



**Comune di Torre de' Busi**  
(*Provincia di Lecco*)

# **PGT**

## **Piano di Governo del Territorio**



**Variante n°2**

## **NORME TECNICHE PIANO DELLE REGOLE**

**Il progettista**

**LEO arch. Domenico**

Adottato con deliberazione consiliare n°21 del 19 giugno 2013

Approvato con deliberazione consiliare n° \_\_\_\_ del \_\_\_\_\_

Publicato sul BURL n° \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_

# P.G.T – NORME TECNICHE PIANO DELLE REGOLE

## INDICE

### 1 DISPOSIZIONI PRELIMINARI

- 1.1 Premessa
- 1.2 Natura e contenuti
- 1.3 Campo di applicazione
- 1.4 Elaborati costitutivi del PdR
- 1.5 Norma di raccordo con gli altri strumenti di pianificazione territoriale e settoriale
- 1.6 Deroghe
- 1.7 Piani attuativi vigenti
- 1.8 Titoli edilizi in corso di efficacia

### 2. DISPOSIZIONI GENERALI DI ATTUAZIONE DELLA PIANIFICAZIONE COMUNALE

- 2.1 Modalità di attuazione del PGT
- 2.2 Interventi urbanistici preventivi
- 2.3 Interventi diretti
- 2.4 Progetti di opere pubbliche
- 2.5 Opere di urbanizzazione
- 2.6 Assunzione degli oneri di urbanizzazione da parte degli utenti
- 2.7 Dotazioni minime aree per parcheggi
- 2.8 Autorimesse
- 2.9 Sottotetti
- 2.10 Compensazione e perequazione
- 2.11 Edifici esistenti: ampliamento.
- 2.12 Monetizzazioni
- 2.13 Area di pertinenza
- 2.14 Aree libere
- 2.15 Impianti per le telecomunicazioni e la radiotelevisione
- 2.16 Definizioni e parametri urbanistici
- 2.17 Distanze
- 2.18 Tipi di intervento
- 2.19 Destinazione d'uso e cambio di destinazione.
- 2.20 Monitoraggio in fase attuativa del piano di governo del territorio.

### 3. REGOLE PER LA GESTIONE DELLE UNITÀ URBANISTICHE

- 3.1 Disposizioni generali
  - 3.1.1 Unità urbanistiche
  - 3.1.2 Classi tipologiche
- 3.2 Ambiti edificati di antica formazione
  - 3.2.1. Definizione
  - 3.2.2. Obiettivi urbanistici
  - 3.2.3 Classi di sensibilità degli ambiti edificati di antica formazione.
  - 3.2.4 Repertori applicativi
  - 3.2.5 Interventi
  - 3.2.6 Modificabilità di sagome e volumi
  - 3.2.7 Procedure di attivazione delle trasformazioni
  - 3.2.8 Destinazioni d'uso
  - 3.2.9 Standard urbanistici e adeguamento delle urbanizzazioni
  - 3.2.10 Strutture verticali

- 3.2.11 Strutture orizzontali
- 3.2.12 Orditure di tetto
- 3.2.13 Materiali di copertura
- 3.2.14 Superfici di facciata
- 3.2.15 Finestre e portefinestre
- 3.2.16 Portoni carrabili e pedonali
- 3.2.17 Sistemi di oscuramento
- 3.2.18 Inferriate, ringhiere e balaustre
- 3.2.19 Zoccolature
- 3.2.20 Soglie e davanzali
- 3.2.21 Spalle, cappelli, cornici - marcapiani decorativi
- 3.2.22 Scale esterne
- 3.2.23 Balconi e ballatoi
- 3.2.24 Portici e loggiati
- 3.2.25 Colonne e pilastri
- 3.2.26 Gronde
- 3.2.27 Archi
- 3.2.28 Grigliati in mattoni
- 3.2.29 Aperture immobile a destinazione commerciali e artigianali
- 3.2.30 Disciplina generale delle sistemazioni esterne
- 3.2.31 Pavimentazioni su aree di proprietà pubblica o di uso pubblico
- 3.2.32 Pavimentazioni su aree di proprietà privata
- 3.2.33 Materiali di pavimentazioni
- 3.2.34 I cordoli
- 3.2.35 Chiusini
- 3.2.36 Sistemazione a verde
- 3.2.37 Recinzioni e cancelli
- 3.2.38 Allineamento di gronda su spazio pubblico
- 3.2.39 Allineamento di facciata su corte
- 3.2.40 Allineamento di gronda su corte
- 3.2.41 Aggetti in facciata su spazio pubblico
- 3.2.42 Accesso pedonale dallo spazio pubblico
- 3.2.43 Accesso carrabile dallo spazio pubblico
- 3.2.44 Piani di Recupero Urbano
- 3.2.45 Valutazione del clima acustico
- 3.3 Ambiti residenziali consolidati (RC)
- 3.4 Aree libere in ambiti residenziali consolidati (RC)
- 3.5 Ambiti di trasformazione a carattere residenziale (ATR)
- 3.6 Ambiti destinati alle attività produttive consolidate (APC)
- 3.7 Ambiti di trasformazione produttiva (ATP)
- 3.8 Ambiti destinati agli impianti tecnologici
- 3.9 Sistema del verde
  - 3.9.1. Ambiti destinati a verde urbano di salvaguardia
  - 3.9.2. Verde di connessione tra ambiente edificato e rurale.
  - 3.9.3 Ambiti del sistema agro-forestali
- 3.10 Ambiti di interesse pubblico e di rispetto

#### **4. REGOLE PER LA GESTIONE DEGLI ELEMENTI DEL PAESAGGIO**

- 4.1 Principi di gestione e salvaguardia del paesaggio
- 4.2 Rilevanza paesistica: punti panoramici – visuali panoramiche
- 4.3 Rilevanza paesistica: componenti valorizzative del paesaggio, sentieri di valenza paesistica, itinerari di fruizione paesistica, strade panoramiche, tratti stradali panoramici.

4.4 Linee elettriche

4.5 Tutela e valorizzazione del paesaggio.

4.5.1 Indirizzi per la tutela e la valorizzazione del paesaggio: le classi di sensibilità paesaggistica.

4.5.2. La valutazione paesistica dei progetti in relazione alle classi di sensibilità paesistica

4.5.3 Indirizzi di tutela e valorizzazione per le classi di sensibilità paesistica.

## **5 REGOLE DEL BUON COSTRUIRE: Norme per il risparmio energetico e la sostenibilità ambientale**

5.1 Natura e scopo della Norma

### **Area tematica: 1. PRESTAZIONI DELL'INVOLUCRO**

Articolo 1.1 Orientamento dell'edificio

Articolo 1.2 Protezione dal sole

Articolo 1.3 Protezione dei venti invernali

Articolo 1.4 Isolamento termico dell'involucro degli edifici nuovi

Articolo 1.5 Isolamento termico dell'involucro edifici ristrutturati

Articolo 1.6 Prestazioni dei serramenti

Articolo 1.7 Inerzia termica

Articolo 1.8 Materiali ecosostenibili

Articolo 1.9 Isolamento acustico

Articolo 1.10 Illuminazione naturale

Articolo 1.11 Ventilazione naturale

Articolo 1.12 Certificazione energetica degli edifici

### **Area tematica: 2. EFFICIENZA ENERGETICA DEGLI IMPIANTI**

Articolo 2.1 Sistemi di produzione calore ad alto rendimento

Articolo 2.2 Impianti centralizzati di produzione calore

Articolo 2.3 Regolazione locale della temperatura dell'aria

Articolo 2.4 Sistemi a bassa temperatura

Articolo 2.5 Contabilizzazione energetica

Articolo 2.6 Efficienza degli impianti elettrici

Articolo 2.7 Inquinamento luminoso

Articolo 2.8 Inquinamento elettromagnetico interno (50 hz)

### **Area tematica: 3. FONTI ENERGETICHE RINNOVABILI**

Articolo 3.1 Impianti solari termici

Articolo 3.2 Impianti solari fotovoltaici

Articolo 3.3 Sfruttamento dell'energia geotermica

### **Area tematica: 4. SOSTENIBILITÀ AMBIENTALE**

Articolo 4.1 Contabilizzazione individuale dell'acqua potabile

Articolo 4.2 Riduzione del consumo di acqua potabile

Articolo 4.3 Recupero acque piovane

Articolo 4.4 Riduzione effetto gas radon

5.2 Modalità per ottenere l'incentivo

5.3 Incentivi per edifici certificati.

5.4 Sanzioni

## 1. DISPOSIZIONI PRELIMINARI

### 1.1 Premessa

Il piano delle regole è il terzo atto che completa il PGT, non ha termini di validità ed è sempre modificabile. Le sue indicazioni hanno carattere vincolante e producono effetti diretti sul regime giuridico dei suoli (cfr. L.R. 11 marzo 2005, n. 12, art. 10, commi 5 e 6).

È lo strumento operativo di riferimento per la disciplina dell'uso del suolo e specificatamente per la gestione dell'intero territorio comunale.

Il piano delle regole prende in considerazione sia il territorio urbano consolidato, ovvero quelle parti di territorio su cui è già avvenuta l'edificazione e/o la trasformazione in tutto o in parte, comprese quelle di nuova edificazione prevista su lotti interclusi e/o nelle aree di completamento, sia quelle parti di territorio non urbanizzato e non trasformabili perché destinate all'agricoltura o perché non suscettibili di trasformazione urbanistica. Individua e disciplina inoltre le aree di valore paesistico ambientale ed ecologico.

Facendo riferimento anche al quadro ricognitivo del territorio indica gli immobili assoggettati a tutela in base alla normativa statale e regionale; individua, nel caso ci fossero, le aree e gli edifici a rischio di compromissione o degrado e a rischio di incidente rilevante.

È il documento che contiene, in ordine alla componente geologica, idrogeologica e sismica il recepimento e la verifica di coerenza con gli indirizzi e le prescrizioni del PTCP e del piano di bacino. Individua:

- le aree a pericolosità e vulnerabilità geologica, idrogeologica e sismica sulla base dei criteri e indirizzi emanati dalla Giunta Regionale e contiene le norme e le prescrizioni a cui le medesime aree sono assoggettate in ordine alle attività di trasformazione territoriale;
- le aree da assoggettare ad eventuali piani di demolizione degli insediamenti esistenti, ripristino provvisorio delle condizioni di sicurezza, interventi di rinaturalizzazione dei siti o interventi di trasformazione urbana (PRU o PRUSST).

A partire dall'analisi delle caratteristiche fisico-morfologiche che denotano il tessuto insediativo esistente, esso ha il compito di definire i criteri da rispettare in caso di interventi integrativi o sostitutivi, nonché le modalità di intervento nei nuclei di antica formazione e i criteri di valorizzazione degli immobili vincolati.

Il piano delle regole oltre ad identificare le aree agricole, ne detta la disciplina d'uso, identifica le aree di valorizzazione e di salvaguardia in conformità con quanto previsto al titolo III della L.R.12/2005.

Il piano delle regole insieme al Piano dei Servizi concorrono a perseguimento degli obiettivi individuati nel documento di piano

### 1.2 Natura e contenuti

Il PdR disciplina gli usi e le trasformazioni del territorio secondo gli obiettivi definiti dal DdP in coerenza e coordinamento con gli indirizzi derivanti dalla pianificazione provinciale e regionale.

Il PdR nel rispetto delle disposizioni contenute nel DdP:

- disciplina le modalità e le procedure per l'attuazione diretta delle previsioni;
- definisce gli interventi sul patrimonio edilizio esistente;
- individua specifica normativa per gli immobili ricadenti nel tessuto storico e nelle aree di particolare sensibilità;
- definisce i parametri urbanistici ed edilizi.

Le presenti disposizioni costituiscono riferimento normativo generale per tutti gli strumenti costituenti il PGT .

Le disposizioni contenute nel PdR costituiscono il riferimento per la verifica di conformità degli atti abilitativi comunque denominati.

### 1.3 Campo di applicazione

Le presenti norme si applicano all'intero territorio comunale.

Ogni intervento o trasformazione:

- deve essere conforme a quanto prescritto dalle presenti;
- deve rispettare le direttive, gli indirizzi e gli obiettivi definiti dal DdP e dal PdS;
- deve essere compatibile con le indicazioni, le modalità attuative e i criteri di sostenibilità contenuti nella V A S;
- non deve essere in contrasto, ovvero rendere maggiormente gravosa o compromettere la fattibilità, con i progetti indicati nel DdP e dal PdS.

Per quanto non riportato nelle presenti norme si rinvia alle disposizioni legislative nazionali e regionali vigenti.

### 1.4 Elaborati costitutivi del PdR

Il PdR si esprime attraverso le presenti Norme di attuazione (NA) e gli elaborati grafici. Gli elaborati grafici a corredo del PdR e le NA hanno carattere prescrittivo.

Sono parte integrante del PdR gli elaborati costituenti lo Studio geologico ovvero le "Norme di fattibilità geologica delle Azioni di Piano" elaborato G10, la "Carta di fattibilità" di cui agli elaborati G9a e G9b, la "Carta dei vincoli" di cui agli elaborati G7a e G7b.

Nella eventualità di differenze o discordanze tra tavole a differente scala, vale la tavola con scala a denominatore più piccolo; nella eventualità di discordanze tra indicazioni planimetriche ed indicazioni delle NA, valgono queste ultime.

Il Piano delle Regole è costituito dai seguenti elaborati:

1. Norme di Attuazione – Documento generale
2. Tav.R1 Governo del Paesaggio Quadro A;
3. Tav.R1a Governo del Paesaggio Quadro B;
4. Tav.R2 Classi di sensibilità paesistiche;
5. Tav.R3 Governo degli impianti per le telecomunicazioni e la radiotelevisione;
6. Tav.R4 Carta dei Vincoli;
7. Tav.R5 Carta del governo delle trasformazioni - Zona A;
8. Zona A – Allegato alla tav.R5;
9. Tav.R6 Carta del governo delle trasformazioni - Zona B;
10. Zona B – Allegato alla tav.R6;
11. Tav.R7 Carta del governo delle trasformazioni - Zona C;
12. Zona C – Allegato alla tav.R7;
13. Tav.R8 Carta del governo delle trasformazioni - Zona D;
14. Zona D – Allegato alla tav.R8;
15. Tav.R9 Carta del governo delle trasformazioni - Zona E;
16. Zona E – Allegato alla tav.R9;
17. Tav.R10 Carta del governo delle trasformazioni- Zona F;
18. Zona F – Allegato alla tav.R10;
19. Tav.R11 Carta del governo delle trasformazioni - Zona G;
20. Zona G – Allegato alla tav.R11;
21. Tav.R12 Carta del governo delle trasformazioni - Zona H
22. Zona H – Allegato alla tav.R12;

### 1.5 Norma di raccordo con gli altri strumenti di pianificazione territoriale e settoriale

Nel rispetto del vigente ordinamento Comunitario, Statale e Regionale, le trasformazioni del territorio sono assoggettate alle disposizioni dettate dagli strumenti di pianificazione generale e settoriale sovraordinati, dal Regolamento Edilizio e degli altri regolamenti comunali, secondo la rispettiva competenza.

#### *Piano territoriale paesistico regionale*

Il piano territoriale paesistico regionale, di seguito denominato PTPR, approvato con deliberazione del Consiglio regionale n. VII/197 del 6 marzo 2001, ha natura di quadro di riferimento per la costruzione del Piano del Paesaggio Lombardo e di strumento di disciplina paesistica del territorio. Il PTPR conserva validità ed efficacia sino all'approvazione del Piano Territoriale Regionale con valenza paesaggistica previsto dall'articolo 19 della legge regionale 11 marzo 2005, n. 12. La disciplina paesistica del PTPR esprime differenti regimi di tutela secondo quanto previsto dalle Norme di attuazione dello stesso.

#### *Piano territoriale di coordinamento provinciale*

Il Piano territoriale di coordinamento provinciale, di seguito denominato PTCP, adottato con deliberazione del Consiglio provinciale n. 49 del 27.07.2008, è atto di indirizzo della programmazione socio-economica della Provincia ed ha efficacia paesaggistico-ambientale. Il PTCP esprime indirizzi, direttive e prescrizioni secondo la disciplina dettata dalle Norme di Attuazione dello stesso e ai sensi dell'articolo 15 della legge regionale 11 marzo 2005, n. 12.

### 1.6 Deroghe

La deroga agli atti di PGT può essere disposta esclusivamente per edifici ed impianti pubblici o di interesse pubblico, previa deliberazione del consiglio comunale e senza necessità di preventivo nullaosta regionale, ai sensi e per gli effetti di cui all'articolo 40 della legge regionale 11 marzo 2005, n. 12.

La deroga, nel rispetto delle norme igieniche, sanitarie e di sicurezza, può riguardare esclusivamente i limiti di densità edilizia, di altezza e di distanza tra i fabbricati stabiliti dagli strumenti di pianificazione comunale.

La deroga può essere assentita ai fini dell'abbattimento delle barriere architettoniche, nei casi ed entro i limiti indicati dall'articolo 19 della legge regionale 20 febbraio 1989, n. 6.

### 1.7 Piani attuativi vigenti

Sono fatte salve le previsioni dei piani attuativi approvati e convenzionati precedentemente all'adozione del presente PdR, fino alla completa attuazione degli stessi

### 1.8 Titoli edilizi in corso di efficacia

Sono fatti salvi gli interventi assentiti con titoli edilizi emessi precedentemente all'adozione del presente PdR, ovvero asseverati con denunce di inizio attività presentate antecedentemente all'adozione del presente PdR, fino alla scadenza del termine temporale di efficacia degli stessi.

## 2. DISPOSIZIONI GENERALI DI ATTUAZIONE DELLA PIANIFICAZIONE COMUNALE

### 2.1 Modalità di attuazione del PGT

Il PGT si attua tramite: interventi urbanistici preventivi (Piani Attuativi), interventi diretti o progetti di opere pubbliche.

Le trasformazioni con destinazione produttiva soggette alle procedure di cui all'art. 5 del D.P.R. 447/1998 sono attuate unicamente mediante interventi urbanistici preventivi o Permesso di costruire convenzionato.

Gli strumenti di attuazione devono essere conformi alle disposizioni di cui al presente PdR nonché alle prescrizioni e direttive contenute nel DdP e PdS.

Ad integrazione di quanto disposto dalle presenti ed al fine di garantire il pieno raggiungimento degli obiettivi di sviluppo sostenibile perseguiti dal PGT, l'Amministrazione Comunale può promuovere studi e ricerche, programmi di intervento e piani settoriali per approfondimenti conoscitivi e per la definizione di politiche strategiche connesse ai sistemi paesistici e territoriali e agli assetti infrastrutturali e urbani (programmi di miglioramento agricoloambientale, turistico ecc...).

### 2.2 Interventi urbanistici preventivi

Ai PA è demandata l'attuazione degli interventi di trasformazione e sviluppo indicati nel DdP e costituiscono una modalità di attuazione per significativi interventi integrativi o sostitutivi previsti dal PdR nel tessuto urbano consolidato.

L'Amministrazione Comunale può comunque promuovere la formazione di PA per favorire operazioni di riqualificazione e/o di trasformazione di significativi ambiti del territorio per i quali si configurano esigenze di raccordo con l'impianto urbano esistente e di potenziamento dei servizi.

I PA devono prevedere la cessione gratuita delle aree necessarie per le opere di urbanizzazione primaria, nonché la cessione gratuita delle aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale previste dal PdS. Qualora l'acquisizione di tali aree non risulti possibile o non sia ritenuta opportuna dal comune in relazione alla loro estensione, conformazione o localizzazione, ovvero in relazione ai programmi comunali di intervento, le convenzioni dei piani attuativi possono prevedere, nei modi e nei termini previsti dal PdS, in alternativa totale o parziale della cessione, che all'atto della stipulazione i soggetti obbligati corrispondano al comune una somma commisurata all'utilità economica conseguita per effetto della mancata cessione.

Le convenzioni dei PA, conformemente alle disposizioni del PdS, devono prevedere la realizzazione a cura dei soggetti obbligati, di tutte le opere di urbanizzazione primaria e di una quota parte delle opere di urbanizzazione secondaria e di quelle che siano necessarie per allacciare la zona ai pubblici servizi.

Ai sensi dell'articolo 12 della legge regionale 11 marzo 2005, n. 12, nei piani attuativi gli indici urbanistico-edilizi necessari alla attuazione delle previsioni degli stessi, vengono fissati in via definitiva in coerenza con le indicazioni contenute nel PGT.

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

Gli interventi urbanistici preventivi si applicano con riferimento agli:

- *Ambiti di trasformazione residenziale (ATR) e negli ambiti di trasformazione artigianale (ATA), così come definiti e individuati dal DdP;*
- *Accordi negoziali aventi valore di piano attuativo.*



In sede di elaborazione dei piani attuativi specificamente individuati dal PGT, le linee grafiche che delimitano le aree da includervi, qualora non coincidano con elementi di suddivisione reale rilevabili sul terreno o su mappe in scala maggiore (confini catastali di proprietà, recinzioni, fossati, edifici, ecc .), possono essere portate a coincidere con detti elementi senza che ciò costituisca variante al PGT .

I piani attuativi sono individuati con apposito perimetro e numero di riferimento negli elaborati grafici di PGT .

I piani attuativi individuati dal PGT possono essere oggetto di modifica secondo i disposti dell'art. 14 comma 12 della L.R. 12/05.

### 2.3 Interventi diretti

Nelle aree del territorio comunale in cui non é previsto l'intervento urbanistico preventivo, l'attuazione del PGT avviene mediante interventi diretti, nel rispetto delle prescrizioni generali e d'ambito contenute nel PdR.

Nel caso di area soggetta a Piano Attuativo, il rilascio di Permesso di costruire o la presentazione di Denuncia di Inizio Attività sono subordinati all'approvazione definitiva del piano stesso.

Il Permesso di costruire convenzionato è obbligatorio laddove espressamente indicato dal DdP e dal PdR ed è facoltà dell'Amministrazione Comunale richiederlo o concederlo in presenza di particolari situazioni urbanistiche che necessitano di accordi non ascrivibili alla pianificazione attuativa.

### 2.4 Progetti di opere pubbliche

Il PGT si attua attraverso opere pubbliche intese come interventi finalizzati alla realizzazione di servizi e strutture di interesse generale o di uso pubblico.

I progetti di opere pubbliche:

- sono regolati dalla normativa nazionale e regionale vigente;
- possono interessare tutto il territorio comunale;
- possono attuarsi con il contributo di soggetti privati;

L'approvazione del progetto costituisce titolo unico per la realizzazione dell'intervento.

### 2.5 Opere di urbanizzazione

Le *opere di urbanizzazione primaria* sono le opere necessarie per l'insediamento di ogni singolo edificio e costituiscono il presupposto per l'edificazione di un'area.

L'edificazione, ove ammessa, é subordinata all'esistenza delle opere di urbanizzazione primaria o alla loro previsione nel programma delle opere pubbliche vigente al momento della richiesta di edificazione o all'impegno convenzionato da parte dell'operatore ad eseguirle direttamente contestualmente alla costruzione.

Le opere di urbanizzazione primaria necessarie per l'edificazione sono:

- a) le strade al servizio dei lotti edificabili idonee al transito veicolare e pedonale, fornite di adeguata pavimentazione e degli eventuali spazi accessori (aree di sosta, marciapiedi, alberature, ecc .);
- b) le piste ciclabili laddove distinte dalle strade e qualora previste dagli strumenti urbanistici;
- c) gli spazi di sosta e parcheggio al servizio delle abitazioni;
- d) la rete della fognatura e relative opere accessorie (sollevamento, depurazione, ecc .);

- e) la rete dell'acquedotto e relative opere accessorie (impianti di captazione, sollevamento, accumulo, ecc.);
- f) la rete di distribuzione dell'energia elettrica e relative opere accessorie;
- g) la rete e gli impianti di illuminazione stradale pubblica e relative opere accessorie;
- h) la rete di distribuzione del gas e relative opere accessorie;
- i) la rete di telefonia e trasmissione dati e relative opere accessorie;
- j) un condotto libero per l'alloggiamento di nuove reti;

Le *opere di urbanizzazione secondaria* comprendono tutte le strutture, le aree, i servizi e le attrezzature pubbliche o di uso pubblico necessari alla vita civile e collettiva.

Per opere di urbanizzazione secondaria si intendono:

- a) asili nido;
- b) scuole dell'infanzia;
- c) c ) scuole del primo ciclo;
- d) scuole del secondo ciclo;
- e) strutture per l'istruzione e la formazione superiore;
- f) attrezzature di uso e interesse pubblico (culturali, sociali, assistenziali, sanitarie, amministrative, ricreative e cimiteriali);
- g) impianti per il gioco e lo sport;
- h) aree a parco o di interesse paesistico-ambientale o naturale;
- i) strutture di supporto alle attività economiche (servizi centralizzati interaziendali di natura amministrativa, espositiva, promozionale);
- j) presidi per la sicurezza pubblica;
- k) chiese e altri edifici religiosi;
- l) i sentieri, qualora previsti dagli strumenti urbanistici.

## 2.6 Assunzione degli oneri di urbanizzazione da parte degli utenti

In base a quanto stabilito dall'art. 44 della L.R. n. 12/2005 "Oneri di Urbanizzazione", il rilascio di Permesso di Costruire per interventi edificatori, anche da attuare attraverso la procedura alternativa di Denuncia di Inizio Attività sono subordinati al pagamento, da parte del titolare del titolo abilitativo degli oneri di urbanizzazione nella misura stabilita per legge con applicazione dei valori unitari comunali in vigore.

Per gli interventi previsti all'interno degli ambiti assoggettati a Piano Attuativo, competerà ai proponenti eseguire direttamente le opere di urbanizzazione così come stabilito dall'art. 46 della L.R. n. 12/2005. La Convenzione del piano attuativo dovrà stabilire quali opere di urbanizzazione siano da eseguire direttamente, quale parte degli oneri di urbanizzazione, per quanto non da eseguire direttamente, dovrà essere corrisposta in sede di rilascio/efficacia titoli abilitativi ad edificare.

L'Amministrazione Comunale, fatto salvo quanto già previsto per legge, potrà stabilire particolari norme atte a riconoscere incentivi a sostegno del contenimento energetico degli edifici, della ecosostenibilità e della bioedilizia nonché per favorire il recupero conservativo e di valorizzazione dei vecchi nuclei storici ed edifici di particolare pregio storico, architettonico e ambientale.

## 2.7 Dotazioni minime aree per parcheggi

Gli interventi qualificabili come nuova costruzione, di ristrutturazione edilizia e di manutenzione straordinaria qualora finalizzati alla realizzazione di nuove unità immobiliari devono **prevedere** le seguenti dotazioni di aree per parcheggi meglio specificate di seguito.

A - Per quanto riguarda la residenza:

Ogni unità immobiliare deve dotarsi di area a parcheggio:

- Ad uso esclusivamente privato, computato come definito all'art. 2.16.16, in ragione di 1mq/10mc di costruzione;
- asservita ad uso pubblico o ceduta al Comune mediante apposito atto notarile in ragione di 1 posto auto. Tale dotazione deve essere reperita esternamente alla recinzione del lotto sul quale insiste la nuova unità immobiliare e in adiacenza allo stesso, salvo diversa specifica valutazione da parte dell'amministrazione comunale. In caso sia accertata impossibilità nel reperimento della dotazione di parcheggio, la stessa può essere monetizzata;

B - Per quanto riguarda il commercio:

- ad uso esclusivamente privato, computato come definito all'art. 2.16.16, in ragione di 1mq/10mc di costruzione;
- individuazione di area a parcheggio asservita ad uso pubblico o ceduta al Comune mediante apposito atto notarile in ragione di 1 posto auto ogni 15 mq di Slp.

C - Per quanto riguarda le attività produttive e artigianali:

- ad uso esclusivamente privato, computato come definito all'art. 2.16.16, in ragione di 1mq/10mc di costruzione;
- individuazione di area a parcheggio asservita ad uso pubblico o ceduta al Comune mediante apposito atto notarile in ragione di 1 posto auto ogni 50 mq di Slp.

## 2.8 Autorimesse

Per i soli edifici realizzati con concessione antecedente alla data del 31 dicembre 1989 è consentita l'edificazione di autorimesse per completare la dotazione degli edifici stessi, nel caso che essa sia inferiore ai minimi prescritti. Ogni unità immobiliare può realizzare autorimesse per una superficie netta massima di mq 32, con altezza interna massima pari a mt. 2,50 (per copertura piana i mt. 2,50 sono misurati all'intradosso e per coperture inclinate i mt 2,50 sono misurati all'imposta inferiore di gronda). Tali manufatti non saranno conteggiati ai fini del computo dei volumi e della superficie coperta mentre dovrà essere garantita la superficie drenante. Qualora l'altezza netta interna non ecceda il limite di mt. 2,50 della soletta di copertura, per le autorimesse non sussistono obblighi di allontanamento dai confini di proprietà.

Le autorimesse completamente interrato e quelle fuori terra devono distare a mt 5 dal limite stradale di proprietà pubblica o uso pubblico.

L'eccedenza rispetto alla superficie massima prevista dalla legge 122/89 relativa ad autorimesse (con altezza interna massima pari a mt. 2,50) verrà conteggiata ai fini volumetrici e della superficie coperta.

Il Responsabile dell'Ufficio tecnico, ha facoltà, previo parere vincolante della Giunta Comunale di concedere deroghe relative sia alla distanza dalla strada, sia alla realizzazione di autorimesse con facciata filo strada per particolari situazioni di carattere ambientale, di sicurezza, di decoro ecc..., ferma restando, in funzione della tipologia stradale esistente, la possibilità di ampliamento della sede stradale, comprensiva di spazi pedonali e ciclabili, finalizzata a renderla conforme alle norme costruttive delle strade.

Le disposizioni di cui al comma precedente relative alla distanza dalla strada sopra, si applicano anche per le autorimesse realizzate negli interventi di nuova costruzione.

## 2.9 Sottotetti

Si definiscono come sottotetti i volumi sovrastanti l'ultimo piano degli edifici destinati in parte o del tutto a residenza.

Per i sottotetti esistenti del territorio comunale, è prevista la possibilità di recupero ai fini abitativi secondo le modalità prescritte dalla L.R. 12/2005 e successive modificazioni.

Per tutti gli interventi di recupero ai fini abitativi:

- 1 - i sottotetti aventi un'altezza interna tale che la media ponderale (volume/superficie) sia pari e inferiori a mt. 1,50, saranno considerati non abitabili e quindi esclusi dal computo della volumetria;
- 2 - gli interventi di recupero del sottotetto, se volti alla realizzazione di nuove unità immobiliari, sono subordinati al reperimento di spazi per parcheggi pertinenziali nella misura di 25 mq per ciascuna unità immobiliare;
- 3 - Le nuove unità abitative derivanti dal recupero del sottotetto sono soggette alla verifica di cui all'art. 2.7

L'Amministrazione Comunale, con proprio provvedimento, definirà l'applicazione di una maggiorazione nella misura massima del 20% del contributo di costruzione dovuto da destinare ad interventi di cui alla LR 12/2005 art 64 comma 7;

## 2.10 Compensazione e perequazione

### 2.10.1 La compensazione urbanistica

Si rimanda al Piano dei Servizi di ogni singola zona la discipline di compensazione urbanistica.

### 2.10.2 La perequazione urbanistica

1. Il Comune istituisce un registro delle cessioni dei diritti edificatori, aggiornato e reso pubblico. Ogni trasferimento di volumetria, è iscritto nell'apposito Registro Comunale.
2. E' consentita la cessione, in termini di volumetria di diritti edificatori fra lotti edificabili su tutto il territorio comunale. In tale caso è prevista la separazione tra la titolarità della volumetria da cedere e dell'immobile. Il primo verrà assegnato ad un terzo, mentre il secondo al Comune di Torre de Busi il quale destinerà tale area per servizi e attrezzature pubbliche o di interesse pubblico generale;
3. Nella perequazione urbanistica è anche prevista la commercializzazione di residue volumetrie di pertinenza ad edifici esistenti;
4. Nella perequazione urbanistica è anche prevista la commercializzazione di volumetrie derivanti da demolizioni di fabbricati non abusivi. In tale caso si applica quanto disposto dal comma 2;
5. I trasferimenti di volumetrie devono essere previsti e disciplinati contestualmente al rilascio del permesso di costruire o, nel caso di piano attuativo, contestualmente alla stipula della relativa convenzione.
6. Il trasferimento di volumetria negli ambiti urbani consolidati e di trasformazione è consentito fino al raggiungimento dell'indice maggiorato di cui all'art.2.10.3;

### 2.10.3 Trasferimento del diritto di edificazione

A seguito del trasferimento del diritto di edificazione a favore di aree comprese negli ambiti residenziali consolidati e/o di trasformazione, l'indice di fabbricabilità fondiaria (If) in tali zone non potrà comunque superare l'indice di assegnato maggiorato del 25%.

Il rapporto di copertura massimo dovrà comunque essere verificato con il beneficio in incremento del 25%.

Tutti gli altri indici e parametri urbanistici ed edilizi stabiliti per dovranno comunque essere verificati.

Per gli Ambiti destinati alle attività produttive consolidate (APC) e di trasformazione (ATP) la quantità edificabile espressa in termini di volume dovrà essere commutata in quantità di superficie lorda di pavimento secondo l'equivalenza: 1mq di slp = 3 mc

### 2.11 Edifici esistenti: ampliamento.

Negli ambiti residenziali consolidati è consentito l'ampliamento ed il soprizzo di edifici prevalentemente residenziali in rapporto alla loro consistenza preesistente.

Tali interventi sono assoggettati ai seguenti limiti:

- n° piani 3;
- altezza minima utile netta interna dei locali abitabili mt. 2.70 (mt.2.55 sopra i 600 mt. s.l.m.);
- Rapporto Copertura: 50%;

Tale ampliamento edificatorio, da applicarsi "una tantum" per ogni fabbricato, è pari ad un massimo di 70 mq di superficie utile per dimostrata necessità di realizzare vani abitabili in genere, vani tecnologici, servizi igienici, scale, ascensori o montacarichi, vani accessori e adeguamenti derivanti da intervenute disposizioni legislative o regolamentari, nel rispetto della tipologia e caratteristiche del fabbricato, delle norme del Piano delle Regole, del Regolamento Edilizio, del Codice Civile e di quanto altro normato per legge, fatti comunque salvi i diritti dei terzi.

Di tale avvenuto sfruttamento della capacità edificatoria "una tantum", si dovrà dare comunicazione nei registri immobiliari, producendo all'Amministrazione Comunale copia dell'atto debitamente registrato e trascritto.

Sono esclusi dalla presente norma gli immobili ricadenti all'interno di perimetri delimitanti zone assoggettate a P.A., e quelli interni al perimetro di vincolo e di salvaguardia dei siti, degli edifici e dei complessi monumentali. Per nuclei storici si rimanda all'art. 3.2.

### 2.12 Monetizzazioni

Qualora le cessioni per attrezzature pubbliche o di interesse pubblico generale non siano ritenute opportune dal Comune in relazione allo loro estensione, conformazione, localizzazione o in relazione ai programmi comunali di intervento, i privati proprietari possono, in alternativa totale o parziale della cessione, all'atto della stipulazione della convenzione urbanistica, corrispondere al Comune una somma commisurata all'unità economica conseguita per effetto della mancata cessione e comunque non inferiore al costo effettivo sostenuto o da sostenere da parte del Comune per l'acquisizione delle aree individuate nel Piano dei Servizi.

A tale fine l'Amministrazione Comunale, con apposito atto, supportato da idonea stima tecnica o effettivo costo sostenuto per acquisizioni effettuate, dovrà determinare le basi economiche per le monetizzazioni.

La monetizzazione per la mancata cessione delle aree per le attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale è una facoltà del Comune, in relazione all'attuazione del Piano dei Servizi e ai programmi comunali di intervento relazionati al Piano dei Servizi.

Il ricavato delle monetizzazioni dovrà essere inserito in apposito specifico capitolo di bilancio, da utilizzarsi esclusivamente per l'acquisizione delle aree e per la realizzazione degli interventi previsti dal Piano dei Servizi ai sensi dell'art. 46 lett. A) della LR 12/2005.

## 2.13 Aree di pertinenza

Le aree di pertinenza sono definite ed individuate come di seguito:

- Le aree considerate per il calcolo delle verifiche dimensionali di progetto costituiscono pertinenza dei fabbricati realizzati sulle stesse e debbono risultare specificamente individuate negli elaborati di progetto all'atto della presentazione dell'istanza di permesso di costruire o di altro atto relativo ad interventi da eseguire. Nel caso di interventi previsti da piano attuativo, le aree di pertinenza coincidono con quelle individuate dal piano attuativo stesso.
- Per i fabbricati esistenti **realizzati dopo il 31/12/1985** si considerano di pertinenza le aree del loro sedime e l'area ad essi circostante utilizzata, **calcolate in occasione del rilascio della concessione edilizia.**
- **Per i fabbricati prima del 31 dicembre 1985** viene considerata di pertinenza, l'area di sedime e l'area circostante a detti fabbricati che sarebbe stata impiegata ai fini delle verifiche urbanistiche **secondo gli indici previsti dal programma di fabbricazione allora vigente.**
- L'integrale utilizzazione edificatoria di un'area secondo gli indici previsti nel PGT esclude ogni successiva ulteriore utilizzazione dell'area stessa (salvo il caso di demolizione e ricostruzione), indipendentemente da qualsiasi frazionamento o passaggio di proprietà. La superficie lorda di pavimento degli edifici esistenti deve essere computata nell'applicazione degli indici urbanistici ed edilizi.
- All'atto della presentazione dell'istanza di permesso di costruire o di altro atto, relativo ad interventi da eseguire, il richiedente (o il denunciante) è tenuto ad individuare, su planimetria catastale, il perimetro dell'area di sedime del fabbricato in progetto o del fabbricato interessato dall'intervento ed i punti fissi da utilizzare, per definire le quote nonché, con campitura in colore, l'area di pertinenza.
- Il rilascio del Permesso di Costruire e l'efficacia della Denuncia di Inizio Attività edilizia sono subordinati alla assunzione da parte del richiedente, mediante atto unilaterale d'obbligo, dell'impegno di asservimento di una superficie corrispondente al volume e/o alla superficie coperta richiesta sulla base degli indici di edificabilità ammessi.  
L'atto di asservimento redatto nelle forme previste dalla legge, registrato e trascritto a favore del Comune dovrà essere prodotto entro o contestualmente al rilascio del Permesso di Costruire o prima dell'inizio dei lavori in caso di denuncia di Inizio Attività.
- La relazione di pertinenzialità permane con il permanere degli edifici.

## 2.14 Aree libere

Ad ogni effetto si considerano aree libere quelle totalmente inedificate di proprietà del richiedente e che non risultino di pertinenza secondo quanto stabilito dall'art.2.13

## 2.15 Impianti per le telecomunicazioni e la radiotelevisione

Ai sensi della legislazione regionale vigente il territorio comunale è suddiviso secondo le seguenti classi:

- Area di particolare tutela: porzione di territorio compresa entro il limite di 100 metri dal confine delle aree per attrezzature scolastiche, sanitarie, assistenziali e ricreative, anche site in comuni confinanti, così come individuate nell'elaborato R2.
- Area 1: porzione di territorio delimitata dal perimetro di centro abitato.
- Area 2: il territorio comunale non compreso nelle precedenti classi.

Nell'Area di particolare tutela è consentita l'installazione degli impianti per le telecomunicazioni e la radiotelevisione di cui alla L.R. 11/2001 ad eccezione di quelli con potenza totale ai connettori di antenna superiore a 300 W.

In Area 1, fuori dalle aree di particolare tutela, è consentita l'installazione degli impianti per le telecomunicazioni e la radiotelevisione di cui alla L.R. 11/2001 ad eccezione di quelli con potenza totale ai connettori di antenna superiore a 1000 W.

In Area 2, fuori dalle aree di particolare tutela, è consentita l'installazione degli impianti per le telecomunicazioni e la radiotelevisione di cui alla L.R. 11/2001.

E' comunque vietata l'installazione di impianti per le telecomunicazioni e la radiotelevisione in corrispondenza di asili, edifici scolastici, nonché strutture di accoglienza socio-assistenziali, oratori, parco giochi e strutture similari, e relative pertinenze, che ospitano soggetti minorenni.

L'installazione degli impianti avviene secondo le modalità definite dalla legislazione regionale per le singole classi.

L'installazione degli impianti di telecomunicazione dovrà essere armonizzata con il contesto urbanistico, architettonico e paesaggistico-ambientale, salvaguardando i caratteri storici, artistici, monumentali e naturalistici. Sotto il profilo esecutivo si dovranno privilegiare scelte cromatiche di tipo neutro che riducano l'impatto visivo dei manufatti e si dovranno evitare superfici metalliche riflettenti.

L'installazione degli impianti dovrà essere realizzata in modo da evitare che il centro del sistema radiante sia posizionato a quote inferiori a quelle di edifici destinati alla permanenza di persone superiore alle quattro ore situati:

- entro 100 m nel caso di impianti con potenza totale ai connettori d'antenna non superiore a 300 W;
- entro 300 m nel caso di impianti con potenza totale ai connettori d'antenna non superiore a 1000 W;
- entro 500 m nel caso di impianti con potenza totale ai connettori d'antenna superiore a 1000 W;

Per gli impianti esistenti si rimanda alle autorizzazioni rilasciate dal ministero e dagli Organi competenti, fatti salvi i controlli in capo alle autorità ambientali.

## 2.16 Definizioni e parametri urbanistici

L'utilizzazione edificatoria del suolo è valutata e regolata utilizzando i seguenti parametri e definizioni:

1. **(St) Superficie territoriale:** È costituita dall'intera superficie destinata all'edificazione, comprensiva degli spazi pubblici e di uso pubblico individuati dal piano attuativo.
2. **(Sf) Superficie fondiaria:** È la superficie effettiva delle aree utilizzabili, ai fini delle trasformazioni urbanistiche. Essa non comprende le aree con destinazione per strade e spazi pubblici o di uso pubblico.
3. **(It) Indice di fabbricabilità territoriale - mc/mq:** Definisce il volume massimo edificabile su ciascuna unità di superficie territoriale, escluso il volume relativo alle opere di urbanizzazione primaria e secondaria.
4. **(If) Indice di fabbricabilità fondiaria – mc/mq:** Definisce il volume massimo edificabile per ogni unità di superficie fondiaria.
5. **(Slp) Superficie lorda di pavimento:** S'intende per superficie lorda di pavimento dell'organismo edilizio sia esso residenziale che non, la somma di tutte le superfici coperte comprese entro il profilo esterno delle pareti perimetrali ai vari piani e soppalchi di interpiano. A tal fine le pareti si assumono convenzionalmente pari a 30 cm. I maggiori spessori, se realizzati in conformità ai disposti della L.R 20.04.1995 n° 26 s.m.i., non vengono computati nella Slp. Nel calcolo della Slp non si computano:
  - Androni;
  - Scale;
  - Volumi tecnici;
  - Vani ascensori ad uso comune;
  - Spazi aperti quali portici e logge entrambi con almeno (n-2) lati liberi da tamponamenti;
  - Tettoie;
  - Pensiline;
  - Terrazze;
  - Balconi;

Rimangono escluse dal calcolo della Slp gli spazi in sottotetto non aventi caratteristiche di agibilità ovvero gli spazi la cui altezza media ponderale non sia superiore a 1,50 m.
6. **(Sc) Superficie coperta:** È la superficie lorda della proiezione ortogonale sul terreno del perimetro massimo definito dalle murature perimetrali della Slp (calcolata come al precedente punto 5). Le superfici delle sporgenze aperte (balconi, pensiline, gronde..) non sono considerate quali superfici coperte se aventi - rispetto al filo della facciata – un distacco non eccedente 2,00 m.;  
Per i fabbricati con destinazione produttiva, oltre alle suddette parti aggettanti, non sono considerate quali superfici coperte quelle occupate da pensiline aperte almeno su tre lati, da silos, da serbatoi, da depositi a cielo aperto nonché da impianti di depurazione e volumi tecnici utilizzati per la produzione ecc.;
7. **(Rc) Rapporto di copertura:** È il rapporto tra superficie coperta (Sc) e la superficie territoriale (St) o superficie fondiaria (Sf). Non vengono considerati sporti, agli effetti del calcolo, gronde, balconi e pensiline non collegati a terra.  
Non costituiscono altresì superficie coperta le vasche a cielo aperto, le piscine scoperte, le cabine attinenti alle reti del gas, dell'energia elettrica, telefoniche, idrica e fognaria, gli impianti tecnologici in genere, i pergolati ed i gazebo.
8. **(Vd) Verde drenante:** È costituito dalla superficie di terreno libero da qualsiasi costruzione, sul suolo e nel sottosuolo. Su tale superficie sono consentite solo pavimentazioni galleggianti, senza sottofondo cementizio, o comunque impermeabilizzato, per la formazione di spazi e percorsi pedonali.



- 9. (Snr) Superficie non residenziale:** E' la superficie del fabbricato, complessivamente destinata ad uso abitativo, adibita a servizi e accessori, misurata al netto di murature, pilastri, tramezzi, sguinci e vani di porte e finestre. Sono considerati servizi e accessori:
- cantine,
  - soffitte,
  - sottotetti privi dei requisiti di agibilità,
  - locali per impianti tecnologici,
  - autorimesse,
  - androni di ingresso,
  - porticati liberi,
  - logge e balconi, ecc..

Sono escluse dal computo le strutture finalizzate all'eliminazione di barriere architettoniche negli edifici in cui non sia già obbligatorio e in tutti i casi di interventi su edifici esistenti.

- 10. Piano di spiccato:** Piano stradale contermine il lotto di riferimento, misurato alla quota marciapiede. In caso di assenza di marciapiede si considera la quota strada aumentata di cm 15. In caso di assenza di strada contermine al lotto di riferimento, si considera quale piano di campagna la quota media naturale del terreno.
- 11. (Np) Numero dei piani:** È il numero di piani fuori terra, compreso il piano terreno anche se aperto e/o a pilotis, rimane escluso il piano sottotetto se non abitabile. Il piano seminterrato non viene conteggiato come piano, se fuoriesce rispetto al piano di spiccato, sino ad un massimo di 100 cm.
- 12. (H) Altezza massima della costruzione:** Si considera parametro di valutazione di altezza massima degli edifici residenziali il numero dei piani fuori terra che lo costituiscono mentre per i fabbricati ad uso produttivo il parametro di valutazione dell'altezza massima è in metri lineari.

Una trincea scavata nel terreno per formare un'area di disimpegno atto a permettere l'accesso alle autorimesse ed ai locali dei piani interrati o seminterrati, non deve essere considerata quale piano di spiccato ai fini delle misure dell'altezza massima ammessa; pertanto in questi casi le altezze verranno misurate a partire dalle quote di marciapiede o di terreno naturale ovvero dal piano fuori terra, senza tener conto della profondità della trincea.

Non rientrano nel computo dell'altezza le porzioni di fabbricato (per un massimo di cm 100 rispetto alla quota 0,00) che emergono dal terreno, sistemato in ragione dell'edificazione, che racchiudono parti seminterrate aventi destinazione accessoria alla residenza (s.n.r.) .

L'altezza dei fabbricati produttivi si misura a partire dalla quota 0,00 convenzionale (*piano di spiccato*) del marciapiede esistente o, in mancanza di questo, dal piano stradale aumentato di cm 15 o in caso di assenza di strada contermine al lotto di riferimento, si considera quale piano di campagna la quota media naturale del terreno, sino a l'intradosso del solaio di copertura degli ambienti produttivi ovvero delle travature di supporto dei manufatti di copertura, per i fabbricati a destinazione produttiva.

Nei casi di terreni in pendenza, la quota 0,00 è costituita dalla media di tutte le quote dei marciapiedi stradali o dei terreni circostanti la nuova costruzione

- 13. (Hp) Altezza ponderale :** È l'altezza convenzionale di interpiano che viene assunta per le verifiche planivolumetriche e nei casi in cui è necessario instaurare un rapporto tra le superfici e i relativi volumi. È pari a cm. 300.
- 14. (V) Volume di progetto:** Tale parametro viene utilizzato al fine del calcolo del contributo concessorio. Il volume di progetto è identificato come la risultante fra la slp complessiva (calcolata come al precedente punto 5) e l'altezza ponderale (slp x h).

Dal computo dei volumi degli edifici residenziali è escluso il volume dei piani terreni su "pilotis", se la superficie porticata è almeno il 70% dell'area coperta, come pure qualsiasi tipo di porticato o loggiato.

E' pure escluso dal computo volumetrico il porticato aperto al pubblico transito. Sono esclusi altresì i volumi tecnici in genere, i vani scala e/o ascensore ed anche il vano macchine degli ascensori.

I piani interrati o seminterrati, questi ultimi con sporgenza fuori terra sino ad un massimo di ml 1,20, quando destinati a locali accessori sono esclusi dal calcolo del volume sino ad un'altezza di mt 2,50 misurata dal piano del pavimento (per le autorimesse tale limite è aumentato a mt 3,00), il volume sarà calcolato per la parte eccedente tale limite. I piani interrati o seminterrati aventi destinazione d'uso quale magazzino, deposito ed assimilabili, relative a destinazioni d'uso diverse dalle residenza ancorché ammesse in ambito residenziale, saranno computati per la parte eccedente i mt 2,50.

Il locale sottotetto costituisce volume quando eccede mt 1,50 di media ponderale.

I tamponamenti perimetrali e i muri perimetrali portanti, nonché i tamponamenti orizzontali e i solai delle nuove costruzioni di qualsiasi genere soggette alle norme sul risparmio energetico e, indistintamente, di tutti gli edifici residenziali che comportino spessori complessivi sia per gli elementi strutturali che sovrastrutturali superiori a centimetri 30, non sono considerati nei computi per la determinazione dei volumi e nei rapporti di copertura, per la sola parte eccedente i centimetri 30 e fino ad un massimo di ulteriori centimetri 25 per gli elementi verticali e di copertura e di centimetri 15 per quelli orizzontali intermedi, se il maggior spessore contribuisce al miglioramento dei livelli di coibentazione termica, acustica o di inerzia termica.

I muri perimetrali portanti e di tamponamento, nonché i solai che costituiscono involucro esterno di nuove costruzioni e di ristrutturazioni soggette al rispetto dei limiti di fabbisogno di energia primaria o di trasmittanza termica, previsti dalle disposizioni regionali in materia di risparmio energetico, non sono considerati nei computi per la determinazione della superficie lorda di pavimento (s.l.p.), dei volumi e dei rapporti di copertura in presenza di riduzioni certificate superiori al 10 per cento rispetto ai valori limite previsti dalle disposizioni regionali.(LR 26/95 s.m.i.)

**15. Locali sottotetto:** I locali sottotetto sono i volumi posti direttamente al di sotto dell'ultimo solaio di copertura.

**16. (Sp) Superficie parcheggio:** È la superficie da destinare a parcheggio negli interventi di trasformazione edilizia ed urbanistica. Dal calcolo della superficie sono escluse le aree relative agli spazi di accesso e manovra.

## 2.17 Distanze

Fatti salvi i disposti della legislazione vigente in materia, la distanza minima tra fabbricati nonché dei fabbricati dalle strade e dai confini di proprietà è disciplinata dal presente articolo.

Non vengono calcolati ai fini delle distanze:

- a) gli aggetti con sporgenza sino a 1,50 m;
- b) gli elementi ornamentali;
- c) le scale esterne, quando realizzate con singole rampe, con larghezza inferiore a 1,50 m;
- d) le strutture finalizzate all'eliminazione di barriere architettoniche negli edifici in cui non sia già obbligatorio e in tutti i casi di interventi su edifici esistenti;
- e) i porticati con sporgenza inferiore a 1,50 m;
- f) le cabine di trasformazione dell'energia elettrica, nonché i volumi tecnici ed accessori che non costituiscono superficie coperta in base alle presenti norme.
- g) i terrazzi a sbalzo aperti o chiusi per no più della metà del loro perimetro;

Le distanze si misurano in proiezione sul piano orizzontale in modo lineare e perpendicolare.

- **(Dc) Distanza dai confini** : La distanza minima degli edifici dai confini di proprietà è fissata in 5 m. Le norme vigenti equiparano al confine di proprietà il limite che circoscrive la proprietà stessa. La distanza dei fabbricati dai confini si misura su tutte le linee ortogonali a questi ultimi.

E' ammessa la costruzione a confine di proprietà per convenzionamento ferma restando la distanza minima tra fabbricati

- **(Df) Distanza tra fabbricati**: Rappresenta la distanza fra le pareti di edifici antistanti, anche della stessa proprietà misurata sulle normali alla pareti.

Essa non può essere inferiore comunque a m. 10.

Per fabbricati di tipo plurifamiliare è ammessa la riduzione di tali distanze, mediante la interposizione (in aderenza) di porticati e/o corpi accessori e/o pergolati.

E' comunque ammessa la costruzione in aderenza tra i fabbricati, per convenzionamento o diritto acquisito.

Edifici accessori all'interno della medesima proprietà con facciata di altezza inferiore a mt 2,50 e non fronteggianti pareti finestrate (limitatamente alla larghezza dell'edificio accessorio), non saranno computati ai fini delle distanze tra fabbricati.

- **(Ds) Distanza dalle strade**: La distanza dei fabbricati dalle strade si misura su tutte le linee ortogonali al ciglio della strada stessa come definito dal Codice della Strada. Le norme dettate dal Codice della Strada e dal relativo regolamento prevalgono sulle previsioni urbanistiche e sulle altre disposizioni ove l'applicazione di dette norme comporti il rispetto di una distanza maggiore.

Negli interventi di nuova costruzione, la distanza minima dal confine stradale non può essere inferiore a:

- m. 5 per strade aventi carreggiata di larghezza inferiore a m. 7;
- m. 7 per strade aventi carreggiata di larghezza compresa tra m. 7 e m. 15;
- m. 10 per strade aventi carreggiata di larghezza superiore a m. 15.

Negli interventi di nuova costruzione, la distanza minima dal confine con altri spazi pubblici o assoggetti all'uso pubblico, non può essere inferiore a m. 5.

In caso di sopraelevazioni di edifici esistenti, fatte salve le distanze minime tra gli edifici e qualora non ostino esigenze di sicurezza del traffico, è ammesso il mantenimento delle distanze in atto.

Distanze minori sono anche consentite in caso di edifici facenti parte di piani attuativi, quando specificatamente ammesso dalla normativa del piano attuativo stesso.

## 2.18 Tipi di intervento

Gli interventi edilizi si attuano in generale secondo i tipi stabiliti all'art. 27 della L.R n° 12/2005.

## 2.19 Destinazione d'uso

Al fine di definire le destinazioni principali ammesse all'interno del tessuto consolidato, i comparti territoriali sono classificati in due categorie:

- *prevalentemente residenziali* in cui la destinazione principale è quella residenziale; sono complementari, accessorie o compatibili le destinazioni di commercio di vicinato, direzionale, ricettivo, servizi di interesse generale, artigianale di servizio, ricreazione, sport, ristorazione, espositivo e museale;

- *prevalentemente produttivi* in cui la destinazione principale è quella produttiva; sono complementari, accessorie o compatibili le destinazioni di tipo residenziale di servizio all'industria e asservita all'attività produttiva stessa, commerciale di vicinato, commerciale per la media distribuzione, direzionale, ricettivo, servizi di interesse generale, artigianale di servizio.

Si intende principale la destinazione d'uso qualificante; complementari o accessorie o compatibili le destinazioni d'uso che integrano o rendono possibile la destinazione d'uso principale.

Nei comparti prevalentemente residenziali sono considerate incompatibili quelle attività che producono vapori, gas o altre esalazioni insalubri o dannose alla salute degli abitanti ovvero quelle attività individuate in prima e seconda classe ai sensi del D.M. 5/9/1994 e quelle che comportano disturbo acustico.

Ferme restando le previsioni dei commi 1,2,3,4,5 dell'art. 51 della L.R.12/2005 si precisa che i mutamenti di destinazione d'uso con e senza opere sono soggetti alla verifica di cui all'art. 2.7.

## **2.20 Monitoraggio in fase attuativa del piano di governo del territorio.**

Il Documento di Piano e le relative varianti, ai sensi della Direttiva 2001/42/CEE e della L.R. 11 marzo 2005, n. 12, art. 4, sono sottoposti a valutazione ambientale al fine di valutare gli effetti derivanti dall'attuazione del piano.

Nel Rapporto Ambientale, cui si rinvia, sono individuati, descritti e valutati gli effetti significativi che l'attuazione del piano potrebbero avere sull'ambiente.

Nel Rapporto Ambientale sono inoltre riportati gli indicatori per l'avvio del sistema di monitoraggio ambientale del P.G.T. nella fase di gestione e attuazione, previsto dal Rapporto stesso, per valutare periodicamente l'attuazione delle azioni di piano, l'incidenza sul sistema ambientale esistente e permettere di individuare misure correttive che eventualmente dovessero rendersi necessarie.

## 3 - REGOLE PER LA GESTIONE DELLE UNITÀ URBANISTICHE

### 3.1 Disposizioni generali

#### 3.1.1 Unità urbanistiche

Il PdR, al fine di promuovere la conservazione dei caratteri che definiscono l'identità e la leggibilità dei paesaggi locali, la tutela delle preesistenze significative e dei relativi contesti, il miglioramento della qualità paesaggistica degli interventi di trasformazione e il corretto governo del territorio, articola gli ambiti paesaggistici individuati nel DdP nelle seguenti unità urbanistiche:

- ambiti edificati di antica formazione;
- ambiti residenziali consolidati;
- ambiti residenziali consolidati di completamento;
- ambiti di trasformazione a carattere residenziale;
- ambiti destinati alle attività produttive consolidate;
- ambiti di trasformazione produttiva;
- ambiti destinati ad impianti tecnologici;
- sistema del verde

Le Norme di Attuazione (NA), per ciascun ambito urbanistico definiscono:

- le destinazioni d'uso principali, le destinazioni d'uso non ammesse e quelle che comportano incremento del fabbisogno di aree per servizi;
- i parametri edilizi ed urbanistici che regolano l'edificazione, qualora ammessa;
- le tipologie d'intervento e i parametri edilizi ed urbanistici per la conservazione o la trasformazione del patrimonio edilizio esistente.

#### 3.1.2 Classi tipologiche

La classe tipologica di una unità edilizia è una categoria di valutazione attribuita in sede di analisi, determinata dall'edificio e della struttura nel suo complesso e dall'epoca di sua costruzione.

Il PGT istituisce le seguenti tre classi tipologiche alle quali sono ricondotte le unità edilizie che costituiscono il patrimonio costruito:

La **classe tipologica A**: edifici e le strutture che per le proprie caratteristiche tipologiche, architettoniche e/o funzionali nonché per la presenza di elementi architettonici o/o decorativi sono di rilievo significativo, indipendentemente dall'epoca di costruzione, meritevoli pertanto di particolare tutela e di grande attenzione al momento di qualsiasi tipo di intervento che dovrà sempre tendere alla conservazione dell'edificio e dei suoi elementi.

La **classe tipologica B**: edifici e le strutture di antica formazione privi di elementi di grande rilevanza tipologica e/o architettonica ovvero soggetti a trasformazioni poco rispettose della conformazione originaria dell'edificio, per i quali si dovrà tendere ad una riconfigurazione coerente con le caratteristiche originarie dell'edificio stesso tipiche del nucleo nel quale si collocano e/o del territorio comunale.

La **classe tipologica C**: edifici e le strutture di recente formazione, posteriori approssimativamente agli anni trenta del secolo XX, aventi caratteristiche edilizie e tipologiche che si discostano dalla tradizione costruttiva locale.

## 3.2 Ambiti edificati di antica formazione

### 3.2.1. Definizione

Nuclei da cui si è originato l'attuale assetto del territorio edificato, in parte fortemente conservati nei valori architettonici e materici, in parte oggetto di trasformazioni recenti non congruenti con i caratteri del luogo, soggetti ad una progressiva contrazione della funzionalità urbana.

Il territorio di Torre de' Busi è caratterizzato dalla presenza di alcuni nuclei di antica formazione e da numerosi edifici singoli e/o sparsi.

Il presente Piano delle Regole disciplina con la stessa modalità entrambe le tipologie, salvo per quanto concerne gli spazi e pubblici, rapporti interni ai nuclei di antica formazione.

### 3.2.2. Obiettivi urbanistici

Il PGT per quanto attiene agli ambiti residenziali di antica formazione, persegue i seguenti obiettivi:

- garantire il pieno riutilizzo rispettoso degli edifici esistenti, sia di origine residenziale sia rurale, anche mediante trasformazioni compatibili con i caratteri dei nuclei storici e degli edifici;
- consentire la massima flessibilità funzionale, allo scopo di garantire la possibilità di insediamento per ogni attività propria dei nuclei storici e architettonici, nonché con la vocazione residenziale degli edifici;
- rivitalizzare i nuclei in questione favorendo il presidio demografico;
- conservare, attraverso un'azione di valenza dinamica, l'edificato di rilievo del territorio comunale, le sue tipologie e caratteristiche tecniche.

### 3.2.3 Classi di sensibilità degli ambiti edificati di antica formazione.

Ai fini della determinazione della sensibilità paesistica del sito, ai sensi delle Norme di attuazione del Piano Territoriale Paesistico Regionale tutte le aree comprese negli ambiti residenziali di antica formazione sono comprese nella **classe di sensibilità 3** ai sensi delle "Linee guida per l'esame paesistico dei progetti" in attuazione del Piano Territoriale Paesistico Regionale.

### 3.2.4 Repertori applicativi

Il Comune, per mezzo dei propri organi tecnici o di specifici gruppi di ricerca, può provvedere alla costruzione di appositi repertori di soluzioni tipologiche, edilizie ed architettoniche, desunte sia da elaborazioni teoriche, sia dai migliori esiti applicativi dello strumento urbanistico. Le soluzioni facenti parte dei repertori costituiscono alcuni possibili esiti applicativi della norma, e quindi rappresentano alcune modalità possibili di pieno ottemperamento delle prescrizioni di piano.

I repertori, per via della propria natura di documento aperto e quindi integrabile nel tempo per effetto della formazione dell'esperienza applicativa del piano, non hanno alcun tipo di cogenza normativa; essi devono essere intesi quali:

- termini di confronto per la progettazione;
- chiarimenti interpretativi delle norme di piano.

L'impiego dei repertori in chiave imitativa, per semplice trasposizione delle soluzioni ivi esemplificate, non garantisce circa il pieno ottemperamento della norma, posto che ciascuna soluzione progettuale debba essere calibrata tenuto conto del contesto e dell'esistenza, oltre che di valori pienamente residenti nel singolo elemento trattato.

### 3.2.5 Interventi

L'attuazione degli interventi di trasformazione su qualsiasi edificio compreso negli ambiti residenziali di antica formazione, è subordinata, di norma, alla conservazione di tutte le caratteristiche fisiche degli edifici esistenti (rapporti di copertura, indici di edificabilità, altezze, distanze, etc.), a meno di quanto stabilito dal successivo art. 3.2.6.

La fattibilità degli interventi sugli edifici è determinata da due fattori principali: le caratteristiche specifiche dell'edificio in questione, definite dalle classi tipologiche e la collocazione dell'edificio in questione si colloca, definito dagli ambiti.

### 3.2.6 Modificabilità di sagome e volumi

#### 1 - *Variazioni di sagoma o volume ammesse in via generale*

Sono sempre ammesse le riduzioni di volume e le variazioni di sagoma determinate dalle seguenti fattispecie:

- soppressione di parti manifestamente incongrue di edifici;
- demolizione di edifici o di parti di edifici aventi caratteristiche in contrasto con le tipologie edilizie del nucleo e/o del territorio comunale.

Compete al Responsabile del Servizio Tecnico, sentita la Commissione del Paesaggio, la valutazione circa il ricorrere delle suddette condizioni onde assentire la riduzione di volume o la modifica di sagoma così come definite dal presente comma.

#### 2 - *Variazioni di sagoma o volume vietate in generale*

E' in ogni caso vietata la modifica delle sagome e dei volumi degli edifici per i quali è stata attribuita la "classe di tipologica A".

#### 3 - *Modifica delle quote di gronda e di colmo: specifica*

Per gli edifici non ricadenti nella condizione di cui al precedente comma 2, la variazione delle quote di colmo e di gronda degli edifici esistenti è ammessa entro il limite di altezza minimo sufficiente per consentire il recupero dell'abitabilità del piano sottotetto a condizione che:

- a. l'innalzamento della linea di gronda e/o di colmo consenta di ottenere la complanarità con le coperture di almeno una tra le unità edilizie contermini o, in alternativa, non si determinino altezze tali da superare quelle della più alta tra le unità edilizie contermini;
- b. non si determinino problematiche di natura civilistica in merito a vedute, luci, proprietà degli elementi edilizi (muri di spina, di confine, etc.);
- c. il sopralzo sia eseguito nel pieno rispetto dei caratteri architettonici ed edilizi esistenti;
- d. il sopralzo non sia tale da determinare, sotto il profilo percettivo, la formazione di un nuovo piano (a tal fine si sottolinea che le aperture realizzabili in facciata nella zona sottogronda dovranno necessariamente essere di foggia differente rispetto a quelle dei livelli sottostanti ed analoghe a quelle riscontrabili in altri tipi edilizi presenti nell'intorno);

Per interventi di recupero di sottotetti ai fini abitativi è prevista la deroga al punto a) a condizione che la quota della linea di gronda e la quota della linea di colmo eccedano fino ad una massimo di cm 50 rispetto alle quote degli edifici contermini.

Qualora l'edificio oggetto di sopraelevazione si trovasse in una tra le seguenti condizioni:

- altezza inferiore a m 4,00 e condizione di completo isolamento rispetto ad altri edifici circostanti;
- altezza inferiore a m 4,00 e collocazione contermini ad altro edificio con altezza superiore a m 7,00;

è ammessa l'elevazione delle quote di colmo e di gronda fino ad un'altezza massima misurata all'imposta del tetto pari a m 7,50.

#### 4 - *Pendenza della copertura*

La modifica delle altezze di colmo e di gronda in forza dei commi precedenti dovrà comunque determinare la conservazione delle pendenze preesistenti a meno dei casi di evidente

incongruenza rispetto alle condizioni originarie dell'edificio e rispetto alle caratteristiche tipologiche di analoghi edifici riscontrati nell'intorno.

#### **5 - Distanze**

La sopraelevazione delle coperture ammessa in forza del presente articolo non determinano obbligo di verifica delle distanze.

#### **6 - Modifica delle sagome: specifica**

La chiusura di portici o logge, eseguita nel pieno rispetto della normativa, non determina aumento di volume ai fini delle verifiche urbanistiche.

### **3.2.7 Procedure di attivazione delle trasformazioni**

Per le classi A, B e C è ammesso incremento di superficie lorda di pavimento solo per effetto di cambi di destinazione d'uso. Gli interventi sono subordinati alla sottoscrizione di una convenzione, o atto unilaterale d'obbligo, finalizzata alla disciplina delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria, e all'eventuale cessione di aree di pubblico interesse (viabilità e standard urbanistici). La verifica di cui all'art. 2.7 è obbligatoria per tutti gli interventi di cambio di destinazione d'uso.

#### **1 – Determinazione delle altezze massime**

L'altezza massima degli edifici negli ambiti residenziali di antica formazione è misurata all'imposta della falda di copertura.

In via generale, a meno dei casi disciplinati dall'art. 3.2.6, l'altezza massima esistente è pari a quella massima consentita, dunque non è modificabile.

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

Le destinazioni d'uso principali ammesse sono:

- residenza principale;
- residenza turistica;
- attività ricettive, di ristorazione o somministrazione bevande;
- attività terziarie in genere;
- attività artigianali di servizio;
- attività di interesse collettivo in genere.

Tutte le altre possibili destinazioni d'uso principali sono vietate.

Negli Ambiti residenziali di antica formazione è ammesso l'esercizio della ristorazione o della somministrazione di bevande purché entro spazi, sia al chiuso che all'aperto, compatibili con i caratteri tipologici degli edifici e in generale del nucleo storico; le attività ricettive in genere sono ammesse purché non si determinino modifiche tipologiche degli edifici in contrasto con le disposizioni delle presenti norme.

La destinazione d'uso artigianale di servizio è ammessa, purché compatibile con i caratteri tipologici e morfologici dei nuclei storici e a condizione che risulti compatibile, sotto il profilo ambientale (emissioni in aria, acqua, suolo, rumori, vibrazioni, radiazioni in genere) con la vocazione residenziale dell'area.

Le destinazioni d'uso di interesse pubblico, sia pubbliche che private soggette a convenzione d'uso sono sempre ammesse purché compatibili con i caratteri tipologici e morfologici dei nuclei storici.

La realizzazione di impianti sportivi privati a carattere residenziale (quali piscine, campi da tennis etc.) è ammessa sulle aree scoperte a condizione che:

- sia mantenuta una distanza da qualsiasi edificio facente parte degli ambiti residenziali di antica formazione non inferiore a mt 10;
- non si determini una riduzione della superficie permeabile superiore al 25% delle aree scoperte di pertinenza dell'edificio residenziale al quale afferisce l'impianto sportivo;



### **3.2.9 Standard urbanistici e adeguamento delle urbanizzazioni**

Nei casi di interventi di ristrutturazione edilizia o di cambio di destinazione d'uso o incremento del peso insediativo, il rilascio del Permesso di Costruire o la presentazione della Denuncia di inizio attività, è subordinata alla stipula di una convenzione urbanistica, o atto unilaterale d'obbligo. Tale stipula dovrà essere finalizzata, tra l'altro, alla realizzazione, ovvero alla monetizzazione, di aree standard e di opere di urbanizzazione, nonché alla cessione degli stessi o del loro uso oltre a quanto previsto all'art. 2.7

### **3.2.10 Strutture verticali**

#### *1 Principi generali*

In linea generale, le strutture verticali delle unità edilizie comprese nei nuclei di antica formazione dovranno essere conservate, nel rispetto delle tecniche e delle caratteristiche geometriche esistenti.

#### *2 Nuove strutture verticali*

In linea generale le strutture verticali di nuova realizzazione nell'ambito di unità edilizie esistenti dovranno essere realizzate in muratura di mattoni muratura di pietrame, muratura mista di mattoni e pietrame, comunque congruenti con la tipologia dei materiali utilizzati sugli edifici contermini.

#### *3 Risarciture*

Le risarciture delle murature perimetrali a seguito della realizzazione di nuove aperture, oppure la chiusura di aperture esistenti, dovranno essere realizzate, di norma, con materiali simili a quelli costituenti la muratura esistente.

### **3.2.11 Strutture orizzontali**

#### *1 Definizione*

Per strutture orizzontali si intendono travi, solai, corree; sono escluse dalla disciplina del presente articolo le strutture orizzontali costituenti la copertura.

#### *2 Principio di conservazione delle tecnologie*

Negli edifici esistenti, soggetti a ristrutturazione edilizia, le travi dovranno essere realizzate con tecnologie simili a quelle esistenti, pertanto in caso di semplice sostituzione di tali elementi, si prescrive il mantenimento delle tecnologie esistenti, eventualmente migliorate nel comportamento meccanico. Nel caso di completa sostituzione delle strutture orizzontali, travi e solai, dovranno essere realizzate opere compatibili con la struttura esistente e con le parti sostituite.

#### *3 Classi di sostituzione*

La sostituzione di solai esistenti, qualora dettata dal grave stato di degrado degli elementi, potrà essere effettuata utilizzando tecnologie simili a quelle esistenti, oppure con tecnologie derivate dall'esistente e migliorate nelle prestazioni. In quest'ottica sono ammessi, ad esempio, i solai in legno e calcestruzzo collaboranti in luogo di solai in legno mantenendo ad ogni modo le vecchie strutture lignee. Per gli edifici soggetti alle Classi di rilevanza C è ammessa la realizzazione di solai in laterocemento o di solai piene in cemento armato; i solai a volta dovranno essere comunque mantenuti o ricostruiti con identici materiali.

#### *4 Corree*

Le corree in cemento armato potranno essere realizzate solamente in caso di assenza di sistemi di contenimento orizzontale delle strutture (c.d. controventi). Il sistema di connessione orizzontale delle strutture, preferibilmente, potrà essere realizzato mediante tirantature e mediante armature

d'acciaio comprese nello spessore della caldana collaborante con il solaio; qualora fossero ammesse, o esistenti, strutture in cemento armato, le corree potranno essere realizzate in scasso delle murature esistenti e comunque non devono essere visibili all'esterno.

### **3.2.12 Orditure di tetto**

#### *1 Principio generale*

In linea di principio le orditure di tetto esistenti dovranno essere conservate, per lo meno per quanto riguarda l'orditura primaria, a meno di stati di degrado tali per cui non possono essere messe in atto pratiche conservative sufficientemente affidabili sotto il profilo prestazionale.

#### *2 Modalità di sostituzione*

Qualora si procedesse alla sostituzione dell'orditura lignea, minuta, secondaria, principale, questa dovrà essere realizzata con elementi lignei e con sistemi tradizionali, seppur aggiornati con tecniche atte a migliorarne le prestazioni. E' ammessa l'eliminazione dell'orditura minuta in listelli e la nuova formazione di assiti in tavolame di legno con opportuna coibentazione.

#### *3 Materiali*

I materiali da impiegarsi potranno essere il legno naturale o lamellare, con eventuali nodi strutturali in acciaio; è fatto espresso divieto di realizzare di orditure di tetto in acciaio o in cemento armato.

### **3.2.13 Materiali di copertura**

#### *1 Principio generale*

I manti di copertura dovranno essere realizzati necessariamente in elementi laterizi o lapidei, nel rispetto dei tipi maggiormente frequenti nell'intorno. E' vietata la realizzazione di manti di copertura in cemento, anche colorato, e, in generale, in materiali imitativi del cotto.

#### *2 Tipi di manto*

Il manto da impiegarsi potrà essere formato da piode, coppi salvo che l'edificio presenti originariamente una tipologia diversa (esempio: edificio industriale novecentesco con copertura in tegole). Qualora il tipo di elemento percentualmente più diffuso nell'ambito di un insieme di edifici unitari dal punto di vista della percezione, della tipologia e della morfologia fosse la pioda o il coppo, si prescrive l'impiego dei suddetti elementi.

#### *3 Apertura in falda*

E' ammessa la realizzazione di aperture trasparenti lungo la falda di copertura, entro i limiti della superficie minima necessaria per il raggiungimento dei requisiti aeroilluminanti stabiliti dal Regolamento d'igiene, tenuto conto delle frazioni di tali superfici già soddisfatte o con ordinarie finestre verticali, esistenti o realizzabili. In linea di principio non è ammessa la realizzazione di abbaini salvo che nei casi in cui fosse dimostrata la congruenza con i tipi edilizi esistenti.

### **3.2.14 Superfici di facciata**

#### *1 Principio generale*

Le superfici di facciata delle unità edilizie potranno essere conservate, parzialmente conservate o sostituite, in dipendenza dello stato di degrado in cui versano. E' prescritta il mantenimento di superfici decorate e affrescate.

## *2 Criteri di selezione*

In linea di principio, i paramenti murari a vista, qualunque sia la situazione originaria del fabbricato, dovranno essere conservati, grazie ad idonei procedimenti di consolidamento, pulitura, protezione e di integrazione; le superfici realizzate in intonaci in malta di cemento, oppure con materiali sintetici, potranno essere rimosse e sostituite con intonaci in malta di calce o bastarda.

Nel caso di interventi di rifacimento di intonaco emerga in facciata della pietra locale, questa dovrà essere pulita e resa a vista.

Sono sempre previsti rivestimenti degli edifici esistenti in pietra locale e mattoni secondo tecniche realizzative dei materiali congrue del luogo.

## *3 Colorature*

Le coloriture dei paramenti murari non a vista potranno essere realizzate mediante intonaci civili colorati in pasta, oppure mediante pitture a base di calce, silicati ed altri materiali inorganici applicate mediante velatura. E' fatto divieto assoluto di impiego di coloriture acriliche. Sono ammessi i seguenti colori:

- giallo chiaro,
- ocra chiaro,
- rosa chiaro, nelle diverse tonalità.
- bianco

E' fatto obbligo di conservare, mediante appositi interventi di consolidamento e protezione, le superfici in pietra o mattone a vista; le eventuali integrazioni delle medesime superfici dovranno essere realizzate con i medesimi caratteri delle parti esistenti.

Il Comune predispose, eventualmente sotto forma di "repertori" di cui al precedente art. 3.2.4, una idonea campionatura per la definizione delle tinte principali e degli accostamenti, alla quale attenersi in sede di esecuzione delle opere.

In situazioni di particolare complessità, al fine di accostamenti e gradazioni, il Responsabile dell'Ufficio Tecnico, prescriverà l'esecuzione di campionature in sito, di superficie sufficiente per effettuare le valutazioni, direttamente in facciata o su altro supporto, esposte nelle diverse condizioni.

### **3.2.15 Finestre e portefinestre**

#### *1 Principio generale*

In linea di principio, le finestre e le portefinestre realizzabili in sostituzione di quelle esistenti e a seguito della modifica dei fronti degli edifici, dovranno essere simili ai tipi tradizionali, sia per materiale che per geometria.

Il Comune potrà specificare i tipi impiegabili mediante appositi "repertori", pur sempre con carattere indicativo, così come previsti dal precedente art. 3.2.4.

#### *2 Materiali*

Le finestre e le portefinestre dovranno essere realizzate con telai in legno mordenzato o verniciato, con vetri adatti alle condizioni ambientali locali. Qualora si procedesse a parziali modifiche e integrazioni dei serramenti esistenti, questi ultimi dovranno essere realizzati in legno e con foggia simile a quelli esistenti.

#### *4 3 Colori*

Sono ammessi i seguenti colori:

- grigio chiaro,
- grigio scuro,
- verde scuro,
- rosso "sangue di bue",
- nero (solo per telai in ferro)
- legno naturale mordenzato

Sono altresì ammessi serramenti in legno naturale mordenzato.

Il Comune predispose, eventualmente sotto forma di “repertori” di cui al precedente art. 3.2.4, una idonea campionatura per la definizione delle tinte principali e degli accostamenti, alla quale attenersi in sede di esecuzione delle opere.

### **3.2.16 Portoni carrabili e pedonali**

#### *1 Principio generale*

In linea di principio, i portoni carrabili e pedonali realizzabili in sostituzione di quelli esistenti e a seguito della modifica dei fronti degli edifici, dovranno essere simili ai tipi tradizionali, a doghe o pannellature in legno, completamente ciechi o con specchiature in vetro di minima dimensione.

Il Comune potrà specificare i tipi impiegabili mediante appositi “repertori”, pur sempre con carattere indicativo, così come previsti dal precedente art. 3.2.4.

#### *2 Materiali*

I portoni carrabili e pedonali previsti dall'abaco dovranno essere realizzati in legno mordenzato o verniciato, eventualmente con telaio in profilati d'acciaio verniciato.

#### *3 Divieti*

Sono espressamente vietati i portoni carrabili e pedonali in lamiera, in alluminio e in qualunque altro materiale non espressamente previsto dal precedente comma 2.

#### *4 Colori*

Sono ammessi i seguenti colori:

- grigio chiaro,
- grigio scuro,
- verde scuro,
- rosso “sangue di bue”,
- nero (solo per telai in ferro)
- legno naturale mordenzato

Il Comune predispose, eventualmente sotto forma di “repertori” di cui al precedente art. 3.2.4., una idonea campionatura per la definizione delle tinte principali e degli accostamenti, alla quale attenersi in sede di esecuzione delle opere.

### **3.2.17 Sistemi di oscuramento**

#### *1 Principi generali*

In linea di principio, i sistemi di oscuramento realizzabili in sostituzione di quelli esistenti e a seguito della modifica dei fronti degli edifici, dovranno essere simili ai tipi tradizionali (persiane o antoni). Sono anche ammessi i seguenti sistemi di oscuramento:

- persiane o antoni scorrevoli, pieghevoli a libro, sistemi di oscuramento interni Il Comune potrà specificare i tipi impiegabili mediante appositi “repertori”, pur sempre con carattere indicativo, così come previsti dal precedente art. 3.2.4.

#### *2 Materiali*

I sistemi di oscuramento dovranno essere realizzati in legno mordenzato o verniciato, con telaio di dimensione tradizionale e con listelli fissi, o eventualmente mobili.

### 3 Colori

Sono ammessi i seguenti colori:

- grigio chiaro,
- grigio scuro,
- verde scuro,
- rosso "sangue di bue",
- legno naturale mordenzato

Il Comune predispose, eventualmente sotto forma di "repertori" di cui al precedente art. 3.2.4, una idonea campionatura per la definizione delle tinte principali e degli accostamenti, alla quale attenersi in sede di esecuzione delle opere.

#### **3.2.18 Inferriate, ringhiere e balaustre**

##### *1 Principio generale*

In linea di principio, le inferriate, ringhiere e balaustre realizzabili in sostituzione di quelle esistenti e a seguito della modifica dei fronti degli edifici, dovranno essere simili ai tipi tradizionali di disegno semplice ("a bacchette" verticali); in caso di integrazione di elementi esistenti è consentita la ripetizione del motivo esistente.

In ogni caso le inferriate, ringhiere e balaustre di nuova formazione dovranno essere conformi rispetto ad analoghi elementi presenti in unità edilizie percepibili unitariamente con quella oggetto di intervento.

Il Comune potrà specificare i tipi impiegabili mediante appositi "repertori", pur sempre con carattere indicativo, così come previsti dal precedente art. 3.2.4.

##### *2 Materiali*

Le inferriate, le ringhiere e le balaustre dovranno essere realizzate in ferro o ghisa ovvero legno qualora la tipologia sia presente in loco, con l'impiego di profilati a sezione quadra, tonda o piatta, con giunzioni saldate o avvitate.

E' vietato l'impiego di pannellature in rete metallica, in vetro, in legno, e in altri materiali non omologati a quanto previsto nel primo capoverso del presente comma, a meno dei casi in cui fossero necessarie sostituzioni o minime integrazioni di siffatti manufatti.

##### *3 Colori*

Sono ammessi i seguenti colori:

- nero opaco
- grigio scuro,
- verde scuro.
- legno naturale mordenzato

Il Comune predispose, eventualmente sotto forma di "repertori" di cui al precedente art. 3.2.9. comma 6, una idonea campionatura per la definizione delle tinte principali e degli accostamenti, alla quale attenersi in sede di esecuzione delle opere.

#### **3.2.19 Zoccolature**

##### *1 Principio generale*

Le zoccolature realizzabili in sostituzione di quelle esistenti e a seguito della modifica dei fronti degli edifici, dovranno essere riferite agli elementi tradizionalmente presenti nel nucleo antico.

Il Comune potrà specificare i tipi impiegabili mediante appositi "repertori", pur sempre con carattere indicativo, così come previsti dal precedente art. 3.2.4.

## *2 Materiali*

In linea di principio, sono ammessi i seguenti tipi di zoccolature:

- malta di cemento strollata, con inerte di pezzatura, del colore naturale;
- lastre in pietra grigia piano sega, di larghezza, disposte con lato maggiore in verticale;
- cordolatura a terra in lastre di pietra grigia piano sega o a spacco.

Nel caso di profili in pendenza, dovranno essere realizzate opportune scalettature nel profilo della zoccolatura.

In ogni caso le zoccolature di nuova formazione dovranno essere conformi rispetto ad analoghi elementi presenti in unità edilizie percepibili unitariamente con quella oggetto di intervento; in generale è ammessa la realizzazione di zoccolature differenti dai tipi proposti nei commi precedenti per il completamento di zoccolature esistenti.

### **3.2.20 Soglie e davanzali**

#### *1 Principio generale*

Le soglie e i davanzali realizzabili in sostituzione di quelli esistenti, a seguito della modifica dei fronti degli edifici e in caso di nuova costruzione, dovranno essere simili ai tipi correntemente presenti nel nucleo storico.

Il Comune potrà specificare i tipi impiegabili mediante appositi "repertori", pur sempre con carattere indicativo così come previsti dal precedente art. 3.2.4.

#### *2 Materiali e dimensioni*

Sono ammessi i seguenti tipi di davanzali:

- in lastra in pietra grigia, di spessore compreso tra 4 e 8 cm, lavorata a piano sega o bocciardata;
- lastre in pietra grigia di spessore variabile, con semplici lavorazioni con gole e biselli, assimilabili a tipi esistenti nella medesima unità edilizia o nelle unità edilizie contermini;
- lastre irregolari, sbazzate, assimilabili a tipi esistenti nella medesima unità edilizia o nelle unità edilizie contermini.

### **3.2.21 Spalle, cappelli, cornici - marcapiani decorativi**

#### *1 Principio generale*

In linea di principio, le spalle, i cappelli, le cornici e i marcapiani realizzabili in sostituzione, o ad integrazione di quelli esistenti, dovranno essere simili ai tipi correntemente presenti nel nucleo storico.

Il Comune potrà specificare i tipi impiegabili mediante appositi "repertori", pur sempre con carattere indicativo, così come previsti dal precedente art. 3.2.4.

#### *2 Materiali*

Le spalle, i cappelli e le cornici potranno essere realizzati in malta di cemento decorativo del colore naturale o tinteggiato, mediante fasce in intonaco, oppure in pietra grigia piano sega, bocciardata o sbazzata. I marcapiani potranno essere realizzati in intonaco, cemento decorativo, del colore della facciata o tinteggiati.

Non è consentita la realizzazione di spalle, cappelli, cornici lavorate laddove non originariamente esistenti; la presunta esistenza di tali elementi dovrà essere documentata.

La sagoma delle spalle, dei cappelli, delle cornici e dei marcapiani decorativi dovrà essere simile a quello degli elementi dello stesso tipo riscontrati nella medesima unità edilizia.

### **3.2.22 Scale esterne**

#### *1 Principio generale*

Le scale esterne realizzabili in sostituzione di quelle esistenti e a seguito della modifica dei fronti degli edifici, dovranno essere simili ai tipi correntemente presenti nel nucleo storico.

Si intendono per scale esterne quelle realizzate al superamento di significativi dislivelli, ovverosia tali da consentire l'accesso al piano terra qualora vi sia un sottostante seminterrato, oppure ai piani superiori.

Il Comune potrà specificare i tipi impiegabili mediante appositi "repertori", pur sempre con carattere indicativo, così come previsti dal precedente art. 3.2.4.

#### *2 Materiali*

Le scale esterne dovranno essere realizzate con l'impiego di materiali tradizionali. In linea di principio, le pedate e le alzate dovranno essere realizzate in lastre di pietra grigia piano sega, con spigoli arrotondati o vivi. E' ammessa la possibilità di realizzare le alzate in intonaco rustico. Per le scale su trave o cosciali (lignei), la pedata dovrà comunque essere realizzata in pietra con finiture dello stesso tipo di quelle sopra menzionate.

#### *3 Colori*

Le coloriture degli elementi di sottoscala e di intradosso dovranno essere identiche alle coloriture di facciata, oppure, in alternativa, gli intradossi delle scale con sottoscala a vista potranno essere tinteggiati in bianco o grigio chiaro.

Per gli elementi lignei dovranno essere di colore legno naturale mordenzato.

### **3.2.23 Balconi e ballatoi**

#### *1 Principio generale*

I balconi e i ballatoi realizzabili in sostituzione di quelli esistenti e a seguito della modifica dei fronti degli edifici, dovranno essere simili ai tipi correntemente presenti nel nucleo storico.

#### *2 Tipi e materiali*

In linea di principio, i balconi e i ballatoi potranno essere dotati o meno di mensole; le mensole dovranno essere rigorosamente realizzate in pietra grigia, con moderate sagomature riconducibili ai tipi tradizionali. La soletta potrà essere realizzata in pietra o in cemento armato intonacato con rivestimento in pietra delle parti a vista. Lo spessore ottimale per le lastre in pietra o in cemento armato dovrà essere compreso nell'intorno di cm 8.

Il Comune potrà specificare i tipi impiegabili mediante appositi "repertori", pur sempre con carattere indicativo, così come previsti dal precedente art. 3.2.4.

#### *3 Divieti*

Sono espressamente vietati balconi e ballatoi con caratteristiche difformi da quanto previsto al comma 2, fatti salvi i casi di estensione di elementi esistenti difformi nella medesima unità edilizia.

#### *4 Colore*

La coloritura del cielo del balcone potrà essere di colore simile a quello delle pareti, ma di tonalità più chiara, oppure grigio chiaro.

### **3.2.24 Portici e loggiati**

#### *1 Principio generale*

I portici e loggiati realizzabili in sostituzione di quelle esistenti e a seguito della modifica dei fronti degli edifici, dovranno essere simili ai tipi correntemente presenti nel nucleo storico.

Il Comune potrà specificare i tipi impiegabili mediante appositi "repertori", pur sempre con carattere indicativo, così come previsti dal precedente art. 3.2.4.

#### *2 Materiali*

Queste strutture dovranno essere realizzate con l'impiego di materiali tradizionali (Legno, laterizio, pietra locale ecc).

#### *3 Chiusure*

L'eventuale chiusura potrà essere realizzata qualora non stravolga l'assetto generale dell'edificio e concorra ad un'armonizzazione dello stesso. Qualora i portici e loggiati siano un elemento caratterizzante del fabbricato, la chiusura potrà avvenire solamente con strutture in vetro e legno che consentano di mantenere la leggibilità di questi elementi architettonici.

### **3.2.25 Colonne e pilastri**

#### *1 Principio generale*

Le colonne e i pilastri realizzabili in sostituzione di quelli esistenti e a seguito della modifica dei fronti degli edifici, dovranno essere simili a quelli esistenti o comunque correntemente riscontrabili nel centro storico.

#### *2 Materiali*

Le colonne potranno essere realizzate in pietra grigia, di norma bocciardata, comunque non levigata; i pilastri potranno essere realizzati con differenti materiali dal punto di vista strutturale (pietra locale, mattoni ecc), scegliendo il tipo di finitura in armonia con le tinture di facciata dell'unità edilizia e di quelle contermini.

Il Comune potrà specificare i tipi impiegabili mediante appositi "repertori", pur sempre con carattere indicativo, così come previsti dal precedente art. 3.2.4.

#### *3 Colori*

I colori degli elementi oggetto del presente articolo sono stabiliti in funzione della tinta della facciata, fatte salve le pietre naturali. In linea generale i pilastri e le colonne intonacate dovranno essere dello stesso colore dominante della facciata, con variazione di tono, oppure di colore tendente al grigio.



### **3.2.26 Gronde**

#### *1 Principio generale*

Le gronde realizzabili in sostituzione di quelle esistenti e a seguito della modifica dei fronti degli edifici, dovranno essere simili ai tipi esistenti nel nucleo storico.

#### *2 Materiali*

In linea di principio, le gronde realizzabili dovranno essere costituite da elementi lignei. I travetti dovranno avere misure commerciali, con testa con semplici lavorazioni; L'orditura minuta dovrà essere realizzata in listelli, oppure in assito formato da tavole, con o senza maschiatura, di larghezza commerciale. E' ammessa la perlinatura all'intradosso dei travetti dello sporto di gronda, in tavole, esclusivamente laddove già esistente, nell'unità edilizia oggetto di intervento o in quelle contermini. Sono altresì ammesse le gronde realizzate in elementi in pietra (lastre) a sporgere dal filo della facciata, solamente nei casi in cui tali elementi risultino presenti nelle unità edilizie dell'intorno.

E' ammessa la realizzazione di gronde difformi rispetto a quanto sopra stabilito esclusivamente nei casi di integrazione di elementi difformi esistenti nella medesima unità edilizia.

Il Comune potrà specificare i tipi impiegabili mediante appositi "repertori", pur sempre con carattere indicativo, così come previsti dal precedente art. 3.2.4.

#### *3 I canali*

I canali di gronda dovranno essere a sezione semicircolare (o assimilabile) in lamiera di rame o in lamiera verniciata grigia o marrone scuro.

### **3.2.27 Archi**

#### *1 Principio generale*

Tutti gli archi esistenti dovranno essere conservati. Gli archi realizzabili a seguito della modifica dei fronti degli edifici, dovranno avere caratteristiche simili a quelli correntemente presenti nel nucleo storico, nonché significato consoni rispetto al tipo edilizio ed al linguaggio architettonico.

In generale è ammessa la formazione di archi in sostituzione di architravi rettilinei realizzati in epoca recente per effetto di incongrue modifiche degli edifici originari.

#### *2 Geometria*

Nei casi di nuova realizzazione o di modifica dell'esistente sono ammessi archi a tutto sesto o a sesto ribassato (policentrici o monocentrici), simili ad altri archi esistenti nella medesima unità edilizia in quelle prossimali.

Il Comune potrà specificare i tipi impiegabili mediante appositi "repertori", pur sempre con carattere indicativo, così come previsti dal precedente art. 3.2.4.

#### *3 Finitura*

Gli archi di nuova realizzazione dovranno avere finiture simili a quella degli elementi esistenti nella medesima unità edilizia o in quelle prossimali. In linea di principio gli archi dovranno avere finitura ad intonaco dello stesso tipo e dello stesso colore di quello impiegato sulla facciata cui l'arco appartiene, pur con evidenziazione ottenuta mediante variazione di tono o lieve sottosquadro dell'intonaco.

Non è ammessa la realizzazione di archi in muratura a vista, a meno che nel caso di completamenti di sequenze esistenti con la medesima finitura.

### **3.2.28 Grigliati in mattoni**

#### *1 Principio generale*

I grigliati in mattoni realizzabili in sostituzione di quelli esistenti e a seguito della modifica dei fronti degli edifici, dovranno essere simili ai tipi coerentemente presenti negli edifici rurali del nucleo storico.

#### *2 Materiali*

I grigliati in mattoni dovranno essere realizzati con mattoni pieni idonei per essere lasciati a vista, legati con malta di calce o malta bastarda, secondo semplici geometrie, conformemente agli analoghi elementi già esistenti. Nel caso di risarciture di grigliati esistenti, il mattone impiegato dovrà avere dimensioni analoghe a quelle degli elementi esistenti.

Il Comune potrà specificare i tipi impiegabili mediante appositi "repertori", pur sempre con carattere indicativo, così come previsti dal precedente art. 3.2.4

#### *3 Serramenti. Obbligo di conservazione del grigliato*

All'interno degli edifici, posteriormente ai grigliati in mattoni, potranno essere allocate aperture con normali serramenti. Non è ammessa la demolizione parziale o totale di grigliati in mattoni, salvo che nei casi di evidente incongruità tipologica o di pessima qualità dei grigliati: in tali casi è necessario ottenere il parere preventivo favorevole della Commissione del Paesaggio.

### **3.2.29 Aperture immobile a destinazione commerciali e artigianali**

#### *1 Principio generale*

Le aperture commerciali e artigianali realizzabili in sostituzione di quelle esistenti e a seguito della modifica dei fronti degli edifici, dovranno essere simili ai tipi correntemente presenti nel nucleo storico.

#### *2 Materiali*

Le aperture commerciali e artigianali potranno essere dotate di serramenti in ferro o in legno. I colori dei serramenti delle aperture commerciali dovranno essere omologati ai colori stabiliti per gli altri serramenti della facciata.

Il Comune potrà specificare i tipi impiegabili mediante appositi "repertori". pur sempre con carattere indicativo, così come previsti dal precedente art. 3.2.4, in sintonia con i tipi di serramenti impiegabili per le correnti destinazioni d'uso residenziali.

### **3.2.30 Disciplina generale delle sistemazioni esterne**

La realizzazione delle pavimentazioni esterne è regolata da norme di tipo generale contenute nei successivi articoli e da indicazioni specificate in progetti preliminari da redigersi preventivamente all'attuazione di qualsiasi intervento di pavimentazione di singole porzioni delle aree scoperte con carattere di spazio unitario (correntemente corrispondenti alle corti).

Le pavimentazioni eseguibili sulle aree scoperte sono classificabili in:

- a) pavimentazioni su aree di proprietà pubblica o di uso pubblico;
- b) pavimentazioni su aree di proprietà privata;

Ciascuna delle precedenti casistiche è regolata da principi che ne stabiliscono modalità e criteri di attuazione

### **3.2.31 Pavimentazioni su aree di proprietà pubblica o di uso pubblico**

L'esecuzione delle pavimentazioni compete all'ente proprietario dell'area, o comunque all'avente titolo. Potranno essere realizzate nel rispetto dei materiali prescritti dal successivo art. 3.2.32, secondo tecniche e geometrie di posa prefissate da un progetto preliminare. E' ammessa la realizzazione per lotti successivi, purché nel corso delle successive realizzazioni non vengano apportate sostanziali modifiche ai contenuti generali del progetto preliminare.

### **3.2.32 Pavimentazioni su aree di proprietà privata**

#### **1 Competenza**

L'esecuzione delle pavimentazioni delle aree esterne compete ai singoli proprietari o alle forme associative proprietarie indivise delle aree di corte o delle strade comprese all'interno dei comparti. Potranno essere realizzate con i materiali previsti al successivo art. 3.2.33, anche per lotti successivi.

L'esecuzione per lotti successivi comporta la preventiva approvazione da parte del Responsabile dell'Ufficio Tecnico Comunale, di un progetto preliminare di coordinamento esteso alle aree scoperte dell'intero comparto recante informazioni riguardanti la topografia dell'area, e l'impiego di materiali, colori, tecniche e geometria di posa della pavimentazione. Tale progetto, a seguito dell'approvazione, si intende a tutti gli effetti quale strumento di prescrizione relativamente all'eseguibilità degli interventi. A partire dall'esecuzione della prima fase dell'intervento, il progetto preliminare si intende non assoggettabile a varianti che ne modifichino sostanzialmente le caratteristiche tecniche e compositive.

Il progetto preliminare di coordinamento potrà essere approvato dall'Amministrazione Comunale solamente se firmato dalla maggioranza dei proprietari fronteggianti le aree scoperte interessate dal progetto. L'Amministrazione Comunale potrà inoltre redigere d'ufficio i progetti preliminari di coordinamento di propria iniziativa, oppure nel caso in cui fossero richiesti dal 25% dei proprietari fronteggianti le aree scoperte; in quest'ultimo caso l'Amministrazione Comunale si rivarrà delle spese di progettazione sui proprietari richiedenti.

#### **2 Esclusioni**

E' ammessa la realizzazione di pavimentazioni bituminose o cementizie (gettate o a blocchi), anche parziali, pure in assenza del progetto di coordinamento di cui al precedente comma 2, a condizione che tali tipi di pavimentazione siano già presenti nel medesimo ambito (corte o spazi aperti con carattere unitario).

La presente normativa attribuisce alle pavimentazioni di cui al precedente capoverso il significato di soluzione provvisoria, da rimuovere nel caso in cui successivamente si procedesse alla formazione di una pavimentazione con materiali di cui al successivo art. 3.2.33.

### **3.2.33 Materiali di pavimentazioni**

#### **1 Materiali ammessi**

Di norma, le pavimentazioni delle aree pubbliche o di uso pubblico potranno essere realizzate in:

- asfalto colorato,
- masselli di calcestruzzo (autobloccanti),
- masselli di calcestruzzo colorato (autobloccanti),
- lastre di calcestruzzo,
- lastre di calcestruzzo colorate,
- pietra,
- cubetti di porfido o granito,
- acciottolato in sassi di fiume.

Le aree pubbliche soggette a transito veicolare potranno altresì essere pavimentate in asfalto di tipo correntemente impiegato per opere stradali.

Le forme e le dimensioni degli elementi dovranno essere motivate da quanto normalmente in uso; caratteristiche, dimensioni e geometria di posa dei materiali dovranno essere espressamente approvate dalla Commissione del Paesaggio.

Il Comune potrà specificare i tipi impiegabili mediante appositi "repertori". pur sempre con carattere indicativo, così come previsti dal precedente art. 3.2.4.

### **3.2.34 I cordoli**

#### *1 Materiali*

I cordoli realizzabili a contorno dei campi di pavimentazione delle aree esterne potranno essere realizzati nei seguenti materiali:

- pietra,
- elementi prefabbricati in cemento grigio, solo se già esistenti,
- elementi prefabbricati in cemento colorato, solo se già esistenti, legno.

#### *Caratteristiche*

Le forme e le dimensioni degli elementi dovranno essere motivate da quanto normalmente in uso; caratteristiche, dimensioni e geometria di posa dei materiali dovranno essere espressamente approvate dalla Commissione del Paesaggio.

### **3.2.35 Chiusini**

#### *1 Tipi ammessi*

I chiusini realizzabili nei punti di emergenza a terra delle reti sotterranee dovranno avere dimensioni desumibili dalla normale pratica di cantiere; essi potranno essere realizzati secondo le seguenti caratteristiche:

- chiusino privo di feritoie in ghisa di forma circolare;
- chiusino privo di feritoie in ghisa di forma rettangolare;
- chiusino per caditoia con feritoie rettangolari o quadrate, circolare; chiusino per caditoia con feritoie rettangolari o quadrate, rettangolare;
- chiusino privo di feritoie in cemento grigio o colorato.

La raccolta delle acque potrà avvenire solamente grazie a caditoie realizzate in fusione di ghisa; non è ammessa la realizzazione di grigliati in ferro zincato.

#### *2 Caratteristiche*

Le forme e le dimensioni degli elementi dovranno essere motivate da quanto normalmente in uso; caratteristiche, dimensioni e geometria di posa dei materiali dovranno essere espressamente approvate dalla Commissione del Paesaggio.

### **3.2.36 Sistemazione a verde**

Nelle aree scoperte di ciascun comparto, anche mediante l'approvazione di un progetto preliminare di coordinamento, possono essere individuati alcuni ambiti da destinare a verde, per lo più di uso privato. E' ammessa la formazione di prati e l'impianto di essenze arbustive ed arboree, purché tendenzialmente afferenti a specie autoctone. La scelta delle essenze dovrà essere contenuta nella documentazione di progetto (o del progetto preliminare di coordinamento), e su di essa dovrà essere espresso un apposito parere della Commissione del Paesaggio.

#### *2 Sistemazione del verde esistente*

E' fatto obbligo di conservare tutte le formazioni a verde esistenti aventi carattere di giardino, nonché gli esemplari arborei o arbustivi isolati determinanti per la percezione del paesaggio storico.

### **3.2.37 Recinzioni e cancelli**

#### *1 Condizioni generali*

La realizzazione di nuove recinzioni potrà essere valutata dalla Commissione per il Paesaggio.

#### *2 Caratteristiche*

Qualora ricorressero le condizioni per le quali poter prevedere la realizzazione di recinzioni, esse potranno essere realizzate nel rispetto delle seguenti prescrizioni:

- muretto di altezza max. cm 50 (misurata dalla quota più alta dei piani di campagna separati dalla recinzione), con pali e rete metallica ovvero con pali e traverse tutte in legno;
- muro intonacato o pietra locale e mattoni di altezza compresa tra 180 e 220 cm;
- cancellata in elementi metallici a sezione quadrata, tonda e rettangolare, realizzata con disegno semplice, in sintonia con materiali a uso in zona;

Potranno essere ammessi tipi differenti solamente se coerenti con elementi analoghi esistenti da integrare

### **3.2.38 Allineamento di gronda su spazio pubblico**

#### *1 Definizione e obiettivi*

Definisce il rapporto morfologico sul piano verticale specifico per ciascuna unità edilizia o tra più unità edilizie, tenuto conto delle diversità tipologiche che determinano gli allineamenti esistenti. **Obiettivi:** lo strumento persegue l'obiettivo di preservare gli allineamenti di gronda portatori di un elevato valore storico e morfologico in quanto espressione della continuità di parti analoghe dell'edificato (continuità della percezione del tipo edilizio), oppure espressione di diversità tipologica pur in un contesto morfologicamente uniforme, fondamentali per la corretta percezione d'insieme del nucleo storico, nonché di correggere eventuali elementi di distorsione della percezione del rapporto tra le linee di gronda generatisi per effetto di indebite trasformazioni operate in passato.

Nel rispetto dei disposti generali di cui al precedente art. 3.2.6, si prescrive che il progetto debba tendere al soddisfacimento di almeno uno tra i seguenti requisiti:

- modifica dei fili di gronda allo scopo di eliminare discontinuità all'interno della medesima unità edilizia o rispetto a quelle limitrofe, prodottesi per effetto di interventi modificativi incongrui occorsi in passato;
- riduzione delle negatività delle discontinuità di gronda mediante l'impiego di soluzioni tecnologiche o tipologiche simili a quelle potenzialmente esistenti originariamente; tali tecnologie o tipologie potranno essere derivate dall'esame delle unità edilizie della zona afferenti alla classe A o B.

### **3.2.39 Allineamento di facciata su corte**

#### *1 Definizione e obiettivi*

Definisce il rapporto morfologico sul piano orizzontale valutato all'interno di spazi conchiusi, in gran parte definibili corti, dunque valuta la complanarità o meno delle facciate verso gli spazi aperti interni, tenuto conto delle diversità tipologiche che determinano gli allineamenti esistenti.

**Obiettivi:** lo strumento persegue l'obiettivo di preservare gli allineamenti di facciata portatori di un elevato valore storico e morfologico, fondamentali per la corretta percezione d'insieme dei sistemi a corte originari, nonché di correggere eventuali elementi di distorsione della percezione d'insieme dei sistemi a corte originari generatisi per effetto di indebite trasformazioni operate in passato.

Si prescrive che il progetto debba tendere al soddisfacimento di almeno uno tra i seguenti requisiti:

- modifica del fronte verso corte al fine di ripristinare i rapporti perduti o al fine di determinare migliori rapporti morfologici e funzionali con lo spazio di corte (ad esempio riducendo le difformità cromatiche e degli elementi edilizi all'interno di una unità edilizia, generati dal frazionamento della proprietà immobiliare);
- riduzione delle negatività del rapporto intercorrente con altri fronti appartenenti alla medesima corte, sia mediante variazioni fisiche dell'allineamento, sia mediante operazioni di ricomposizione dei fronti tali da attenuare la leggibilità delle anomalie di allineamento o le anomalie di sequenza di elementi edilizi e colori.

### **3.2.40 Allineamento di gronda su corte**

#### *1 Definizione e obiettivi*

Definisce il rapporto morfologico sul piano verticale specifico per ciascuna unità edilizia o tra più unità edilizie, tenuto conto delle diversità tipologiche che determinano gli allineamenti esistenti all'interno degli spazi di corte o assimilabili (rapporto tra corpi residenziali e corpi rurali).

**Obiettivi:** lo strumento persegue l'obiettivo di preservare gli allineamenti di gronda che consentono la lettura delle diversità tipologiche interne agli impianti a corte, nonché di correggere eventuali elementi di distorsione della percezione del rapporto tra le linee di gronda che definiscono la conclusione dello spazio di corte (o dell'interno privato in genere) prodottesi per effetto di indebite trasformazioni operate in passato.

Nel rispetto dei disposti generali di cui al precedente art. 3.2.6, si prescrive che il progetto debba tendere al soddisfacimento di almeno uno tra i seguenti requisiti:

- modifica dei fili di gronda allo scopo di eliminare discontinuità all'interno della medesima unità edilizia o rispetto a quelle limitrofe, prodotte sia per effetto di interventi modificativi incongrui occorsi in passato;
- riduzione delle negatività delle discontinuità di gronda mediante l'impiego di soluzioni tecnologiche o tipologiche simili a quelle potenzialmente esistenti originariamente; tali tecnologie o tipologie potranno essere derivate dall'esame delle unità edilizie della zona afferenti alla classe A o B.

### **3.2.41 Aggetti in facciata su spazio pubblico**

#### *1 Definizione e obiettivi*

La presenza o meno di elementi di facciata in aggetto determina effetti rilevanti sulla percezione del nucleo, tenuto anche conto delle differenti tipologie e della differente qualità architettonica delle unità edilizie.

**Obiettivi:** lo strumento persegue l'obiettivo di tutelare gli aggetti esistenti in facciata esclusivamente nel caso in cui questi siano portatori di un elevato valore storico e nel caso in cui risultino fondamentali per la percezione del nucleo o del tipo edilizio; analogamente il piano opera affinché gli aggetti di facciata aggiunti incongruamente in epoca recente possano alleviare il proprio ruolo sotto il profilo della percezione generale del nucleo.

Si prescrive che il progetto debba tendere al soddisfacimento di almeno uno tra i seguenti requisiti:

- conservazione degli elementi esistenti sotto il profilo tipologico, pur con la possibilità di variazioni edilizie ed architettoniche comunque coerenti con l'architettura esistente;
- sostituzione degli elementi esistenti di scarsa qualità con altri derivati da tipi edilizi analoghi, in condizione morfologica analoga;
- integrazione degli elementi mancanti per effetto di indebite soppressioni operate in passato, anche con riferimento ad elementi simili riscontrabili in tipi edilizi analoghi.

### **3.2.42 Accesso pedonale dallo spazio pubblico**

#### *1 Definizione e obiettivi*

Riguarda il caso della presenza di accessi pedonali dallo spazio pubblico con relazione diretta esterno-interno, da valutarsi in ragione della congruenza rispetto al tipo edilizio.

**Obiettivi:** lo strumento persegue l'obiettivo di tutelare il sistema di accessi pedonali agli spazi interni, o direttamente alle unità edilizie qualora ciò rappresenti un elemento determinante per la percezione del nucleo e coerente con il tipo edilizio al quale appartiene. Il piano persegue altresì l'obiettivo di ridurre le negatività prodottesi per effetto di aperture incongrue rispetto al tipo edilizio, realizzate in epoca recente, anche mediante soppressione delle aperture medesime.

Si prescrive che il progetto debba tendere al soddisfacimento di almeno uno tra i seguenti requisiti:

- correggere eventuali distorsioni degli elementi esistenti (alterazione delle proporzioni, della posizione);

- introdurre elementi architettonici di evidenziazione degli accessi (cornici, cappelli, soglie e simili), anche derivati da tipi edilizi analoghi esistenti nell'intorno.

L'apertura di nuovi accessi è ammessa a condizione che non si determinino alterazioni dei ritmi delle partizioni di facciata e a condizioni che non sussistano elementi di negatività dal punto di vista funzionale.

### **3.2.43 Accesso carrabile dallo spazio pubblico**

#### *1 Definizione e obiettivi*

Riguarda il caso della presenza di accessi carrabili dallo spazio pubblico con relazione diretta esterno-interno, appartenenti al tipo edilizio (androni e simili), da valutarsi in ragione della congruenza rispetto al tipo edilizio medesimo e al rapporto spazio privato-spazio pubblico.

*Obiettivi:* lo strumento persegue l'obiettivo di tutelare il sistema di accessi carrabili agli spazi interni, ricavati nel corpo delle unità edilizie, qualora ciò rappresenti un elemento determinante per la percezione del nucleo, per il significato dello spazio di corte (o simile) e coerente con il tipo edilizio al quale appartiene. Il piano persegue altresì l'obiettivo di ridurre le negatività prodottesi per effetto di aperture incongrue rispetto al tipo edilizio, realizzate o modificate in epoca recente.

Si prescrive che il progetto debba tendere al soddisfacimento di almeno uno tra i seguenti requisiti:

- correggere eventuali distorsioni degli elementi esistenti (alterazione delle proporzioni, della posizione);
- introdurre elementi architettonici di evidenziazione degli accessi (cornici, cappelli, soglie e simili), anche derivati da tipi edilizi analoghi esistenti nell'intorno;
- conservare le proporzioni dell'apertura carrabile, anche in rapporto con gli altri elementi di facciata, qualora fossero necessarie minime variazioni dimensionali per garantirne la transitabilità.

L'apertura di nuovi accessi è ammessa a condizione che le nuove aperture si inseriscano armoniosamente nei ritmi delle partizioni di facciata e a condizioni che non sussistano elementi di negatività dal punto di vista funzionale.

### **3.2.44 Piani di Recupero Urbano**

Gli immobili identificati con la sigla PRU sono soggetti a Piano di Recupero Urbano, le cui modalità attuative sono previste dai disposti normativi.

### **3.2.45 Valutazione del clima acustico**

Dovrà essere inoltre prevista la valutazione del clima acustico, oltre che alla valutazione dei requisiti acustici passivi degli edifici, per i nuovi interventi edificatori e per le ristrutturazioni.

### 3.3 Ambiti residenziali consolidati (RC)

**Definizione:** Comprende la maggior parte del sistema insediativo attuale con un'evoluzione morfologica che parte dall'iniziale espansione avvenuta a ridosso dei nuclei storici e attestata lungo l'asse viario principale, fino alle più recenti formazioni.

Il tessuto prevalente è quello estensivo organizzato in lotti con tipologia predominante a casa unifamiliare nelle diverse modalità di aggregazione (villetta, casa a 2 e 3 piani, casa a schiera).

Prescrizioni generali: Tutela dei caratteri tipologici, costruttivi e compositivi. Ogni intervento dovrà porre attenzione alle relazioni funzionali con la strada di accesso e l'organizzazione complessiva degli spazi pertinenziali, nonché alla presenza di aree naturali di significativo valore ambientale. La riqualificazione dell'area di pertinenza sarà finalizzata al miglioramento delle condizioni di permeabilità ed al potenziamento della stratificazione vegetale arborea arbustiva in prossimità dei confini del lotto

**Interventi edilizi:** E' ammesso il recupero del patrimonio edilizio esistente mediante i seguenti interventi di trasformazione conservativa:

- manutenzione ordinaria
- manutenzione straordinaria
- restauro e risanamento conservativo
- ristrutturazione edilizia (*solo per gli edifici in classe tipologica C*)

**Classi tipologiche:** gli edifici ricadenti nella classe tipologica A e B sono soggetti alle norme di cui all'art. 3.2 e seguenti.

#### Indici e parametri

- Indice fondiario (If) = esistente
- Rapporto di copertura (Rc) = esistente
- Verde drenante (Vd) = esistente
- Altezza massima (H) = piani esistenti
- Distanza fabbricati (Df) = 10 m
- Distanza confini (Dc) = 5 m

Sulle aree definite libere sarà consentita l'edificazione nei limiti di quanto previsto dall'art.3.4.

**Destinazioni d'uso:** prevalentemente residenziali

**Prescrizioni particolari:** Negli edifici di matrice rurale il riferimento guida per gli interventi di riqualificazione e ricomposizione tipologica, deve consistere nella lettura del processo costitutivo dell'edificio. Ai fini del riuso dei fienili possono essere realizzate nuove partizioni orizzontali, con tecniche costruttive e materiali consoni; l'inserimento di eventuali nuove finestrate deve essere coerente con i caratteri del tipo edilizio. È da conservarsi inoltre ogni elemento tradizionale tipico della cultura contadina.

Il recupero dei fienili e dei rustici di origine agricola e il loro riutilizzo funzionale, è comunque assoggettato all'osservanza delle seguenti prescrizioni:

- l'intervento edilizio non deve comportare aumento della superficie coperta;
- l'intervento edilizio non deve comportare aumento dell'altezza massima esistente;
- devono essere mantenute, per quanto tecnicamente possibile, la struttura portante dei corpi di fabbrica, le pareti perimetrali e la copertura;
- eventuali elementi architettonici degradati e non recuperabili, potranno essere oggetto di intervento di sostituzione o ricostruzione con materiali e tecniche costruttive compatibili con il carattere originario del manufatto, senza alterazione dell'impianto edilizio e della tipologia e salvaguardando gli eventuali elementi di pregio.



Classi di sensibilità paesistica: Per quanto riguarda gli interventi, in relazione alle **classi di sensibilità paesistica**, così come evidenziate nella relativa tavola, si rinvia agli specifici indirizzi normativi contenuti "Regole per la gestione del paesaggio" illustrate nel presente PdR.

Dovrà essere inoltre prevista la valutazione del clima acustico, oltre che alla valutazione dei requisiti acustici passivi degli edifici, per i nuovi interventi edificatori e per le ristrutturazioni.

### 3.4 Aree libere in ambiti residenziali consolidati (RC)

#### Indici e parametri:

- Indice fondiario (If) = 1 mc/mq
- Rapporto di copertura (Rc) = 30%
- Verde drenante (Vd) = 30%
- Altezza massima (H) = 2 piani (aventi altezza media interna pari al massimo di m.3)
- Distanza fabbricati (Df) = 10 m
- Distanza confini (Dc) = 5 m

Classi di sensibilità paesistica: Per quanto riguarda gli interventi, in relazione alle **classi di sensibilità paesistica**, così come evidenziate nella relativa tavola, si rinvia agli specifici indirizzi normativi contenuti "Regole per la gestione del paesaggio" illustrate nel presente PdR.

#### Prescrizioni sulle trasformazioni:

Nelle aree di trasformazione dovrà trovare integrale applicazione quanto previsto dall'appendice G della DGR 29.03.2006 n. 8/2244 in particolare per la riduzione delle portate meteoriche convogliate in pubblica fognatura.

Dovrà essere inoltre prevista la valutazione del clima acustico, oltre che alla valutazione dei requisiti acustici passivi degli edifici, per i nuovi interventi edificatori.

### 3.5 Ambiti di trasformazione a carattere residenziale (ATR)

I parametri urbanistici (indici fondiari, rapporti di copertura, ecc) previsti nel documento di piano per gli ambiti di trasformazione hanno carattere meramente orientativo (con possibilità quindi di diminuzioni o aumenti), e non producono effetti diretti sul regime giuridico dei suoli, come peraltro indicato dall'art. 8.3 della Legge regionale 12/2005.

Gli indici urbanistico edilizi necessari all'attuazione della previsione dei piani attuativi, vengono fissati in via definitiva dagli stessi piani attuativi, in coerenza con le indicazioni contenute nel documento di piano, come previsto dall'art.12.3 della Legge regionale 12/2005, conseguentemente i parametri urbanistici contenuti nel piano delle regole in riferimento agli ambiti di trasformazione, sono da intendere "orientativi" e come tali suscettibili di modifiche nell'ambito delle previsioni definitive dei piani attuativi .

In merito agli ambiti di trasformazione a carattere residenziale (ATR) si rimanda al Piano delle Regole di ogni singola zona.

### 3.6 Ambiti destinati alle attività produttive consolidate (APC)

Definizione: E' la zona consolidata occupata da impianti produttivi industriali/artigianali o a questi assimilabili e dalle relative attrezzature. Per questo ambito il permanere della destinazione produttiva appare appropriata in relazione alla sua collocazione, estensione ed accessibilità rispetto all'agglomerato urbano.

**Destinazioni d'uso:** Le destinazioni d'uso principali di questo ambito sono le attività produttive artigianali ed industriali.

In particolare si intendono ricomprese nella destinazione produttiva, in quanto pertinenze della stessa:

- residenza per esigenze di custodia e servizio, nella misura di una unità abitativa per ogni insediamento produttivo e per una volumetria massima di 600 mc.;

**Interventi edilizi:** E' ammesso il recupero del patrimonio edilizio esistente mediante i seguenti interventi di trasformazione conservativa:

- manutenzione ordinaria
- manutenzione straordinaria
- restauro e risanamento conservativo
- ristrutturazione edilizia

#### Indici e parametri

- Indice fondiario (If) = esistente
- Rapporto di copertura (Rc) = esistente
- Verde drenante (Vd) = esistente
- Altezza massima (H) = altezza esistente
- Distanza fabbricati (Df) = 10 m
- Distanza confini (Dc) = 5 m
- Sulle aree definite libere sarà consentita l'edificazione nei limiti di quanto di seguito riportato:
- Indice fondiario (If) = 4 mc/mq
- Altezza massima (H) = 10 m
- Distanza confini (Dc) = 5 m.
- Distanza fabbricati (Df) = 10 m.
- Superficie parcheggio (Sp) = art.2.7

Nelle aree di trasformazione dovrà trovare integrale applicazione quanto previsto dall'appendice G della DGR 29.03.2006 n. 8/2244 in particolare per la riduzione delle portate meteoriche convogliate in pubblica fognatura.

Dovrà essere inoltre prevista la valutazione del clima acustico, oltre che alla valutazione dei requisiti acustici passivi degli edifici, per i nuovi interventi edificatori.

### **3.7 Ambiti di trasformazione produttiva (ATP)**

Ambito soppresso dal parere di compatibilità della Provincia recepito in sede di approvazione del del P.G.T.

### **3.8 Ambiti destinati agli impianti tecnologici**

**Definizione:** Si definiscono *aree per impianti tecnologici* gli ambiti del territorio comunale destinati alla realizzazione di impianti in genere, pubblici e privati diretti a garantire la funzionalità urbana e territoriale.

**Disposizioni:** Nelle *aree per impianti tecnologici* è vietata qualsiasi edificazione se non funzionale agli impianti stessi. La realizzazione delle opere previste nelle zone *aree per impianti tecnologici* compete ai soggetti interessati alla costruzione e gestione delle opere. La dimensione/collocazione delle *aree per impianti tecnologici* è stabilita dal PGT; le norme del PGT non richiedono alcuna verifica di parametri edilizi e urbanistici, affidando alla progettazione il compito di minimizzare l'impatto, si rimanda inoltre ad ogni disposizione di altra normativa vigente in materia.

I volumi tecnici di servizio ad impianti di pubblica utilità non rientrano nel computo degli indici relativi agli ambiti (Volume e s.l.p).

Nel momento in cui verranno dismessi i depuratori comunali, a fronte di attivazione di quello consortile di Calolziocorte, si procederà a verificare l'eventuale stato di contaminazione del terreno e delle acque sotterranee.

In caso di dismissioni di tali impianti, gli ambiti saranno disciplinati ai sensi dell'art. 3.4 delle presenti norme.

Classi di sensibilità paesistica: Per quanto riguarda gli interventi, in relazione alle **classi di sensibilità paesistica**, così come evidenziate nella relativa tavola, si rinvia agli specifici indirizzi normativi contenuti "Regole per la gestione del paesaggio" illustrate nel presente PdR.

Nel momento in cui verranno dismessi i depuratori comunali, a fronte di attivazione di quello consortile di Calolziocorte, si deve verificare l'eventuale stato di contaminazione del terreno e delle acque sotterranee.

### 3.9 Sistema del verde

#### 3.9.1. Ambiti destinati a verde urbano di salvaguardia

Descrizione: Trattasi di aree, in funzione del tessuto edilizio residenziale, da conservare a verde e a finalità connesse alla residenza.

Finalità e obiettivi: Rafforzare e valorizzare tutte le espressioni fisiche del verde urbano, sia come contributo per la creazione di un sistema interrelato di verde, alla scala comunale, sia come strumento per meglio integrare visivamente i manufatti edilizi nel quadro paesistico d'insieme.

#### Destinazioni d'uso e prescrizioni generali:

- E' ammessa unicamente la manutenzione dell'area a verde.
- Viene prescritta la conservazione dei soggetti arborei preesistenti ed è consentito il potenziamento delle piantumazioni esistenti attraverso il nuovo impianto di specie arboree o arbustive di tipo autoctono.
- Le aree libere sono inedificabili. E' consentita la realizzazione di piscine ed attrezzature sportive, manufatti di servizio nella misura massima di mq 8, in legno o materiale similare, previa comunicazione all'ufficio tecnico, opere di difesa del suolo (argini, pendii, scarpate...)
- E' ammessa la realizzazione di strade di servizio con relative opere di raccolta e convogliamento delle acque;
- Sono ammesse le operazioni di scavo e sbancamento;
- Per le costruzioni esistenti in tale zona è ammessa la manutenzione ordinaria, straordinaria e ristrutturazione.
- I cancelli degli accessi carrai ai singoli lotti dovranno essere arretrati dal filo stradale di almeno 5,00 m in piano e raccordati alle recinzioni con opportuni svassi.
- I lotti possono essere delimitati con rete metallica di tipo plastificata "verde" con altezza massima pari a mt 1.20 soprastante un muro in c.a., stollato o con finitura a vista, di altezza massima pari a 0,50 m. In alternativa è prevista la realizzazione di una rete metallica e pali per un'altezza massima di m 2.00.

Classi di sensibilità paesistica: Per quanto riguarda gli interventi, in relazione alle **classi di sensibilità paesistica**, così come evidenziate nella relativa tavola, si rinvia agli specifici indirizzi normativi contenuti "Regole per la gestione del paesaggio" illustrate nel presente PdR.

### 3.9.2 Verde di connessione tra ambiente edificato e rurale.

Definizione. Sono aree strategiche che, in coerenza con i principi dell'art 10 bis della L.R.12/2005, contribuiscono ad interrompere la frammentazione e la perdita di integrità degli spazi aperti, per ricreare, ove ancora possibile, la continuità delle aree verdi nelle loro varie espressioni fisionomiche.

Finalità e obiettivi. Favorire la formazione della struttura fisica di base per la creazione di un sistema ambientale integrato, che sia in grado di innervare e rivitalizzare, fisicamente e visivamente, l'intero territorio comunale, connettendo gli ambiti urbani con quelli naturali e agricoliforestali.

Prescrizioni generali. Le presenti prescrizioni generali integrano gli indirizzi contenuti nelle NA per la gestione del paesaggio, in relazione alle classi di sensibilità evidenziate nella relativa tavola:

#### EDIFICI ESISTENTI

*Sono consentiti i seguenti interventi:*

- gli interventi sugli edifici esistenti dovranno essere 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;
- mantenere e migliorare l'eventuale vegetazione arborea intorno ai manufatti tradizionali sulla base di essenze assonanti al carattere dei luoghi;
- gli interventi relativi alla realizzazione di fabbricati accessori e di servizio di cui all'art. 3.9.3;
- gli interventi proposti dovranno altresì prevedere contestualmente, opere volte al recupero paesaggistico-ambientale e alla ricomposizione di un'immagine naturalistica tesa a mitigarne l'impatto sull'ambiente. Ogni intervento sugli edifici esistenti potrà essere assentito con contestuale sottoscrizione di atto di impegno finalizzato alla conservazione e miglioramento ambientale (paesistico ed ecologico), degli ambiti di proprietà adeguatamente riconosciuti, sia attraverso una valutazione preventiva dei caratteri esistenti, così come da una proposta progettuale predisposta da tecnico di settore in grado di orientare interventi compatibili con i caratteri e con le suscettività ambientali del comparto;
- la conservazione e 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, etc.; la tutela è estesa anche a tutte le "pertinenze" dell'edificio, quali costruzioni accessorie e di servizio, rustici, e spazi scoperti adiacenti;
- valorizzazione degli edifici isolati di particolare interesse storico-architettonico anche tramite la realizzazione o sistemazione degli spazi esterni, quindi pavimentazioni, strade di accesso, cortili, alberature, recinzioni, etc;
- salvaguardia e recupero dei caratteri materici e formali;

#### SISTEMI VEGETAZIONALI DIFFUSI

*Sono consentiti i seguenti interventi:*

- conservazione delle risorse forestali e dei loro caratteri ecologici e paesistici, nonché dell'integrità delle aree boscate;
- ridefinizione puntuale dei confini tra bosco ed aree libere, con margini non rettilinei, in modo da mantenere l'equilibrio percettivo tra le diverse componenti del paesaggio e impedendo la progressiva cancellazione degli spazi prativi;
- salvaguardia delle modalità e delle tipologie d'impianto, nonché del rapporto paesisticamente consolidato con il contesto;
- salvaguardia fisica e percettiva dei sistemi vegetazionali diffusi;
- mantenimento e potenziamento delle essenze arboree presenti lungo le strade, le sponde dei fossi e della vegetazione di alto fusto presente;
- ripristino ed arricchimento arboreo dei sistemi vegetazionali degradati;

- mantenere l'attività di taglio regolamentato del bosco ceduo improntato a criteri
- naturalistici, favorendo il rinnovo naturale della specie, privilegiando la vocazione delle
- specie vegetazionali in equilibrio con l'ambiente ed impedendo il taglio a raso del bosco;

## STRADE

*Sono consentiti i seguenti interventi:*

- l'eventuale ampliamento delle strade dovrà seguire criteri di corretto inserimento paesistico, seguendo la morfologia naturale (curve di livello, morfologie emergenti, ecc.) ed evitando la realizzazione di muri di sostegno di forte impatto percettivo privilegiando tecniche dell'ingegneria naturalistica;
- le infrastrutture che prevedono opere fuori terra, quali muri di sostegno, o modifiche alla morfologia dei luoghi, nonché adattamenti e rettifiche alle infrastrutture, dovranno essere attentamente valutate rispetto alle condizioni di compatibilità paesistica;

## FRUIZIONE VISIVA

*Sono consentiti i seguenti interventi:*

- In caso di interventi di qualsiasi natura, è opportuno garantire la percezione visiva delle emergenze geomorfologiche dai sentieri, dalle strade e dalle aree prative che le contornano;
- gli interventi ammessi devono garantire il mantenimento delle visuali e delle percettibilità verso i valori paesaggistici espressi dalle aree di rilievo, evitando occlusioni visuali;
- 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.

Classi di sensibilità paesistica: Per quanto riguarda gli interventi, in relazione alle **classi di sensibilità paesistica**, così come evidenziate nella relativa tavola, si rinvia agli specifici indirizzi normativi contenuti "Regole per la gestione del paesaggio" illustrate nel presente PdR.

### 3.9.3. Ambiti del sistema agro-forestale

Definizione: A questo ambito appartengono le aree di particolare valore ambientale, che compongono la struttura del paesaggio agro-forestali, finalizzate al mantenimento ed alla valorizzazione dei caratteri ambientali, paesaggistici e dei valori naturali e antropici propri del territorio agricolo e che sono in sinergia con l'ambito paesaggistico e di tutela ambientale.

Il sistema agro-forestale per le sue specificità merita attenzioni particolari per la gestione, infatti, il PGT, dopo aver distinto il territorio tra urbanizzato e non urbanizzato, ovvero riconosciuto il territorio agro silvo pastorale, delimitando e riconoscendo i comparti come:

- aree aperte (seminativi, praterie, aree aperte franche, coltivi, frutteti, ecc.)
- aree boscate (includendo tutte le superfici in evoluzione verso tali formazioni), secondo le indicazioni previste dalla L.R. n. 27/2004, che promuove la salvaguardia e la valorizzazione dei boschi in tutte le sue riconosciute differenti funzioni (naturalistica, protettiva, paesaggistica, ricreativa e produttiva), condivide nelle linee generali le indicazioni offerte dal Piano di Indirizzo Forestale (P.I.F.), così come promuove azioni atte ad identificare iniziative capaci di orientare condizioni di gestione razionale della risorsa bosco, previo riconoscimento, attraverso le risultanze della pianificazione orientata (forestale) delle specifiche valenze e condizioni riconosciute e sancite dalle norme vigenti; con particolare riferimento a:
  1. identificazione del comparto boscato secondo le diverse tipologie forestali e la funzione riconosciuta;
  2. identificazione degli indirizzi colturali specifici per le diverse tipologie forestali e le eventuali deroghe per il taglio a raso dei boschi;
  3. il riconoscimento delle modalità e delle limitazioni alla trasformazione dei boschi;

4. individuazione dei criteri e delle tipologie, nonché della localizzazione degli interventi compensativi così come previsti dalla DGR 1 agosto 2003, n. 7/13900 e successive modifiche ed integrazioni;

- definizione dei sistemi silvocolturali atti a favorire la disseminazione delle specie autoctone, così come di salvaguardare specie locali in via di estinzione;
- la tutela degli aspetti fitosanitari, la lotta agli incendi boschivi, il potenziamento della viabilità minore, la introduzione di mandrie e greggi per il controllo del sottobosco e per evitare decadimento alle aree non regolarmente gestite, la conservazione degli insediamenti produttivi sommitali, la valorizzazione ed il recupero delle selve castanili la gestione delle biomasse per la produzione di energia.
- il riconoscimento di incentivi per la manutenzione del territorio;
- il coinvolgimento degli operatori agricoli e agroforestali nelle azioni di manutenzione, conservazione e valorizzazione del territorio;
- il riconoscimento privilegiato delle azioni di manutenzione che ricorrono all'utilizzo delle tecniche di bioingegneria;

per quanto riguarda le aree a vocazione e/o con suscettività agricola si ribadisce che il PGT tutela detti ambiti e si prefigge di:

- non sottrarre aree di pregio all'attività agricola anche con lo scopo di evitare il consumo dei terreni a spiccata vocazione produttiva;
- asseconda e favorisce gli interventi orientati a modernizzare e a meglio radicare sul territorio le imprese agricole;
- condivide le scelte indirizzate a innescare e consolidare processi produttivi biocompatibili ed ecosostenibili

Si osserva che la conservazione dei territori alle attività agricole consente di perseguire obiettivi diversificati tra i quali si annovera la conferma dei corridoi ecologici, la biodiversità, le attività ecocompatibili ed ecosostenibili, ecc. Nei comparti territoriali con tali connotazioni (comparti naturaliformi), si avrà cura di evitare la frammentazione e/o l'interruzione della continuità territoriale.

In assonanza a tale principio gli orientamenti della pianificazione sono rivolti a privilegiare azioni attraverso le quali perseguire gli obiettivi che prevedono il miglioramento e la conservazione delle aree aperte prative ai fini della conservazione di una elevata variabilità ecologica ed ambientale.

Azioni di recupero delle aree arbustate in evoluzione verso le formazioni boschive, sono ammesse a condizione che l'azione sia finalizzata ad una razionale gestione delle aree aperte. Per il miglior utilizzo di dette risorse, al fine di evitare il sovraccarico e/o il sottopasciamento dei comparti, sono ammesse recinzioni mobili elettrificate.

Gli interventi di edificazione nei comparti agro silvo pastorali devono rispettare le indicazioni contenute nella L.R. 12/2005, legge per il governo del territorio, ovvero riconoscere in tale disposizione le indicazioni e gli indirizzi.

Il PGT si propone di riconoscere, salvaguardare e monitorare gli elementi vegetali di particolare pregio, per dimensione, allocazione stagionale, statura e portamento, presenti nel territorio, provvedendo, anche su segnalazione, ad inserire detti elementi in apposito elenco aggiornabile, al fine di dare la più ampia pubblicità al caso.

Per detti esemplari è vietato eseguire qualsiasi intervento, se non preventivamente autorizzato, dall'U.T. che, su segnalazione e richiesta verificherà, con il supporto specialistico, gli aspetti fitopatologici e fitosociologici del/degli elemento/i oggetto di disamina.

Il PGT si propone l'obiettivo della conservazione e riqualificazione degli habitat ripariali e delle zone di pertinenza dei corsi d'acqua mediante:

- azioni di monitoraggio attraverso le quali identificare lo status di conservazione degli ecosistemi in termini di valore paesaggistico e biologico;
- privilegia e condiziona azioni di riordino del territorio, per il miglior utilizzo e per la conservazione della risorsa disponibile, quando queste si attuano attraverso l'utilizzo di tecniche e modalità costruttive ispirate all'ingegneria naturalistica;

- privilegia azioni e strategie per il controllo delle popolazioni di specie animali e vegetali alloctone quando queste esprimono valenze riconoscibili come fattori di rischio per la conservazione della biodiversità, nonché il controllo, con metodi non cruenti, di specie animali particolarmente dannose all'agricoltura e comunque in coerenza con i principi di eco sostenibilità.

Obiettivi: Le finalità perseguite dal presente Piano per questo ambito sono:

- il mantenimento e la valorizzazione dei caratteri ambientali, paesaggistici e dei valori naturali e antropici propri del territorio agricolo;
- la salvaguardia, la qualificazione ed il potenziamento in quanto funzionali alla tutela, al ripristino ed alla valorizzazione delle potenzialità ambientali e paesaggistiche della campagna. A tal fine si promuove la relazione tra uso del suolo a fini agricoli e la sua fruizione ambientale di tipo educativa, culturale, scientifica e ricreativa;
- la diversificazione delle produzioni agricole nonché il mantenimento di forme di agricoltura di elevato significato storico - paesistico, al fine di favorire la biodiversità e la complessità ambientale.

Le aree con destinazione agro-silvo-pastorale, sono soggette alle "Norme in materia di edificazione nelle zone agricole" definite dal titolo III della legge regionale n. 12/2005 .

Le costruzioni ammesse sono le seguenti:

1. Case rurali per residenza di diretti coltivatori della terra;
2. Stalle ed edifici per allevamenti;
3. Silos, serbatoi idrici, ricoveri per macchine ed attrezzature agricole, serre ecc. ;
4. Costruzioni adibite alle prime trasformazioni e processi di conservazione dei prodotti agricoli e servizi connessi.

Norme di intervento edilizio:

I relativi indici di densità fondiaria per le abitazioni dell'imprenditore agricolo non possono superare i seguenti limiti:

- mc 0,06 per mq. su terreni a cultura orticola o floricola specializzata;
- mc 0,01 per mq. per un massimo di 500 mc per azienda, su terreni a bosco, a coltivazione industriale del legno, a pascolo o prato-pascolo permanente;
- mc 0,03 per mq. sugli altri terreni agricoli.

Nel computo dei volumi realizzabili non possono essere conteggiate le attrezzature e le infrastrutture produttive, le quali non sono sottoposte a limiti volumetrici; esse comunque non possono superare il rapporto di copertura del 10% dell'intera superficie aziendale, salvo che per le serre per le quali tale rapporto non può superare il 40% della predetta superficie.

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.

Non è subordinata a permesso o autorizzazione comunale la realizzazione di coperture stagionali destinate a proteggere le colture.

Destinazioni d'uso principali. Nel rispetto di quanto stabilito dall'art. 59 della Legge Regionale n.12/2005 , negli ambiti agricoli sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso principali:

- attività agricole, silvicole, florovivaistiche, orticole in genere;
- attività zootecniche in genere;
- attività c.d. agrituristiche;
- attività esistenti alla data di approvazione del PGT;
- residenza, nel rispetto dei disposti della L.r. n.12/2005;

Tutte le altre possibili destinazioni d'uso principali sono vietate.

L'esercizio di attività zootecniche è subordinato al rispetto della normativa vigente in materia di igiene ambientale.

Destinazioni d'uso subordinate. Nell'ambito rurale, ferme restando le destinazioni d'uso principali di cui al punto precedente, sono inoltre ammesse le seguenti destinazioni subordinate:

- residenza connessa alla conduzione del fondo;
- uffici, limitatamente a quelli necessari per la gestione dell'attività agricola o agrituristica;
- funzioni di servizio all'attività agricola o agrituristica;

Sono altresì ammesse le attività di conduzione amatoriale e non imprenditoriale del fondo.

Altre funzioni ammesse. Sono ammesse le funzioni non connesse all'attività agricola esistenti alla data di approvazione del PGT.

E' consentito l'uso (residenza o attività agricola amatoriale) degli edifici di origine agricola che risultano dimessi. Per tali edifici, nelle aree di pertinenza, sono ammissibili:

- gli interventi per la manutenzione degli elementi viari e spazi di sosta esistenti per i mezzi di trasporto motorizzati;
- la realizzazione e la manutenzione di percorsi carrali, pedonali e ciclabili, i quali non possono essere pavimentati con materiali e tecniche costruttive di salvaguardia dell'area agricola;
- la tutela e manutenzione della vegetazione esistente con nuova formazione di filari e siepi arboreo arbustive in appoggio ai confini ed ai percorsi adiacenti.

In questo ambito risultano inoltre vietati:

- movimenti di terra, scavi e riporti non connessi all'esercizio dell'attività agricola eccedenti 100 mc ad esclusione di riporti di terra per interventi legati alla realizzazione di infrastrutture pubbliche, di protezione civile e difesa del suolo;
- discarica ed immagazzinamento all'aperto di rifiuti di rottami di automobili e altri depositi estranei all'attività agricola;
- disboscamenti e tagli non autorizzati dagli organi competenti;
- interventi modificativi del regime delle acque, ad eccezione di quelli occorrenti per il ripristino del sistema idrogeologico, fatte salve le derivazioni per uso agricolo debitamente autorizzate dagli enti e dalle autorità preposte;
- impianti di smaltimento e trattamento rifiuti.

Classi tipologiche: gli edifici ricadenti nella classe tipologica A e B sono soggetti alle norme di cui all'art. 3.2 e seguenti.

E' ammessa l'installazione di impianti ed attrezzature tecnologiche per la distribuzione dell'acqua potabile, dell'energia elettrica e per le radiotrasmissioni, purché di pubblica utilità, nonché di

Impianti di produzione di energia rinnovabile.

Attività esistenti alla data di entrata in vigore del PGT: *specificata*. Sono equiparate all'attività effettivamente esistenti anche quelle che, pur essendo cessata l'operatività, risultano ancora regolarmente esistenti sotto il profilo giuridico, così come risultanti dagli appositi registri di iscrizione (Camera di Commercio, Artigianato, Agricoltura ed altri enti similari)

L'attività si intende esercitata in modo continuativo anche a fronte di cambiamenti di ragione sociale.

Impianti sportivi privati. La realizzazione di impianti sportivi privati (quali piscine, campi da tennis etc.) è ammessa solamente se al servizio di destinazioni d'uso residenziali o agrituristiche a condizione che:

- sia mantenuta una distanza non superiore a m 20 misurata dall'edificio o dagli edifici di cui risulta pertinenziale;
- la superficie occupata dell'impianto non risulti superiore alla superficie coperta dell'edificio o dagli edifici di cui risulta pertinenziale, fermo restando eventuali maggiori superfici necessarie per il rispetto delle dimensioni regolamentari dei campi da tennis (qualora la superficie regolamentare del campo da tennis risultasse superiore alla superficie coperta



dell'edificio o dagli edifici di cui risulta pertinenziale, è ammessa la realizzazione di un solo campo);

- non si realizzi alcun elemento che fuoriesce dal suolo oltre m 1,20, comprese le attrezzature connaturate all'attività sportiva (quali, ad esempio, spogliatoi e locali o impianti in genere)

Distanze dai perimetri dei centri edificati. Le costruzioni si cui al punto 2 (stalle ed edifici per allevamenti) devono essere, di norma, alla distanza di 300 metri dal perimetro del centro edificato. Tale distanza potrà essere ridotta a 150 metri nel caso di allevamenti familiari di modesta dimensione.

Fabbricati accessori e di servizio. Nell'ambito di una proprietà classificata ambito rurale, è ammessa la costruzione di un fabbricato ad uso ricovero attrezzi agricoli e prodotti agricoli locali, finalizzato all'esercizio di una attività agricola a carattere familiare complementare ed integrativa od amatoriale.

Detti fabbricati accessori dovranno avere i seguenti requisiti tecnici e tipologici:

- superficie coperta massima: mq. 16, comprensiva di eventuali porticati, tettoie e qualsiasi altro elemento aggettante;
- piani: unico (piano terreno);
- altezza massima misurata sopra il colmo della copertura: m. 3,00;
- copertura preferibilmente a due falde simmetriche con pendenza minima pari a 35%;
- distanza dai confini: m. 10,00 (ammessa costruzione a confine previo convenzionamento o quando di fatto preconstituito);
- distanza dalle strade: come da art.2.17 presenti norme;
- distanza dalle strade campestri in genere o agro-silvo-pastorale: m. 1,50;
- materiali prevalenti elementi a vista: legno, pietra per pareti perimetrali; legno per struttura copertura; pietra o coppi di laterizio per manto di copertura, eccezionalmente in lastre ondulate di fibrocemento o metallo verniciato;
- tipologia: conforme alle caratteristiche ambientali del luogo;

L'intervento potrà essere eseguito previo ottenimento del Permesso di Costruire o denuncia di inizio di attività e subordinatamente all'assunzione, mediante atto unilaterale di impegno, con carattere di vincolo reale a favore del Comune, da registrare e trascrivere, dell'obbligo di mantenere il fabbricato ad uso connesso alla destinazione agricola del fondo, con obbligo di demolizione e ripristino dello stato originario del luogo in caso di inadempienza.

Le funzioni notarili verranno assunte dal segretario comunale.

Recinzioni: E' stabilita la possibilità di ricostruire, ove presenti recinzioni deteriorate, prevedendo estensioni e completamenti delle stesse, installazioni di cancelli, il tutto con mantenimento delle tipologie presenti ed originarie (murature in pietrame, staccionate in legno, etc.).

E' altresì stabilita la possibilità di realizzare, ove mancanti, recinzioni in rete metallica di tipo plastificata in colorazione verde scuro, supportata da paletti in metallo verniciati in pari tinta, o recinzioni in legno tipo staccionata con muratura in pietrame, ad isolamento e protezione degli edifici destinati all'abitazione e per dimostrate esigenze legate all'attività agricola, a contorno di edifici agricoli od aree destinate all'allevamento di animali o esercizio di colture specializzate.

Tali installazioni dovranno comunque prevedere sistemi di salvaguardia della fauna locale.

Capanni da caccia: E' stabilita la possibilità di realizzare nelle zone a destinazione agro silvopastorale, capanni da caccia (precari), utili ad esercitare l'attività venatoria aventi i seguenti requisiti tecnici e tipologici:

- Superficie coperta massima: mq 6,00;
- Altezza massima: m 2,50;

- Tipologia: capanno precario, neutralizzato e conforme alle caratteristiche ambientali del luogo;
- Materiali: propri del bosco (legno, arbusti, frasche e fogliame); per la copertura ammessa materiale impermeabilizzante adeguatamente mascherato con frasche e fogliame

Per realizzare quanto sopra, il proprietario del fondo (o avente titolo) e il cacciatore, dovranno presentare all'Amministrazione Comunale specifica comunicazione allegando: estratto mappa e estratto aerofotogrammetrico, con evidenziata la posizione del capanno; fotografia del luogo di posizionamento; elaborato di massima rappresentativo del manufatto; impegno attraverso autodichiarazione, a rimuovere il manufatto con il ripristino dei luoghi in caso di dismissione dell'attività o a semplice richiesta dell'Amministrazione Comunale.

La realizzazione potrà avvenire decorsi trenta giorni dalla presentazione di tale comunicazione, al fine di consentire all'Amministrazione Comunale l'esercizio del controllo.

Ad avvenuta realizzazione del capanno dovrà essere prodotta documentazione fotografica, rappresentativa del manufatto.

Classi di sensibilità paesistica: Per quanto riguarda gli interventi, in relazione alle **classi di sensibilità paesistica**, così come evidenziate nella relativa tavola, si rinvia agli specifici indirizzi normativi contenuti "Regole per la gestione del paesaggio" illustrate nel presente PdR.

### **3.10 Ambiti di interesse pubblico e di rispetto. Aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico e generale.**

Le aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico e generale sono previste e normate, ai sensi dell'art. 10 bis della L. R. n. 12 del 2005 (disposizione speciali per i Comuni con popolazione inferiore o pari a 2000 abitanti), dal Piano dei Servizi, allegato al PGT.

Sono aree destinate a servizi e/ o attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale, realizzate tramite iniziativa pubblica diretta o ceduti al comune nell'ambito di piani attuativi.

Tali aree ricomprendono anche i servizi e le attrezzature, anche privati, di uso pubblico o di interesse generale, regolati da apposito atto di assirimento o da regolamento d'uso, redatti in conformità alle indicazioni contenute nel Piano dei Servizi.

Esse sono individuate e classificate nella cartografia allegata al Piano dei Servizi e disciplinate dalle relative NA.

#### **Strade**

Nelle tavole di Piano sono indicate le sedi viarie per quali è previsto l'ampliamento o la nuova realizzazione.

La rappresentazione grafica delle strade e delle intersezioni stradali, contenuta nelle tavole di Piano ha valore di massima fino alla redazione dei relativi progetti esecutivi.

Prima dell'attuazione degli interventi sulla viabilità provinciale l'autorizzazione dell'Ente proprietario sulla base di un progetto firmato da un tecnico abilitato per la tipologia dell'intervento.

Nello studio della nuova previsione viabilistica di collegamento comunale che parte dalla località Casarola fino a raggiungere la SP 179 dovrà particolarmente curare l'aspetto dell'inserimento paesistico ambientale, seguendo altresì il più possibile l'andamento naturale del terreno, eventualmente ricalcando sentieri e percorsi esistenti.

## Fasce di rispetto

Le tavole di piano individuano i limiti delle zone di rispetto o fasce di arretramento stradali, cimiteriali e a salvaguardia delle risorse idriche.

Le fasce di rispetto si articolano in:

- a) fascia di rispetto stradale ai sensi del D.Lgs. n.285 del 30/04/92 ed s.m.i., e D.P.R. n. 495 del 16/12/92 ed s.m.i.;
- b) fascia di rispetto cimiteriale ai sensi del T.U. delle leggi sanitarie approvato con R.D. n.1265 del 27/07/1934 e dell'art. 57 del D.P.R. n.285 del 10/09/1990;
- c) fascia di rispetto dei corsi d'acqua pubblici ai sensi del R.D. n 523 del 25/07/1904 inseriti nel reticolo idrico minore e maggiore.

**Fascia di rispetto stradale:** Le aree di cui al presente articolo sono destinate alla realizzazione di nuove strade di interesse comunale o sovracomunale, all'ampliamento e alla rettifica di quelle esistenti, alla realizzazione, all'ampliamento o alla modifica di attrezzature accessorie alla viabilità, quali corsie di servizio, marciapiedi, banchine, percorsi pedonali e ciclopedonali, parcheggi pubblici e spazi di manovra.

I soggetti proprietari di tali aree sono tenuti a effettuare interventi di manutenzione, mediante opere di sistemazione compatibili con le norme di sicurezza stradale.

Per gli edifici insediati all'interno delle fasce di rispetto sono sempre ammessi gli interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo.

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

Le distanze dal confine stradale, fuori dai centri abitati, da rispettare nella costruzione o ricostruzione di muri di cinta, di qualsiasi natura e consistenza, lateralmente alle strade, non possono essere inferiori a 3 m, fatti salvi le situazioni in essere.

La distanza dal confine stradale, fuori dai centri abitati, da rispettare per impiantare alberi lateralmente alla strada, non può essere inferiore alla massima altezza raggiungibile per ciascun tipo di essenza a completamento del ciclo vegetativo e comunque non inferiore a 6 m.

La distanza dal confine stradale, fuori dai centri abitati, da rispettare per impiantare lateralmente alle strade siepi vive, anche a carattere stagionale, tenute ad altezza non superiore ad 1 m sul terreno non può essere inferiore a 1 m. Tale distanza si applica anche per le recinzioni non superiori ad 1 m costituite da siepi morte in legno, reti metalliche, sostenute da paletti infissi direttamente nel terreno o in cordoli emergenti non oltre 30 cm dal suolo.

La distanza dal confine stradale, fuori dai centri abitati, da rispettare per impiantare lateralmente alle strade, siepi vive o piantagioni di altezza superiore ad 1 m sul terreno, non può essere inferiore a 3 m.

Le aree ricadenti all'interno in tali fasce di rispetto possono essere utilizzate a scopi agricoli o sistemate a verde e/o a parcheggio scoperto. Sono, altresì, ammessi impianti tecnologici pubblici e di interesse pubblico, percorsi pedonali e ciclabili.

**Fascia di rispetto cimiteriale:** Nelle aree occupate da cimiteri possono essere realizzati esclusivamente interventi di ampliamento e ristrutturazione delle infrastrutture cimiteriali.

All'interno dei cimiteri è ammessa la realizzazione di cappelle, tombe di famiglia, edicole funerarie, attrezzature e impianti di servizio, previa concessione o autorizzazione edilizia rilasciata nel rispetto del Regolamento Comunale di Polizia Mortuaria e delle vigenti norme di legge in materia. All'esterno dei cimiteri, le aree qualificate come fasce di rispetto possono essere attrezzate con destinazione a verde pubblico, parcheggi, strade, percorsi, spazi di sosta pedonali, e le opere classificabili come urbanizzazioni primarie.

Nelle stesse aree è ammessa la collocazione di chioschi precari, i quali non presentino caratteristiche di durata, di incorporamento nel terreno e risultino mobili di servizio alle destinazioni compatibili di cui sopra.

Negli edifici insediati e formalmente autorizzati all'interno della fascia di rispetto cimiteriale, individuate ai sensi dell'art. 338 del RD. 27.71934, n.1265 e dall'art. 57 del D.P.R. 10.9.1990, n.285 e s.m.i., possono essere realizzati esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo. Tali interventi non dovranno comportare aumenti di SLP e/o cambi d'uso a favore di destinazioni che prevedano la permanenza di persone anche non continuativa.

All'interno della fascia di rispetto cimiteriale è vietato inserire attrezzature fisse adibite allo sport e al tempo libero.

**Fascia di rispetto dei corsi d'acqua:** Reticolo idrico minore e regolamento di polizia idraulica (approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n.14 del 04.05.2006)

In applicazione al trasferimento delle funzioni relative alla polizia idraulica concernenti il Reticolo Idrico Minore, il Piano di Governo del Territorio è integrato dalla seguente documentazione:

- Elaborato 1: relazione tecnica;
- Elaborato 2: planimetria di individuazione del reticolo minore su mappe catastali;
- Elaborato 3: planimetria di individuazione del reticolo minore su aerofotogrammetrico alla scala 1:5000;
- Elaborato 4: planimetria di individuazione del reticolo minore su aerofotogrammetrico alla scala 1:2000;
- Elaborato 5: regolamento di polizia idraulica;

Le tavole individuano e definiscono il reticolo idrico principale e il reticolo minore .

Il regolamento di Polizia Idraulica definisce la norme e le condizioni da rispettare per una corretta gestione delle attività all'interno dell'alveo e delle fasce di rispetto dei corsi d'acqua individuati all'interno del territorio comunale e rappresentati negli elaborati.

A tali elaborati si fa espresso rinvio.

**Fascia di rispetto per gli elettrodotti (distanze di prima approssimazione – dpa):** le distanze di prima approssimazione degli elettrodotti, di cui alla normativa vigente (LR 4/2008 e D.P.C.M. 29.05.2008), dovrà essere determinata dall'Ente gestore, su iniziativa del privato, prima della presentazione in Comune della richiesta del titolo abilitativo edilizio per nuova edificazione o ampliamenti degli edifici esistenti o recupero dei sottotetti.

Tale documento dovrà essere obbligatoriamente allegato alla istanza edilizia.

## 4. REGOLE PER LA GESTIONE DEGLI ELEMENTI DEL PAESAGGIO

### 4.1 Principi di gestione e salvaguardia del paesaggio

Il PdR assume il concetto di paesaggio definito dalla Convenzione Europea del Paesaggio, ratificata con legge 9 gennaio 2006, n.14, quale determinata parte di territorio, così come è percepita dalle popolazioni, il cui carattere deriva dall'azione di fattori naturali e/o umani e dalle loro interrelazioni.

Gli obiettivi generali del PdR, in materia di paesaggio sono:

- tutelare e conservare i beni, i luoghi e i valori riconosciuti;
- promuovere l'identità locale nel rispetto del principio di sostenibilità;
- riqualificare condizioni di compromissione e di degrado;
- indirizzare e coordinare le azioni locali e settoriali di tutela e valorizzazione del paesaggio.

Il PdR individua la gestione del paesaggio come finalità prioritaria, in una prospettiva di sviluppo sostenibile, per orientare e armonizzare le trasformazioni indotte dai processi di sviluppo sociali, economici e ambientali verso azioni condivise e compatibili.

Il PdR promuove la salvaguardia del paesaggio mediante azioni di conservazione e di mantenimento degli aspetti significativi o caratteristici, giustificate dal valore di patrimonio identitario.

Gli indirizzi e le finalità espresse nel PdR costituiscono un riferimento anche per la valutazione della sensibilità dei luoghi in relazione all'esame paesaggistico dei progetti.

Nell'elaborato di PdR sono riportati gli elementi che assumono rilevanza paesaggistica per le loro caratteristiche naturali, storiche, percettive, simboliche.

**Ogni trasformazione è soggetta all'applicazione degli articoli di cui al Titolo VII (la dimensione paesistica del PTCP) delle Norme di Attuazione del PTCP. Inoltre, ogni intervento paesisticamente rilevante deve essere corredato da una ricognizione speditiva del contesto, termine con la quale si intende la produzione di un elaborato che documenti, cartograficamente e fotograficamente, lo stato dei luoghi in relazione agli aspetti del contesto considerati.**

### 4.2 RILEVANZA PAESISTICA: PUNTI PANORAMICI – VISUALI PANORAMICHE

#### Caratteri identificativi

Sono i luoghi consolidati e non, di elevata fruizione percettiva di quadri paesistici rilevanti e/o di altre componenti di rilevanza paesistica presenti nel territorio.

Il particolare "godimento" di talune viste costituisce in molti casi un patrimonio collettivo condiviso, oltre che importante momento evocativo e suggestivo nel rapporto con il paesaggio.

#### Elementi di criticità

- a. Introduzione di elementi di ostacolo, di tipo fisico (edilizio, infrastrutturale) alla percezione del quadro paesistico.
- b. 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.

#### Indirizzi di tutela

Per il mantenimento, il recupero e la valorizzazione del ruolo paesistico originario dovranno essere evitati gli interventi che comportino riduzione del campo visuale e di percezione dei quadri paesistici significativi o che ne alterino il contesto.

Sono da ricercare la conservazione e la manutenzione dei luoghi e delle visuali, la tutela paesistica delle condizioni di visibilità oltre all'attrezzamento e alla manutenzione dei luoghi e dei percorsi.

Per l'utilizzo agricolo, in prossimità dei punti e delle visuali panoramiche, si dovrà evitare opere edilizie e infrastrutturali ed ogni movimento di terra che alteri in modo sostanziale il profilo del terreno.

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 coerenti con le caratteristiche del contesto.

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 del suolo, e di regimazione.

Per il recupero di un corretto inserimento paesistico dei manufatti edilizi isolati esistenti, in prossimità con di coni visivi, si dovranno perseguire interventi tesi al recupero dell'immagine originaria dell'architettura, con il recupero e la valorizzazione degli impianti tipologici, delle tecniche costruttive e dei materiali originari.

Per uno sviluppo paesisticamente sostenibile, dei nuclei abitati in prossimità dei coni visivi è da evitare l'ampliamento dei nuclei abitati, anche isolati, che modifichi le condizioni di percezione dei contesti; tuttavia, in ambiti territoriali particolari, in cui venga documentata e verificata l'impossibilità alternativa di uno sviluppo urbano contenuto e paesisticamente accettabile è possibile prevedere una limitata trasformazione della componente medesima.

Per tale evenienza, che comunque non dovrà modificare in modo sensibile gli assetti percettivi dei quadri paesistici consolidati, le previsioni degli strumenti urbanistici saranno subordinate alla redazione di studi paesistici di maggior dettaglio estesi ad un contesto più ampio rispetto all'area di intervento. Tali studi definiti per comodità sintetica "Piano Paesistici di contesto" effettueranno un'attenta ricognizione delle condizioni delle preesistenze dei manufatti in oggetto.

In particolare, dovranno essere 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 che non introduca elementi di conflittualità geometrica percettiva con le linee orizzontali dei terrazzamenti;
- c. eventuali opere di mitigazione degli effetti sul quadro paesistico percepito alla scala di contesto;
- d. utilizzo di manufatti ed opere d'arte infrastrutturali con caratteristiche costruttive e di finitura assolutamente omogenei alle preesistenze.

### 4.3 RILEVANZA PAESISTICA: COMPONENTI VALORIZZATIVE DEL PAESAGGIO, SENTIERI DI VALENZA PAESISTICA, ITINERARI DI FRUIZIONE PAESISTICA, STRADE PANORAMICHE, TRATTI STRADALI PANORAMICI.

#### Caratteri identificativi.

I sentieri e strade costituiscono la trama relazionale minore ma paesisticamente significativa del territorio comunale e provinciale. Sono di interesse paesistico i percorsi storici che abbiano conservato, anche parzialmente, i caratteri fisici originari e l'originario rapporto con il contesto, nonché i percorsi di rilevanza nella formazione dell'immagine paesistica comunale e provinciale. Dal punto di vista del significato paesistico è possibile distinguere:

#### A) Sentieri di valenza paesistica.

Comprendono sentieri di collegamento a strade e nuclei o a preesistenze, mulattiere, strade campestri, ecc.

All'interno si possono distinguere in:

– percorsi o tracciati che hanno conservato integralmente o parzialmente i caratteri originari (morfologia, sedime viario, caratteri fisici e materici, elementi complementari, alberature, ecc.)

Spesso tali tracciati risultano peraltro frammentari e difficilmente riconoscibili;

– percorsi che conservano la sola memoria o “tracce” dei percorsi storici: tali percorsi talvolta coincidono con infrastrutture recenti che riprendono gli antichi tracciati, modificandone la morfologia originaria, nonché le dimensioni e l'assetto fisico.

#### B) Itinerari di fruizione, strade panoramiche e tratti stradali panoramici.

Trattasi di percorsi di interesse paesistico generale, da cui è possibile fruire di visuali o scorci visivi paesaggisticamente significativi (per profondità e ampiezza), verso territori dotati di particolari valenze naturali o storico-culturali.

In entrambi i casi l'interesse paesistico dei percorsi risiede principalmente nelle relazioni peculiari di natura storico-culturale e visiva che essi instaurano con il contesto territoriale attraversato. Elementi di criticità.

- Mancata manutenzione e abbandono di molti percorsi storici, con conseguente decadimento fisico e materico;
- Tendenza alla conurbazione lungo il nastro stradale, con conseguente occlusione delle visuali panoramiche;
- Tendenza all'abbandono o all'alterazione dei manufatti di complemento della viabilità.

#### Indirizzi di tutela.

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

- Manutenzione dei sentieri ed in genere dei percorsi di cui sopra e installazione di segnaletica di valorizzazione.
- Evitare la soluzione di continuità dei percorsi sopra citati a causa dell'interferenza con la nuova viabilità.
- Eventuali opere di sostegno di sentieri e mulattiere dovranno essere realizzate con terrapieni e materiali lapidei e/o lignei.
- Il tracciato esistente dovrà essere recuperato e valorizzato paesisticamente.
- Tutela e recupero di tracciati, manufatti, verde ed arredi della viabilità, che abbiano conservato in tutto o in parte i caratteri originari.
- Lungo i “tratti stradali panoramici”, è da evitare la compromissione visuale e la riduzione della percezione paesistica dai punti privilegiati di osservazione.
- Evitare la realizzazione di nuovi tracciati e varianti di tracciati preesistenti che implicino la sostanziale modifica delle direttrici storiche, la formazione di manufatti, attrezzature e arredi nonché la trasformazione di contesti ambientali consolidati.
- Evitare la collocazione della cartellonistica pubblicitaria e prevedere la progressiva eliminazione di quella esistente.

## 4.4 LINEE ELETTRICHE

### Caratteri identificativi

Si tratta della linea di conduzione elettrica, sia di superficie o interrate. Di semplice individuazione per la presenza di numerosi tralicci che ne seguono gli assi di distribuzione.

### Criticità

Data la imponente struttura che lo caratterizza, si presenta quale elemento di disturbo alla percezione del paesaggio, soprattutto se ci troviamo in contesti esterni al centro urbanizzato.

### Indirizzi di tutela

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

- Privilegiare, dove possibile la messa in posa di elettrodotti interrati, in modo da non creare ostacolo o turbare la percezione del paesaggio.
- Evitare la collocazione di nuovi tralicci in aree paesisticamente interessanti e importanti da un punto di vista naturalistico e ambientale, evitando in tal modo anche la compromissione dei rispettivi microsistemi.

Per l'utilizzo agricolo

- Evitare la collocazione di tralicci di grandi dimensioni che possano compromettere il valore complessivo e la percezione del paesaggio agrario.

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

- Per tali infrastrutture sono ammessi interventi di adeguamento e trasformazione, o interventi ex-novo quando siano già compresi in strumenti di programmazione o pianificazione già approvati ai relativi livelli istituzionali, e comunque dotati di studi tesi a verificarne il reale impatto paesistico.
- Adattamenti e rettifiche alle infrastrutture sono consentiti a condizione di operare il recupero ambientale della fascia di territorio interessata.

Per uno sviluppo paesisticamente sostenibile dei nuclei abitati:

- A ridosso degli edifici isolati e dei borghi rurali l'eventuale installazione di elettrodotti e ripetitori radiotelevisivi dovrà rispondere a criteri di compatibilità paesistica, senza alterare la morfologia dei luoghi e lo sky-line dei rilievi.
- Nei nuclei storici dovrà essere evitata la realizzazione di impianti tecnologici fuori terra.

## 4.5 TUTELA E VALORIZZAZIONE DEL PAESAGGIO.

### 4.5.1 Indirizzi per la tutela e la valorizzazione del paesaggio: le classi di sensibilità paesaggistica.

Il paesaggio può definirsi come risultato di un'istanza dinamica e formativa permanente. Esso è costituito dall'insieme correlato di tutte le componenti, dalle loro relazioni e dai processi evolutivi ad opera della natura e dell'uomo. Ne deriva che il paesaggio non è immagine, o soggetto statico, e che la sua tutela non può esaurirsi in provvedimenti di mera conservazione, ma piuttosto, attraverso una disciplina che permetta il controllo del processo evolutivo.

Gli obiettivi sono quelli di garantire la conservazione dei caratteri che definiscono le identità locali, la conservazione delle preesistenze e dei relativi contesti e la loro tutela nei confronti dei nuovi interventi, l'elevazione della qualità paesistica degli interventi di trasformazione del territorio, unitamente alla diffusione della consapevolezza dei valori paesistici e la loro fruizione da parte dei cittadini.

La metodologia adottata per l'analisi è basata sulla disgregazione delle componenti corrispondenti alle varie tipologie di paesaggio (naturale, agrario, storico-culturale e urbano).

Al contrario la fase delle valutazioni complessive, al fine di stabilire giudizi di valore, si fonda su operazioni di riaccorpamento. Infatti i quadri paesistici vivono e prendono significato nella reciprocità e nell'interazione fisica e percettiva delle varie componenti che li caratterizzano.



Il significato paesistico di un determinato ambito diventa pertanto il frutto di un giudizio interattivo tra valore ambientale, storico-culturale e valore percettivo legato all'immagine.

I vasti areali che riassumono le classi di sensibilità sono il frutto di un approccio sistemico, dato che i fattori che intervengono nella loro definizione, vengono profondamente interrelati, al punto che nelle determinazioni conclusive è di solito scarsamente distinguibile il loro peso individuale.

In linea generale si è assunto nella taratura dei valori paesistici presenti sul territorio comunale sia il confronto con il contesto di immediato riferimento, il territorio comunale appunto, sia la considerazione di livello generale sulla qualità paesistica dell'intero territorio della provincia di Lecco.

In generale quindi i livelli di sensibilità più alti sono stati attribuiti ad elementi o aree aventi caratteri rispettivamente di rilevanza e di unicità, sia per qualità intrinseca sia per integrità, all'interno del contesto comunale.

Va da sé che, confrontando realtà comunali diverse, queste categorie possono comprendere beni e risorse paesistiche anche assai differenti tra loro, proprio in ragione della disponibilità relativa di beni e risorse paesistiche nelle diverse realtà comunali.

In sintesi si può dire che, sul piano del metodo generale, la scala di sensibilità paesistica assunta, si riferisce all'insieme delle risorse paesistiche del comune in oggetto, ma che al tempo stesso è stata "pesata" in relazione al più ampio contesto provinciale, ben illustrato dal P.T.C.P.

A seguito di un processo di valutazione, tramite giudizi interattivi che analizzano le tipologie di paesaggio (fisico- naturale, agrario, storico-culturale, urbano oltre alle criticità e al degrado) nella loro associazione visiva e nella loro reciprocità, si è pertanto classificato l'intero territorio comunale secondo 5 classi di sensibilità:

- a. CLASSE 1: SENSIBILITÀ PAESISTICA MOLTO BASSA
- b. CLASSE 2: SENSIBILITÀ PAESISTICA BASSA
- c. CLASSE 3: SENSIBILITÀ PAESISTICA MEDIA
- d. CLASSE 4: SENSIBILITÀ PAESISTICA ALTA
- e. CLASSE 5: SENSIBILITÀ PAESISTICA MOLTO ALTA.

Le classi di sensibilità paesistica, oltre a costituire uno scenario per giudicare preventivamente la compatibilità paesistica delle scelte di sviluppo urbanistico, avranno un immediato utilizzo diretto, nella definizione delle procedure per la valutazione paesistica dei progetti, ai sensi della DGR 8 novembre 2002.

Le previsioni del redigendo P.G.T. incorporano il principio di dinamicità, secondo il quale a seguito di elementi conoscitivi che ad oggi potrebbero non essere noti, lo strumento urbanistico potrà essere integrato al fine di perseguire l'interesse generale dei cittadini e delle parti economiche.

#### **4.5.2. La valutazione paesistica dei progetti in relazione alle classi di sensibilità paesistica**

Il giudizio riguardante la "compatibilità paesistica di un intervento" deve essere sviluppato in relazione alle indicazioni di metodo contenute nel DGR 8 novembre 2002 n. 7/11042, che vengono assunte come riferimento dal presente norme.

Il giudizio di compatibilità di un intervento dipende direttamente dal grado di sensibilità del contesto nel quale esso viene proposto e rispetto al quale deve essere "responsabilmente valutato".

L'impatto di un intervento viene valutato come la combinazione tra il progetto e il contesto. In relazione alla maggiore o minore sensibilità del sito, intesa come capacità di essere "turbato" dalle trasformazioni, e in relazione alla maggiore o minore incidenza del progetto, intesa come capacità di "portare turbamento", diventa possibile verificare l'impatto come il prodotto dell'una per l'altra (IMPATTO = SENSIBILITÀ X INCIDENZA).

Determinato sinteticamente in forma numerica, l'impatto può essere inferiore alla soglia di rilevanza, e quindi automaticamente giudicato accettabile sotto il profilo paesistico. Nel caso risulti sopra la soglia di rilevanza ma sotto la soglia di tolleranza, l'intervento è considerato presumibilmente accettabile, anche se da sottoporre ad un esame più approfondito, che potrebbe portare a richiedere modifiche o a porre condizioni. Nel caso il risultato superi la soglia di

tolleranza, il progetto è soggetto a valutazione di merito che può portare anche alla sua negazione per motivi paesistici.

Le classi di sensibilità individuate nella tavola "Classi di sensibilità paesistica", costituiscono il riferimento per la procedura di valutazione dell'impatto paesistico del progetto.

**Ogni trasformazione è soggetta all'applicazione degli articoli di cui al Titolo VII (la dimensione paesistica del PTCP) delle Norme di Attuazione del PTCP.**

**Inoltre, ogni intervento paesisticamente rilevante deve essere corredato da una ricognizione speditiva del contesto, termine con la quale si intende la produzione di un elaborato che documenti, cartograficamente e fotograficamente, lo stato dei luoghi in relazione agli aspetti del contesto considerati.**

#### **4.5.3 Indirizzi di tutela e valorizzazione per le classi di sensibilità paesistica.**

##### **Classe di sensibilità paesistica 1.**

Indirizzi normativi:

1. La classe di sensibilità paesistica 1 identifica ambiti di territorio fortemente urbanizzati dove sono dominanti i caratteri dell'edilizia recente, residenziale o produttiva, con conseguente obliterazione delle componenti specifiche del paesaggio fisico-naturale, agrario, storicoculturale.
2. Le NA del PGT risultano esaustive per regolamentare le attività di trasformazione di queste aree, fatto salvo che, a fronte delle principali criticità che interessano le componenti del paesaggio presenti in tali ambiti, si applicano gli specifici indirizzi normativi.
3. Gli interventi a modifica delle facciate o delle coperture, o finalizzati a rendere abitabili i sottotetti, ove consentito, dovranno essere realizzati sulla base di un progetto generale che consideri l'intero edificio in modo organico e unitario nonché le relazioni che esso intrattiene con il nucleo o l'insediamento di appartenenza. Scelte stilistiche, compositive, materiche e cromatiche si dovranno relazionare in modo attento con i caratteri tipologici e architettonici dell'edilizia locale senza introdurre elementi estranei di contrasto.
4. Eventuali adeguamenti tecnologici (impianti di condizionamento, reti energetiche, antenne, pannelli solari etc.) dovranno essere considerati in progetti organici di riorganizzazione della facciata, nel rispetto dei caratteri morfologici e stilistici della stessa: rispetto della continuità e leggibilità degli elementi verticali e orizzontali e dei rapporti pieni vuoti che ne definiscono il disegno e la specifica connotazione. Comunque tali adeguamenti, non dovranno interessare il fronte prospiciente alla viabilità pubblica.
5. Le eventuali nuove costruzioni e gli ampliamenti di volumi esistenti dovranno essere attentamente valutate in riferimento alla loro coerenza tipologica, morfologica e dimensionale con i caratteri propri dell'insediamento di appartenenza, nel suo complesso, con particolare attenzione allo skyline consolidato.
6. Per gli interventi sull'edificato esistente e per le nuove opere, particolare attenzione andrà posta alla ricucitura del tessuto urbano con prevalente riguardo agli spazi e ai manufatti aperti verso le vie pubbliche.

##### **Classe di sensibilità paesistica 2.**

Indirizzi normativi.

1. Le NA del PGT risultano esaustive per regolamentare le attività di trasformazione di queste aree, fatto salvo che, a fronte delle principali criticità che interessano le componenti del paesaggio presenti in tali ambiti, si applicano gli specifici indirizzi normativi.
2. Gli interventi a modifica delle facciate o delle coperture, o finalizzati a rendere abitabili i sottotetti, ove consentiti, dovranno essere realizzati sulla base di un progetto generale che consideri l'intero edificio in modo organico e unitario nonché le relazioni che esso intrattiene con il nucleo o l'insediamento di appartenenza. Scelte stilistiche, compositive, materiche e

- cromatiche si dovranno relazionare in modo attento con i caratteri tipologici e architettonici dell'edilizia locale senza introdurre elementi estranei di contrasto.
3. Eventuali adeguamenti tecnologici (impianti di condizionamento, reti energetiche, antenne, pannelli solari etc.) dovranno essere considerati in progetti organici di riorganizzazione della facciata nel rispetto dei caratteri morfologici e stilistici della stessa: rispetto della continuità e leggibilità degli elementi verticali e orizzontali e dei rapporti pieni vuoti che ne definiscono il disegno e la specifica connotazione. Comunque tali adeguamenti, non dovranno interessare il fronte prospiciente alla viabilità pubblica.
  4. Particolare cautela deve essere posta nella definizione di eventuali modifiche di copertura
  5. che riguardino edifici che, a giudizio della Commissione per il paesaggio, nel loro aspetto complessivo facciano parte di un contesto di buona qualità architettonica, consolidato nella scena urbana, o nell'ambito paesaggistico in cui si collocano. In questo caso non possono essere ammesse né modifiche dei coronamenti e delle coperture, sia nelle linee geometriche che nella uniformità delle falde, anche per l'eventuale posizionamento di apparati tecnologici (impianti di condizionamento, reti energetiche, antenne, pannelli solari etc.), né aperture sui prospetti visibili da spazi pubblici. Pertanto ogni modifica deve essere prevista, entro i limiti indispensabili, solo sulle parti dell'edificio prospettanti sui cortili interni o cavedi.
  6. Le eventuali nuove costruzioni e gli ampliamenti di volumi esistenti dovranno essere attentamente valutate in riferimento alla loro coerenza tipologica, morfologica e dimensionale con i caratteri propri dell'insediamento nel suo complesso, con particolare attenzione allo skyline consolidato.
  7. La progettazione degli spazi aperti dovrà prevedere una sistemazione del verde coerente con i caratteri propri del luogo, sia in riferimento alla scelta delle essenze, sia relativamente alla loro localizzazione che dovrà risultare in linea con gli obiettivi di valorizzazione percettivo-visiva dell'ambito e di riconnessione di elementi del sistema del verde urbano e agricolo.
  8. Nelle aree così definite gli interventi dovranno essere tesi alla qualificazione dell'edificato e del tessuto urbano.
  9. Per gli interventi sull'edificato esistente e per le nuove opere, particolare attenzione andrà posta alla ricucitura del tessuto urbano, con prevalente riguardo agli spazi e ai manufatti aperti verso le vie pubbliche.
  10. In particolare, nelle aree limitrofe ai centri storici, nelle aree interstiziali e/o nelle aree confinanti con gli ambiti di maggior pregio, classificati con sensibilità più alta, è auspicabile la riqualificazione e valorizzazione delle relazioni spaziali tra essi, anche mediante la formazione di spazi liberi adeguati all'intorno.

### **Classe di sensibilità paesistica 3.**

Indirizzi normativi:

1. La classe di sensibilità paesistica 3 identifica ambiti di territorio paesisticamente rilevanti seppure diversamente caratterizzati.
2. Le NA del PGT risultano esaustive per regolamentare le attività di trasformazione di queste aree, fatto salvo che, a fronte delle principali criticità che interessano le componenti del paesaggio presenti in tali ambiti, si applicano gli specifici indirizzi normativi.
3. In caso di nuova edificazione dovrà essere dimostrata, tramite studi paesistici integrativi al progetto ed estesi ad un ambito più ampio, rispetto all'area oggetto di trasformazione, la coerenza dell'intervento alle caratteristiche paesistiche del contesto. Tali studi integrativi, definiti per comodità sintetica "*Piani paesistici di contesto*", oltre alla relazione illustrativa, dovranno:
  - a. rappresentare in scala non inferiore a 1:500/1000 la situazione morfologica, naturalistica, insediativa a valore storico-ambientale o di recente impianto, del

- contesto territoriale costituito dalle aree oggetto dell'intervento integrate dalle aree limitrofe per un intorno significativo;
- b. consentire mediante sistemi rappresentativi anche non convenzionali (fotoinserimenti e simili) la preventiva verifica dell'impatto che le previsioni di intervento avrebbero nell'ambiente circostante. Ciò per dimostrare che l'intervento si pone in situazioni di compatibilità con il sistema delle preesistenze e del paesaggio nel suo complesso;
  - c. comprendere un "progetto del verde" con l'indicazione delle essenze previste e della loro localizzazione o di eventuali rilocalizzazioni arboree, nonché la previsione di specifici interventi di mitigazione paesaggistica e di compensazione ambientale.
4. Gli interventi a modifica delle facciate o delle coperture, o finalizzati a rendere abitabili i sottotetti, ove consentiti, dovranno essere realizzati sulla base di un progetto generale che consideri l'intero edificio in modo organico e unitario nonché le relazioni che esso intrattiene con il nucleo o l'insediamento di appartenenza. Scelte stilistiche, compositive, materiche e cromatiche si dovranno relazionare in modo attento con i caratteri tipologici e architettonici dell'edilizia tradizionale locale senza introdurre elementi estranei di contrasto.
  5. Eventuali adeguamenti tecnologici (impianti di condizionamento, reti energetiche, antenne, pannelli solari etc.) dovranno essere considerati in progetti organici di riorganizzazione della facciata nel rispetto dei caratteri morfologici e stilistici della stessa: rispetto delle continuità e leggibilità degli elementi verticali e orizzontali e dei rapporti pieni vuoti che ne definiscono il disegno e la specifica connotazione.
  6. Particolare cautela deve essere posta nella definizione di eventuali modifiche di copertura che riguardino edifici che, a giudizio della Commissione per il paesaggio, nel loro aspetto complessivo facciano parte di un contesto di buona qualità architettonica consolidato nella scena urbana, o nell'ambito paesaggistico in cui si collocano. In questo caso non possono essere ammesse né modifiche dei coronamenti e delle coperture, sia nelle linee geometriche che nella uniformità delle falde, anche per l'eventuale posizionamento di apparati tecnologici (impianti di condizionamento, reti energetiche, antenne, pannelli solari etc.), né aperture sui prospetti visibili da spazi pubblici. Pertanto ogni modifica deve essere prevista, entro i limiti indispensabili, solo sulle parti dell'edificio prospettanti sui cortili interni o cavedi.
  7. Le eventuali nuove costruzioni e gli ampliamenti di volumi esistenti dovranno essere attentamente valutate in riferimento alla loro coerenza tipologica, morfologica e dimensionale con i caratteri propri dell'insediamento nel suo complesso, con particolare attenzione allo skyline consolidato.
  8. La sistemazione degli spazi pubblici, delle aree a verde e degli arredi dovranno essere inquadrati in un progetto complessivo, da valutarsi in riferimento alla sua coerenza con le relazioni e connotazioni specifiche del contesto.
  9. La progettazione degli spazi aperti dovrà prevedere una sistemazione del verde coerente con i caratteri propri del luogo, sia in riferimento alla scelta delle essenze, sia relativamente alla loro localizzazione, che dovrà risultare mirata agli obiettivi di valorizzazione percettivo visiva dell'ambito e di riconnessione di elementi del sistema del verde urbano e agricolo.
  10. La salvaguardia dei valori percettivi in questi ambiti, richiede un'attenta limitazione della posa di cartellonistica e altri mezzi pubblicitari, pertanto, oltre ad applicare i disposti degli artt. 49, 153, 162, e 168 del D.lgs. 42/2004, si precisa quanto segue:
    - a. ove consentito dal PdR, la cartellonistica informativa ( ad es. quella relativa ad emergenze naturalistiche o storico-artistiche, percorsi tematici o turistici, ecc...), è ammissibile riducendo il più possibile il numero e la dimensione dei manufatti, uniformandone la tipologia, contenendo l'eventuale relativa illuminazione (comunque rispettosa della normativa regionale in fatto di inquinamento luminoso), curando la scelta dei materiali e dei colori in modo da ottenere un inserimento armonico col contesto.

- b. Sono da evitare nuove installazioni in prossimità di punti e/o tratti particolarmente sensibili dal punto di vista percettivo-visuale ed ambientale, al fine di preservare gli scorci panoramici esistenti, nonché le visuali da e verso i nuclei antichi e le emergenze naturalistiche.
11. Nelle aree così definite gli interventi dovranno essere tesi alla qualificazione dell'edificato e del tessuto urbano, nonché alla valorizzazione e riqualificazione degli spazi verdi antropizzati e naturali.
12. Per gli interventi sull'edificato esistente e per le nuove opere, particolare attenzione andrà posta alla ricucitura del tessuto urbano, con prevalente riguardo ai manufatti preesistenti e agli spazi vuoti, aperti verso gli spazi pubblici (intesi come vie o come ambiti a più elevata naturalità).
13. In particolare, nelle aree limitrofe ai nuclei di antica formazione, nelle aree interstiziali e/o nelle aree confinanti con gli ambiti di maggior pregio, (classificati con sensibilità più alta), è auspicabile la riqualificazione e valorizzazione delle relazioni spaziali tra essi, anche mediante la formazione di spazi liberi adeguati all'intorno.
14. In generale gli interventi dovranno:
  - a. relazionarsi con gli spazi liberi vicini, concorrendo alla valorizzazione degli stessi, anche mediante la liberazione da superfettazioni e/o manufatti incongrui, per la formazione di spazi liberi adeguati all'intorno;
  - b. conservare e valorizzare gli elementi connotativi della tradizione e della materia storica;
  - c. valorizzare gli elementi naturali presenti, mantenendo e incrementando la vegetazione arborea e arbustiva esistente;
  - d. valorizzare i corsi d'acqua, anche mediante progetti di rinaturalizzazione degli alvei;
  - e. riqualificare e valorizzare la rete di percorsi storici, ciclo-pedonali e panoramici, anche tramite la creazione di nuovi tracciati.
15. Dovranno inoltre essere favoriti, in generale, impianti insediativi aggregati che utilizzino tipologie non dispersive e/o dissipative del territorio e che presentino caratteri connotativi d'insieme il più possibile assimilabili all'edilizia tradizionale.
16. La valutazione delle eventuali trasformazioni urbanistiche ed edilizie, dovrà considerare le interposizioni ostruenti tra i nuovi manufatti e la percezione dei quadri paesistici particolarmente significativi per l'identità comunale.
17. E' da intendersi comunque efficace la disciplina contenuta nell'art. 59/60/61/62 della L.R. 12/2005, con i limiti stabiliti dalle N.A. del PGT e per i soli ambiti agricoli identificati dal PGT stesso.

#### **Classe di sensibilità paesistica 4.**

Indirizzi normativi:

1. La classe di sensibilità 4 identifica ambiti di territorio che sono risultati di maggior pregio paesistico, alla scala comunale. Qui, i valori espressi dalle singole componenti del paesaggio naturale, agrario o storico culturale si esprimono ad un alto livello di sensibilità, unitamente a parti dove è applicabile l'attribuzione della "rilevanza paesistica".
2. Ne deriva un disegno ambientale che senza soluzioni di continuità circoscrive e/o innerva le zone urbanizzate del territorio di Torre de' Busi, creando un sistema ambientale, paesisticamente ed ecologicamente compensativo e protettivo rispetto alle aree compromesse dall'edificazione recente.
3. In questi ambiti sono da evitare nuove edificazioni, se non di dimostrato interesse pubblico, ad esclusione delle attività di tipo manutentivo o ristrutturativo, anche con ampliamenti su edifici esistenti, secondo quanto contenuto nelle specifiche NA del PGT.
4. In tal caso sono consentiti anche modesti adattamenti alla viabilità di accesso e la creazione di parcheggi pertinenziali.

5. Sono altresì consentiti nuovi interventi di attrezzature pubbliche e/o d'interesse pubblico. Tali attività consentite devono comunque essere mirate al recupero e/o alla conservazione e/o al miglioramento delle caratteristiche di inserimento paesistico dei manufatti esistenti o in progetto.
6. Per quanto riguarda le infrastrutture della viabilità sono ammissibili i seguenti interventi:
  - a. manutenzione ordinaria e straordinaria del sedime stradale, con eventuali adattamenti migliorativi per la fluidità del traffico;
  - b. manutenzione dei sentieri e manutenzione della segnaletica indispensabile alla fruizione;
  - c. nuove strade poderali se necessarie;
  - d. piste ciclo-pedonali;
  - e. lungo gli itinerari predisposti alla fruizione turistica e paesistica è consentita la realizzazione di piazzole di sosta dedicate alla percezione del paesaggio, attrezzate con l'indispensabile arredo (panchine, tavoli, cestini, fontanelle, ecc.).
7. E' da intendersi comunque efficace la disciplina contenuta nell'art. 59/60/61/62 della L. R. 12/2005, con i limiti stabiliti dalle N.A. del PGT e per i soli ambiti agricoli identificati dal PGT stesso.
8. Nel caso di nuove costruzioni e/o ampliamenti connesse alla attività agricola gli interventi dovranno uniformarsi all'architettura rurale tipica dei luoghi sia sul piano tipologico sia per quanto riguarda gli aspetti, formali e materici.
9. Gli eventuali interventi ex-novo soggiacciono comunque alle prescrizioni contenute nel precedente articolo, relativamente agli studi integrativi definiti per comodità sintetica "Piani Paesistici di contesto".
10. Gli interventi, compresi quelli di manutenzione ordinaria e straordinaria, riguardanti edifici e manufatti di interesse storico tradizionale, dovranno tenere in attenta considerazione gli aspetti compositivi e i caratteri stilistici e materici originari, con particolare riferimento alla scelta coerente dei materiali, dei colori di finitura e dei serramenti, nonché al rispetto di tutti gli elementi decorativi presenti.
11. Gli interventi a modifica delle facciate o delle coperture, o finalizzati a rendere abitabili i sottotetti, ove consentito, dovranno essere realizzati sulla base di un progetto generale che consideri l'intero edificio in modo organico e unitario nonché le relazioni che esso intrattiene con il nucleo o l'insediamento di appartenenza. Scelte stilistiche, compositive, materiche e cromatiche si dovranno relazionare in modo attento con i caratteri tipologici e architettonici dell'edilizia tradizionale locale, senza introdurre elementi estranei di contrasto.
12. Eventuali adeguamenti tecnologici (impianti di condizionamento, reti energetiche, antenne, pannelli solari etc.) dovranno essere considerati in progetti organici di riorganizzazione della facciata nel rispetto dei caratteri morfologici e stilistici della stessa: rispetto della continuità e leggibilità degli elementi verticali e orizzontali e dei rapporti pieni vuoti che ne definiscono il disegno e la specifica connotazione.
13. Particolare cautela deve essere posta nella definizione di eventuali modifiche di copertura che riguardino edifici che, a giudizio della Commissione per il paesaggio, nel loro aspetto complessivo facciano parte di un contesto di pregevole qualità architettonica consolidato nella scena urbana, o nell'ambito paesaggistico in cui si collocano. In questo caso non possono essere ammesse né modifiche dei coronamenti e delle coperture, sia nelle linee geometriche che nella uniformità delle falde, anche per l'eventuale posizionamento di apparati tecnologici (impianti di condizionamento, reti energetiche, antenne, pannelli solari etc.), né aperture sui prospetti visibili da spazi pubblici. Pertanto ogni modifica deve essere prevista, entro i limiti indispensabili, solo sulle parti dell'edificio prospettanti sui cortili interni o cavedi.

14. Le eventuali nuove costruzioni e gli ampliamenti di volumi esistenti, ove consentiti, dovranno essere attentamente valutate in riferimento alla loro coerenza tipologica, morfologica e dimensionale con i caratteri propri dell'insediamento nel suo complesso, con particolare attenzione allo skyline consolidato.
15. La salvaguardia dei valori percettivi in questi ambiti, richiede un'attenta limitazione della posa di cartellonistica e altri mezzi pubblicitari, pertanto, oltre ad applicare i disposti degli artt. 49, 153, 162, e 168 del D.lgs. 42/2004, si precisa quanto segue:
  - a. ove consentito dal PdR, la cartellonistica informativa ( ad es. quella relativa ad emergenze naturalistiche o storico-artistiche, percorsi tematici o turistici, ecc...), è ammissibile riducendo il più possibile il numero e la dimensione dei manufatti, uniformandone la tipologia, contenendo l'eventuale relativa illuminazione (comunque rispettosa della normativa regionale in fatto di inquinamento luminoso), curando la scelta dei materiali e dei colori in modo da ottenere un inserimento armonico col contesto.
  - b. Sono da evitare nuove installazioni in prossimità di punti e/o tratti particolarmente sensibili dal punto di vista percettivo-visuale ed ambientale, al fine di preservare gli scorci panoramici esistenti, nonché le visuali da e verso i nuclei antichi e le emergenze naturalistiche.
16. La sistemazione degli spazi pubblici, delle aree a verde e degli arredi dovranno essere inquadrati in un progetto complessivo, da valutarsi in riferimento alla sua coerenza con le relazioni e connotazioni specifiche del contesto.
17. La progettazione degli spazi aperti (a verde naturale, attrezzato per il tempo libero e/ o per lo sport) dovrà prevedere una sistemazione coerente con i caratteri propri del luogo, sia in riferimento alla scelta delle essenze e dei materiali, sia relativamente alla loro localizzazione, che dovrà risultare mirata agli obiettivi di valorizzazione percettivo-visiva dell'ambito e di riconnessione di elementi del sistema del verde urbano e agricolo.
18. Dovrà essere mantenuta la riconoscibilità e percepibilità dei nuclei o insediamenti tradizionali e in modo particolare dei manufatti e complessi di valore storicoarchitettonico.
19. Specifica attenzione dovrà essere posta alla salvaguardia delle aree verdi e spazi agricoli a contorno di cascine, ville ed edifici o complessi rurali di maggiore rilevanza, oltre alla tutela e valorizzazione di accessi e visuali sui nuclei di antica formazione e sugli spazi pubblici.
20. L'eventuale nuova costruzione di edifici o manufatti dovrà in ogni caso essere attentamente valutata, sotto il profilo dell'ammissibilità, oltre che sul piano dell'attento inserimento nel contesto, tenendo presente, le indicazioni sopra riportate in merito alla salvaguardia dei caratteri connotativi del paesaggio tradizionale locale, alla riconoscibilità dei nuclei storici, alla tutela dei principali corsi d'acqua e alla valorizzazione dei percorsi storici e di fruizione paesaggistica. Particolare cura dovrà in ogni caso essere dedicata alla progettazione integrata delle aree libere presenti all'intorno, al fine di stabilire con opportuna piantumazione un rapporto di continuità con il contesto ambientale limitrofo.
21. Gli interventi dovranno relazionarsi con gli elementi del paesaggio naturale (quali boschi, prati, corsi d'acqua, ecc...), e con i nuclei storici del paesaggio antropizzato, concorrendo così alla valorizzazione degli stessi. Essi dovranno pertanto prevedere, anche opere di mitigazione e di compensazione ambientale.
22. Per gli interventi in ambito urbano, particolare attenzione dovrà essere posta alle relazioni spaziali con il paesaggio naturale limitrofo e con il tessuto storico. Essi dovranno inoltre prevedere il mantenimento degli spazi vuoti (quali cortili, giardini, orti, ecc...), con particolare attenzione a quelli di frangia ai nuclei antichi, che permettono la lettura dell'insediamento.
23. Particolare attenzione andrà posta alla ricucitura del tessuto urbano, con prevalente riguardo ai manufatti e agli spazi vuoti aperti verso gli spazi pubblici, intesi sia come vie e sia come ambiti a più elevata naturalità.

24. Gli elementi connotativi della tradizione e della materia storica in generale, andranno conservati e valorizzati tramite l'utilizzo di materiali, forme e tecniche costruttive tipiche della tradizione locale.
25. La valutazione delle eventuali trasformazioni urbanistiche ed edilizie, dovrà considerare le interposizioni ostruenti tra i nuovi manufatti e la percezione dei quadri paesistici particolarmente significativi per l'identità comunale.

### **Classe di sensibilità paesistica 5.**

Indirizzi normativi:

1. La classe di sensibilità 5 identifica ambiti fortemente caratterizzati, sia per l'espressività del paesaggio agrario, sia per la presenza di forti valenze naturalistiche (corsi d'acqua, aree boscate ecc...) che nel territorio di Torre de' Busi assumono il significato di vere e proprie singolarità.
2. In questi ambiti sono vietati interventi edilizi ex novo ad esclusione delle attività di tipo manutentivo e/o ristrutturativo e/o di interventi di ampliamento secondo i provvedimenti specifici contenuti nelle NA del PGT (piano delle Regole).
3. In tal caso sono consentiti anche modesti adattamenti alla viabilità di accesso e la creazione di parcheggi pertinenziali.
4. La salvaguardia dei valori percettivi in questi ambiti, richiede un'attenta limitazione della posa di cartellonistica e altri mezzi pubblicitari, pertanto, oltre ad applicare i disposti degli artt. 49, 153, 162, e 168 del D.lgs. 42/2004, si precisa quanto segue:
  - a. ove consentito dal PdR, la cartellonistica informativa (ad es. quella relativa ad emergenze naturalistiche o storico-artistiche, percorsi tematici o turistici, ecc...), è ammissibile riducendo il più possibile il numero e la dimensione dei manufatti, uniformandone la tipologia, contenendo l'eventuale relativa illuminazione (comunque rispettosa della normativa regionale in fatto di inquinamento luminoso), curando la scelta dei materiali e dei colori in modo da ottenere un inserimento armonico col contesto.
  - b. Sono da evitare nuove installazioni in prossimità di punti e/o tratti particolarmente sensibili dal punto di vista percettivo-visuale ed ambientale, al fine di preservare gli scorci panoramici esistenti, nonché le visuali da e verso i nuclei antichi e le emergenze naturalistiche.
5. Sono altresì consentiti nuovi interventi di attrezzature pubbliche e/o d'interesse pubblico.
6. Tali attività consentite devono comunque essere mirate al recupero e/o alla conservazione e/o al miglioramento delle caratteristiche di inserimento paesistico dei manufatti esistenti o in progetto.
7. Per quanto riguarda le infrastrutture della viabilità sono consentiti i seguenti interventi:
  - a. manutenzione ordinaria e straordinaria del sedime stradale;
  - b. manutenzione dei sentieri e manutenzione della segnaletica indispensabile alla fruizione;
  - c. piste ciclo-pedonali;
  - d. lungo gli itinerari predisposti alla fruizione turistica e paesistica è consentita la realizzazione di piazzole di sosta dedicate alla percezione del paesaggio, attrezzate con l'indispensabile arredo (panchine, tavoli, cestini, fontanelle, ecc.).



## **5 REGOLE DEL BUON COSTRUIRE**

### **Norme per il risparmio energetico e la sostenibilità ambientale**

#### **5.1 Natura e scopo della Norma**

Il presente Regolamento definisce i requisiti adottati dall'Amministrazione Comunale, al fine di promuovere la sostenibilità ambientale del settore abitativo e la certificazione energetica degli edifici.

I requisiti sono tali da:

- Rispondere prioritariamente ad esigenze di risparmio di risorse energetiche;
- Attuare la riduzione del consumo di energia non rinnovabile, nel rispetto del trattato di Kyoto, per il contenimento delle emissioni di CO2 in atmosfera;
- Garantire livelli di prestazione sicuramente raggiungibili, tenuto conto dell'attuale stato dell'arte in campo scientifico e nel settore edilizio;
- Essere normati con regole semplici, essenziali e di pura indicazione procedurale;
- Essere verificati in modo oggettivo, in sede progettuale ed a lavori ultimati;
- Rendere esplicito il fabbisogno termico dell'edificio e l'immediata identificazione dei costi di gestione dello stesso;
- Determinare un risparmio economico e gestionale nel breve-medio periodo;
- Determinare una rivalutazione economica del bene "casa", risparmio e risanamento ambientale, nel lungo periodo.

Le presenti norme prevedono inoltre una serie di incentivi volti a garantire la compatibilità economica per gli interventi di efficienza energetica, utilizzo di fonti energetiche rinnovabili e di materiali ecocompatibili negli edifici.

#### **Disposizioni applicative della norma**

All'atto della presentazione del PdC o DIA, il proponente dovrà presentare all'ufficio tecnico una relazione tecnica che dimostri gli adempimenti di cui alle "regole del buon costruire" di cui alla presente norma.

Nelle aree di trasformazione dovrà trovare integrale applicazione quanto previsto dall'appendice G della DGR 29.03.2006 n. 8/2244 in particolare per la riduzione delle portate meteoriche convogliate in pubblica fognatura.

Le reti di adduzione in forma duale dovranno essere realizzate come stabilito dall'art.6 punto 1 lettera b) del RR n. 02/06.

Dovrà essere prevista la valutazione del clima acustico, oltre che alla valutazione dei requisiti acustici passivi degli edifici, per i nuovi interventi edificatori e per le ristrutturazioni.

### **Area tematica: 1. PRESTAZIONI DELL'INVOLUCRO**

#### **Articolo 1.1**

##### **Orientamento dell'edificio**

In assenza di documentati impedimenti di natura tecnica e funzionale, gli edifici di nuova costruzione devono essere posizionati con l'asse longitudinale principale lungo la direttrice Est-Ovest con una tolleranza di 45° e le interdistanze fra edifici contigui all'interno dello stesso lotto devono garantire nelle peggiori condizioni stagionali (21 dicembre) il minimo ombreggiamento possibile sulle facciate. Gli ambienti nei quali si svolge la maggior parte della vita abitativa devono essere disposti a Sud-Est, Sud e Sud-Ovest. Gli spazi che hanno meno bisogno di riscaldamento e di illuminazione (box, ripostigli, lavanderie e corridoi) devono essere preferibilmente disposti lungo il lato Nord e servire da cuscinetto fra il fronte più freddo e gli spazi più utilizzati. Le aperture massime devono essere collocate da Sud-Est a Sud-Ovest.

**Applicazione: Obbligatoria**

## **Articolo 1.2**

### **Protezione dal sole**

Negli edifici di nuova costruzione le parti trasparenti delle pareti perimetrali esterne devono essere dotate di dispositivi (schermature fisse o mobili) che ne consentano l'oscuramento. Le schermature fisse (aggetti, frangisole, logge, ecc.) devono essere congruenti con l'orientamento in cui vengono utilizzate.

**Applicazione: Obbligatoria**

## **Articolo 1.3**

### **Protezione dei venti invernali**

Negli edifici di nuova costruzione, lo spazio esterno deve essere concepito e costruito in modo tale da consentire un'efficace interazione con i flussi d'aria, sia nella stagione estiva, sia in quella invernale. E' richiesto che lo spazio fruibile venga protetto dai venti invernali senza tuttavia impedire la ventilazione naturale estiva mediante:

- barriere naturali;
- barriere artificiali;
- barriere miste (naturale e artificiali);
- utilizzo di depressioni/rilievi naturali o artificiali del terreno.

**Applicazione: Obbligatoria**

## **Articolo 1.4**

### **Isolamento termico dell'involucro degli edifici nuovi**

Per gli edifici nuovi e per gli ampliamenti (per i quali si applicano i calcoli e le verifiche previste dal D.Lgs 192/05 + s.m.i.), è obbligatorio intervenire sull'involucro edilizio in modo da rispettare contemporaneamente tutti i valori limite di trasmittanza contenuti nell'allegato C del D. Lgs 192/05 e da quanto indicato nelle "disposizioni inerenti all'efficienza energetica in edilizia" di cui alla d.g.r. n 5018 del 26 giugno 2007, integrata dalla d.g.r. n.5773 del 31 ottobre 2007 e successive modifiche e integrazioni.

Nel caso in cui la copertura sia a falda e a diretto contatto con un ambiente abitato (ad esempio sottotetto, mansarda, ecc.), la copertura, oltre a garantire gli stessi valori di trasmittanza di cui sopra, deve essere di tipo ventilato o equivalente. I valori di trasmittanza dovranno essere comprensivi anche dei ponti termici di forma o di struttura. Per quanto riguarda i sottofinestra, questi dovranno avere le stesse caratteristiche prestazionali delle pareti esterne.

Non è computato ai fini volumetrici il maggior spessore delle murature esterne, oltre i 30 cm, realizzato per esigenze di isolamento o inerzia termica o per la realizzazione di pareti ventilate.

Sono fatte salve le norme sulle distanze minime tra edifici e dai confini di proprietà (rif.: Legge Regionale 26/95).

**Applicazione: Obbligatoria**

## **Articolo 1.5**

### **Isolamento termico dell'involucro edifici ristrutturati**

In caso di intervento di manutenzione straordinaria totale della copertura in edifici esistenti con sostituzione totale del manto, devono essere rispettati i valori massimi di trasmittanza imposti per le coperture degli edifici nuovi. Se la copertura è a falda e a diretto contatto con un ambiente abitato (ad esempio sottotetto, mansarda, ecc.), la stessa, oltre a garantire i valori di trasmittanza di cui sopra, deve essere di tipo ventilato o equivalente.

**Applicazione: Obbligatoria**

**Articolo 1.6****Prestazioni dei serramenti**

Nelle nuove costruzioni, ad eccezione delle parti comuni degli edifici residenziali non climatizzate, è obbligatorio l'utilizzo di serramenti aventi una trasmittanza media, riferita all'intero sistema (telaio + vetro), non superiore al limite previsto nella tabella 4 dell'allegato C del D. Lgs 192/05 e da quanto indicato nelle "disposizioni inerenti all'efficienza energetica in edilizia" di cui alla d.g.r. n 5018 del 26 giugno 2007, integrata dalla d.g.r. n.5773 del 31 ottobre 2007 e successive modifiche e integrazioni. Nel caso di edifici esistenti, quando è necessaria un'opera di ristrutturazione delle facciate comprensiva anche dei serramenti, devono essere impiegati serramenti aventi i requisiti di trasmittanza sopra indicati. Per quanto riguarda i cassonetti, questi dovranno soddisfare i requisiti acustici ed essere a tenuta.

**Applicazione: Obbligatoria**

**Articolo 1.7****Inerzia termica**

Allo scopo di mantenere condizioni di comfort termico negli ambienti interni nel periodo estivo evitando il surriscaldamento dell'aria, si può sfruttare la massa delle pareti interne ed esterne che delimitano ciascuno spazio. E' necessario che le pareti dell'involucro siano realizzate in modo da garantire un coefficiente di sfasamento di  $\geq 12$  ore.

**Applicazione: Obbligatoria**

**Articolo 1.8****Materiali ecosostenibili**

Per la realizzazione degli edifici è consigliato l'utilizzo di materiali e finiture naturali o riciclabili, che richiedano un basso consumo di energia e un contenuto impatto ambientale nel loro intero ciclo di vita. L'impiego di materiali ecosostenibili deve comunque garantire il rispetto delle normative riguardanti il risparmio energetico e la qualità acustica degli edifici.

**Applicazione: Facoltativa**

**Articolo 1.9****Isolamento acustico**

Per gli edifici nuovi, è obbligatorio il rispetto dei limiti previsti dal DPCM 5.12.97 (e successive modifiche).

**Applicazione: Obbligatoria**

**Articolo 1.10****Illuminazione naturale**

Per le nuove costruzioni le superfici trasparenti dei locali principali (soggiorni, sale da pranzo, cucine abitabili e simili), devono essere orientate entro un settore  $\pm 45^\circ$  dal Sud geografico.

Per gli ambienti che non hanno un diretto affaccio all'esterno si possono utilizzare sistemi di trasporto e diffusione della luce naturale attraverso specifici accorgimenti architettonici e tecnologici, purché sia dimostrato tecnicamente il raggiungimento dei requisiti illuminotecnici (fattore di luce diurna compatibile con le attività svolte).

**Applicazione: Facoltativa**

**Articolo 1.11****Ventilazione naturale**

Negli edifici di nuova costruzione tutti i locali di abitazione permanente (ad esclusione quindi di corridoi e disimpegni) devono usufruire di aerazione naturale diretta. Le finestre di detti locali devono prospettare direttamente su spazi liberi o su cortili nel rispetto dei rapporti aeroilluminanti richiesti dal regolamento locale

**Applicazione: Obbligatoria**

**Articolo 1.12****Certificazione energetica degli edifici**

Tutti gli edifici di nuova costruzione e oggetto di ristrutturazione con le modalità e le eccezioni previste dai commi 2 e 3 dell'art. 3 del D.Lgs 192/05 devono essere dotati di un attestato di certificazione energetica redatto secondo le modalità previste dall'art. 4 del medesimo decreto 1 e secondo le modalità indicate nelle "disposizioni inerenti all'efficienza energetica in edilizia" di cui alla d.g.r. n 5018 del 26 giugno 2007 , integrata dalla d.g.r. n.5773 del 31 ottobre 2007 successive modifiche e integrazioni.

**Applicazione: Obbligatoria**

## **Area tematica: 2. EFFICIENZA ENERGETICA DEGLI IMPIANTI**

### **Articolo 2.1**

#### **Sistemi di produzione calore ad alto rendimento**

Negli edifici di nuova costruzione e in quelli in cui è prevista la completa sostituzione dell'impianto di riscaldamento o del solo generatore di calore, è obbligatorio l'impiego di sistemi di produzione di calore ad alto rendimento.

**Applicazione: Obbligatoria**

### **Articolo 2.2**

#### **Impianti centralizzati di produzione calore**

Negli edifici di nuova costruzione con più di sei unità abitative, è obbligatorio l'impiego di impianti di riscaldamento centralizzati. L'intervento deve prevedere un sistema di gestione e contabilizzazione individuale dei consumi.

Tale obbligo non si applica alle villette a schiera.

**Applicazione: Obbligatoria**

### **Articolo 2.3**

#### **Regolazione locale della temperatura dell'aria**

È resa obbligatoria l'installazione di sistemi di regolazione locali (valvole termostatiche, termostati collegati a sistemi locali ecc.) che, agendo sui singoli elementi di diffusione del calore, garantiscano il mantenimento della temperatura dei singoli ambienti riscaldati o nelle singole zone aventi caratteristiche di uso e di esposizione uniformi.

La norma si applica in tutti gli edifici di nuova costruzione dotati di impianti di riscaldamento.

Per gli edifici esistenti il provvedimento si applica nei seguenti casi:

- a) interventi di manutenzione straordinaria all'impianto di riscaldamento che preveda la sostituzione dei terminali scaldanti;
- b) rifacimento della rete di distribuzione del calore.

**Applicazione: Obbligatoria**

### **Articolo 2.4**

#### **Sistemi a bassa temperatura**

Per il riscaldamento invernale è obbligatorio l'utilizzo di sistemi a bassa temperatura (pannelli radianti integrati nei pavimenti, nelle pareti o nelle solette dei locali da climatizzare).

**Applicazione: Obbligatoria per le nuove costruzioni. Facoltativo per l'edilizia esistente**

### **Articolo 2.5**

#### **Contabilizzazione energetica**

Negli edifici nuovi e per quelli oggetto di riqualificazione impiantistica globale gli impianti di riscaldamento con produzione centralizzata del calore devono essere dotati di sistemi di contabilizzazione individuale, che consentano una regolazione autonoma indipendente e una contabilizzazione individuale dei consumi di energia termica.

**Applicazione: Obbligatoria**

### **Articolo 2.6**

#### **Efficienza degli impianti elettrici**

Le condizioni ambientali negli spazi per attività principale, per attività secondaria (spazi per attività comuni e simili) e nelle pertinenze devono assicurare un adeguato livello di benessere visivo, in funzione delle attività previste. Per i valori di illuminamento da prevedere in funzione delle diverse attività è necessario fare riferimento alla normativa vigente. L'illuminazione artificiale negli spazi di accesso, di circolazione e di collegamento deve assicurare condizioni di benessere visivo e garantire la sicurezza di circolazione degli utenti.

È obbligatorio per gli edifici pubblici e del terziario, e per le sole parti comuni degli edifici residenziali, l'uso di dispositivi che permettano di controllare i consumi di energia dovuti all'illuminazione, quali interruttori locali, interruttori a tempo, controlli azionati da sensori di presenza, controlli azionati da sensori di illuminazione naturale. In particolare:

- per gli edifici residenziali (vani scala interni e parti comuni): installazione obbligatoria di interruttori crepuscolari o a tempo ai fini della riduzione dei consumi elettrici;
- per gli edifici del terziario e pubblici: obbligatoria l'installazione di dispositivi per la riduzione dei consumi elettrici (interruttori a tempo, sensori di presenza, sensori di illuminazione naturale, ecc.).

**Applicazione: Obbligatoria**

#### **Articolo 2.7**

##### **Inquinamento luminoso**

È obbligatorio nelle aree comuni esterne (private, condominiali o pubbliche) di edifici nuovi e di quelli sottoposti a riqualificazione, che i corpi illuminanti siano previsti di diversa altezza per le zone carrabili e per quelle ciclabili/pedonali, ma sempre con flusso luminoso orientato verso il basso per ridurre al minimo le dispersioni verso la volta celeste e il riflesso sugli edifici. (L.R. 17/2007 e s.m.i.)

**Applicazione: Obbligatoria**

#### **Articolo 2.8**

##### **Inquinamento elettromagnetico interno (50 hz)**

Per ridurre l'eventuale inquinamento elettromagnetico interno (50 Hz), è consigliato l'impiego di soluzioni migliorative a livello di organismo abitativo, attraverso l'uso di disgiuntori e cavi schermati, decentramento di contatori e dorsali di conduttori e/o impiego di bassa tensione.

**Applicazione: Facoltativa**

## **Area tematica: 3. FONTI ENERGETICHE RINNOVABILI**

### **Articolo 3.1**

#### **Impianti solari termici**

Nel caso di nuova costruzione, ristrutturazione edilizia in edifici uso residenziale, terziario, commerciale, industriale e ad uso collettivo, è resa obbligatoria l'installazione di impianti solari termici per la produzione di acqua calda a usi sanitari.

Gli edifici di nuova costruzione o in occasione di nuova installazione di impianti termici o di ristrutturazione degli impianti termici esistenti, l'impianto di produzione di energia termica deve essere progettato e realizzato in modo da coprire almeno il 50% del fabbisogno annuo di energia primaria richiesta per la produzione di acqua calda sanitaria con l'utilizzo di impianti solari termici (o fonti di energia rinnovabili alternative). Tale limite è ridotto al 20% per gli edifici situati nei centri storici. Tale limite è ulteriormente ridotto a seguito di dimostrata impossibilità di natura tecnica.

I collettori solari devono essere installati su tetti piani, su falde e facciate esposte a Sud, Sud-est, Sud-ovest, Est e Ovest, fatte salve le disposizioni indicate dalle norme vigenti per immobili e zone sottoposte a vincoli.

Negli edifici residenziali il calcolo del fabbisogno di acqua calda sanitaria deve considerare un consumo di almeno 40 l/g a persona.

**Applicazione: Obbligatoria**

### **Articolo 3.2**

#### **Impianti solari fotovoltaici**

Nel caso di nuova costruzione, ristrutturazione edilizia o in occasione di nuova installazione di impianti elettrici in edifici uso residenziale, deve essere prevista l'installazione di pannelli fotovoltaici per la produzione di energia elettrica di potenza non inferiore a 1 kW per unità immobiliare.

Negli edifici produttivi di tipo industriale, artigianale e di servizio oltre a quelli commerciali ed agricoli di nuova costruzione od oggetto di ristrutturazione comportante demolizione e ricostruzione la potenza non dovrà essere inferiore a 5 kW nel caso di superficie di pavimento non inferiore di 100 mq. Tale limite può essere ridotto a seguito di dimostrate impossibilità di natura tecnica.

**Applicazione: Obbligatoria**

### **Articolo 3.3**

#### **Sfruttamento dell'energia geotermica**

Per gli edifici di nuova costruzione e per gli edifici esistenti (in alternativa ai generatori termici tradizionali) è possibile:

- l'installazione di impianti destinati al riscaldamento (collegati a terminali a bassa temperatura), e al raffrescamento, attraverso l'uso di pompe di calore, alimentate con acqua prelevata da corpi idrici superficiali, dalle falde idriche sotterranee o da scarichi idrici;
- interventi finalizzati allo sfruttamento della energia geotermica mediante pompe di calore abbinata a sonde geotermiche, con funzione di scambiatore di calore, nei casi in cui non sia possibile mettere a contatto i fluidi geotermici direttamente con gli impianti di utilizzazione.

**Applicazione: Facoltativa**

## **Area tematica: 4. SOSTENIBILITÀ AMBIENTALE**

### **Articolo 4.1**

#### **Contabilizzazione individuale dell'acqua potabile**

È consigliata l'installazione di contatori individuali di acqua potabile (uno per unità immobiliare), così da poter garantire che i costi per l'approvvigionamento di acqua potabile, sostenuti dall'immobile, vengano ripartiti in base ai consumi reali effettuati da ogni singolo proprietario o locatario, favorendo comportamenti corretti ed eventuali interventi di razionalizzazione dei consumi.

**Applicazione: Obbligatoria**

### **Articolo 4.2**

#### **Riduzione del consumo di acqua potabile**

Al fine della riduzione del consumo di acqua potabile, è obbligatoria l'adozione di dispositivi per la regolazione del flusso di acqua dalle cassette di scarico dei servizi igienici, in base alle esigenze specifiche. Le cassette devono essere dotate di un dispositivo comandabile manualmente che consenta la regolazione, prima dello scarico, di almeno due diversi volumi di acqua: il primo compreso tra 7 e 12 litri e il secondo compreso tra 5 e 7 litri. Per gli edifici esistenti il provvedimento si applica nel caso di rifacimento dell'impianto idrico-sanitario.

I progetti di nuova edificazione e gli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente come stabilito dal Regolamento Regione Lombardia n 2/2006 art.6 comma b), dovranno prevedere la realizzazione della rete di adduzione in forma duale.

**Applicazione: Obbligatoria**

### **Articolo 4.3**

#### **Recupero acque piovane**

Al fine della riduzione del consumo di acqua potabile, è obbligatorio, nelle nuove costruzioni, fatte salve necessità specifiche connesse ad attività produttive con prescrizioni particolari, l'utilizzo delle acque meteoriche, raccolte dalle coperture degli edifici, per l'irrigazione del verde pertinenziale, la pulizia dei cortili e dei passaggi. Le coperture dei tetti devono essere munite, tanto verso il suolo pubblico quanto verso il cortile interno e altri spazi scoperti, di canali di gronda impermeabili, atti a convogliare le acque meteoriche nei pluviali e nel sistema di raccolta per poter essere riutilizzate.

Gli edifici di nuova costruzione, con una superficie destinata a verde pertinenziale e/o a cortile superiore a 30 mq, devono dotarsi di una cisterna per la raccolta delle acque meteoriche, il cui volume deve essere calcolato in funzione dei seguenti parametri: consumo annuo totale di acqua per irrigazione, volume di pioggia captabile all'anno determinato a sua volta dalla superficie di raccolta della copertura, dall'altezza annuale di pioggia, dal coefficiente di deflusso, efficienza del filtro. La cisterna deve essere dotata di un sistema di filtratura per l'acqua in entrata, di uno sfioratore sifonato collegato ad un pozzo perdente a sua volta collegato con un troppo pieno alla fognatura per smaltire l'eventuale acqua in eccesso e di un adeguato sistema di pompaggio per fornire l'acqua alla pressione necessaria agli usi suddetti. L'impianto idrico così formato non può essere collegato alla normale rete idrica e le sue bocchette devono essere dotate di dicitura "acqua non potabile", secondo la normativa vigente.

**Applicazione: Obbligatoria**

### **Articolo 4.4**

#### **Riduzione effetto gas radon**

Ai fini della riduzione degli effetti dell'emissione del Radon in aree ad alto rischio individuate dalle misurazioni dell'ARPA, in tutti gli edifici di nuova costruzione deve essere garantita una ventilazione costante su ogni lato del fabbricato; in particolare nei locali interrati e seminterrati si devono adottare accorgimenti per impedire l'eventuale passaggio del gas agli ambienti soprastanti dello stesso edificio (vespaio areato, aerazione naturale del locale, pellicole speciali, ecc.), in modo



che la concentrazione del suddetto gas risulti inferiore ai limiti consigliati dalle Raccomandazioni europee, recepiti e individuati attraverso il monitoraggio effettuato dall'Ente preposto (ARPA).

**Applicazione: Obbligatoria**

**Modalità per ottenere l'incentivo**

**Incentivi per edifici certificati.**

Fatti salvi i requisiti minimi di prestazione energetica di cui alla d.g.r. n 5018 del 26 giugno 2007, integrata dalla d.g.r. n.5773 del 31 ottobre 2007 e successive modifiche e integrazioni, al fine di dare concreta attuazione ai principi generali contenuti nelle presenti norme, in tutto il territorio comunale sono previste forme di incentivo per gli edifici nuovi o ristrutturati, per le categorie prime due categorie di consumo previste dal disposto regionale:

Coefficienti di incentivazione della volumetria ammessa nell'ambito di intervento (LR 12/2005 art.11 comma 5):

- 1- Edifici con certificazione di cui alla prima categoria di consumo: bonus del 15%;
- 2- Edifici con certificazione di cui alla seconda categoria di consumo: bonus del 12%; Tale bonus volumetrico si applica solo per le nuove edificazioni il cui indice fondiario è pari a 0,70 mc./mq.
- 3- In caso di ristrutturazione edilizia, senza demolizione del manufatto, si applicano i seguenti di riduzioni da applicare agli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria:
- 4- Edifici con certificazione di cui alla prima categoria di consumo: - 12 %;
- 5- Edifici con certificazione di cui alla seconda categoria di consumo: - 10 %;

**Sanzioni**

La violazione delle disposizioni definite "cogente" dal presente regolamento, comporta l'applicazione delle sanzioni previste dal D. Lgs n°192/2005 e dalla legge n°10/1991 e successive modifiche ed integrazioni, a seconda del riferimento normativo richiamato dall'articolo violato.

Qualora non siano previste sanzioni specifiche dalle norme sopra richiamate si applicano le sanzioni previste dal D.P.R. n°380/2001 e successive modifiche ed integrazioni.