico (volte, soffitti decorati, ecc.); con la possibilità di spostare l'ultimo solaio orizzontale al fine di un recupero abitativo del sottotetto, purché non interferisca con le finestre sottostanti,

b) eliminazione di pareti non portanti;

c) mantenimento delle pareti portanti originarie con la possibilità di formare aperture di larghezza non superiore a 1,50 m. per la comunicazione tra locali contigui fatta salva l'integrità di eventuali pitture murali o intonaci storici di particolare pregio;

d) mantenimento delle aperture storiche originarie e ripristino delle luci manomesse o murate da interventi recenti, è vietata l'aggiunta sui prospetti di sporti, balconi, tettoie, ecc.;

e) consolidamento e rinnovo delle coperture con mantenimento del disegno originario;

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

g) l'inserimento di nuovi collegamenti verticali, strettamente necessari ad accedere ai piani superiori puntando a non alterare strutture di pregio architettonico in ambienti significativi (locali voltati, soffitti lignei, ecc.). Tali collegamenti devono essere realizzati all'interno dell'edificio;

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

### 3. Manutenzione straordinaria

Oltre a quanto previsto con il risanamento conservativo, sono ammessi anche il rinnovamento e la sostituzione di parti anche strutturali di edifici, la realizzazione ed integrazione dei servizi igienico-sanitari e tecnologici, nonché le modificazioni dell'assetto distributivo di 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.

**Non potranno comunque essere modificati l'aspetto esterno e le facciate degli edifici lungo la cortina stradale.**

~~Per gli edifici soggetti alla modalità di risanamento conservativo è ammessa la manutenzione straordinaria purché rispetti le prescrizioni del risanamento conservativo. (osservaz. n. 9)~~

### 4. Ristrutturazione edilizia con mantenimento dello schema planimetrico.

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

- non alterare in modo significativo la superficie coperta,

- conservare gli elementi architettonici originari superstiti (colonne in pietra, volti, ecc.).

~~Per le altre norme si fa riferimento alla ristrutturazione edilizia.~~

~~Per gli edifici soggetti a tale modalità è sempre ammessa la manutenzione straordinaria.~~

### 5. Ristrutturazione edilizia

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

~~Le demolizioni e ricostruzioni eccedenti il 50% del volume dell'immobile interessato dall'intervento e/o le trasposizioni di volume maggiori del 20% sono ammesse solo con piano di recupero.~~

### 6. Ristrutturazione edilizia senza cambiamento d'uso

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

~~Per gli edifici soggetti a tale modalità è sempre ammessa la manutenzione straordinaria.~~

~~Con piano di recupero esteso all'unità di cui fanno parte è possibile la loro demolizione e ricostruzione con diversa collocazione, oltre al loro recupero come volumi per la residenza o al servizio della residenza.~~

Per le tipologie di casa a corte, altre tipologie, edilizia contemporanea ed i corpi accessori si potrà operare solo con Piano Particolareggiato; sono sempre ammesse l'ordinaria e straordinaria manutenzione.

## **5 - Piani attuativi**

Per i Piani attuativi già adottati e/o approvati dal Consiglio Comunale valgono le norme e le convenzioni predisposte e/o stipulate.

### **Disposizioni particolari**

- E' possibile creare nel brolo contraddistinto con il mapp. n. 77 del fg. 3 un parcheggio interrato coperto con terreno coltivo a servizio del centro storico redigendo un piano esecutivo da convenzionare con l'Amministrazione.

- Per l'edificio contraddistinto con il mapp. 22 sub 6-7 e 8 del fg. n. 18 il progetto, qualora riguardi opere di straordinaria manutenzione dovrà essere sottoposto al parere della Commissione del paesaggio (osservaz. n. 9)

- Sul mappale 114 del fg. 7 è possibile la realizzazione di una piscina.

Il progetto dovrà essere sottoposto al parere della Commissione del paesaggio. (osservaz. 37)

## **ART. 20 - ZONA "A1" - NUCLEI ED EDIFICI DI ANTICA FORMAZIONE**

Sono le zone di antica formazione, individuate anche nel catasto del 1905 e che conservano ancora un pregio ambientale e risultano una testimonianza storica attigua al centro abitato.

Valgono le norme ed i vincoli della zona "A", con riferimento alle le tipologie individuate nella tav. n. 6 del Piano delle Regole.

Per le destinazioni d'uso ammesse vedi zona "A"

Per il Convento dei Cappuccini è ammesso il solo restauro, in particolare non è ammesso tamponare in alcun modo i portici dei chiostrini.

Permane la destinazione d'uso in atto di albergo ristorante.

- Per i mappali n. 20-166-167 e 168 del fg. 18 di cui alla Villa Fontana è possibile adibire mq. 70 circa a servizi pubblici per lo spostamento della chiesetta e la creazione di due nuovi accessi alla villa (osservaz. 25)

## **ART. 21 - ATTIVITA' EDILIZIA NEL CENTRO STORICO E NEI NUCLEI ED EDIFICI DI ANTICA FORMAZIONE**

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

Tutte le domande di intervento edilizio dovranno essere documentate con:

1) rilievo quotato dello stato di fatto nella scala 1/50 o 1/100 (piante, prospetti interni ed esterni e sezioni in numero sufficiente per individuare esattamente l'edificio e scala 1/20 eventuali particolari architettonici costruttivi),

2) sezioni schematiche trasversali alle sedi stradali e profilo altimetrico longitudinale del fronte stradale esteso ai fabbricati adiacenti nella scala 1/200 compiutamente quotato,

3) rilievo del verde (con indicazione delle essenze e relative dimensioni) e di ogni elemento esterno qualificante (muri, esedre, fontane, dislivelli, pavimentazioni),

- 4) dati stereometrici relativi allo stato di fatto e di progetto,
- 5) documentazione fotografica dello stato di fatto esterno, interno, particolari significativi,
- 6) eventuale documentazione storica e storiografica con planimetrie, stampe, rilievi antichi per gli edifici sottoposti a vincolo monumentale,
- 7) rilievo o descrizione delle finiture esterne ed interne (infissi, ringhiere, gradini, davanzali, pavimenti, tipi e colori dei rivestimenti esterni e delle tinteggiature, ecc.),
- 8) progetto esecutivo in scala 1/50 con piante, sezioni, prospetti, compiutamente quotati e con l'ubicazione in colore giallo delle demolizioni e rosso delle nuove opere,
- 9) relazione con le indicazioni delle operazioni che si intendono fare a livello di restauro, risanamento conservativo, ristrutturazione, consolidamento, destinazione d'uso dei vari piani,
- 10) fotografie o rilievo delle facciate attigue nel caso di nuove aperture su fronti stradali.
- 11) tabella dei rapporti aeroilluminanti dei locali oggetto di intervento e di quelli i cui rapporti possano essere modificati dall'intervento stesso.

## TITOLO II – EDILIZIA RESIDENZIALE CONTEMPORANEA

### ART. 22 – ZONE “B”

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

Si articolano in zona “B1” - “B2” e “B3” esistenti e di completamento residenziale e comprendono le aree prevalentemente sature, in cui non sono individuabili nuove potenzialità edificatorie se non di minima entità. Le zone B sono articolate per ambiti differenziati identificabili nelle tavole di Piano delle Regole.

Le tre zone si differenziano per insediamenti di edifici con diverse epoche di costruzione, per la larghezza delle strade pubbliche e per il diverso distacco dai confini e fra fabbricati e gli immobili hanno diverse dotazione di aree a verde.

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

#### 1 – Destinazioni d'uso

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

1 - Residenziale

2 - Artigianato di servizio alla residenza

3 – Commerciale: (vedi art. 15)

a) Esercizi di vicinato

b) Medie strutture di vendita

e) Attività di ristorazione, bar

f) Centri di telefonia in sede fissa (phone center)

6 - Terziaria

7 - Ricettiva - alberghiera

8 - Attività private di servizio sociale, **escluse le destinazioni previste al punto 8.a), 8.i) e 8l). Tali destinazioni legate unicamente alle necessità comunali possono essere ammesse esclusivamente nelle zone per servizi pubblici**

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

#### 2 – Tipologie edilizie

Le zone “B” sono costituite da edifici contraddistinti da diverse tipologie contemporanee così classificate:

a) **edifici unifamiliari con giardino:** sono immobili posti su singoli lotti che possono avere o prevedere al massimo quattro unità familiari

b) **edifici a schiera:** sono immobili costituiti dalla ripetizione in addossamento di moduli residenziali comunque disposti (lineare, ad elle, etc.) con giardino di pertinenza

c) **edifici a palazzina:** sono immobili costituiti da edifici plurifamiliari di forma regolare rettangolare con tipologia e pertinenze condominiali

d) **edifici a corte:** sono immobili costituiti da schiere e da palazzine con giardini sia di pertinenza che condominiali

e) **edifici complessi:** sono immobili costituiti da edifici plurifamiliari di forma articolata e con destinazioni miste

f) **edifici con altre tipologie:** sono immobili di forma e destinazioni diverse che non sono individuabili con le tipologie usuali; possono essere uni e plurifamiliari

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

h) **fabbricati per attività produttive:** sono immobili di una certa dimensione che sono stati costruiti per fini produttivi e che sono adibiti a magazzini e ad attività produttive.

### **3 – Modalità di intervento**

Si veda art. 7.

E' ammessa la collocazione di pergolati per una superficie max di mq. 25 che concorre al calcolo della superficie coperta.

E' vietato installare pannelli fotovoltaici o solari.

E' ammesso l'utilizzo di coppi o tegole fotovoltaiche o solari.

I prospetti degli edifici a schiera non possono essere modificati. Eventuali modifiche possono essere consentite solo attraverso Piano Particolareggiato esteso a tutta la schiera.

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

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

La ristrutturazione, la demolizione e ricostruzione e la ristrutturazione urbanistica sono ammesse con P.P. o P.R. I nuovi immobili non possono superare H max mt. 9,50 e dovranno essere ceduti gli standard pari a 30 mq/ab., oltre al pagamento dello standard aggiuntivo pari alla cessione del 20% o alla monetizzazione del 40% della SLP costruibile (osservaz. 48.1); per gli altri indici e parametri valgono le norme della zona dove sono posti ("B1" o "B2").

### **ART. 22.1 – ZONA “B1” – EDILIZIA RESIDENZIALE CONSOLIDATA E DI COMPLETAMENTO ESTENSIVA**

Sono le zone residenziali esistenti di vecchio e nuovo impianto.

#### **Modalità di intervento**

In tale zona sono ammessi tutti gli interventi previsti dall'art. 4.

UF – Indice di utilizzazione fondiaria: 0,50 mq/mq.. è comunque possibile utilizzare l'U.F. esistente, se superiore. (osservaz. 48.4).

Le ristrutturazioni e le demolizioni e ricostruzioni di tipologie a) e b) sono consentite solo con la riconferma della tipologia esistente; per tipologie esistenti c) - d) - e) f) sono ammesse tutte le tipologie residenziali.

I lotti liberi prevedono solo le tipologie a) – b) – c) e d).

RC – Rapporto di copertura: max 0,50 mq/mq. del lotto edificabile all'adozione del P.G.T.

H – Altezza: per tipologia a) e b): max mt. 7,50; per tipologia c) – d) – e) f) = mt. 9,50 nel rispetto dei disposti di cui all'art. 8 del D.M. 2/4/68 n. 1444.

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

DC – Distanza dai confini: maggiore o uguale alla distanza esistente; fra le pareti finestrate per tutte le tipologie  $\frac{1}{2}$  H del fronte più alto prospiciente e mai inferiore a mt. 5,00.

DF – Distacco fra edifici: è ammessa la costruzione in aderenza fra pareti a testata cieca. Nel caso di ampliamento di fabbricati esistenti è consentito l'allineamento purché la distanza dai confini sia di minimo m. 5,00. In ogni caso il distacco tra pareti fronteggianti non può essere inferiore all'altezza della parete più alta e mai inferiore a mt. 10,00.

E' ammesso costruire garage a confine nel caso esistano già costruzioni attigue a confine in modo da attuare l'edificazione in addossamento, o nel caso due confinanti facciano domanda con convenzione di addossamento con altezza massima misurata all'intradosso della soletta di m. 2.40 per una superficie max di mq. 20 per alloggio, qualora l'alloggio alla data di adozione del P.G.T. ne sia sprovvisto.

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

Nei lotti di completamento nell'ambito dei disposti della Legge 122/89 deve essere reperito un posto macchina per ogni nuovo alloggio, esterno alla recinzione.

Gli interventi di recupero ai fini abitativi dei sottotetti, se volti alla realizzazione di nuove unità immobiliari sono subordinati all'obbligo di reperimento di spazi per parcheggi pertinenziali nella misura prevista dall'art. 64, comma 3) della L.R. n. 12/2005 e successive modifiche.

In caso di sopraelevazione consentita dalla legge e dalle norme di Piano, è autorizzabile il mantenimento della dimensione d'ingombro planimetrico indipendentemente da vincoli di distanze, rispettando comunque la distanza di mt. 10,00 da fabbricati con pareti finestrate, a condizione che la sopraelevazione non vada oltre il secondo piano fuori terra.

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

### **Disposizioni particolari**

– Sui mappali n. 34 e 307 del fg. 19, si ammettono le seguenti destinazioni d'uso con riferimento al precedente art. 8:

4 – Produttivo

f) deposito custodito di beni mobili, di materiali e prodotti di qualsiasi natura (purché totalmente innocui dal punto di vista dell'inquinamento ecc.)

5 – Di autotrasporto

La residenza è ammessa solo in funzione dell'attività con obbligo di piano esecutivo.

- E' ammessa la possibilità di chiudere il porticato esclusivo con servitù di uso pubblico individuato con il mappale n. 232/1 del fg. 8 in muratura con finitura in "prismi splittati" come il muro esistente.

- Sull'area di cui ai mappali n. 352-357-63 sub.36 e 63 sub 37 del fg. N. 19 si dovrà operare con permesso di costruire convenzionato che preveda la cessione gratuita all'Amministrazione Comunale di metà dell'area, quale standard. La parte residenziale dell'area potrà essere interessata da una tipologia complessa che preveda al piano terra una destinazione commerciale e ai piani superiori la residenza.

## **ART. 22.2 – ZONA “B2” – EDILIZIA RESIDENZIALE CONSOLIDATA E DI COMPLETAMENTO RADA**

Sono le zone residenziali esistenti con tipologia prevalente di case unifamiliari poste in lotti di notevole entità.

### **Modalità di intervento**

In tale zona sono ammessi tutti gli interventi previsti dall'art. 4.

UF – Indice di utilizzazione fondiaria: 0,33 mq/mq.; è comunque possibile utilizzare l'U.F. esistente, se superiore.

Le ristrutturazioni e le demolizioni e ricostruzioni sono consentite solo con la riconferma della tipologia esistente. I lotti liberi prevedono solo la tipologia a).

RC – Rapporto di copertura: max 0,25 mq/mq. del lotto edificabile all'adozione del P.G.T.

H – Altezza: max mt. 9,50 nel rispetto dei disposti di cui all'art. 8 del D.M. 2/4/68 n. 1444.

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

DC – Distanza dai confini: maggiore o uguale alla distanza esistente; fra le pareti finestrate per tutte le tipologie  $\frac{1}{2}$  H del fronte più alto prospiciente e mai inferiore a mt. 5,00.

DF – Distacco fra edifici: è ammessa la costruzione in aderenza fra pareti a testata cieca. Nel caso di ampliamento di fabbricati esistenti è consentito l'allineamento purché la distanza dai confini sia di minimo m. 5.00. In tutti gli altri casi il distacco non può mai essere inferiore a m. 10.00. Tra pareti fronteggianti il distacco non può essere inferiore all'altezza della parete più alta.

E' ammesso costruire garage a confine nel caso esistano già costruzioni attigue a confine in modo da attuare l'edificazione in addossamento, o nel caso due confinanti facciano domanda con convenzione di addossamento con altezza massima misurata all'intradosso della soletta di m. 2.40 per una superficie max di mq. 20 per alloggio, qualora l'alloggio alla data di adozione del P.G.T. ne sia sprovvisto.

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

Nei lotti di completamento nell'ambito dei disposti della Legge 122/89 deve essere reperito un posto macchina per nuovo alloggio, esterno alla recinzione.

Gli interventi di recupero ai fini abitativi dei sottotetti, se volti alla realizzazione di nuove unità immobiliari sono subordinati all'obbligo di reperimento di spazi per parcheggi pertinenziali nella misura prevista dall'art. 64, comma 3) della L.R. n. 12/2005 e successive modifiche.

In caso di sopraelevazione consentita dalla legge e dalle norme di Piano, è autorizzabile il mantenimento della dimensione d'ingombro planimetrico indipendentemente da vincoli di distanze, rispettando comunque la distanza di mt. 10,00 da fabbricati con pareti finestrate, a condizione che la sopraelevazione non vada oltre il secondo piano fuori terra.

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

### **Disposizioni particolari**

- Nell'area contraddistinta con i mappali n. 9 e 10 del fg. 4, è possibile la realizzazione di una volumetria definita di mc. 3.200 per la costruzione di max n. 10 unità abitative con ingresso da sud, senza accesso sia pedonale che carraio da via Cappuccini, salvaguardando la muraglia.

- Nell'area contraddistinta con il mappale n. 15 sub 8 del fg. 16, è possibile la realizzazione di una volumetria definita di mc. 600 per la costruzione di max n. 2 unità abitative.

- Sul mappale n. 32 del fg. 18 è possibile la costruzione di mq. 35 di superficie residenziale oltre l'esistente.

- Per gli immobili posti sui mapp. 145 e 148 del fg. n. 18 è possibile la realizzazione di otto unità abitative anche con il frazionamento degli immobili già concessi. (osservaz. n. 3)

- L'edificazione prevista sul mappale 300p. del fg. 20 dovrà essere attuata attraverso convenzionamento con l'Amministrazione Comunale. (osservaz. n. 27)

### **ART. 22.3 – ZONA “B3” – EDILIZIA RESIDENZIALE CONSOLIDATA IN AMBITI PRODUTTIVI**

Sono aree edificate con destinazione prevalentemente residenziale ricadenti in zone principalmente produttive, in cui non sono individuabili nuove potenzialità edificatorie se non per limitati ampliamenti necessari ad una riorganizzazione funzionale dell'edificio.

Sono ammessi interventi di risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia e di ampliamento fino ad un max del 20% in più del volume esistente.

Per gli altri parametri vedi zona “B1”.

### **ART. 23 - ZONA "C" – EDILIZIA RESIDENZIALE DI ESPANSIONE IN ATTO**

Sono le zone residenziali i cui piani di lottizzazione sono stati presentati o già convenzionati e in corso di realizzazione. Questi piani attuativi seguono gli indici e i parametri previsti nelle convenzioni presentate o stipulate.

Per le destinazioni d'uso vedi zone “B” e norme speciali per gli insediamenti commerciali (art. 15).

**E' ammessa la collocazione di pergolati per una superficie max di mq. 25 che concorre al calcolo della superficie coperta.**

**E' vietato installare pannelli fotovoltaici o solari.**

**E' ammesso l'utilizzo di coppi o tegole fotovoltaiche o solari.**

**I prospetti degli edifici a schiera non possono essere modificati. Eventuali modifiche possono essere consentite solo attraverso Piano Particolareggiato esteso a tutta la schiera.**

A realizzazione avvenuta e/o a convenzione scaduta seguono le norme della zona “B1”.

### **ART. 23.1 - PIANO DI RECUPERO IN ATTO – VIA S. PIETRO**

Per il piano di recupero in atto, si recepiscono i dati previsti nella documentazione presentata e la modifica del perimetro. (osservaz. n. 47)

### **ART. 24 – VERDE PRIVATO**

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

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

E' vietata ogni forma di edificazione con l'esclusione di attrezzature ad uso esclusivamente privato legate alle attività sportive ed al tempo libero (piscina, tennis, servizi, ecc.) e relativi accessori strettamente annessi con un massimo di Sc di mq 16,00 e altezza massima all'estradosso del colmo di mt 3,00 **e della collocazione di pergolati per una superficie max di mq. 25.. Tali strutture sono da considerare superficie coperta a tutti gli effetti.**

**Per gli edifici esistenti in tale zona sono ammesse l'ordinaria e straordinaria manutenzione.**

**Per le destinazioni d'uso vedi zona “B”**

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

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

## TITOLO III – EDILIZIA PRODUTTIVA

### ART. 25 – ZONE “D”

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

Si articolano in “D1” - zona produttiva consolidata e di completamento, “D1.a” – zona produttiva consolidata, - D2” – zona produttiva con P.E. in atto, - “D3” - attività terziarie esistenti.

#### Modalità di intervento

- Nella zona “D” qualora gli edifici siano oggetto di interventi di ristrutturazione, demolizione e ricostruzione, ampliamento o nuova costruzione in lotti liberi, questi sono ammessi con gli strumenti di attuazione previsti dall’art. 7 delle presenti norme.

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

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

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

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

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

e che preveda in particolare:

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

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

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

- Al fine di contenere le emissioni di ossido di azoto sono da escludere sul territorio comunale nuove attività produttive o modifiche di attività produttive esistenti che comportano l’attivazione di impianti di combustione con potenzialità termica complessiva superiore a 1 MW, fatti salvi i casi in cui si dimostri che, per l’adozione di particolari misure tecniche di prevenzione o riduzione delle emissioni inquinanti, le ricadute di NOx al suolo risultino ovunque al di sotto del valore di 1 microgrammo per metro cubo (concentrazione media annua) e di 2 microgrammi per metrocubo (concentrazione media annua) e di 2 microgrammi per metro cubo (concentrazione media oraria).

## ART. 25.1 – “D1” – ZONA PRODUTTIVA CONSOLIDATA E DI COMPLETAMENTO

La zona “D1” è costituita prevalentemente da insediamenti rivolti alla produzione, di dimensioni grandi o medio-piccole, aggregati in insiemi edilizi omogenei e riconoscibili nel tessuto edificato.

### 1 – Destinazioni d’uso

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

1 - Residenziale per l'eventuale alloggio per il proprietario e il personale dirigente e/o di custodia riferita alla situazione della proprietà alla data di adozione del P.G.T., nella misura di mc/mq. 0,50 della superficie del lotto, e comunque tali residenze potranno avere una superficie utile netta totale non superiore a mq. 250 con un limite massimo di mq. 150 per ogni singolo alloggio compreso accessori pertinenziali.

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

4 – Produttiva:

a) unità produttive industriali, come da ~~sezioni B (estrazione di minerali da cave e miniere), C (attività manifatturiere), D (fornitura di energia elettrica, gas, vapore e aria condizionata), E (fornitura di acqua, reti fognarie, attività di gestione dei rifiuti e risanamento), F (costruzioni), G (commercio all'ingrosso e al dettaglio; riparazione di autoveicoli e motocicli), H (trasporto e magazzinaggio)~~ della classificazione delle attività economiche Istat – sezione G. 45 - codice ATECO 2007);

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

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

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

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

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

g) scuole private per corsi di formazione relativi alle attività produttive;

5 - Di autotrasporto:

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

11 - Servizi tecnologici:

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

14 - Attività di rifornimento carburanti per autotrazione.

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

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

L'edificabilità è consentita secondo i seguenti parametri:

UF – Indice di utilizzazione fondiaria: max 1,2 mq/mq

RC – Rapporto di copertura: max 60% del lotto di pertinenza

H - Altezza: max 10,0 mt. misurata al carro ponte, in mancanza al sottotrave

DC – Distanza dai confini =  $D=H/2$  e mai inferiore a mt. 5,00 (oppure m 0 con convenzione tra confinanti)

DF – Distanza fra gli edifici:  $D=H$  dell'edificio più alto con un minimo di mt. 10,00 rispetto agli edifici esterni al lotto

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

RP – Rapporto di permeabilità: minimo 20% - SP/SF ammissibile

Percentuale del lotto a verde e parcheggi: minimo 20% della SIp (di cui minimo il 10% per parcheggi) con la messa a dimora di cortine di alberi di alto fusto.

### **Disposizioni particolari**

~~—Sui mapp. 29-55-60-61-63-64-70-73-74 del fg. 11 si ammette un ampliamento fino ad un massimo di mq. 8.600 di superficie coperta. Si impone l'obbligo di redigere un piano esecutivo convenzionato al fine di individuare le opere di urbanizzazione da realizzare anche all'esterno del comparto per sistemare la zona e per individuare i tipi di attività compatibili nonché la localizzazione degli stessi ampliamenti.~~

- E' possibile l'ampliamento dell'attività in atto sul mapp. 90 sub. 7 del fg. 24 con l'obbligo di convenzionamento. (osservaz. n. 15)

### **ART. 25.1bis – “D1.a” – ZONA PRODUTTIVA CONSOLIDATA**

**Per gli edifici posti in questa zona e collocati a nord della provinciale Brescia-Bergamo sono ammesse unicamente l'ordinaria e straordinaria manutenzione.**

### **ART. 25.2 – “D2” – ZONA PRODUTTIVA CON P.E. IN ATTO**

Comprende i piani attuativi già approvati ed ancora vigenti, in corso di attuazione.

In tali zone sono confermate le destinazioni d'uso, le coperture, le volumetrie, le superfici lorde di pavimento ed ogni altro impegno previsto dalla relativa convenzione urbanistica.

A realizzazione avvenuta e/o a convenzione scaduta seguono le norme della zona “D1”.

#### **1 – Destinazioni d'uso**

Valgono le prescrizioni per la zona “D1”.

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

Valgono le norme convenzionali e i parametri che hanno determinato il piano attuativo.

Alla scadenza della convenzione urbanistica, gli eventuali lotti liberi potranno essere edificati con singoli permessi di costruire nel rispetto degli indici e parametri della convenzione originaria e del Piano d'area approvato. Nel caso di opere di urbanizzazione non completate o non collaudate, l'edificazione potrà avvenire previo nuova convenzione urbanistica, fatti salvi gli indici e parametri della precedente.

### **Disposizioni particolari**

- Nell'area produttiva posta fra via Peschiera e la S.P. n. 573 con riferimento al precedente art. 8 sono inoltre ammesse le seguenti destinazioni da attuarsi con integrazione della convenzione in atto che preveda l'onere dello standard aggiuntivo di qualità:

3a) esercizi di vicinato,

3b) medie strutture di vendita,

3d) attività di deposito ed esposizione, commercio all'ingrosso

3e) attività di ristorazione e bar.

Dovranno essere ritrovati in loco i relativi spazi di parcheggio

- Per la zona produttiva posta in via Peschiera contraddistinta con la lettera S sono ammessi impianti di stoccaggio, trattamento e recupero di rifiuti non pericolosi.

Dovranno essere realizzate idonee strutture al contenimento, alla protezione ed alla mitigazione delle componenti ambientali dell'attività di stoccaggio, trattamento e recupero di rifiuti non pericolosi.

### **ART- 25.3 - "D3" – ATTIVITA' TERZIARIE ESISTENTI**

Sono confermate le destinazioni terziarie e commerciali in atto. In caso di cambio d'uso sono ammessi *gli insediamenti di esercizi di vicinato e medie strutture di vendita*.

E' vietata ogni nuova destinazione residenziale ad eccezione dell'eventuale alloggio per il proprietario e il personale dirigente o di custodia per un massimo di superficie lorda di pavimento di complessivi 150 mq. per ogni attività con copertura superiore a mq. 200.

Per motivate necessità, potranno essere ammesse pensiline per carico e scarico delle merci, per il riparo di carrelli per la spesa o di impianti tecnologici non collocabili all'interno dei locali esistenti a condizione che rispettino la distanza dai confini di 5 metri.

E' confermata e vincolata la quantità dei parcheggi esistenti e relative piantumazioni e verde di arredo.

E' ammesso l'ampliamento all'interrato di locali da adibire a parcheggi pertinenziali.

Le ristrutturazioni e gli ampliamenti dovranno rispettare le seguenti prescrizioni:

SC – superficie coperta: 50% del lotto

UF – indice di utilizzazione fondiaria: 0,80 mq/mq.

DS – distanza dalle strade: mt. 10,00

DC – distanza dai confini: mt. 5,00 oppure 0 nel caso di edificio in aderenza al confine

DF – distanza fra gli edifici: mt. 10,00 fra pareti finestrate

H – altezza max mt. 8,00.

### **ART. 26 – ZONA PER ATTREZZATURE INERENTI LA DISTRIBUZIONE CARBURANTI**

Attualmente insistono nel territorio del Comune tre distributori carburanti.

Non sono ammessi nuovi impianti. E' ammesso lo spostamento degli impianti esistenti nelle zone "D" e nelle zone "E" (interessata dalle fasce di rispetto stradale) o nelle fasce di rispetto a lato delle strade all'esterno del centro abitato, esclusivamente su aree di adeguate dimensioni ed in posizione tale da non recare pregiudizio alla sicurezza della circolazione veicolare e pedonale, né da essere disdicevole all'ambiente od all'estetica urbana.

In tali casi gli impianti per distribuzione carburanti e le relative costruzioni accessorie previste dalle leggi vigenti sono ammessi nei limiti delle prescrizioni e degli indici seguenti:

RC - rapporto di copertura: massimo 1/20 (un ventesimo), escluse le pensiline

H - altezza massima: m. 5,00

UF- indice di utilizzazione fondiaria: 0,03 mq/mq ( escluse le pensiline) di SIp

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

DS - distanza dalle strade: minimo m. 10,00.

Per i due distributori esistenti nel centro abitato posti lungo via Brescia, viene confermato lo stato di fatto. Sono ammesse l'ordinaria e straordinaria manutenzione.

L'Amministrazione Comunale potrà richiedere distanze minime tra impianti di distribuzione carburanti situati lungo la stessa strada, nonché distanze minime dagli incroci, ferma la osservanza delle norme del Ministero dell'Interno sulla sicurezza degli impianti di distribuzione di carburante.

Le autorizzazioni all'installazione di impianti per la distribuzione di carburanti e le concessioni per le relative costruzioni accessorie debbono considerarsi di natura precaria e possono essere revocate in ogni tempo per apprezzabili motivi di interesse pubblico.

Le disposizioni di cui al presente articolo, non si applicano agli impianti di distributori di carburante ad uso privato, che devono comunque essere soggetti ad autorizzazione.

## CAPO III – AREE DESTINATE ALL'AGRICOLTURA

### ART. 27 – ZONA “E” AGRICOLA PRODUTTIVA

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

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

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

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

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

#### 1 – Destinazioni d'uso

Salvo esplicite esclusioni disposte per le varie zone, con riferimento al precedente art. 7, sono di norma ammesse per aree ed edifici le seguenti destinazioni d'uso:

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

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

12 - Attività agricola:

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

b) attività agrituristica;

c) attività florovivaistica;

d) attività di supporto e commercializzazione dei prodotti agricoli.

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

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

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

A tutte le aree ricadenti nella zona “E” è riconosciuta una potenzialità edificatoria in base a quanto prescritto dalla L.R. 12/2005 e successive modifiche, artt. 55.

Per gli edifici agricoli non compresi fra quelli di valore storico e ambientale sono ammessi, oltre l'ordinaria e straordinaria manutenzione, il restauro, risanamento conservativo, la ristrutturazione

edilizia e l'ampliamento purché venga mantenuta la caratteristica strutturale di fabbricato rurale e vengano utilizzate tipologie costruttive e materiali tradizionali.

Per gli insediamenti agricoli di valore storico ambientale vedi art. 28.

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

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

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

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

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

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

Nella zona "E" sono esclusi gli interventi che prevedano:

- 1) l'impermeabilizzazione dei vasi irrigui fatti salvi gli interventi necessari per il miglioramento delle reti ed il risparmio idrico, da realizzare con materiali e tecniche compatibili con l'ambiente in cui devono essere realizzati e fatte salve autorizzazioni diverse rilasciate dagli enti competenti in materia di Polizia Idraulica, quali: Regione Lombardia e Consorzi di Bonifica e Comuni;
- 2) l'alterazione dei tracciati della viabilità agraria esistente;
- 3) bonifiche agricole, fatte salve le autorizzazioni rilasciate dalla Provincia quale ente competente in materia e fatto salvo quanto previsto dal comma 1, art. 36, della L.R. 08.08.1998 n. 14.

Tali interventi sono ammessi solo se si verifica una delle seguenti condizioni:

- che siano inseriti in strumenti di programmazione o pianificazione comunale o sovracomunale;
- che siano finalizzati ad interventi di recupero o riqualificazione ambientale, paesistica, agronomica, idrogeologica;
- che rivestano caratteri di interesse pubblico;
- nel caso di bonifiche agrarie siano accompagnati da una relazione tecnico-agronomica, comprensiva di valutazioni pedologiche, geologiche ed idrogeologiche.

Nella zona "E" posta a nord della provinciale Brescia-Bergamo è ammessa la collocazione di piccoli pannelli fotovoltaici o solari quale alimentazione di energia per ogni palo di illuminazione pubblica. E' vietata l'installazione di pannelli fotovoltaici o solari per qualsiasi altro uso.

L'installazione di pannelli fotovoltaici o solari è ammessa nella zona "E" a sud della stessa provinciale per un ingombro di max mq. 2.000 per ogni proprietà agricola esistente all'adozione della presente variante a supporto energetico dell'azienda agricola. Gli impianti possono essere sopraelevati fino ad una quota massima + mt. 1,50 dal terreno esistente

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

### a1) Classificazione degli allevamenti per dimensione

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

Le classi individuate sono:

#### - Allevamenti a carattere familiare

Allevamenti equini, bovini, suini e caprini fino ad un massimo di 10 q.li per specie e non superiori a 30 q.li di peso vivo totale

#### - Allevamenti di medie dimensioni

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

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

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

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

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

#### - Allevamenti di grandi dimensioni

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

### a2) Distanze minime per la costruzione di nuovi allevamenti

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

	da zone edificate di PGT(*)	da case isolate abitate da terzi
ALLEVAMENTI CARATTERE FAMILIARE (così come definito dal R.A. della LR 37/93, art. 1.4, modificato dalla DGR n. 6/98) comprensivi anche delle strutture annesse	50 m	50 m
BOVINI – EQUINI (tranne vitelli a carne bianca) numero max 200 capi e comunque con peso vivo max allevabile 900 ql	200 m	50 m
OVINI – CAPRINI numero max 250 capi e comunque con peso vivo max allevabile 100 ql	200 m	50 m
SUINI – VITELLI A CARNE BIANCA numero max 70 capi e comunque con peso vivo max allevabile 100 ql	200 m	50 m
CONIGLI numero max allevabile 2500 capi e comunque con un peso vivo max allevabile di 100 ql	200 m	50 m
POLLI – GALLINE OVAIOLE – TACCHINI – ANATRE – FARAONE – STRUZZI numero max 2500 capi e comunque con un peso vivo max allevabile di 100 ql	200 m	50 m
ALLEVAMENTI CANI E PENSIONI	200 m	50 m
BOVINI – OVINI – EQUINI – CAPRINI – SUINI – CONIGLI – GALLINE OVAIOLE – TACCHINI – ANATRE – FARAONE – STRUZZI con un numero di animali e comunque con un peso vivo superiore ai limiti sopraspecificati	500 m	100 m
ANIMALI DA PELLICCIA	500 m	100 m

(\*) zone a destinazione residenziale, commerciale ed attività terziaria  
Le abitazioni degli addetti alla azienda debbono essere ubicate ad una distanza non inferiore a metri 20 dagli impianti di allevamento.

Il Consiglio Comunale ha comunque facoltà di stabilire diverse distanze da zone edificabili di PGT, in rapporto alla adozione di idonei e certificati sistemi di tutela sanitaria ed ambientale e, comunque, con distanze non inferiori a mt. 300 da valutarsi in rapporto alle esigenze locali.

### **ALLEVAMENTI ESISTENTI**

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

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

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

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

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

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

### **a3) Parametri edilizi**

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

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

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

H = max mt. 7,50 pari a due piani fuori terra; solo in caso di provata necessità potranno essere realizzati silos con altezza superiore max mt. 8,00

DC = minimo mt. 7,50

DF = minimo mt. 5

DS = secondo DM. 1/4/68 N. 1404 e non inferiore a mt. 10

#### **a3.2) Serre (osservaz. art. 48.3)**

UF = max 0,40 mq/mq. SC/SF della superficie aziendale

H = max 4 mt. al colmo

DC = mt. 5,00

DS = mt. 5,00

- rapporto illuminante: la copertura dovrà essere in vetro, plexigas o altro materiale trasparente,
- parcheggi pertinenziali: 10% della superficie coperta.

I manufatti per le serre devono avere caratteristiche costruttive tali da escludere destinazioni d'uso diverse e dovranno essere ubicate solo a sud della ferrovia..

*Le residenze dell'imprenditore agricolo e dei dipendenti dell'azienda sono ammesse nel rispetto dei seguenti parametri:*

- indice volumetrico: 0,06 mc/mq., con un limite massimo di mq. 180 di superficie lorda di pavimento *purché si dimostri che due terzi del reddito del richiedente provengono dalle attività florovivaistiche,*
- H max: m. 4,50,
- distanza dalle strade e dai confini: m. 5,00 salvo maggiori distanze previste dal Codice della strada.

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

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

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

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

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

a<sub>4.1</sub>) Territorio comunale "vulnerabile" ai sensi della D.G.R. n.8/3297 del 11/10/2006

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

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

#### Allevamenti di grandi dimensioni

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

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

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

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

Tale norma può essere derogata solo nel caso in cui l'allevamento in oggetto sia dotato di **impianto di depurazione** con abbattimento della quantità di azoto contenuto nei reflui prodotti. In

tal caso il Comune si riserva la possibilità di verificare le caratteristiche dell'impianto al fine del rilascio del "Permesso di costruire".

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Di conseguenza si ritiene necessario, in funzione della notevole eterogeneità dei suoli di Cologne, approfondire ogni volta a livello aziendale le caratteristiche dei suoli in esame, in fase di redazione della Relazione Tecnica integrativa suddetta.

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

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

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

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

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

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

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

- 1) requisiti presupposti soggettivi ed oggettivi art. 6, L.R. 12/2005 e successive modifiche.
- 2) disponibilità di adeguata superficie aziendale in proprietà secondo i limiti di cui al seguente elenco:

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

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

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

#### Abitazioni rurali

UF	= max 0,01 mq/mq Slp
UF	= max 0,02 mq/mq. Slp nel caso di attività florovivaistica
H	= max mt. 7,50 pari a 2 piani fuori terra
DC	= minimo mt. 7,50
DF	= minimo mt. 15,00
DS	= secondo DM. 1/4/68 n. 1404 e non inferiore a mt. 10

### **Disposizioni particolari**

- Nell'area interessata dal mapp. n. 46 del fg. 24 è ammessa l'attività di rimessaggio automezzi all'aperto interessante un' area max di mq. 3.000

### **ART. 28 – PATRIMONIO EDILIZIO EXTRA URBANO INSEDIAMENTI AGRICOLI DI VALORE STORICO-AMBIENTALE**

Appartengono a questa classificazione i nuclei e gli edifici di interesse storico e ambientale sparsi nel territorio.

#### **Destinazioni d'uso**

Essendo tali nuclei a destinazione prevalentemente agricola, sono consentiti secondo i presupposti soggettivi e oggettivi dell'art. 60 della legge regionale 12/2005 e successive modifiche, il potenziamento sia delle attività agricole 12) che delle residenze agricole 13) con riferimento al precedente art. 8 .

E' ammessa la destinazioni d'uso principale di residenza 1) di cui al precedente art. 8 anche per chi non ha i presupposti soggettivi ed oggettivi previsto dall'art. 60 della L.R. n. 12/2005 e successive modifiche.

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

#### **Modalità di intervento**

Per tali nuclei ed edifici identificati nella tavola n. 1 uso del suolo in scala 1:5000 con riferimento alle tavole specifiche n. 8.a-b-c-d- **gli interventi previsti di risanamento conservativo e straordinaria manutenzione devono attenersi a quanto previsto per il centro storico nel rispetto delle norme generali.**

**Gli interventi previsti di ristrutturazione edilizia con demolizioni e ricostruzioni eccedenti il 50% del volume dell'immobile interessato e/o le trasposizioni di volumi maggiori del 20%, sono ammessi solo con piano di recupero.**

Non é ammessa la chiusura dei portici e delle logge.

Gli interventi dovranno seguire i seguenti criteri:

a) per gli edifici ad uso agricolo e produttivo legato all'agricoltura:

- per le parti dei fabbricati destinati a deposito di attrezzi agricoli e fienili, sono consentiti il risanamento conservativo, la straordinaria manutenzione o la ristrutturazione edilizia con riferimento alle tavole delle modalità di intervento,
- per le stalle sono consentiti il risanamento conservativo, la straordinaria manutenzione o la ristrutturazione edilizia con riferimento alle tavole della modalità di intervento purché abbiano un distacco dalla parte del fabbricato adibito a residenza. Tale distacco deve essere almeno di m. 10.00 e nel rispetto di tutte le norme e degli indici previsti dal Titolo III del R.L.I.

b) per gli edifici ad uso abitativo a servizio dell'azienda agricola:

- sono consentiti il risanamento conservativo, la manutenzione straordinaria o la ristrutturazione edilizia delle parti residenziali del fabbricato, con riferimento alla tavola delle modalità di intervento,

#### Disposizioni particolari

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

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

- Per gli insediamenti agricoli di valore storico ambientale "Cascina Mirandola" e Cascina S. Maria" è ammessa la riconversione in residenza dei volumi esistenti mediante Piano di Recupero. Il numero degli alloggi massimo realizzabile dovrà essere determinato in sede di piano attuativo.

Tali alloggi comunque per l'80% dovranno avere una superficie utile residenziale uguale o superiore a mq. 65.

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

- Per la cascina Moro si riconosce l'attività in atto (agricola e artigianale) e si permette l'ampliamento dell'attività artigianale anche sul mapp. 27 sub. 5 del fg. 22. (osservaz. n. 7)

- Per la parte di immobile ammalorata interessante il mapp. 48 del fg. 16 è ammessa la sua demolizione e ricostruzioni con materiali consoni e congruenti con il resto della cascina.

Il progetto dovrà essere sottoposto al parere della Commissione del Paesaggio. (osservaz. n. 8)

- Nell'area contraddistinta con i mappali 13 e 14 del fg. n. 22 è possibile la realizzazione di un accessorio di max mq. 25 con altezza massima interna mt. 2,10, con materiali di finitura e di copertura consoni alla zona agricola e con copertura a falda in coppi mantenendo la distanza dai confini e dagli altri immobili previsti per la zona.

Il progetto dovrà essere sottoposto al parere della Commissione del paesaggio.

(osservaz. n. 14)

- Per l'immobile posto sul mapp. 34 del fg. 24 è possibile un minimo di sovrizzo per ricavare due piani abitabili.

Il progetto dovrà essere sottoposto al parere della Commissione del paesaggio.

(osservaz. n. 29)

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

In conformità alle norme della L.R. n. 12/2005 e successive modifiche, la carta di uso del suolo (tav. n. 1), ripresa, ha classificato le attività extra-agricole con apposita simbologia, riconoscendo le diverse destinazioni d'uso: residenza o altra destinazione d'uso non agricola. Tale individuazione scorpora i fabbricati individuati dalle zone agricole e ambientali insieme con le loro pertinenze scoperte.

A questi edifici contrassegnati con un cerchio viene concesso un ampliamento una tantum corrispondente al 15% del volume preesistente.

Gli interventi devono essere tesi al recupero dei caratteri stilistici mediante l'uso di tecniche e materiali tradizionali, l'intorno deve essere attrezzato con piantumazioni autoctone adeguatamente curate, gli scarichi delle acque nere devono essere regolarizzati in conformità alle disposizioni di legge in materia e le acque bianche devono essere adeguatamente convogliate in corsi d'acqua esistenti in modo da evitare il dilavamento del terreno o fenomeni di erosione.

Nel caso la riconversione in residenza di fabbricati ex agricoli, avvenuta precedentemente alla data di adozione del presente P.G.T. abbia interessato l'intera superficie lorda di pavimento ad esclusione di portici e logge, si riconosce questo limite come soglia massima di utilizzo. In tal caso sono ammesse unicamente opere di ristrutturazione edilizia.

### **Disposizioni particolari**

- Per l'edificio posto in zona ambientale pedecollinare posto sul mappale n. 141 del fg. 3 non è ammesso alcun aumento di volume.

- Per gli immobili posti sui mappali n. 67 e 87 del fg. 20 è ammessa la destinazione a lavorazione agromeccanica attraverso permesso di costruire convenzionato secondo criteri e parametri da concordare con l'Amministrazione Comunale.(osservaz. n. 28)

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

### **ART. 30 - TUTELA AMBIENTALE DEL TERRITORIO**

Sull'intero territorio comunale tutte le aree devono essere mantenute in condizioni tali da assicurare la tutela del territorio da fenomeni di dissesto idrogeologico e garantire la salubrità per la popolazione ed il decoro per l'ambiente.

Le norme di tutela ambientale si applicano in tutte le zone del territorio comunale e riguardano:

#### **a) Modifiche dell'assetto del suolo**

In tutto il territorio comunale è vietato procedere, senza autorizzazione, a sbancamenti ed a modificazioni dell'assetto del suolo, all'asportazione dello strato di coltura, alla formazione di strade e piazzali anche se di semplice massicciata.

#### **b) Norme per la tutela e conservazione del verde e delle alberature esistenti, permeabilità dei suoli**

E' vietato utilizzare aree agricole, a bosco, a riserva e a parco per depositi di materiali, che riguardino attività industriali, artigianali e commerciali.

I boschi tutelati ai sensi della L. n. 431/1985, devono rimanere nello stato di fatto e non possono essere in alcun modo modificati, come non può essere modificata artificialmente la composizione delle essenze vegetali.

Le alberature di alto fusto esistenti sul territorio comunale, dovranno essere conservate e tutelate; è vietato il taglio delle alberature, quando il loro diametro, misurato ad un metro da terra, sia superiore a cm 30 con l'esclusione di quelle facenti parte del ciclo produttivo delle colture specializzate.

L'abbattimento di tali alberature è subordinato ad autorizzazione, sentito il parere dell'esperto in materia ambientale; esso può essere consentito solo in caso di pubblica utilità, per altra motivata ragione, per situazioni particolari o nel caso di piante infestanti.

L'autorizzazione dovrà imporre l'obbligo di piantumazione, in loco o adiacentemente, di nuovi alberi di specie equivalenti per pregio, comunque adatte all'ambiente.

Ogni albero tagliato senza autorizzazione, oltre a dar luogo ad azioni sanzionatorie, dovrà essere reintegrato con la messa a dimora di un pari numero di piante della stessa specie.

In tutti i progetti presentati le alberature d'alto fusto esistenti devono essere rilevate e indicate nelle planimetrie.

I progetti edilizi, anche per le parti in sottosuolo, devono essere studiati in modo da rispettare per quanto possibile tali alberature.

Nelle zone "B" e "C" nel caso di nuove costruzioni, di aumento di copertura delle costruzioni esistenti o di costruzioni di interrati esterni alla proiezione degli edifici, dovrà essere riservata a verde filtrante una percentuale del lotto non inferiore al 35%, nelle zone "D" la percentuale del lotto non dovrà essere inferiore al 20%.

L'area da riservare a verde filtrante non può essere interessata in alcun modo da costruzioni nel sottosuolo, anche se il terreno naturale venga ricostituito al di sopra con riporti di terra e nuova vegetazione.

Per superficie a verde filtrante si intende la superficie del lotto libera da costruzioni e serre fisse e quindi al netto delle superfici riservate a passaggi veicolari ed ai parcheggi; il trattamento superficiale del terreno con manufatti prefabbricati a graticcio è considerato superficie a verde se realizzato senza caldana sottostante di calcestruzzo ed unicamente per le aree di sosta e

movimento (con l'esclusione delle rampe di accesso a box interrati) degli autoveicoli per una percentuale massima del 30% dell'area verde totale.

Ogni progetto di nuova costruzione deve essere esteso alla sistemazione degli spazi aperti, compresa la eventuale delimitazione delle zone a coltivo e definizione, anche per quanto riguarda i materiali impiegati, delle zone pavimentate.

**c) Tutela dei muri di sostegno caratteristici, delle capezzagne e delle ripe boscate.**

E' obbligatorio il mantenimento delle scarpate, delle ripe e dei muri di terrazzamento eseguiti con muratura a secco.

Le capezzagne devono essere conservate.

Le ripe boscate o cespugliate e quelle che si sviluppano lungo le strade vicinali e/o canali sono considerati ambienti di rilevante interesse biologico e paesaggistico.

E' fatto divieto di procedere alla estirpazione delle ceppaie in filari costituite da essenze tipiche senza autorizzazione scritta comunale.

Sono ammesse solo le operazioni di manutenzione ordinaria, diradamento e trattamento a ceduo matriciato previa autorizzazione, sentito il parere dell'esperto in materia ambientale.

**d) Norme per la tutela, la conservazione e la creazione dei percorsi pedonali e la conservazione dei muri di recinzione in pietra**

In tutte le zone del territorio Comunale, l'edificazione e le recinzioni devono rispettare i percorsi, i sentieri pedonali, le strade di campagna ed i passaggi di pubblica utilità esistenti.

Questi costituiscono una rete la cui percorribilità è condizione necessaria per la fruizione del paesaggio agrario e naturale, nonché passaggi, anche nell'ambito di centri abitati, che di fatto permettono i collegamenti pedonali con luoghi di pubblico interesse, quali luoghi di lavoro, strutture pubbliche, chiese, cimiteri, scuole, asili, oratori, ecc. in modo più agevole e con maggiore sicurezza.

Non potranno essere chiusi i sentieri collinari esistenti così come gli accessi agli stessi per i quali fanno fede gli usi e costumi consolidati nel tempo.

Il Comune può imporre arretramenti delle recinzioni anche per consentire il ripristino di sentieri abbandonati, il completamento dei sentieri esistenti, la riapertura di passaggi pedonali chiusi e l'apertura di nuovi passaggi pedonali.

L'area dei percorsi pedonali può essere computata ai fini della volumetria realizzabile, purché sia area indicata come edificabile; ma non ai fini della distanza dalla strada e/o dai confini.

Ove nelle tavole di uso del suolo del P.G.T. siano indicati nuovi percorsi pedonali e piste ciclabili, essi, in sede di edificazione dei singoli interventi, dovranno essere realizzati e ciò anche a scomputo degli oneri di urbanizzazione secondaria se l'intervento rientra nella programmazione di un piano urbanistico attuativo.

I tracciati di tutte le strade minori presenti sul territorio comunale devono essere mantenuti liberi al passaggio.

Siccome tali tracciati costituiscono elementi di rilevanza ambientale eventuali interventi di sistemazione dovranno essere realizzati con materiali naturali e nel rispetto dei caratteri paesistico ambientali. Al fianco delle strade di carattere demaniale, dovrà essere favorito l'impianto di alberature ed arbusti di specie autoctone.

I muri in pietra esistenti che delimitano strade o proprietà, essendo manufatti di rilevanza ambientale, non potranno essere abbattuti ma dovranno essere conservati ed eventualmente consolidati.

E' ammessa la formazione di aperture per eventuali passi carrai e pedonali per una larghezza massima di m. 5.00. Le nuove aperture devono essere realizzate in modo coerente con il paramento murario esistente e previo progetto esecutivo. Così pure dovranno essere conservate e, se necessario, ripristinate, le pavimentazioni in pietra o a ciottoli esistenti nel centro storico o anche nelle altre parti del territorio comunale.

**e) Nelle aree di valore paesaggistico, ambientale ed ecologico poste nelle classi di elevata e molto elevata sensibilità paesistica non è consentita l'installazione di pannelli fotovoltaici o solari.**

E' ammessa la collocazione di piccoli pannelli fotovoltaici o solari quale alimentazione di energia per ogni palo di illuminazione pubblica.

f) Su tutto il territorio comunale per una salvaguardia ambientale, vista la presenza del Monte Orfano, la sua visibilità ed il valore geomorfologico e paesaggistico vengono vietati nuovi impianti di trattamento rifiuti.

Tutte le strutture impiantistiche non possono superare l'altezza max di mt. 8.00.

## **ART. 31 - ZONA AMBIENTALE DEL MONTE ORFANO**

In tale zona sono comprese le aree del territorio comunale, poste sul Monte Orfano con vincoli idrogeologici e caratteristiche naturalistiche e paesaggistiche da salvaguardare.

In tale zona è vietata ogni nuova costruzione ed ogni nuovo terrazzamento.

### **Destinazione d'uso**

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

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

### **Modalità di intervento**

E' ammessa la realizzazione e/o l'ampliamento delle superfici per la lavorazione del vino (cantine interrato) fino alla concorrenza del rapporto di copertura max del 2% della superficie a vigneto.

La realizzazione di tali cantine non dovrà alterare l'ambiente esistente. Dovrà inoltre essere posta la massima cura nel ripristino degli argini e delle piantumazioni.

Tali interventi devono contemplare l'esame geologico ed il progetto da sottoporre al parere dalla Commissione Paesaggistica deve avere i pareri provinciali e regionali previsti dalle leggi vigenti.

Gli interventi eventualmente previsti devono essere subordinati ad una indagine geologica e/o geotecnica che valuti la compatibilità dell'intervento stesso con le caratteristiche geologiche, geomorfologiche, idrogeologiche e naturalistiche del sito.

Per il Convento dei Cappuccini vedi "zona A1".

Per gli altri edifici esistenti sono ammessi la ordinaria e straordinaria manutenzione, il restauro ed il risanamento conservativo.

### Prescrizioni particolari

Per le essenze arboree d'alto fusto esistenti vedi art. 30 b).

Le recinzioni sono vietate. Sono consentite solo le siepi.

Il passaggio sulla rete viabile esistente e futura va mantenuto libero al pubblico transito pedonale e non si può chiudere in alcun modo.

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

Le attività silvo-colturali (tagli colturali e di produzione) saranno effettuate in conformità alle prescrizioni di polizia forestale e comunque soggette alle seguenti limitazioni:

- nei versanti fortemente acclivi è vietato il taglio a raso,
- gli interventi silvo-colturali devono favorire le specie spontanee,
- l'eventuale rimboschimento ai fini produttivi di aree a prato-pascolo dismesse, deve essere effettuato con sistemi assonanti ai caratteri naturali dei luoghi secondo piani aziendali approvati nelle sedi istituzionali competenti.

Le ripe ed i terrazzi coltivati dovranno mantenere il manto erboso per non creare trasporto di materiale durante le precipitazioni meteorologiche, in tutta la zona ambientale di collina è vietato l'uso di sostanze che possono causare inquinamento delle acque.

## **ART. 32 - ZONA AMBIENTALE PEDECOLLINARE**

E' la zona situata alla base del Monte Orfano ed è caratterizzata da terrazzamenti agrari utilizzati prevalentemente a vigneto.

### **Destinazione d'uso**

Essendo tali nuclei a destinazione prevalentemente agricola, sono consentiti secondo i presupposti soggettivi e oggettivi dell'art. 60 della legge regionale 12/2005 e successive modifiche, sia il potenziamento delle attività agricole 12) che delle residenze agricole 13) con riferimento al precedente art. 8.

Sono ammesse le attività legate alla viticoltura.

E' ammessa l'attività di agriturismo nell'ambito degli edifici esistenti e delle prescrizioni delle Leggi Regionali vigenti ed a condizione che venga stipulata con l'Amministrazione Comunale una convenzione che preveda un programma di recupero ambientale dell'azienda, finalizzato al recupero e valorizzazione dei sentieri e strade con relativi manufatti ed al loro asservimento all'uso pubblico perpetuo, con adeguata segnaletica, della vegetazione nelle sue configurazioni tradizionali a filari, oltre alla programmazione delle colture tipiche compatibilmente con le esigenze produttive aziendali e di mercato.

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

### **Modalità di intervento**

Per gli insediamenti agricoli e per le attrezzature e infrastrutture produttive esistenti non di valore storico ambientale sono consentiti interventi di ordinaria e straordinaria manutenzione, restauro, risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia purché venga mantenuta la caratteristica strutturale di fabbricato rurale e vengano utilizzate tipologie costruttive e materiali tradizionali.

Per gli insediamenti di valore storico ambientale vedi art. 28.

Per le attività legate alla vitivinicoltura e poste in tale zona è ammessa la formazione di cantine totalmente interrato o totalmente incassate nel monte con ripristino superiormente fino ad un max del 4% della superficie del vigneto.

La realizzazione di tali cantine non dovrà alterare l'ambiente esistente. Dovrà inoltre essere posta la massima cura nel ripristino degli argini e delle piantumazioni.

Tali interventi devono contemplare l'esame geologico ed il progetto da sottoporre al parere della Commissione Paesaggistica deve avere i pareri provinciali e regionali previsti dalle leggi vigenti.

In queste aree sono possibili solo modifiche alla morfologia del terreno per la formazione di terrazzamenti agrari per piantumazioni a vigneto.

I terrazzamenti possono essere realizzati di norma per una altezza max di m.1,70, con eccezioni documentate per necessità idrogeologiche.

Gli interventi previsti dovranno essere preceduti da indagini geotecniche che valutino la compatibilità dell'intervento stesso con le caratteristiche geologiche del territorio, coerentemente con quanto richiesto dal D.M. LL.PP. 11/03/88, e dovranno essere inseriti in modo armonico nel contesto ambientale.

Per le recinzioni valgono le norme dell'art. 18.

## **Disposizioni particolari**

- Per l'immobile di cui ai mappali n. 135, 162 e 164 del fg. 9 è possibile un aumento della Slp pari al 45% di quella esistente come da progetto presentato. (osservaz. n. 6)

- Sul mappale n. 135 del fg. 8 è consentito l'ampliamento della cantina vitivinicola esistente secondo le necessità aziendali.

Il progetto dovrà essere sottoposto al parere della Commissione del Paesaggio (osservaz. n. 10)

~~- Sul mappale n. 155 del fg. n. 9 è possibile realizzare un centro di ippoterapia attraverso un convenzionamento con l'Amministrazione Comunale per attuare una infrastruttura di interesse pubblico ancorché gestita da privati. (osservaz. n. 34)~~

## **ART. 33 - ZONA AMBIENTALE DI SALVAGUARDIA**

La zona posta fra la viabilità provinciale e il Monte Orfano ha uno specifico valore ambientale in quanto consente la visibilità complessiva dello stesso Monte

La zona ambientale di salvaguardia posta a sud della ferrovia ha l'obiettivo invece di garantire distanze adeguate tra le aree consolidate del P.G.T. e gli edifici destinati alle attività agricole.

Tali zone fungono da corridoio ambientale fra la zona agricola e gli spazi a verde inseriti nel contesto urbano.

### **Destinazione d'uso**

Essendo tali nuclei a destinazione prevalentemente agricola, sono consentiti secondo i presupposti soggettivi e oggettivi dell'art. 60 della legge regionale 12/2005 e successive modifiche, il potenziamento sia delle attività agricole 12) che delle residenze agricole 13) con riferimento al precedente art. 8.

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

### **Modalità di intervento**

La zona di salvaguardia è soggetta ai seguenti vincoli e prescrizioni:

1) Per gli insediamenti agricoli non di valore storico ambientale sono consentiti oltre agli interventi di ordinaria e straordinaria manutenzione, restauro, risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia è ammesso l'ampliamento per deposito attrezzi agricoli nel limite del 1% di copertura della superficie del fondo compreso l'esistente alla data di adozione del P.G.T.

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

2) Per gli insediamenti di valore storico ambientale vedi art. 28.

~~3) Per gli edifici residenziali in funzione del fondo valgono le prescrizioni dell'art. 59 della L.R. n. 12/2005 e successive modifiche~~

3) Per le recinzioni vedi art. 18.

### **Disposizioni particolari**

- Per la Cascina Predari, è ammesso l'ampliamento verso ovest rispetto a via S. Eusebio.

- Per l'immobile posto in via S. Eusebio adibito a cantina vinicola e agriturismo posto sul mappale n. 9e del fg. 1 è possibile trasformare l'attività esistente in attività di ristorazione con piano attuativo che preveda l'onere relativo allo standard aggiuntivo di qualità.

- Sui mappali n. 130 e 132 del fg. 16 è possibile insediare una attività florovivaistica solo attraverso permesso di costruire convenzionato secondo criteri e parametri fissati dall'Amministrazione Comunale con serre fisse e altezza superiore a mt 4,00 (osservaz. n. 19).

#### **ART. 34 - ZONA PER ATTIVITA' VENATORIA**

Sono aree recintate adibite ad attività sportive inerenti l'esercizio e l'addestramento venatorio. In tali aree è consentita solo una edificazione di supporto inerente alla fruizione di tale attività come: ristorazione, servizi igienici, depositi con l'esclusione di qualsiasi forma di residenza.

L'edificazione dovrà osservare i seguenti parametri:

SC - superficie coperta: massimo 1% della superficie fondiaria con un massimo di mq. 150.

H - altezza: max mt. 3,00.

Si dovranno inoltre perimetrare le aree di pertinenza dell'edificato con un filtro di verde composto da filari di alberi a medio fusto.

La nuova edificazione dovrà rifarsi alle tipologie agricole presenti sul territorio con l'inserimento di porticati e all'uso di materiali tradizionali del luogo.

Le recinzioni metalliche dovranno essere accostate a siepi sempre verdi.

Si dovranno inoltre prevedere adeguati spazi di parcheggio che unitamente alle vie di accesso dovranno essere in terra battuta o altro materiale permeabile, non sono consentiti materiali bituminosi.

## **Art. 35 – BENI COSTITUTIVI DEL PAESAGGIO (CARTA CONDIVISA DEL PAESAGGIO)**

Sono quei beni costitutivi dell'identità storica, visiva o naturale del paesaggio di Cologne desunti dallo studio paesistico comunale: rendono riconoscibile un luogo, lo distinguono e ne sono presenze fondamentali; sono elementi o ambiti che svolgono (o possono svolgere) una funzione equilibratrice e/o di arricchimento dei cicli ecologici.

Le successive prescrizioni sono legate alla singola categoria di beni costitutivi e si applicano in tutto il territorio comunale indipendentemente dalle zone omogenee in cui si trovano e delle relative norme.

I beni costitutivi del paesaggio sono individuati nella tavola n. 4 del Documento di Piano "Carta condivisa del paesaggio" che costituisce parte integrante delle tavole del P.G.T..

Componenti del paesaggio fisico e naturale	1. Rilievi isolati della pianura (Monte Orfano) 2. Crinali e loro ambiti di tutela 3. Boschi di latifoglie – conifere e vegetazione naturale erbacea
Componenti del paesaggio agrario e dell'antropizzazione colturale	4. Seminativi e prati in rotazione 5. Vigneti e colture specializzate 6. Aree agricole di valenza paesistica 7. Canali irrigui e rogge 8. Insediamenti agricoli di valore storico-ambientale
Componenti del paesaggio storico-culturale	9. Rete stradale storica principale e secondaria 10. Rete ferroviaria storica 11. Architetture e manufatti storici puntuali
Componenti del paesaggio urbano	12. Centro storico - Nuclei ed edifici di antica formazione
Rilevanza paesistica	13. Ambiti di elevato valore percettivo 14. Luoghi di rilevanza paesistica e percettiva 15. Punti e visuali panoramiche 16. Sentieri del Monte Orfano e itinerari di fruizione paesistica
Componenti di criticità e degrado del paesaggio	17. Ambiti degradati e soggetti ad usi diversi

### **COMPONENTI DEL PAESAGGIO FISICO E NATURALE**

#### **1. Rilievi isolati nella pianura – Monte Orfano**

Il Monte Orfano viene considerato rilievo isolato, sopraelevato rispetto alla pianura, unico per la sua composizione geologica e per l'origine tettonica.

#### **Indirizzi di tutela**

Per mantenimento, il recupero e la valorizzazione del ruolo paesistico originario:

- sono necessarie la tutela della morfologia degli assetti vegetazionali e della sua percezione visiva.

- Sono vietati interventi di trasformazione che comportino alterazioni della morfologia e degli assetti vegetazionali e che alterino la percezione visiva degli elementi, come le edificazioni di crinale e/o di sommità.
- Sono soggetti a tutela attiva l'assetto idrico di superficie nonché la morfologia a gradoni terrazzati.
- Sono vietati i movimenti di terra (spianamenti, sbancamenti, riporti) o altre attività di escavazione; è inoltre vietata la costruzione di strade o di altre infrastrutture che incidano direttamente sui caratteri morfologici.
- Sono vietate nuove costruzioni.
- Non sono ammessi interventi di alterazione dell'assetto morfologico consistenti movimenti di terra anche a fini agricoli, impianti di cave o discariche.

#### Per l'utilizzo agricolo:

- Non sono ammesse, nell'utilizzo agricolo trasformazioni e rimodellamenti della morfologia del terreno.
- Nell'ambito dei processi di gestione produttiva sono da mantenersi i tipi colturali vitivinicoli e ad essenze arboree produttive, incentivando la permanenza delle attività agricole specializzate e mantenendo l'assetto figurale (e/o ricostituendolo) in rapporto ai tipi paesistici delle colture tradizionali, secondo le norme agronomiche correnti.

#### Per gli interventi infrastrutturali a rete (esistenti e di nuovo impianto):

- Sono ammessi interventi di adeguamento e trasformazione di infrastrutture a rete o puntuali esistenti, o interventi ex-novo quando siano compresi in strumenti di programmazione o pianificazione approvati ai relativi livelli istituzionali.
- Non sono consentite nuove infrastrutture, le rettifiche di quelle esistenti devono essere precedute da V.I.A.
- Non sono consentite l'installazione di elettrodotti, ripetitori radiotelevisivi o altri impianti tecnologici
- Non sono consentite l'apertura di cave o discariche.

#### Per il recupero di un corretto inserimento paesistico dei manufatti edilizi isolati esistenti:

- per quanto concerne i manufatti edilizi esistenti, con qualsiasi destinazione d'uso, sono ammessi tutti gli interventi consentiti dal P.G.T., subordinatamente al mantenimento delle caratteristiche ambientali dell'edilizia tradizionale,
- deve essere mantenuta e migliorata la vegetazione arborea intorno ai manufatti tradizionali sulla base di essenze assonanti al carattere dei luoghi.

- **Non sono consentite nuove costruzioni anche al servizio di aziende agricole**
- **Per le aziende vitivinicole esistenti è consentita la realizzazione di cantine interrato per la conservazione del vino D.O.C. in seguito a relazione agronomica che ne documenti l'effettiva necessità secondo le norme del P.G.T.**

## **2. Crinali e loro ambiti di tutela**

Costituiscono gli spartiacque dei bacini idrografici e assumono rilevanza paesistica poiché definiscono bacini di percezione visuale e caratterizzano il paesaggio.

Il crinale del Monte Orfano ha una morfologia regolare e continua ed ha spazi sufficientemente ampi da contenere un sentiero di transito.

### **Indirizzi di tutela**

#### Per il mantenimento, il recupero e la valorizzazione del ruolo paesistico originario:

- è necessario il mantenimento dell'immagine paesistica originaria dei crinali, attraverso il mantenimento degli ambiti boscati sommitali e/o dei prati pascoli di quota.
- Ogni intervento nei terrazzi deve essere finalizzato alla tutela idrologica e alla conservazione morfologica, ripristinando dissesti pregressi o in atto.

- Sono soggetti a tutela attiva l'assetto idrico di superficie nonché la morfologia complessiva dell'ambito.
- L'uso di mezzi motorizzati su percorsi fuoristrada è limitato alle necessità derivanti dall'esercizio di attività agro-silvo-pastorali, ed inoltre per l'approvvigionamento delle attrezzature ricettive, delle abitazioni isolate, e per l'esecuzione di opere pubbliche e attività di protezione civile
- E' necessaria la tutela della morfologia e degli assetti vegetazionali originari; la tutela della percezione visiva. Sono vietati interventi di trasformazione che comportino alterazioni della morfologia e degli assetti vegetazionali e che alterino la percezione visiva degli elementi, come le edificazioni di crinale e/o di sommità.

Per l'utilizzo agricolo:

- Va mantenuta e migliorata l'eventuale vegetazione arborea intorno ai manufatti tradizionali sulla base di essenze assonanti al carattere dei luoghi.
- Non sono ammesse innovazioni nel processo di utilizzo del territorio a fini agricoli, comportanti trasformazioni e rimodellamenti della morfologia del suolo.

Per gli interventi infrastrutturali a rete (esistenti e di nuovo impianto):

- Sono ammessi interventi di adeguamento e trasformazione di infrastrutture a rete o puntuali esistenti, o interventi ex-novo quando siano compresi in strumenti di programmazione o pianificazione approvati ai relativi livelli istituzionali.
- Non sono consentite nuove infrastrutture, le rettifiche di quelle esistenti devono essere precedute da V.I.A.
- Non è consentita l'installazione di elettrodotti, ripetitori radiotelevisivi o altri impianti tecnologici
- Non sono consentite l'apertura di cave o discariche.

Per il recupero di un corretto inserimento paesistico dei manufatti edilizi isolati esistenti:

- Gli edifici esistenti dovranno essere oggetto d'interventi tesi al recupero dell'immagine originaria dell'architettura tradizionale locale, con il recupero e la valorizzazione degli impianti tipologici, delle tecniche costruttive e dei materiali originari.

**- Non sono consentite nuove costruzioni anche al servizio dell'azienda agricola.**

**3 – Boschi di latifoglie, macchie, frange boscate.**

Si definisce "bosco" l'insieme di una superficie di terreno del soprassuolo arboreo che lo ricopre. Si definiscono macchie arbustive e frange boscate quelle parti di territorio ricoperte da vegetazione naturale o seminaturale, formata da cespugli e alberi isolati o in gruppi caratterizzati da specie prevalentemente autoctone.

I boschi di latifoglie e le frange boscate sono posti per la maggior parte sul Monte Orfano.

**Indirizzi di tutela**

Per mantenimento, il recupero e la valorizzazione del ruolo paesistico originario:

- Conservazione delle risorse boschive e dei loro caratteri ecologici e paesistici; conservazione dell'integrità delle aree boscate anche a scapito di possibili vigneti,
- ai fini della prevenzione incendi è opportuno garantire la possibilità di divisione delle superfici boscate in porzioni isolate da fasce libere taglia fuoco e la costruzione di riserve d'acqua e di piazzole per l'atterraggio di elicotteri. Le fasce taglia fuoco devono essere realizzate possibilmente come piste di servizio a debole pendenza, esse devono comunque avere larghezze ridotte (compatibilmente con la loro efficacia e funzionalità),
- manutenzione e reimpianto boschivo con specie autoctone delle aree alterate o riportabili allo stato di bosco,
- è ammissibile lo sfruttamento regolamentato del bosco ai fini turistici, escursionistici, di studio e di ricerca, attraverso la manutenzione, il recupero e la segnalazione dei sentieri e delle mulattiere; dovrà essere comunque conservata la loro sostanziale integrità costruttiva originaria,

- è vietato l'uso di mezzi motorizzati, salvo che per le attività agro-silvo-pastorali e per la mobilità dei residenti,
- è vietata la recinzione delle aree boscate.

Per l'utilizzo agricolo:

- è necessaria la valorizzazione dell'attività agricola, ai fini della manutenzione fisica ed estetica del territorio boscato. Sono vietati i seguenti interventi: la riduzione delle superfici boscate, il dissodamento, la sostituzione dei boschi con altre colture, l'allevamento zootecnico;
- sono da favorire la silvicoltura ad indirizzo produttivo, privilegiando la vocazione delle specie vegetazionali in equilibrio con l'ambiente. Le pratiche silvo-colturali devono essere improntate a criteri naturalistici.

Per gli interventi infrastrutturali a rete (esistenti e di nuovi impianto):

- sono ammessi interventi di adeguamento e trasformazione di infrastrutture a rete o puntuali esistenti, o interventi ex-novo quando siano compresi in strumenti di programmazione o pianificazione approvati ai relativi livelli istituzionali.
- non sono consentite nuove infrastrutture stradali, le rettifiche di quelle esistenti devono essere precedute da valutazioni di impatto ambientale,
- non è consentita l'installazione di nuovi elettrodotti, ripetitori radiotelevisivi o altri impianti tecnologici o apertura di cave e discariche,

Per il recupero di un corretto inserimento paesistico dei manufatti edilizi isolati esistenti:

- per quanto concerne i manufatti edilizi esistenti, con qualsiasi destinazione d'uso, sono ammessi tutti gli interventi consentiti dal P.G.T., subordinatamente al mantenimento delle caratteristiche ambientali e paesistiche dell'edilizia tradizionale,
- sono ammessi interventi relativi a infrastrutture tecniche necessarie al mantenimento o all'incremento dell'attività agricola di silvicoltura.

**- Non sono consentite nuove costruzioni se non inserite in programmi compresi in strumenti di programmazione e pianificazione approvati dai relativi livelli istituzionali.**

## **COMPONENTI DEL PAESAGGIO AGRARIO E DELL'ANTROPIZZAZIONE**

### **4 - Seminativi e prati in rotazione**

Costituiscono l'elemento di connotazione principale del paesaggio della pianura.

Sono ambiti territoriali di ampia estensione, caratterizzati da aspetti colturali, geo-pedologici e ambientali differenziati (con riferimento alla pianura occidentale, mediana ed orientale), accomunati dalla compresenza delle strutture produttive agrarie, con livelli di produzione competitivi nell'ambito dell'economia regionale e nazionale.

La trama delle strade interpoderali, della parcellizzazione agraria e del sistema dei canali d'irrigazione, costituiscono con taluni manufatti, gli elementi geometrici ordinatori dell'immagine paesistica della componente.

### **Indirizzi di tutela**

Per il mantenimento, il recupero e la valorizzazione del ruolo paesistico originario

Ogni intervento ammesso deve essere finalizzato alla riqualificazione dei caratteri paesistico-ambientali del contesto con il recupero dei valori della cultura materiale secondo indirizzi specifici.

- Sono vietati interventi di trasformazione dei luoghi che determinino la frammentazione di comparti agricoli produttivi compatti ed unitari.
- Sono vietati gli interventi modificativi dei caratteri salienti del reticolo irriguo con la eventuale conseguente copertura delle rogge che prevedano l'abbattimento di presenze arboree e filari significativi o che snaturino il rapporto, anche dimensionale, storicamente consolidato fra edifici e/o borghi rurali e contesto agricolo.

#### Per l'utilizzo agricolo

- Non sono ammesse, nell'utilizzo agricolo del territorio, trasformazioni e rimodellamenti della morfologia dei terreni, né modifiche dei caratteri salienti della trama infrastrutturale agricola, strade interpoderali, e reticolo irriguo.

#### Per gli interventi infrastrutturali a rete (esistenti e di nuovo impianto)

- Sono ammessi interventi di adeguamento e trasformazione di infrastrutture a rete o puntuali esistenti, o interventi ex-novo quando siano già compresi in strumenti di programmazione o pianificazione già approvati ai relativi livelli istituzionali in via definitiva.

- Adattamenti e rettifiche alle infrastrutture di cui al comma precedente sono consentiti a condizione di operare il recupero ambientale della fascia di territorio interessata, e di usare materiali, tecnologie e tipologie dei manufatti, conformi alle prescrizioni dell'ingegneria naturalistica. A queste stesse condizioni sono ammessi interventi ex-novo relativi ad infrastrutture di interesse comunale, come acquedotti, brevi raccordi viari, di difesa del suolo, ecc.

#### Per il recupero di un corretto inserimento paesistico dei manufatti edilizi isolati esistenti

- Per quanto concerne i manufatti edilizi esistenti, con qualsiasi destinazione d'uso, sono ammessi tutti gli interventi consentiti dal P.G.T., subordinatamente al recupero delle caratteristiche ambientali dell'edilizia tradizionale.

- Sono ammessi ampliamenti e trasformazioni di manufatti a destinazione artigianale-industriale o agricolo-produttiva intensiva previsti dal P.G.T. nelle diverse zone urbanistiche, purché gli interventi proposti prevedano contestualmente opere volte al recupero paesistico-ambientale e alla ricomposizione di una immagine naturalistica tesa a mitigarne l'impatto sull'ambiente.

- Sono ammessi interventi relativi a infrastrutture tecniche necessarie al mantenimento o all'incremento dell'attività agricola e zootecnica, e allacciamenti idrici ed elettrici di servizio di manufatti esistenti con qualsiasi destinazione d'uso.

#### Per un corretto inserimento paesistico di nuovi manufatti edilizi isolati

- Sono consentite nuove costruzioni per strutture agro-produttive anche zootecniche qualora previste dal P.G.T., nei rapporti superficie aziendale/carico animale ammessi dalle normative vigenti e negli eventuali indirizzi del piano agricolo provinciale, subordinatamente alla verifica della loro compatibilità con i caratteri paesistico-ambientali dei luoghi, da verificarsi, in sede di permesso di costruire, coerentemente agli indirizzi anche tipologici, costruttivi, di utilizzo di materiali, di finitura nonché relativi ad eventuali interventi di mitigazione paesistica.

#### Per uno sviluppo paesisticamente sostenibile, dei nuclei abitati.

- Per quanto concerne all'eventuale espansione di nuclei e centri abitati, le previsioni del P.G.T. sono subordinate alla redazione di uno studio paesistico di dettaglio e di approfondimento al contesto interessato. In detti piani, in particolare, sono evidenziate le seguenti condizioni di coerenza con la struttura insediativa preesistente:

- a) giusto rapporto tra il nucleo esistente ed il programma di espansione;
- b) ricerca di assonanza morfologica e tipologica tra il vecchio ed il nuovo edificato;
- c) eventuali opere di mitigazione degli effetti.

### **5 – Vigneti e colture specializzate**

Sono evidenziate la presenza ed i caratteri identificativi di alcune colture specializzate, vigneti serre e vivai.

#### **Indirizzi di tutela**

##### Per il mantenimento, il recupero e la valorizzazione del ruolo paesistico originario

- E' necessario salvaguardare e valorizzare la fisionomia policulturale della pianura, la protezione dall'urbanizzazione e, in particolare, dalla diffusione insediativa sparsa, che genera condizioni paesistiche dequalificate.

#### Per l'utilizzo agricolo:

- E' necessario contenere la riduzione delle aree interessate da colture specializzate o la sostituzione con altre colture.
- Deve essere mantenuta e migliorata l'eventuale vegetazione arborea la cui presenza, intorno ai manufatti tradizionali, costituisce elemento di varietà morfologico-cromatica.

#### Per gli interventi infrastrutturali a rete (esistenti e di nuovo impianto):

- Sono ammessi gli interventi di adeguamento e trasformazione di infrastrutture a rete o puntuali esistenti, o interventi ex-novo quando siano già compresi in strumenti di programmazione o pianificazione già approvati ai relativi livelli istituzionali.
- Gli adattamenti e rettifiche alle infrastrutture di cui al comma precedente sono consentiti a condizione di operare il recupero ambientale della fascia di territorio interessata, e di usare materiali, tecnologie e tipologie dei manufatti, conformi alle prescrizioni dell'ingegneria ambientale.
- A queste stesse condizioni sono ammessi interventi ex-novo relativi ad infrastrutture di interesse comunale come acquedotti, raccordi viari, di servizio podereale, di accesso ai nuclei frazionali esistenti, di difesa dei suoli, e di regimazione.
- L'installazione di elettrodotti e di ripetitori radiotelevisivi deve rispondere a criteri di compatibilità paesistica, senza alterare la morfologia dei luoghi e lo sky-line; particolare attenzione nella posa dei sostegni degli elettrodotti e alla localizzazione delle antenne e dei ripetitori di grandi dimensioni.

#### Per il recupero di un corretto inserimento paesistico dei manufatti edilizi isolati esistenti:

- Gli edifici esistenti devono essere oggetto di interventi tesi al recupero dell'immagine originaria dell'architettura tradizionale locale, con il recupero e la valorizzazione degli impianti tipologici, delle tecniche costruttive e dei materiali originari.

#### Per un corretto inserimento paesistico di nuovi manufatti edilizi isolati:

- È vietata la costruzione di nuovi manufatti edilizi isolati fatta esclusione per gli interventi, di stretto servizio all'attività colturale qualora prevista dal P.G.T. nonché mirati alla valorizzazione culturale e turistica dei luoghi, che interessino gli areali delle componenti paesistica in oggetto.
- La compatibilità degli interventi possibili deve comunque essere verificata con lo studio del piano paesistico di contesto fondata sull'utilizzo di tipologie, tecnologie e materiali in linea con episodi preesistenti della tradizione specifica.

### **6 – Aree agricole di valenza paesistica**

Sono aree agricole in diretta contiguità fisica o visuale con elementi geomorfologici di forte caratterizzazione paesistica, costituiti da elementi di particolare caratterizzazione del paesaggio dell'antropizzazione colturale.

Ambito del paesaggio agrario, ancora fortemente espressivi e che svolgono un ruolo essenziale per la percepibilità di valori paesaggistici di più vasta dimensione.

Sono ubicati per lo più in prossimità del sistema viario storico e del sistema irriguo rurale costituendo in tal modo, una rete di fruizione paesistico percettiva di grande suggestione per i contesti e per gli scenari più ampi del paesaggio agrario.

#### **Elementi di criticità**

- Perdita della funzione agricola ed edificazione che interdica la possibilità di percezione del contesto.
- Interruzione della continuità degli elementi di fascia "lineare" delle reti viarie ed irrigue rurali.

#### **Indirizzi di tutela**

#### Per il mantenimento, il recupero e la valorizzazione del ruolo paesistico originario:

- Mantenimento dell'immagine paesistica originaria, attraverso un uso del suolo agronomico.

- Sono soggetti a tutela attiva l'assetto idrico di superficie nonché la morfologia complessiva degli ambiti.
- Sono vietate le attività e le trasformazioni che alterino i caratteri geomorfologici, vegetazionali e di percezione visuale.
- Sono da favorire la tutela della fruizione visiva delle emergenze.
- in caso di interventi di qualsiasi natura è opportuno garantire la percezione visiva delle emergenze geomorfologiche dai sentieri, dalle rogge, dalle strade e dalle aree che le contornano.
- Salvaguardia fisica e percettiva dei sistemi vegetazionali diffusi.
- Mantenimento delle essenze arboree presenti lungo le sponde dei fossi, delle rogge e dei canali.
- Sono vietati i movimenti di terra (spianamenti, sbancamenti, riporti) o altre attività di escavazione; va inoltre evitata la costruzione di strade o di altre infrastrutture che incidano direttamente sui caratteri morfologici dell'elemento.
- Sono da limitare gli interventi che possano alterare la flora rupicola, gli endemismi e/o il microclima.

#### Per l'utilizzo agricolo:

- Il mantenimento di un utilizzo agricolo con limitazioni per l'allevamento zootecnico intensivo e le limitatissime opere tecnologiche di supporto sono le uniche attività compatibili con la tutela del ruolo paesistico della componente.
- Va mantenuta e migliorata l'eventuale vegetazione arborea intorno ai manufatti tradizionali sulla base di essenze assonanti al carattere dei luoghi.
- Conservazione e riqualificazione delle sistemazioni agrarie tradizionali e delle "tessiture" del paesaggio agrario, quale testimonianza visibile del rapporto storico uomo-territorio e come elementi di forte identità culturale.
- Conservazione dei manufatti che caratterizzano tali sistemazioni, avendo cura, nel caso di parziali o totali rifacimenti, di reimpiegare lo stesso tipo di materiale litoide e le stesse tecniche costruttive.

#### Per gli interventi infrastrutturali a rete (esistenti e di nuovo impianto):

- Sono ammessi interventi di adeguamento e trasformazione di infrastrutture a rete o puntuali esistenti, o interventi ex-novo quando siano già compresi in strumenti di programmazione o pianificazione già approvati ai relativi livelli istituzionali, in via definitiva e comunque dotati di studi tesi a verificarne il reale impatto ambientale e paesistico.
- Adattamenti e rettifiche alle infrastrutture di cui al comma precedente sono consentiti a condizione di operare il recupero ambientale della fascia di territorio interessata, e di usare materiali, tecnologie e tipologie dei manufatti, conformi a quelli caratteristici dei luoghi e alle indicazioni discendenti dallo studio paesistico comunale.
- A queste stesse condizioni sono ammessi interventi ex-novo relativi ad infrastrutture di interesse comunale come acquedotti, raccordi viari, di servizio poderale, di accesso ai nuclei frazionali esistenti, di difesa dei suoli, e di regimazione.
- Per quanto riguarda interventi ex-novo limitati esclusivamente a posti di ristoro percorsi e spazi di sosta e simili, presidi per il controllo e il monitoraggio dei valori ambientali, agricoli e scientifici, andranno svolte e documentate specifiche ricerche mirate all'accertamento che essi non riguardino anche parzialmente, areali, connotati da forti valenze abiotiche o biocenotiche.
- Interventi infrastrutturali a rete (energetici, viari, impianti di risalita, ecc) non classificabili nei commi precedenti, dovranno preventivamente essere oggetto di concertazione con la Provincia attraverso una valutazione dell'Impatto Ambientale dei medesimi.
- L'installazione di elettrodotti e di ripetitori radiotelevisivi dovrà rispondere a criteri di compatibilità paesistica, senza alterare la morfologia dei luoghi e lo sky-line dei rilievi; particolare attenzione nella posa dei sostegni degli elettrodotti e alla localizzazione delle antenne e dei ripetitori di grandi dimensioni-

#### Per il recupero di un corretto inserimento paesistico dei manufatti edilizi isolati esistenti:

- Gli edifici esistenti dovranno essere oggetto d'interventi tesi al recupero dell'immagine originaria dell'architettura tradizionale locale, con il recupero e la valorizzazione degli impianti tipologici, delle tecniche costruttive e dei materiali originari.

Per un corretto inserimento paesistico di nuovi manufatti edilizi isolati:

- È da evitare la costruzione di nuovi manufatti edilizi isolati fatta esclusione per quelli strettamente necessari per il governo e la tutela degli assetti idrogeologici, che interessino gli areali delle componenti paesistica in oggetto.

## **7 – Canali irrigui, rogge**

La rete irrigua artificiale rappresenta, all'interno di un territorio fortemente impoverito dal punto di vista ecologico-ambientale — a causa delle moderne modalità di coltivazione intensiva —, una importante risorsa per la diversificazione dell'ambiente se accompagnati da alberature e siepi, con positivi effetti sia sul ciclo ecologico che sul paesaggio.

### **Indirizzi di tutela**

Per il mantenimento, il recupero e la valorizzazione del ruolo paesistico originario:

- Sono necessari la tutela e il potenziamento della loro funzione ecologica.
  - E' necessaria la limitazione degli interventi in alveo a quelli legati ad esigenze di governo del corso d'acqua.
  - Sono necessarie la difesa e valorizzazione della vegetazione ripariale.
  - E' necessario l'incremento delle possibilità di fruizione ricreativa dei corsi d'acqua, attraverso la riqualificazione paesistica, architettonica e fruitiva dei litorali compromessi.
  - Sono vietate le rettifiche o la creazione di nuovi tracciati ai corsi d'acqua. Laddove siano indispensabili interventi finalizzati al riequilibrio idrogeologico, questi devono aderire il più possibile alla morfologia storica preesistente.
  - Sono vietati i movimenti di terra che alterino i caratteri morfologici esistenti, gli avvallamenti, i rilevati.
  - Sono da incentivare interventi volti al disinquinamento, al miglioramento del regime idrico limitatamente alla pulizia del letto fluviale, alla manutenzione delle infrastrutture idrauliche e delle opere di attraversamento esistenti.
  - Sono vietate la manomissione, la bruciatura, l'estirpazione o la riduzione in genere della vegetazione ripariale. Sono da favorire interventi di manutenzione della vegetazione ripariale, con possibilità di introduzione di vegetazione autoctona per la valorizzazione paesistica dei corsi d'acqua, purché non in contrasto con il relativo assetto idraulico anche con convenzioni con gli agricoltori.
  - Sono inoltre da favorire interventi di ampliamento delle fasce di vegetazione ripariale esistenti e/o il rimboschimento con specie arboree e arbustive al fine di creare nuove fasce di vegetazione di ampiezza variabile in funzione della dimensione del corpo idrico e delle caratteristiche dell'ambiente circostante.
  - Le alberature abbattute per ragioni di rinnovo, di risanamento e di sfoltimento debbono essere ricostituite nello stesso numero con essenze opportune e compatibili.
- In presenza di programmi e di esigenze di riordino irriguo, di opere di miglioria o di ricomposizione fondiaria, sono ammesse, riorganizzazioni della rete irrigua e delle connesse cortine arboree o alberature di ripa, purché corredate da uno studio paesistico di dettaglio esteso al contesto e dalla ripiantumazione delle alberature in misura almeno identica alla precedente, riproponendo organizzazioni e soluzioni tecniche di tipo naturalistico.

Per l'utilizzo agricolo, sono vietati anche a fini colturali agricoli:

- il rimodellamento morfologico delle rive e delle scarpate al di fuori di specifici studi di natura idraulica ed ambientale paesistica,
- l'eliminazione o la riduzione della vegetazione riparia.

Nel caso di canali, rogge e navigli che risultano compresi nel Reticolo Idrico Minore, tutti gli interventi previsti dal presente articolo devono essere autorizzati ed effettuati come previsto dal relativo regolamento.

### **8 – Insediamenti agricoli di valore storico-ambientale (cascine)**

L'architettura rurale storica presente sul territorio di Cologne è caratterizzata da tipologie, caratteristiche costruttive e materiali utilizzati, che identificano il contesto paesistico di riferimento così come si è venuto a definire in sede storica.

L'evoluzione storica dei presidi produttivi ha modificato pesantemente la modalità della presenza umana e parzialmente dell'utilizzo dei manufatti.

L'individuazione dei caratteri puntuali identificativi d'impianto tipologico, dimensionali, costruttivi e di rapporto con la rete infrastrutturale ed il contesto costituisce per le case padronali, le cascine ed i rustici, la condizione fondamentale di tutela.

#### **Indirizzi di tutela**

Per il mantenimento, il recupero e la valorizzazione del ruolo paesistico originario delle cascine:

- E' necessaria la tutela dei caratteri tipologici, costruttivi, e materiali degli edifici come previsto all'art. 28 delle presenti norme di attuazione.
- Sono necessari la conservazione e la valorizzazione delle sistemazioni e dei manufatti esterni, culturalmente e/o visivamente collegati all'edificio, che ne connotano il rapporto con il contesto paesistico, quali pavimentazioni, strade di accesso, cortili, alberature, recinzioni, ecc.
- La tutela è estesa anche a tutte le "pertinenze" dell'edificio, quali costruzioni accessorie e di servizio, rustici, e spazi scoperti adiacenti.
- E' necessario conservare e ricostituire il paesaggio dei nuclei agricoli e valorizzare i caratteri originari degli insediamenti. A tal fine è necessario tutelare il ruolo di polarizzazione dei medesimi nel sistema territoriale antico, affinché il carattere globale dell'insediamento emerga come peculiarità.

Per il mantenimento, il recupero e la valorizzazione del ruolo paesistico originario:

- la salvaguardia dell'impianto planivolumetrico e tipologico,
- la salvaguardia e il recupero dei caratteri materici e formali,
- la tutela è estesa anche a tutte le "pertinenze" dell'edificio, quali costruzioni accessorie e di servizio, giardini, parchi, broli, ecc.,
- la tutela deve essere rivolta alla conservazione della "leggibilità" paesistica del bene culturale, che include sia la conservazione fisica dell'elemento stesso e dei suoi caratteri costruttivi e architettonici, che la tutela del "contesto" paesistico, inteso come l'ambito di riferimento adiacente (ambito di rispetto),
- la conservazione e la valorizzazione delle sistemazioni e dei manufatti culturalmente e/o visivamente collegati all'edificio (anche se esterni), che ne connotano il rapporto con il contesto paesistico, quali pavimentazioni, strade di accesso, cortili, alberature, recinzioni, ecc.

Per l'utilizzo agricolo:

- L'utilizzo agricolo delle strutture esistenti è sempre ammissibile, anche attraverso interventi di adeguamento funzionale che comunque mantengano la leggibilità dei tratti tipologici, architettonici e di materiali dell'esistente.

Per il recupero di un corretto inserimento paesistico dei manufatti edilizi isolati esistenti:

- Per quanto concerne i manufatti edilizi esistenti sono ammessi tutti gli interventi consentiti dal P.G.T. nelle diverse zone urbanistiche, subordinatamente al mantenimento delle caratteristiche ambientali e paesistiche dell'edilizia tradizionale.
- Gli eventuali ampliamenti dovranno essere oggetto di una verifica di compatibilità paesistica specifica finalizzata ad evidenziare il grado di interferenza per intrusione (contrasto con il contesto) e/o occlusione (il nuovo edificio non deve impedire la percezione di parti significative dell'edificio storico).

- Gli interventi proposti dovranno altresì prevedere, contestualmente, opere volte al recupero paesistico-ambientale e alla ricomposizione di una immagine naturalistica tesa a mitigarne l'impatto sull'ambiente.
- Secondo le condizioni di compatibilità sopra esposte, sono ammessi interventi relativi a infrastrutture tecniche necessarie al mantenimento o all'incremento dell'attività agricola e zootecnica, e allacciamenti idrici ed elettrici di servizio di manufatti esistenti con qualsiasi destinazione d'uso.
- Deve essere mantenuta e migliorata la vegetazione arborea intorno ai manufatti tradizionali sulla base di essenze assonanti al carattere dei luoghi.
- Eventuali infrastrutture che prevedano opere fuori terra, quali muri di sostegno, o modifiche alla morfologia dei luoghi devono essere attentamente valutate rispetto alle condizioni di compatibilità paesistica dagli strumenti di dettaglio attuativo e/o progettuale.

## COMPONENTI DEL PAESAGGIO STORICO CULTURALE

### **9 - Rete stradale storica principale e secondaria**

Si tratta di strade la cui esistenza è documentata già dai catasti napoleonico e austriaco, o la cui percorribilità è condizione necessaria per collegare il centro e gli edifici storici sparsi nella campagna e collegare gli stessi ad altri comuni attigui.

#### **Indirizzi di tutela**

Per il mantenimento, il recupero e la valorizzazione del ruolo paesistico originario:

- E' necessaria la conservazione della rete di percorsi anche ciclopedonali che permetta – a partire dal nucleo urbano – un'agevole fruizione del paesaggio agrario e naturale soprattutto nei suoi tratti più significativi panoramici.
- Il piano ha individuato idonee fasce di "rispetto" dei tracciati viari, che dovranno preservare o garantire l'attenuazione dei fenomeni di criticità. Tale fasce devono essere libere da edificazione intrusiva o di disturbo visivo per dimensioni, localizzazione o caratteristiche costruttive.
- I tracciati viari storici non possono subire variazioni apprezzabile dell'andamento mentre le opere d'arte stradale dovranno mantenere caratteristiche di finitura il più possibile omogenee alle preesistenze.

Per l'utilizzo agricolo:

L'utilizzo agricolo delle fasce di rispetto è limitato alla sola attività di coltivazione del fondo.

Per gli interventi infrastrutturali a rete (esistenti e di nuovo impianto):

- Per gli elementi lineari delle infrastrutture viari e per quelli areali delle fasce di rispetto, sono ammessi interventi di adeguamento e trasformazione di infrastrutture a rete o puntuali esistenti, o interventi ex-novo quando siano compresi in strumenti di programmazione o pianificazione approvati ai relativi livelli istituzionali e comunque dotati di studi tesi a verificarne il reale impatto ambientale e paesistico.
- Adattamenti e rettifiche alle infrastrutture di cui al comma precedente sono consentiti a condizione di operare il recupero ambientale della fascia di territorio di rispetto interessata, e di usare materiali, tecnologie e tipologie dei manufatti, conformi ai caratteri tradizionali e che comunque non costituiscano intralcio alla percezione dei fondali visivi e/o elemento di saldatura di soluzioni di continuità fra fasce urbanizzate.
- A queste stesse condizioni sono ammessi interventi ex-novo relativi a parcheggi a raso o interrati, stazioni di servizio o infrastrutture di interesse comunale come acquedotti, raccordi viari, di servizio poderale, di accesso ai nuclei frazionali esistenti, di difesa del suolo, e di regimazione.

Per il recupero di un corretto inserimento paesistico dei manufatti edilizi isolati esistenti:

- Per quanto concerne i manufatti edilizi esistenti posti nelle fasce di rispetto, con qualsiasi destinazione d'uso, sono ammessi tutti gli interventi consentiti dal P.G.T., subordinatamente al mantenimento delle caratteristiche ambientali e paesistiche dell'edilizia tradizionale o di contesto.

- Gli eventuali ampliamenti dovranno essere oggetto di una verifica di compatibilità paesistica finalizzata ad evidenziare il grado di interferenza per intrusione (contrasto con il contesto) e/o occlusione (il nuovo edificio non deve impedire la percezione di parti significative del fondale agrario del Monte Orfano).
- Deve essere mantenuta e migliorata la vegetazione arborea intorno ai manufatti tradizionali sulla base di essenze assonanti al carattere dei luoghi.

**- Nelle fasce di rispetto stradale non sono consentite nuove costruzioni.**

### **10 - Rete ferroviaria storica**

La rete ferroviaria storica è costituita nel territorio di Cologne dalla tratta non elettrificata ad un binario Milano-Bergamo-Rovato inaugurata nel 1848.

Il passeggero che utilizza la ferrovia Rovato-Bergamo nel comune di Cologne intravede a nord, in alcuni tratti fra le costruzioni, il Monte Orfano. Tali vedute vanno salvaguardate quali visuali particolari. Nella zona ad ovest dell'abitato di Cologne si ha invece, sempre dal treno, anche una visuale spaziosa verso la pianura coltivata posta a sud, le visuali sensibili dal treno vanno mantenute sia a sud verso la pianura che a nord verso il Monte Orfano e le prealpi Lombarde

#### **Indirizzi di tutela**

Per il mantenimento, il recupero e la valorizzazione del ruolo paesistico originario:

Il piano ha individuato idonee fasce di "rispetto" dei tracciati ferroviari che dovranno preservare o garantire l'attenuazione dei fenomeni di criticità. Tale fasce, limitatamente a quelle dove sono conservati i rapporti percettivi originari con il contesto, devono presentarsi quindi libere da edificazione intrusiva o di disturbo percettivo per dimensioni, localizzazione o caratteristiche costruttive.

Per l'utilizzo agricolo, gli interventi infrastrutturali a rete (esistenti e di nuovo impianto) e per il recupero di un corretto inserimento paesistico dei manufatti edilizi isolati e no esistenti:

- vedi rete stradale.

**- Nelle fasce di rispetto ferroviario non sono consentite nuove costruzioni.**

### **11 – Architetture e manufatti storici puntuali**

Il Piano anche su indicazione del P.T.C.P. individua dei luoghi del paesaggio di grande rilevanza percettiva caratterizzati dalla presenza di edifici e manufatti che per caratteristiche tipologiche, architettoniche, costruttive, di collocazione e storiche, contribuiscono in modo determinante alla riconoscibilità ed alla significatività del territorio.

#### **Indirizzi di tutela**

Per il mantenimento, il recupero e la valorizzazione del ruolo paesistico originario:

Il Piano garantisce le seguenti azioni:

- salvaguardia dell'impianto planovolumetrico.
- salvaguardia e recupero dei caratteri materici e formali.

La tutela è estesa anche a tutte le "pertinenze" dell'edificio, quali costruzioni accessorie e di servizio, giardini, parchi, broli etc.. La tutela è rivolta alla conservazione della "leggibilità" paesistica dell'elemento e dei suoi caratteri costruttivi e architettonici, nonché al "contesto" paesistico, inteso come l'ambito di riferimento culturale e visivo adiacente all'elemento medesimo (ambito di rispetto).

- Sono necessarie la conservazione e la valorizzazione delle sistemazioni e dei manufatti culturalmente e/o visivamente collegati all'edificio (anche se esterni), che ne connotano il rapporto con il contesto paesistico, quali pavimentazioni, strade di accesso, cortili, alberature, recinzioni, etc.

Per il recupero di un corretto inserimento paesistico dei manufatti edilizi isolati esistenti:

- E' necessario il rispetto dell'art. 28 delle presenti norme di attuazione.

Gli edifici esistenti inoltre devono essere oggetto d'interventi tesi al recupero dei caratteri connotativi originari, con la tutela e la valorizzazione degli impianti tipologici, delle tecniche costruttive e dei materiali originari.

Per un corretto inserimento paesistico di nuovi manufatti edilizi isolati:

- Nessun intervento che preveda la costruzione di nuovi manufatti edilizi isolati fatta esclusione per quelli strettamente necessari per la fruizione dei quadri paesistici nonché per il governo e la tutela degli assetti idrogeologici, che interessi gli areali delle componenti paesistica in oggetto, è compatibile con la necessaria tutela del ruolo della medesima nella definizione del paesaggio.

Per uno sviluppo paesisticamente sostenibile, dei nuclei:

- Nessun intervento di ampliamento dei nuclei anche isolati, che modifichi le condizioni di percezione dei contesti, è compatibile con la necessaria tutela dell'integrità del quadro paesistico percepito o delle condizioni della sua fruizione.

## **COMPONENTI DEL PAESAGGIO URBANO**

### ***12 – Il centro storico e i nuclei di antica formazione***

Sono il centro di antica formazione nel suo complesso ed alcuni nuclei attigui al centro abitato che conservano ancora un pregio ambientale e risultano una testimonianza storica. .

Oltre al significato storico-culturale intrinseco, rappresentano punti di riferimento per la percezione e la comprensione del paesaggio locale.

#### **Indirizzi di tutela**

Per il mantenimento, il recupero e la valorizzazione del ruolo paesistico originario:

- Sono da rispettare tutte le norme specifiche di salvaguardia già previste agli artt. 19 e 20 delle presenti norme di attuazione.

Sono comunque necessarie:

- la tutela e la conservazione dei loro caratteri formali e materici,
- la tutela delle relazioni paesistiche con il contesto,
- la tutela della loro visibilità dalla rete stradale storica principale e secondaria e dalla rete ferroviaria storica, dai punti panoramici e visuali panoramiche, dalle percorrenze pubbliche.

Sono vietate:

- le alterazioni degli elementi materiali delle preesistenze storiche rappresentanti l'edificio nel contesto,
- le modificazioni della morfologia del terreno adiacente e/o in diretto rapporto visivo con gli edifici.

## **RILEVANZA PAESISTICA - COMPONENTI IDENTIFICATIVE, PERCETTIVE E VALORIZZATIVE DEL PAESAGGIO**

### ***13 – Ambiti di elevato valore percettivo***

Sono gli ambiti che per il rapporto di reciprocità percettiva, per relazioni strutturali di natura storico-culturale o ambientale costituiscono quadri paesistici caratterizzati da omogeneità d'insieme e pertanto, richiedono una tutela specifica dell'integrità e della fruizione visiva

Lo studio paesistico comunale ha ampliato per quelle parti che si sono ritenute di grande rilevanza percettiva in quanto contribuiscono alla riconoscibilità del territorio in modo specifico gli ambiti previsti dal P.T.C.P.:

1. la zona agricola posta a nord della ex statale 573 fino alle pendici del Monte Orfano nella parte est del territorio comunale. In tale zona viene ricompresa una delle strade storiche secondarie di

forte valenza paesistica, cioè la strada che da Coccaglio sotto monte porta a Cologne fiancheggiata da un percorso ciclopedonale molto utilizzato,

2. la zona agricola posta a nord della via S. Maria ad ovest della strada via S. Eusebio che porta ad Erbusco fino alle pendici del Monte Orfano.

3. la zona agricola posta ad est del complesso della cascina Mirandola fino al confine con il territorio di Palazzolo S/O.

#### **Elementi di criticità sono:**

- l'introduzione di elementi d'ostacolo di tipo fisico (edilizio, infrastrutturale) alla percezione del quadro paesistico,

- la compromissione dell'unitarietà e della significatività percettiva del quadro mediante l'immissione, nel medesimo, di elementi di disturbo (edilizi o infrastrutturali), che per caratteristiche e dimensione costituiscono anomalia agli equilibri d'insieme,

- la riduzione delle componenti significative del quadro attraverso l'eliminazione sostituzione di elementi peculiari (es. taglio di vegetazione di cornice o eliminazione-sostituzione di manufatti significativi).

Il territorio comunale necessita di una attenzione particolare per attutire gli impatti ambientali che possono essere provocati dalle arterie di traffico esistenti o future poste sulla direttrice che da Brescia porta a Bergamo.

La viabilità storica principale e secondaria e la ferrovia storica consentono delle vedute e degli scorci del Monte Orfano del centro storico, della torre e della parrocchiale che sono da salvaguardare.

#### **Indirizzi di tutela**

Per il mantenimento, il recupero e la valorizzazione del ruolo paesistico originario:

- Sono da rispettare tutte le norme specifiche di salvaguardia previste dalle NTA del P.R.G.,

- sono comunque necessarie la tutela e la conservazione dei caratteri formali,

- è necessaria la tutela delle relazioni paesistiche con il contesto,

- è necessaria la tutela della visibilità dalla rete stradale storica principale e secondaria, dai punti panoramici e visuali panoramiche, dalle percorrenze pubbliche.

#### **14 – Luoghi di rilevanza paesistico percettiva caratterizzati da beni storici puntuali**

Lo studio paesistico comunale anche su indicazione del P.T.C.P. individua dei luoghi del paesaggio di grande rilevanza percettiva caratterizzati dalla presenza di edifici e manufatti che per caratteristiche tipologiche, architettoniche, costruttive, di collocazione e storiche, contribuiscono in modo determinante alla riconoscibilità ed alla significatività del territorio.

Nel territorio comunale di Cologne vengono individuati il complesso denominato "ex Convento dei Cappuccini" posto sulle pendici est del Monte Orfano e l'"ex chiesa di S. Giacomo".

#### **Indirizzi di tutela**

Per il mantenimento, il recupero e la valorizzazione del ruolo paesistico originario

Lo studio paesistico comunale e la conseguente normativa di tutela delle N.T.A. del P.G.T. garantiscono le seguenti azioni:

- Salvaguardia dell'impianto planovolumetrico.

- Salvaguardia e recupero dei caratteri materici e formali.

La tutela è estesa anche a tutte le "pertinenze" dell'edificio, quali costruzioni accessorie e di servizio, giardini, parchi, broli etc.. La tutela è rivolta alla conservazione della "leggibilità" paesistica dell'elemento e dei suoi caratteri costruttivi e architettonici, nonché al "contesto" paesistico, inteso come l'ambito di riferimento culturale e visivo adiacente all'elemento medesimo (ambito di rispetto).

- Sono necessarie la conservazione e la valorizzazione delle sistemazioni e dei manufatti culturalmente e/o visivamente collegati all'edificio (anche se esterni), che ne connotano il rapporto

con il contesto paesistico, quali pavimentazioni, strade di accesso, cortili, alberature, recinzioni, etc.

- Per il complesso dei Cappuccini che, per posizione e singolarità, costituisce “luogo della rilevanza paesistica” sotto il profilo estetico-visuale, oltre che storico-culturale, viene garantita la fruizione visiva dalle strade e dagli spazi pubblici attraverso l'individuazione di areali di protezione di contesto e di punti di fruizione.

Per il recupero di un corretto inserimento paesistico dei manufatti edilizi isolati esistenti:

- E' necessario il rispetto delle NTA del P.G.T.

Gli edifici esistenti inoltre devono essere oggetto d'interventi tesi al recupero dei caratteri connotativi originari, con la tutela e la valorizzazione degli impianti tipologici, delle tecniche costruttive e dei materiali originari.

- Per il complesso dei Cappuccini che, per posizione e singolarità, costituisce “luoghi di rilevanza paesistica” sotto il profilo estetico-visuale, oltre che storico culturale, è garantita dal Piano la fruizione visiva dalle strade e dagli spazi pubblici attraverso l'individuazione di areali di protezione di contesto e dei punti di fruizione con gli effetti sulle trasformazioni del suolo,

- la valorizzazione delle emergenze storico-architettoniche secondo funzioni compatibili.

Per un corretto inserimento paesistico di nuovi manufatti edilizi isolati:

- Nessun intervento che preveda la costruzione di nuovi manufatti edilizi isolati fatta esclusione per quelli strettamente necessari per la fruizione dei quadri paesistici nonché per il governo e la tutela degli assetti idrogeologici, che interessi gli areali delle componenti paesistica in oggetto, è compatibile con la necessaria tutela del ruolo della medesima nella definizione del paesaggio.

Per uno sviluppo paesisticamente sostenibile, dei nuclei:

- Nessun intervento di ampliamento dei nuclei anche isolati, che modifichi le condizioni di percezione dei contesti, è compatibile con la necessaria tutela dell'integrità del quadro paesistico percepito o delle condizioni della sua fruizione.

### **15 – Punti panoramici - Visuali panoramiche**

Sono i luoghi consolidati e non di elevata fruizione percettiva di quadri paesistici del territorio di Cologno e comprendono talune viste che in molti casi sono un patrimonio collettivo condiviso oltre che un importante momento evocativo e suggestivo nel rapporto con gli elementi storici più significativi e con il paesaggio contraddistinto dal Monte Orfano.

Lo studio paesistico comunale individua quali assi su cui porre punti panoramici e visuali panoramiche.

1. la strada che sale sul Monte Orfano dalla quale si vede tutto l'abitato, il centro storico e la campagna lombarda,

2. la strada panoramica costeggiata dalla pista ciclabile che da Cologno, sotto monte, va a Coccaglio,

### **Indirizzi di tutela**

Per il mantenimento, il recupero e la valorizzazione del ruolo paesistico originario:

- E' necessaria la salvaguardare la panoramicità residua dai tracciati,

- è necessario migliorare le condizioni di visibilità,

- è vietata la realizzazione di strutture che possano occludere gli assi percettivi,

- è vietata la collocazione di cartellonistica pubblicitaria,

- L'impianto di alberature dovrà essere subordinato ad un piano di dettaglio che non comprometta la visibilità degli elementi costitutivi del paesaggio.

### **16 – Sentieri del Monte Orfano e itinerari di fruizione paesistica**

Questi tracciati costituiscono la trama relazionale minore, ma paesaggisticamente significativa del territorio comunale. La rete dei percorsi è costituita da tracciati di piste ciclabili esistenti e di strade

di campagna anche non asfaltate che dalle varie località di Cologne percorrono il territorio senza soluzione di continuità raggiungendo anche comuni confinanti.

### **Indirizzi di tutela**

Per il mantenimento, il recupero e la valorizzazione del ruolo paesistico originario:

- E' necessaria la valorizzazione delle potenzialità di tali percorsi.
- Le percorrenze individuate sulla tavola devono essere rese agevolmente fruibili attraverso opportuni interventi di sistemazione della sede, nel rispetto rigoroso dell'integrità delle emergenze vegetazionali, delle caratteristiche materiche e tipologiche dei diversi tracciati.
- E' necessaria la creazione di percorsi tematici sulla base di uno specifico progetto che individui la collocazione e i contenuti di elementi di attrezzatura del percorso, come segnaletica, punti di sosta ecc.

### **Nel territorio comunale di Cologne si individuano:**

- |   |  |
|---|--|
| 1= sensibilità paesistica molto bassa   | Le zone produttive esistenti o in corso di realizzazione e di previsione a sud della provinciale 536.  |
| 2= sensibilità paesistica bassa         | Le zone residenziali e produttive urbanizzate dopo la metà del XX secolo e di previsione urbanizzativa. Le costruzioni residenziali e produttive nelle nuove aree di previsione previste a nord della provinciale, al fine di non compromettere visioni del monte, non devono superare i tre piani (di cui il terzo deve essere mansardato oppure H max mt. 9,00). |
| 3= sensibilità paesistica media         | Il centro storico, gran parte della zona agricola. Le norme di P.G.T. prevedono già la salvaguardia del centro storico e delle cascine di antica formazione e della zona agricola.   |
| 4= sensibilità paesistica elevata       | Le fasce poste lungo i canali irrigui principali, le fasce poste lungo la viabilità storica e la rete ferroviaria storica, le fasce poste lungo gli itinerari paesistici e lungo l'arteria della mobilità provinciale. I punti e le visuali panoramiche.   |
| 5= sensibilità paesistica molto elevata | Il Monte Orfano – gli ambiti di elevato valore percettivo – i luoghi di rilevanza paesistica – alcune aree e fasce di valenza paesistica.  |

Le nuove costruzioni, gli ampliamenti e le ristrutturazioni degli immobili o opere stradali e simili posti nelle zone con sensibilità paesistica media, elevata e molto elevata 3), 4) e 5), posti lungo le visuali panoramiche oppure che possono ostacolare coni ottici o punti panoramici individuati dallo studio paesistico vengono sottoposte alla determinazione del grado di incidenza paesistica del progetto ai sensi D.G.R. n. 7/11045 del 8/11/2002.

Nelle zone con classe di sensibilità elevata e molto elevata sono esclusi gli interventi non previsti dal P.G.T (oss. 52.2).

Sono consentite opere pubbliche e di risanamento agricolo.

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

### **ART. 36 - NORME GEOLOGICHE ASSOCIATE ALLA CARTA DELLA FATTIBILITÀ GEOLOGICA PER LE AZIONI DI PIANO**

Lo studio condotto ha evidenziato la presenza nel territorio di Cologne di aree a differente sensibilità nei confronti delle problematiche geologiche, geomorfologiche, sismiche e idrogeologiche. Queste aree, sulla base delle limitazioni di tipo geologico in esse riscontrate, sono state attribuite a quattro classi e sono state cartografate nella CARTA DELLA FATTIBILITÀ GEOLOGICA PER LE AZIONI DI PIANO (TAV. 6 - scala 1:5.000).

All'interno di ciascuna classe sono presenti differenti situazioni (sottoclassi) che sono state distinte sulla carta in base al tipo di controindicazione o di limitazione alla modifica della destinazione d'uso. Laddove si verifica una sovrapposizione di due o più classi o sottoclassi, questa è indicata in carta. La descrizione delle classi, per maggiore chiarezza espositiva, è effettuata a partire dalla classe che presenta maggiori limitazioni.

#### **CLASSE 4 - FATTIBILITÀ CON GRAVI LIMITAZIONI**

Questa classe comprende aree nelle quali sono state riscontrate gravi limitazioni per la modifica delle destinazioni d'uso del territorio.

Le aree classificate all'interno di questa classe presentano gravi limitazioni per la modifica delle destinazioni d'uso, in relazione all'alta pericolosità/vulnerabilità.

##### **4a - Zona di tutela assoluta delle opere di captazione ad uso idropotabile**

La zona di tutela assoluta delle opere di captazione, prevista dal D.L.vo. 3 aprile 2006, n.152 (art. 94), deve avere un'estensione di almeno 10 m di raggio e deve essere adeguatamente protetta ed adibita esclusivamente alle opere di captazione e a infrastrutture di servizio.

##### **4b – Fasce di tutela dei corsi d'acqua: Reticolo idrico minore di competenza Comunale**

Vengono recepite le fasce di rispetto individuate per il reticolo idrico principale e per quello minore (*Individuazione del Reticolo Idraulico del Comune di Cologne*, Dott. Geol. Torresani).

Al loro interno si applicano le *Norme Tecniche di Attuazione del Reticolo Idraulico del territorio comunale* allegate allo studio citato.

#### **CLASSE 3 - FATTIBILITÀ CON CONSISTENTI LIMITAZIONI**

All'interno delle aree definite in classe 3 andranno previsti, se necessario, interventi per la mitigazione del rischio.

##### **3a - Zona di rispetto delle opere di captazione ad uso idropotabile.**

Le zone di rispetto delle captazioni comunali sono state definite mediante il criterio geometrico previsto dalle "*Direttive per l'individuazione delle aree di salvaguardia delle captazioni di acque sotterranee (pozzi e sorgenti) destinate al consumo umano (art.9, punto 1, lett. f del d.P.R. 24 maggio 1988, n. 236)*" (Deliberazione della G.R. del 27 giugno 1996 n.6/15137).

Al loro interno valgono le prescrizioni contenute al comma 4 dell'art. 94 del D.L.vo. 3 aprile 2006, n.152.

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

##### **3b - Area periodicamente allagata**

###### **3b1 - Area allagata per esondazione del corso d'acqua**

###### **3b2 - Area allagata per problemi legati agli scarichi fognari /acque bianche) e per difficoltà di smaltimento delle acque piovane**

Sono consentiti gli Interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e di risanamento conservativo degli edifici, così come definiti dall'art.27 comma 1 lettere a), b) e c) della L.R. 12/05.

La realizzazione di interventi di ristrutturazione edilizia, così come definiti al comma 1, lettera d) dell'art.27 della L.R. 12/05, e di nuovi edifici è subordinata alla presentazione di una verifica di compatibilità idraulica dell'edificio o delle opere in progetto, prodotte a cura di tecnici abilitati, con indicazione, se necessario, di accorgimenti costruttivi localizzati in corrispondenza delle potenziali vie d'accesso delle acque all'edificio (finestre a raso, bocche di lupo, porte, scivoli dei garage, etc.), atti ad evitare che eventuali acque di scorrimento superficiale possano raggiungere gli edifici stessi.

**3c - Rilievo del Monte Orfano di elevato interesse e pregio geomorfologico, paesaggistico e naturalistico, prevalentemente ricoperto da boschi e con pendenza dei versanti generalmente maggiore del 35%**

In questa zona si riconoscono due tipi di limitazioni alla modifica delle destinazioni d'uso dei terreni: una è legata al fatto che, data la pendenza dei versanti, eventuali interventi potrebbero indurre fenomeni di dissesto, l'altra è legata al valore naturalistico e più in generale ecologico-paesaggistico di questi versanti.

Gli interventi eventualmente previsti devono essere subordinati ad una indagine geologica e geotecnica che valuti la compatibilità dell'intervento stesso con le caratteristiche geologiche, geomorfologiche, idrogeologiche e naturalistiche del sito.

Si raccomanda di non modificare il naturale scorrimento delle acque e di ridurre al minimo gli sbancamenti ed i riporti di materiale, al fine di non alterare l'equilibrio naturale del pendio.

**3d - Fascia pedecollinare del Monte Orfano di elevato interesse e pregio paesaggistico e agronomico, caratterizzata da pendenze variabili, comprese tra il 30% e il 5%, con suoli profondi, ben drenati, particolarmente adatti alla coltivazione della vite.**

In queste aree si riconoscono limitazioni alla modifica delle destinazioni d'uso dei terreni legate al valore morfologico-paesaggistico e alla pendenza dei terreni.

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

Si raccomanda di non modificare il naturale scorrimento delle acque e di ridurre al minimo gli sbancamenti ed i riporti di materiale, al fine di diminuire per quanto possibile l'impatto degli interventi sulla morfologia del territorio.

**3e – Aree vulnerabili dal punto di vista idrogeologico:**

**3e1 - Cava parzialmente recuperata con discarica di inerti, attualmente sede di impianto di stoccaggio, trattamento e recupero di rifiuti non pericolosi;**

**3e2 - Sito oggetto di procedimento ai sensi del D.lgs. 152/2006.**

Per l'area 3e1 gli eventuali interventi compatibili sono definiti dagli enti di controllo.

Per l'area 3e2 gli eventuali interventi compatibili sono definiti nel corso del procedimento di bonifica.

**CLASSE 1 - FATTIBILITA' CON MODESTE LIMITAZIONI**

**1 - Aree pianeggianti nelle quali le caratteristiche geotecniche dei terreni sono buone e la falda idrica non interferisce con il suolo ed il primo sottosuolo (profondità > 40 m).**

Non si evidenziano particolari limitazioni all'utilizzo a scopi edificatori e/o alla modifica della destinazione d'uso.

In tali aree va direttamente applicato quanto prescritto dal D.M. 14 gennaio 2008 "Norme tecniche per le costruzioni".

## CAPO VI - QUALITA' DEL PROGETTO

### ART. 37- ASPETTI AMBIENTALI DI PROGETTO

#### **Paesaggio:**

Per le specifiche progettuali relative agli aspetti paesaggistici si rimanda a quanto trattato nel "Capo IV - aree di valore paesaggistico ambientale ed ecologico" delle presenti norme, ai contenuti della DGR 7/11045 del 08.11.2002 contenente le "linee guida per l'esame paesistico dei progetti", obbligatorio per la alta e molto elevata sensibilità paesistica e a quanto disposto dalla normativa vigente con riferimento alla tavola delle sensibilità paesistiche del territorio comunale.

#### **Verifica dell'idoneità dei suoli nell'ambito degli interventi urbanistici:**

Per le specifiche progettuali relative a tali aspetti si rimanda a quanto disposto dall'art. 14 "Verifica dell'idoneità dei suoli nell'ambito degli interventi urbanistici" delle presenti norme.

#### **Terre e rocce da scavo:**

Nel caso in cui qualsiasi attività di scavo di terreno naturale in posto originasse "Terre e rocce da scavo", così come definite dalla normativa vigente, detto materiale di risulta potrà essere gestito come rifiuto o, in alternativa, ai sensi di quanto disposto dall'art. 186 "Terre e rocce da scavo" del D.Lgs 152/06 e s.m.i. e dai conseguenti dispositivi applicativi.

#### **Smaltimento acque meteoriche:**

Per le specifiche progettuali relative agli aspetti dello smaltimento delle acque meteoriche si rimanda a quanto disposto dallo studio del reticolo idrico minore/regolamento di polizia idraulica o, nelle more della sua approvazione, a quanto trattato nel "Capo VI - condizioni per la salvaguardia idrologica e sismica" delle presenti norme, ai contenuti delle DGR 7868/2002 e 13950/2003 e a quanto disposto dalla normativa vigente, della quale si enunciano di seguito i principali aspetti applicativi di competenza comunale in tema di scarichi.

La normativa nazionale tratta il tema delle acque meteoriche di dilavamento nell'art. 113 del D.Lgs 152/2006, demandando la disciplina di tale tematica alle singole Regioni.

In ambito regionale, le "Direttive in ordine alla programmazione e progettazione dei sistemi di fognatura" di cui all'Appendice G delle NTA del Piano di Tutela ed Uso delle Acque (PTUA) - approvato con DGR 2244/2006 -

indicano che gli interventi edificatori devono essere improntati considerando tra l'altro: la riduzione delle portate meteoriche drenate, l'utilizzo di vasche di accumulo di prima pioggia e portate meteoriche da trattare, la limitazione delle portate meteoriche recapitate nei ricettori mediante vasche.

Gli interventi che prefigurano potenziamenti – ancorché parziali – della rete esistente, devono essere progettati adottando tutte le misure necessarie per la tutela idraulica della rete/ricettori di valle. Lo studio di tali misure, adeguatamente documentate in progetto, devono tenere conto del comportamento idrodinamico della rete di valle quando vige un regime di piena commisurato ad un tempo di ritorno di 10 anni come stabilito nell'Al. 2 della DCR 402/2002.

Per i limiti quantitativi allo scarico si dovrà applicare quanto stabilito nell'Appendice G delle NTA del Piano di Tutela ed Uso delle Acque (PTUA) - approvato con DGR 2244/2006 in cui vengono definiti limiti di accettabilità di portata di scarico in ragione della capacità idraulica dei ricettori e comunque non superiori a: 20 l/s per ogni ettaro di superficie scolante impermeabile, relativamente alle aree di ampliamento e di espansione residenziali o riguardanti attività commerciali o di produzione di beni; 40 l/s per ogni ettaro di superficie scolante impermeabile, relativamente alle aree già dotate di reti fognarie.

In merito alle «acque meteoriche di dilavamento», definite come "parte delle acque di una precipitazione atmosferica che, non assorbita o evaporata, dilava le superfici scolanti", il Regolamento Regionale 4/2006 "Disciplina dello smaltimento delle acque di prima pioggia e di lavaggio delle aree esterne, in attuazione dell'articolo 52, comma 1, lettera a) della legge regionale

12 dicembre 2003, n. 26", al comma 3 dell'Art. 5 (*Sistemi di raccolta e convogliamento delle acque di prima pioggia e di lavaggio*) stabilisce che:

*"Alle acque meteoriche di dilavamento deve essere destinata una apposita rete di raccolta e convogliamento, munita, nei casi di cui al comma 2, di un sistema di alimentazione delle vasche di prima pioggia che le escluda automaticamente a riempimento avvenuto; la rete deve essere dimensionata sulla base degli eventi meteorici di breve durata e di elevata intensità caratteristici di ogni zona, e comunque quanto meno assumendo che l'evento si verifichi in quindici minuti e che il coefficiente di afflusso alla rete sia pari ad 1 per la superficie scolante e a 0,3 per quelle permeabili di qualsiasi tipo ad esse contigue, escludendo dal computo le superfici incolte e quelle di uso agricolo".*

In merito ai restanti aspetti progettuali in tema di scarichi di competenza comunale (e non) si rimanda comunque alle disposizioni normative vigenti con particolare riferimento al D.Lgs 152/06, alla L.R. 26/2003 e s.m.i. e ai dispositivi attuativi della stessa (tra cui i Regolamenti Regionali del 24.03.06).

### **Rumore ambientale:**

Per le specifiche progettuali relative agli aspetti del rumore ambientale (così come definito da DPCM 01.03.1991, L. 447/95, L.R. 13/01) si rimanda a quanto disposto dalla zonizzazione acustica del territorio comunale e dalla normativa vigente.

Si richiedono in ogni caso i seguenti approfondimenti progettuali, che dovranno essere predisposti e sottoscritti da tecnico competente nel campo dell'acustica ambientale ex. comma 6 art. 2 della L. 447/95 con riconoscimento Regionale:

#### Impatto acustico e clima acustico

Per attività/interventi elencati all'art. 8 della L. 447/95 è richiesta la predisposizione di "documentazione di impatto acustico" o di "valutazione previsionale di clima acustico" da redigere ai sensi dei criteri previsti dalla DGR 8313/2002. Ai sensi del comma 4 dello stesso articolo *"Le domande per il rilascio di concessioni edilizie relative a nuovi impianti ed infrastrutture adibiti ad attività produttive, sportive e ricreative e a postazioni di servizi commerciali polifunzionali, dei provvedimenti comunali che abilitano alla utilizzazione dei medesimi immobili ed infrastrutture, nonché le domande di licenza o di autorizzazione all'esercizio di attività produttive devono contenere una documentazione di previsione di impatto acustico."*

#### Requisiti acustici passivi degli edifici

I progetti relativi ad interventi sul patrimonio edilizio che ne modifichino le caratteristiche acustiche devono essere corredati da una dichiarazione del progettista che attesti il rispetto dei requisiti acustici passivi degli edifici (ex DPCM 05.12.1997). Tutte le istanze relative a progetti per la costruzione di nuovi edifici devono essere corredate da un'idonea documentazione attestante il rispetto dei requisiti acustici passivi degli edifici. Il tecnico competente deve attestare il rispetto dei requisiti oppure quali siano le condizioni per il loro raggiungimento da parte delle murature e dei pavimenti considerati nel progetto. Il Responsabile del Servizio incaricato del rilascio delle autorizzazioni edilizie e dei permessi di costruire può richiedere il collaudo degli edifici mediante rilevazioni strumentali dei requisiti acustici passivi.

#### Interventi all'interno delle fasce di pertinenza acustica ferroviaria/stradale

La documentazione progettuale da predisporre per la concessione edilizia o per il permesso di costruire di interventi edificatori all'interno delle fasce di pertinenza acustica ferroviaria (ex. DPR 18.11.1998 n. 459) e stradale (ex. DPR 30.03.2004 n. 142) deve contenere la "valutazione previsionale di clima acustico" ai sensi di quanto già descritto nelle presenti norme. Tutti gli eventuali interventi da mettere in atto per assicurare il rispetto dei limiti di legge al ricettore posto all'interno delle fasce di pertinenza acustica ferroviaria/stradale sono a carico del titolare dell'atto autorizzativo all'edificazione.

**Inquinamento luminoso:**

Per le specifiche progettuali relative agli aspetti dell'inquinamento luminoso si rimanda a quanto disposto dalla normativa regionale vigente (L.R. 17/2000 e s.m.i.) e dai suoi dispositivi attuativi (DGR 2611/2000, DGR 6162/2001).

**Aspetti energetici:**

Per le specifiche progettuali relative agli aspetti energetici si rimanda a quanto disposto dalla normativa vigente e, in particolare, dalla L. 10/91, dal D.Lgs 192/05 "Attuazione della direttiva 2002/91/CE relativa al rendimento energetico nell'edilizia", dai dispositivi applicativi e dalla normativa regionale di settore (L.R. 26/03 s.m.i. e dispositivi applicativi).

In merito agli aspetti di incentivazione alla sostenibilità ambientale si rimanda all'art. 6 "Incentivi per interventi attenti alla sostenibilità ambientale" delle presenti norme.

## INDICE

<b>CAPO I</b>	<b>DISPOSIZIONI GENERALI E SOVRAORDINATE</b>	pag.	1
<b>PARTE I</b>	<b>NORME GENERALI</b>	“	1
<b>Titolo I</b>	<b>Disposizioni preliminari</b>	“	1
Art. 1	Contenuti del Piano delle Regole e ambito di applicazione della normativa del Piano delle Regole del P.G.T.	“	1
Art. 2	Finalità delle norme	“	1
<b>Titolo II</b>	<b>Indici e parametri urbanistico-edilizi</b>	“	1
Art. 3	Definizione indici e parametri urbanistico-edilizi	“	1
<b>Titolo III</b>	<b>Tipi di intervento – Norme particolari – Strumenti di attuazione</b>	“	6
Art. 4	Interventi edilizi	“	6
Art. 5	Norme particolari per le ristrutturazioni	“	7
Art. 6	Incentivi per interventi attenti alla sostenibilità ambientale	“	7
Art. 7	Strumenti di attuazione	“	7
<b>Titolo IV</b>	<b>Destinazioni d’uso e loro mutamenti</b>	“	9
Art. 8	Destinazioni d’uso	“	9
Art. 9	Mutamenti di destinazione d’uso	“	11
Art. 10	Mutamenti di destinazione d’uso con opere	“	11
<b>Titolo V</b>	<b>Aree con limitazioni o vincoli</b>	“	12
Art. 11	Fasce di rispetto e arretramento dell’edificazione	“	12
Art. 12	Ambiti di interesse o di rischio archeologico	“	14
<b>PARTE II</b>	<b>LE ZONE E L’USO DEL SUOLO</b>	“	15
<b>Titolo I</b>	<b>Disposizioni generali</b>	“	15
Art. 13	Suddivisione in zone omogenee	“	15
Art. 14	Verifica dell’idoneità dei suoli nell’ambito di interventi di trasformazione edilizia e urbanistica	“	15
<b>Titolo II</b>	<b>Disposizioni particolari</b>	“	16
Art. 15	Norme speciali per gli insediamenti commerciali	“	16
Art. 16	Impianti per le telecomunicazioni e la radiotelevisione	“	17
Art. 17	Depositi attrezzi da giardino	“	19
Art. 18	Recinzioni	“	19
<b>CAPO II</b>	<b>IL TESSUTO URBANO CONSOLIDATO</b>	“	21
<b>Titolo I</b>	<b>Zona “A” e “A1”</b>	“	21
Art. 19	Centro storico	“	21
Art. 20	Nuclei ed edifici di antica formazione	“	28
Art. 21	Attività edilizia nel centro storico e nei nuclei ed edifici di antica formazione	“	28
<b>Titolo II</b>	<b>Edilizia residenziale contemporanea</b>	“	30
Art. 22	Zone “B”	“	30
Art. 22.1	Zona “B1” – Edilizia residenziale consolidata e di completamento estensiva	“	31
Art. 22.2	Zona “B2” – Edilizia residenziale consolidata e di completamento rada	“	32
Art. 22.3	Zona “B3” – Edilizia residenziale consolidata in ambiti produttivi	“	34
Art. 23	Zona “C” – Edilizia residenziale di espansione in atto	“	34
Art. 23.1	Piano di recupero in atto – via S. Pietro	“	34
Art. 24	Verde privato	“	34

<b>Titolo III</b>	<b>Edilizia produttiva</b>	“	35
Art. 25	Zona “D”	“	35
Art. 25.1	Zona „D1“ – produttiva consolidata e di completamento	“	36
Art. 25.2	Zona “D2” – produttiva con P.E. in atto	“	37
Art. 25.3	Zona “D3” – attività terziarie esistenti	“	38
Art. 26	Zona per attrezzature inerenti la distribuzione di carburanti	“	38
<b>CAPO III</b>	<b>AREE DESTINATE ALL’AGRICOLTURA</b>	“	39
Art. 27	Zona “E” agricola produttiva	“	39
Art. 28	Patrimonio edilizio extra urbano – Insediamenti agricoli di valore storico-ambientale	“	46
Art. 29	Edifici non adibiti ad usi agricoli in zone agricole e ambientali	“	47
<b>CAPO IV</b>	<b>AREE DI VALORE PAESAGGISTICO AMBIENTALE ED ECOLOGICO</b>	“	48
Art. 30	Tutela ambientale del territorio	“	48
Art. 31	Zona ambientale del Monte Orfano	“	50
Art. 32	Zona ambientale pedecollinare	“	51
Art. 33	Zona ambientale di salvaguardia	“	52
Art. 34	Zona per attività venatoria	“	53
Art. 35	Beni costitutivi del paesaggio	“	54
<b>CAPO V</b>	<b>CONDIZIONI PER LA SALVAGUARDIA IDROLOGICA E SISMICA</b>	“	69
Art. 36	Norme geologiche associate alla carta della fattibilità geologica per le azioni di piano	„	69
<b>CAPO VI</b>	<b>QUALITA’ DEL PROGETTO</b>	“	71
Art. 37	Aspetti ambientali di progetto	“	71