

COMUNE DI SEMIANA

PIANO DELLE REGOLE

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

Titolo 1. Disposizioni generali.....	9
Capo 1. Finalità, applicazione e contenuti del Piano delle Regole.....	9
Art. 1.1.1 Elaborati del Piano delle Regole	9
Titolo 2. Definizioni degli indici urbanistici ed edilizi	10
Capo 1. Indici e parametri urbanistici ed edilizi.....	10
Art. 2.1.1 St=Superficie territoriale (mq)	10
Art. 2.1.2 Sf=Superficie fondiaria (mq)	10
Art. 2.1.3 It= Indice di fabbricabilità territoriale (mc/mq)	10
Art. 2.1.4 If= Indice di fabbricabilità fondiaria (mc/mq) massimo	11
Art. 2.1.5 Ut= Indice di utilizzazione territoriale (mq/mq)	11
Art. 2.1.6 Uf= Indice di utilizzazione fondiaria (mc/mq) massimo.....	11
Art. 2.1.7 S.l.p. = Superficie lorda di pavimento	11
Art. 2.1.8 Volume	12
Art. 2.1.9 Altezze	12
Art. 2.1.10 Sc= Superficie coperta (mq)	12
Art. 2.1.11 Qc= Rapporto di copertura(%)	12
Art. 2.1.12 Sp= Superficie permeabile (mq)	13
Art. 2.1.13 Ip= Indice di permeabilità (%)	13
Art. 2.1.14 Df= Distanza dai fabbricati (m)	13
Art. 2.1.15 Dc= Distanza dai confini (m)	13
Art. 2.1.16 Ds= Distanza dalle strade (m) ,,.....	13

Art. 2.1.17 Aree di pertinenza	14
Art. 2.1.18 Parcheggi di pertinenza	14
Capo 2. Distanze.....	15
Art. 2.2.1 Distanze minime tra i fabbricati (m).....	15
Art. 2.2.2 Distanze minime dei fabbricati dai confini di proprietà.....	15
Art. 2.2.3 Distanze minime dei fabbricati dalle strade.....	16
Capo 3. Destinazioni d'uso.....	17
Art. 2.3.1 Destinazioni d'uso, compatibilità, mutamenti.....	17
Art. 2.3.2 Classificazione delle destinazioni d'uso.....	18
Titolo 3. Opere di urbanizzazione.....	23
Capo 1. Disposizioni generali.....	23
Art. 3.1.1 Opere di urbanizzazione primaria.....	23
Art. 3.1.2 Opere di urbanizzazione secondaria.....	24
Art. 3.1.3 Esecuzione delle opere di urbanizzazione.....	24
Art. 3.1.4 Oneri di urbanizzazione primaria e secondaria.....	24
Art. 3.1.5 Scomputo degli oneri di urbanizzazione.....	25
Art. 3.1.6 Monetizzazione.....	25
Titolo 4. Definizione degli interventi.....	26
Capo 1. Disposizioni generali.....	26
Art. 4.1.1 Definizione degli interventi edilizi.....	26
Capo 2. Strumenti di attuazione.....	28

Art. 4.2.1 Interventi diretti.....	28
Art. 4.2.2 Interventi preventivi di attuazione - Piani attuativi.....	29
Titolo 5. Sensibilità paesistica.....	30
Capo 1. Disposizioni generali.....	30
Art. 5.1.1 Salvaguardia dell'ambiente e risparmio energetico.....	30
Art. 5.1.2 Criteri per la determinazione della classe di sensibilità paesistica	30
Art. 5.1.3 Suddivisione del territorio comunale in classi di sensibilità paesistica	33
Art. 5.1.4 Criteri e parametri per determinare il grado di incidenza del progetto	34
Titolo 6. Tessuto urbano consolidato.....	37
Capo 1. Disposizioni generali.....	37
Art. 6.1.1. Suddivisione del tessuto urbano consolidato in ambiti omogenei	37
Capo 2. Aree a carattere residenziale: norme generali.....	37
Art. 6.2.1 Definizione.....	37
Art. 6.2.2 Obiettivi del Piano delle Regole.....	37
Art. 6.2.3 Salvaguardia delle volumetrie residenziali esistenti.....	38
Art. 6.2.4. Ampliamenti e sopralzi.....	38
Art. 6.2.5 Destinazioni d'uso per le zone prevalentemente residenziali ("A", "B", "C")	38
Capo 3. Zona A - Zona residenziale di antica formazione.....	40
Art. 6.3.1 Definizione.....	40
Art. 6.3.2 Obiettivi del Piano delle Regole.....	40
Art. 6.3.3 Modalità d'intervento.....	41

Art. 6.3.4 Prescrizioni comunali a tutti gli edifici del nucleo di antica formazione.....	42
Art. 6.3.5 Interventi edilizi sulle costruzioni esistenti.....	43
Capo 4. Zona B/C - Zona residenziale consolidata e di completamento.....	46
Art. 6.4.1 Definizione.....	46
Art. 6.4.2 Obiettivi del Piano delle Regole.....	46
Art. 6.4.3 Modalità d'intervento.....	46
Art. 6.4.4 Classe di sensibilità paesistica.....	47
Capo 5. Zona D - Zona artigianale/ produttiva esistente e di completamento.....	47
Art. 6.5.1 Definizione.....	47
Art. 6.5.2 Destinazioni d'uso.....	48
Art. 6.5.3 Modalità d'intervento.....	49
Art. 6.5.4 Classe di sensibilità paesistica.....	49
Capo 6. Prescrizioni per ambiti particolari.....	50
Art. 6.6.1 Edifici soggetti a vincolo di legge.....	50
Art. 6.6.1.1 Classe di sensibilità paesistica.....	50
Art. 6.6.2 Edifici soggetti a norme particolari.....	50
Art. 6.6.2.1 Definizione.....	50
Art. 6.6.2.2 Norme.....	50
Art. 6.6.2.3 Classe di sensibilità paesistica.....	51
Art. 6.6.3 Edifici agricoli all'interno del tessuto urbano consolidato.....	51
Art. 6.6.3.1 Definizione.....	51

Art. 6.6.3.2 Modalità d'intervento.....	51
Art. 6.6.3.3 Classe di sensibilità paesistica	52
Art. 6.6.4 Verde privato con giardini di interesse ambientale e paesistico.....	52
Art. 6.6.4.1 Definizione.....	52
Art. 6.6.4.2 Modalità d'intervento	52
Art. 6.6.4.3 Classe di sensibilità paesistica	52
Art. 6.6.5 Edifici o aree poste lungo strade particolari.....	53
Art. 6.6.5.1 Localizzazione degli edifici e delle aree.....	53
Art. 6.6.5.2 Modalità d'intervento	53
Titolo 7. Le aree destinate all'attività agricola - Area E.....	55
Capo 1. Zona agricola di produzione - Zona E.....	55
Art. 7.1.1 Definizione.....	55
Art. 7.1.2 Destinazioni d'uso.....	55
Art. 7.1.3 Salvaguardia dell'ambiente rurale e del paesaggio.....	55
Art. 7.1.4 Modalità d'intervento.....	56
Art. 7.1.5 Edifici rurali.....	58
Art. 7.1.5.1 Cascina Vallone.....	60
Art. 7.1.5.2 Cascina Cerino.....	60
Art. 7.1.5.3 Cascina Favina.....	60
Art. 7.1.5.4 Cascina Feretto.....	60
Art. 7.1.5.5 Cascina Molino.....	61

Art. 7.1.5.6 Cascina Casottone.....	61
Art. 7.1.6 Classe di sensibilità paesistica.....	61
Capo 2. Zona agricola di rispetto e salvaguardia dell'abitato.....	62
Art. 7.2.1 Definizione.....	62
Art. 7.2.2 Modalità d'intervento.....	62
Capo 3. Zona agricola all'interno del centro abitato.....	62
Titolo 8. Le aree di valore paesaggistico - ambientale ed ecologiche.....	63
Capo 1. Aree di valore paesaggistico - ambientale ed ecologiche.....	63
Art. 8.1.1. Caratteri generali.....	63
Art. 8.1.2. Aree di consolidamento dei caratteri naturalistici	63
Art. 8.1.3 Aree di elevato contenuto naturalistico	64
Art. 8.1.4 Aree di riqualificazione e di ricomposizione della trama naturalistica.....	64
Titolo 9. Le aree non soggette a trasformazione urbanistica.....	65
Capo 1. Disposizioni generali.....	65
Art. 9.1.1 Definizione	65
Art. 9.1.2. Obiettivi del Piano delle Regole.....	65
Art. 9.1.3. Interventi ammessi.....	65
Titolo 10. Norme finali e transitorie.....	66
Capo 1. Disposizioni generali.....	66
Art. 10.1.1 Fasce di rispetto stradale.....	66
Art. 10.1.2 Fasce di rispetto cimiteriale.....	67

Art. 10.1.3 Fasce di rispetto attrezzature tecnologiche.....	67
Art. 10.1.4 Salvaguardia dei corsi d'acqua superficiali.....	67
Art. 10.1.5 Norme per le stazioni di servizio e rifornimento carburante.....	67
Art. 10.1.6 Norme particolari concernenti le linee e gli impianti elettrici.....	68
Art. 10.1.7 Norme per edifici civili ricadenti nelle fasce di rispetto.....	69
Art. 10.1.8 Costruzioni preesistenti.....	69

TITOLO 1. DISPOSIZIONI GENERALI

Capo 1. Finalità, applicazione e contenuti del Piano delle Regole

Art. 1.1.1 Elaborati del Piano delle Regole

Il Piano delle Regole disciplina, in base alla vigente legislazione statale e regionale, le parti del territorio comunale riguardanti:

- Gli ambiti del tessuto urbano consolidato;
- Le aree destinate all'attività agricola;
- Le aree di valore paesaggistico ambientale ed ecologiche;
- Le aree non soggette a trasformazione urbanistica.

L'individuazione delle aree disciplinate dal Piano delle Regole è contenuta nella Tav. PdR 01 b - Azzonamento del tessuto urbano consolidato. Le presenti Norme integrano le indicazioni contenute negli elaborati grafici, secondo gli orientamenti espressi nella Relazione Tecnico Illustrativa di Piano.

Il Piano delle regole è costituito dai seguenti elaborati:

R1) PdR 01 a - Azzonamento del territorio comunale (Scala 1:10.000)

PdR 01 b - Azzonamento del tessuto urbano consolidato (Scala 1:2.000)

R2) PdR 02 - Piano delle cascine

R3) PdR 03 Stato di conservazione del tessuto urbano (Scala 1:2.000)

R4) PdR 04 Carta delle sensibilità paesistiche (Scala 1:10.000)

R5) Relazione tecnico-illustrativa

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

Sono ammesse deroghe alle prescrizioni del Piano delle Regole soltanto ai fini della realizzazione di attrezzature pubbliche e di interesse pubblico, secondo quanto stabilito dalla legge, oltre ad interventi relativi all'abbattimento delle barriere architettoniche.

TITOLO 2. DEFINIZIONI DEGLI INDICI URBANISTICI ED EDILIZI

Capo 1. Indici e parametri urbanistici ed edilizi

La trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio comunale è regolata, nelle varie zone, oltre che da eventuali prescrizioni particolari, dai seguenti indici urbanistici ed edilizi:

Art. 2.1.1 St = Superficie territoriale (mq)

Superficie complessiva dell'area interessata dagli interventi di pianificazione particolareggiata preventiva; è comprensiva delle aree fondiarie destinate all'edificazione e di quelle necessarie per l'urbanizzazione primaria e secondaria.

Art. 2.1.2 Sf = Superficie fondiaria (mq)

Nelle zone sottoposte a pianificazione esecutiva e nelle zone soggette ad intervento edilizio diretto si tratta della superficie delle aree destinate alla realizzazione degli interventi ed a costituire pertinenze degli stessi, al netto delle aree destinate ad urbanizzazione primaria e secondaria, delle strade esistenti o previste all'interno della stessa che saranno destinate al pubblico transito dei veicoli.

Per le zone pubbliche e di interesse generale la Sf è la superficie di effettiva pertinenza degli edifici ovvero delle attrezzature, ed è comprensiva degli spazi a parcheggio di uso pubblico anche se posti all'esterno di eventuali recinzioni.

Art. 2.1.3 It = Indice di fabbricabilità territoriale (mc/mq)

Indica il volume massimo edificabile per ogni unità di superficie territoriale.

Art. 2.1.4 If = Indice di fabbricabilità fondiaria (mc/mq)

Indica il volume massimo edificabile per ogni unità di superficie fondiaria.

Art. 2.1.5 Ut = Indice di Utilizzazione territoriale (mq/mq)

Indica la superficie lorda di pavimento edificabile massima ammessa per ogni metro quadrato di superficie territoriale.

Art. 2.1.6 Uf = Indice di utilizzazione fondiaria (mc/mq)

Indica la S.l.p., massima edificabile espressa in metri quadrati, costruibile per ogni metro quadrato di superficie fondiaria.

Art. 2.1.7 S.l.p. Superficie lorda di pavimento

Indica la somma complessiva delle superfici lorde in mq comprese entro il profilo esterno delle pareti ovvero dei profili perimetrali per ogni singolo piano.

E' comprensiva di ogni singolo piano abitabile o agibile, inclusi i soppalchi fissi ed i seminterrati o interrati che siano destinati a residenza, uffici, attività produttive o commerciali, gli aggetti chiusi, i sottotetti qualora abbiano altezza media minima di 2,70 m.

Dal calcolo della S.l.p. sono esclusi i porticati, i balconi e le logge rientranti, i cavedi, le terrazze a cielo aperto, le superfici dei volumi tecnici emergenti dall'intradosso dell'ultimo solaio.

Sono inoltre escluse le superfici di servizio inerenti l'edificio quali rimesse, locali caldaie, cantine, lavanderie, depositi ed altri servizi tecnici, qualora siano interrati o seminterrati a condizione che la parte emergente dalla quota zero di riferimento così come determinata al successivo parametro H (soletta compresa) non sia superiore a m 1,50.

Sono inoltre esclusi i box anche fuori terra, anche se indipendenti dall'edificio principale, nella misura di 10 mq ogni 100 mc di volume totale edificabile sul lotto.

Nel calcolo della SLP lo spessore dei solai e delle pareti perimetrali esterne dovrà essere virtualmente assunto nella dimensione di cm 30.

Art. 2.1.8 Volume

E' calcolato sommando le superfici lorde di pavimento edificabili di ogni piano moltiplicate per le relative altezze lorde misurate da pavimento a pavimento e, per l'ultimo piano abitabile o agibile, da pavimento a soffitto ovvero per l'altezza media ponderale calcolata all'intradosso della soletta di copertura per i locali mansardati.

Art. 2.1.9 Altezza

Deve essere misurata sul fronte più alto dell'edificio dalla quota zero convenzionale di riferimento fino all'intradosso del solaio di copertura dell'ultimo piano agibile, ovvero nel caso di locali mansardati con copertura inclinata l'altezza media ponderale misurata all'intradosso del solaio di copertura.

La quota zero convenzionale di riferimento è data dalla quota media del marciapiede pubblico o nel caso di sua inesistenza, la quota della strada maggiorata di 12 cm per tutti quegli edifici costruiti a filo strada o in arretramento fino a 10 m; nel caso che il lotto edificabile affacci su due o più strade o spazi pubblici con quote diverse, la quota zero convenzionale di riferimento sarà quella media ottenuta dalle medie delle quote di tali strade o spazi pubblici.

In caso di edifici arretrati a più di 10 m dal filo stradale, la quota zero convenzionale di riferimento sarà quella media del terreno naturale misurata in corrispondenza del baricentro dell'area coperta dalla costruzione.

Art. 2.1.10 S_c = Superficie coperta (mq)

E' la superficie risultante dalla proiezione sul piano orizzontale di tutti gli elementi edificati fuori terra che abbiano copertura con intradosso ad una quota superiore a mt 1,50 dalla quota zero convenzionale di riferimento.

Sono inoltre da comprendere anche tutti gli sporti chiusi o aperti sporgenti più di 1,20 m dal profilo esterno delle pareti perimetrali.

Art. 2.1.11 Q_c = Rapporto di copertura (%)

Indica il rapporto tra la superficie coperta (S_c) e superficie fondiaria (S_f).

Art. 2.1.12 Sp = Superficie permeabile (mq)

Indica la quota parte di area da mantenere a tappeto erboso permeabile, che mantiene le caratteristiche naturali di permeabilità e di filtrazione, da piantumare con alberature di medio e alto fusto; sono esclusi da tale quota i giardini pensili e le coperture verdi dei box e simili, che potranno comunque essere realizzati.

Art. 2.1.13 Ip = Indice di permeabilità (%)

Rapporto minimo ammesso tra superficie permeabile (Sp) e superficie fondiaria (Sf).

Art. 2.1.14 Df = Distanza dei fabbricati (m)

Indica la distanza tra pareti o parti di pareti di edifici diversi che si fronteggiano; è misurata sulla retta orizzontale minima tra le pareti stesse.

Nel caso le pareti non siano parallele ma determinino comunque un angolo inferiore a 90°, tale distanza deve essere verificata a raggio nel punto più vicino tra le stesse.

Art. 2.1.15 Dc = Distanza dai confini (m)

Indica la distanza tra qualsiasi opera costruita in elevazione da terra, anche se aperta e/o sporgente dal filo perimetrale più di 1,20 m, ed il confine del lotto; è misurata sulla retta orizzontale minima tra il manufatto ed il confine del lotto.

Al fine della verifica di questa distanza, ai confini del lotto sono equiparati i confini di tutte le zone a destinazione pubblica previsti dal PGT (con esclusione delle sole zone ed aree di rispetto).

Art. 2.1.16 Ds = Distanza dalle strade (m)

Indica la distanza minima tra qualsiasi opera costruita in elevazione da terra, anche se aperta e/o sporgente dal filo perimetrale più di 1,20 m, ed il ciglio stradale ovvero della linea limite degli spazi pubblici destinati alla viabilità esistenti o previsti dal PGT.

E' misurata sulla retta orizzontale minima tra il manufatto e la sede viaria.

Art. 2.1.17 Aree di pertinenza

Si considerano aree di pertinenza quelle sulla cui superficie sono stati calcolati gli indici di fabbricabilità fondiaria.

Un'area di pertinenza deve essere considerata satura quando risultano realizzati edifici per una superficie lorda di pavimento (SLP) o per volume (V) pari a quelli massimi consentiti dal piano.

Le aree di pertinenza degli edifici esistenti alla data di adozione del Piano delle Regole, o realizzati in attuazione dello stesso, non potranno essere ulteriormente conteggiate se non per saturare l'edificabilità massima ammessa.

Il vincolo di pertinenza dura con il durare degli edifici.

Art. 2.1.18 Parcheggi di pertinenza

Indipendentemente dalla dotazione di spazi pubblici di parcheggio previsti dal Piano dei Servizi, negli interventi edilizi di nuova edificazione e negli interventi di ristrutturazione comportanti la demolizione del fabbricato e la sua ricostruzione su altro sedime, si devono prevedere spazi per parcheggi privati di pertinenza nella misura minima di 1 mq per ogni 10 mc di costruzione, in ottemperanza alle disposizioni della legge 122/89, salvo quanto più oltre specificato.

Per la verifica di detta dotazione, il volume di riferimento, per qualsiasi destinazione d'uso, è quello definito dall' art. 2.1.8.

Le superfici per parcheggi di pertinenza possono essere realizzate sia entro che fuori terra. Tali parcheggi possono essere realizzate anche all'esterno del lotto asservito, purché il vincolo di pertinenza sia trascritto nei registri immobiliari.

Fermo restando le disposizioni di cui ai precedenti comma, per le destinazioni d'uso di seguito indicate si applicano le seguenti, più specifiche, prescrizioni:

- a) per la residenza 1 mq per ogni 10 mc di volume
- b) per le attività ricettive: 2 mq per ogni 10 mq di Slp
- c) per le attività produttive: 3 mq per ogni 10 mq di Slp

Nel caso di ampliamenti di fabbricati o di attività esistenti, dette prescrizioni vanno verificate solamente con riferimento alla SLP o al volume aggiunti in ampliamento.

Le dotazioni di spazi per parcheggi di pertinenza comprendono quelle richieste ai sensi della legge 122/89, richiamate nel presente articolo.

Capo 2. Distanze

Art. 2.2.1 Distanze minime tra i fabbricati (m)

Per gli interventi di restauro, risanamento conservativo e ristrutturazione degli edifici esistenti le distanze tra gli edifici non possono essere inferiori a quelle intercorrenti tra i volumi edificati preesistenti.

Fatte salve eventuali diverse prescrizioni imposte dalle norme particolari di zona e quando non siano soggette a piano urbanistico attuativo, per gli interventi di ampliamento di edifici esistenti e di nuova edificazione è prescritta tra pareti finestrate o parti di pareti finestrate, direttamente prospicienti, la distanza minima pari all'altezza dell'edificio più alto, con un minimo di m 10,00. Questa norma si applica anche quando una sola parete sia finestrata, mentre non si applica per pareti (o parti di pareti) non finestrate che si fronteggiano per un tratto inferiore a m 12,00: in questi casi la distanza minima è ridotta a m 5,00. La norma inoltre, non si applica quando almeno una delle pareti che si fronteggiano sia appartenente a locali che siano destinati ad accessori (box e simili) ed abbia altezza del punto più alto della copertura non superiore a m 3,00; nel qual caso, comunque, la distanza non può essere inferiore a m 3,00.

Sono in ogni caso fatti salvi i disposti in materia di cui al Codice Civile.

Art. 2.2.2 Distanze minime dei fabbricati dai confini di proprietà (m)

Per gli interventi di restauro, risanamento conservativo, ristrutturazione e di soprizzo di edifici esistenti è ammessa una distanza dai confini di proprietà del lotto non inferiore a quella preesistente.

Fatte salve diverse prescrizioni imposte dalle norme particolari di zona, in tutte le zone che non siano soggette a piano urbanistico attuativo, per gli interventi di ampliamento di edifici esistenti e di nuova edificazione e nei casi di interventi di demolizione, è prescritta una distanza dai confini di proprietà del lotto pari alla metà dell'altezza della fronte

prospiciente i confini stessi e comunque mai inferiore a m. 5,00. tale minimo può essere ridotto a m. 0,00 nei seguenti casi:

- a) sia intercorso un accordo tra i proprietari per realizzare gli edifici in reciproca aderenza; tale accordo deve essere allegato alla richiesta del titolo abilitativo edilizio, trascritto nei registri immobiliari e riportato negli atti di compravendita;
- b) sia preesistente sul confine parete, o porzione di parete cieca di edificio, con altezza superiore o uguale mt 3,00;
- c) si tratti di costruzioni accessorie, quali autorimesse, ripostigli, serre o simili, che abbiano altezza massima totale uguale o minore di m 3,00 (in tal caso si intende che nell'altezza massima di 3,00 m devono essere compresi tutti gli elementi costruttivi quali gronde, colmi, velette, pergolati, ecc.) e che la parete sul confine sia cieca;
- d) Nel caso di interventi di ristrutturazione che comportino la demolizione e ricostruzione del fabbricato.

Il minimo può essere inoltre ridotto, rimanendo comunque salvo l'obbligo di rispettare le norme sulle distanze minime tra i fabbricati, qualora sia intercorso tra i proprietari confinanti un accordo scritto che permetta di realizzare edifici a distanza dal confine inferiore a m 5, tale accordo dovrà essere che dovrà essere allegato alla richiesta del titolo abilitativo edilizio, trascritto nei registri immobiliari e riportato negli atti di compravendita.

Sono in ogni caso fatti salvi i disposti in materia di cui al Codice Civile.

Art. 2.2.3 Distanze minime dei fabbricati dalle strade (m)

Lungo le strade destinate al traffico autoveicolare, gli edifici devono sorgere in arretramento dal ciglio stradale nelle seguenti misure:

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

La distanza dalla strada, potrà essere diminuita nei casi di allineamenti in atto chiaramente definiti e nei casi espressamente previsti da piani attuativi con previsioni planivolumetriche.

Per gli interventi di restauro, risanamento conservativo, ristrutturazione e di sopralzo di edifici esistenti è ammessa una distanza dalle strade non inferiore a quella esistente.

Sono in ogni caso fatti salvi i disposti in materia di cui al Codice Civile.

Capo 3. Destinazioni d'uso

Art. 2.3.1 Destinazioni d'uso, compatibilità, mutamenti

Il Piano delle Regole, in ottemperanza alle disposizioni degli art. 10 bis e 51 della L.R. 12/05 con s.m., definisce le destinazioni d'uso principali, quelle complementari o accessorie e quelle escluse.

In generale, ove non diversamente stabilito nelle disposizioni relative alle singole aree, si devono considerare come destinazioni complementari o accessorie tutte le destinazioni d'uso non esplicitamente escluse.

La destinazione d'uso dei suoli e dei fabbricati deve essere sempre indicata in modo chiaro nei progetti, sia che si proceda con piani esecutivi, sia con intervento edilizio specifico e deve essere sempre compatibile con quanto prescritto nelle presenti norme tecniche.

La verifica dei rapporti tra le destinazioni d'uso insediabili prescritti per le varie zone dalle presenti norme deve essere effettuata in sede di richiesta di titolo abilitativo edilizio, con riferimento alla superficie lorda di pavimento dell'intero edificio interessato, anche parzialmente, dall'intervento, e in caso di piani urbanistici esecutivi con riferimento alla complessiva superficie lorda di pavimento dagli stessi prevista.

I cambiamenti di destinazione d'uso di edifici esistenti sono disciplinati dalle leggi e dai regolamenti vigenti fra cui il Capo VI della L.R. n. 12/2005 e sue s.m.

Le eventuali nuove destinazioni d'uso dovranno comunque risultare conformi alle presenti norme tecniche ed alle indicazioni delle tavole di azionamento.

I mutamenti di destinazione d'uso di aree e di edifici, attuati con opere edilizie, comportano un aumento ovvero una variazione del fabbisogno di aree per servizi e attrezzature collettive e di interesse pubblico o generale nei seguenti casi:

- a. passaggio tra le categorie delle destinazioni d'uso;

- b. passaggio nell'ambito della categoria del terziario da un'altra funzione alla funzione commerciale, qualora lo stesso sia preordinato all'insediamento di esercizi aventi dimensioni superiori all'esercizio di vicinato.

Art. 2.3.2 Classificazione delle destinazioni d'uso

Per ogni diversa zona omogenea individuata nelle tavole di azzonamento del Piano delle Regole, le norme elencano le categorie di destinazione d'uso ivi ammesse, omogenee fra loro compatibili. Le principali destinazioni d'uso sono le seguenti:

Destinazioni d'uso	
<u>Attività residenziali:</u>	Residenza di civile abitazione;
<u>Attività ricettive</u>	Alberghi, collegi, pensionati; attrezzature attinenti al funzionamento dell'attività (residenza custode e/o titolare, uffici, ecc.)
<u>Attività turistiche</u>	Campeggi, spazi per la sosta ed il soggiorno dei turisti con tenda od altro mezzo di pernottamento; attrezzature attinenti al funzionamento dell'attività (custode, direzione, ecc.)
<u>Attività produttive</u>	Tutti gli impianti produttivi di qualsiasi natura dovranno essere attrezzati contro la produzione di inquinamenti atmosferici, acustici, dei materiali solidi e liquidi di rifiuto con certificazioni che attestino il non superamento dei limiti imposti dalle vigenti leggi in materia. a) Artigianato di servizio eventualmente integrato da uno spazio di vendita al dettaglio, riparazione di beni di consumo,

	<p>non superiore a mq. 200 di SIp;</p> <p>b) Attività artigianale ed industriale di produzione; attrezzature strettamente attinenti al funzionamento dell'attività (residenza custode e/o titolare, uffici, ecc.)</p> <p>c) Deposito al coperto o all'aperto di qualsiasi natura, deposito di relitti e attrezzature per la compattazione;</p> <p>d) Magazzini per deposito di materiali infiammabili e comunque non pericolosi.</p>
<p><u>Attività commerciali</u></p>	<p>a) Attività al dettaglio, attività per la ristorazione e pubblici esercizi, non superiore a mq. 200 di SIp;</p> <p>b) Attività commerciali fino ad un massimo di 1500 mq di SIp, esclusi magazzini e depositi;</p> <p>c) Attività commerciali per la grande distribuzione</p> <p>d) Attività di commercio all'ingrosso.</p> <p>Per le voci b), c), d) attrezzature attinenti al funzionamento dell'attività (residenza custode e/o titolare, uffici, ecc.)</p>
<p><u>Attività terziarie</u></p>	<p>a) Uffici privati quali studi professionali, agenzie turistiche, immobiliari, assicurative, sportelli bancari, laboratori sanitari, ecc;</p>

	<p>b) Servizi privati per lo spettacolo, il tempo libero, l'istruzione e la cultura, la pratica sportiva, l'assistenza sociale e le attività associative per il culto, politiche, sindacali, ricreative, comprese le attrezzature attinenti il funzionamento dell'attività (residenza custode e/o titolare, uffici, ecc.)</p> <p>c) Attività direzionali private, sedi di attività amministrative, bancarie, finanziarie, di istituzioni, di organi decentrati statali, attrezzature attinenti al funzionamento dell'attività (residenza custode e/o titolare, ecc.)</p>
<p><u>Attrezzature espositive, attività congressuali comprese le attrezzature strettamente necessarie all'attività (residenza custode e/o titolare uffici).</u></p>	
<p><u>Attività di servizio pubblico</u></p>	<p>a) Istruzione inferiore fino al compimento dell'obbligo: scuola materna, elementare, media</p> <p>b) Attrezzature di servizi per anziani (ricoveri, servizi costruiti per ospedali e cliniche); servizi oratori, case vacanze, ecc.); loro fini istituzionali;</p>

	<ul style="list-style-type: none">c) Verde pubblico e di uso collettivo: parco pubblico, parco a verde naturale ed attrezzato per il gioco e lo sport, attrezzato con impianti sportivi al coperto e/o all'aperto, servizi per spettacoli temporanei, di cultura e sportivi;d) Parcheggi pubblici e di uso pubblico;e) Servizi per l'industria ed il commercio (servizi costruiti, parcheggi a verde);f) Servizi pubblici per l'istruzione superiore comprese le attrezzature per le attività sperimentali e di ricerca sul campo; centri di ricerca ed attività legate alla formazione professionale;g) Servizi pubblici per la sanità: ospedali e cliniche sanitarie;h) Parchi urbani e territoriali compresi i parchi agricoli;i) Uffici pubblici di istituzioni decentrate dello Stato che forniscono servizi nell'ambito del territorio comunale (Tribunale, Vigili del Fuoco, Carabinieri, Poste, ecc.), servizi sanitari di volontariato, Croce Rossa, associazioni varie;
--	---

	<ul style="list-style-type: none">j) Cimiteri comunali, impianti tecnologici, di depurazione, di smaltimento rifiuti, ecc.k) Servizi pubblici per lo spettacolo e pubblico intrattenimento
<u>Attività agricole</u>	<ul style="list-style-type: none">a) Residenza agricola;b) Fabbricati ed impianti per la prima conservazione, trasformazione e vendita dei prodotti agricoli e zootecnici;c) Fabbricati ed attrezzature, anche esterne, per la raccolta dei prodotti agricoli e per la custodia degli attrezzi e degli automezzi;d) Fabbricati ed impianti per l'allevamento di animali;e) Attività agroturistiche

Per la corretta interpretazione della classificazione sopra descritta si deve intendere che per ogni destinazione sono compresi gli accessori, le pertinenze e gli impianti tecnologici strettamente attinenti alla funzione medesima e al suo normale svolgimento. Le destinazioni eventualmente non comprese nell'elenco devono essere classificate secondo criteri di analogia.

TITOLO 3. OPERE DI URBANIZZAZIONE

Capo I. Disposizioni generali

Sono opere di urbanizzazione tutte le attrezzature necessarie per dotare il territorio delle infrastrutture, ivi comprese le opere di ogni tipo qualora siano necessarie, in via diretta o mediata, per allacciare le singole zone ai pubblici servizi o per il potenziamento di questi ultimi, indicate dalle Leggi 847/64 e 865/71.

Art. 3.1.1 Opere di urbanizzazione primaria

L'urbanizzazione primaria è costituita dall'insieme dei servizi, aree ed opere, che costituiscono i requisiti atti e necessari per rendere edificabile un'area.

Esse sono, ai sensi dell'articolo 4 della legge 29.9.1964, n.847 e successive modifiche ed integrazioni:

- a) Strade di lottizzazione o di quartiere al servizio delle zone residenziali ed artigianali e/o industriali, eventuali piazze e relativi marciapiedi;
- b) Spazi di sosta e di parcheggio pubblico o di uso pubblico a diretto servizio dei lotti edificabili;
- c) Fognature;
- d) Rete idrica;
- e) Rete di distribuzione dell'energia elettrica e cabine di trasformazione;
- f) Rete di distribuzione del gas;
- g) Pubblica illuminazione a diretto servizio dei quartieri o nelle aree lottizzate;
- h) Spazi a verde attrezzato al diretto servizio degli edifici nei quartieri e nelle lottizzazioni;
- i) Impianti cimiteriali;
- j) Reti telefoniche.

Per tutte le aree edificabili e qualunque sia la destinazione d'uso prevista (con la sola eccezione delle aree agricole), le presenti NTA subordinano ogni edificazione all'esistenza ovvero all'esecuzione dei servizi e delle opere di urbanizzazione primaria.

Art. 3.1.2 Opere di urbanizzazione secondaria

L'urbanizzazione secondaria è costituita dall'insieme dei servizi, aree, opere e relative attrezzature tecnologiche, che costituiscono i requisiti urbanistici necessari alla vita civile, pubblica, collettiva della città e dei suoi quartieri.

Esse sono, ai sensi dell'articolo 44 della legge 22.10.1971, n. 865:

- a) Asili nido e scuole materne;
- b) Scuole dell'obbligo nonché strutture e complessi per l'istruzione superiore dell'obbligo;
- c) Mercati di quartiere;
- d) Delegazioni comunali;
- e) Chiese ed altri edifici per servizi religiosi;
- f) Impianti sportivi di quartiere;
- g) Aree verdi di quartiere.

Art. 3.1.3 Esecuzione delle opere di urbanizzazione

Le opere di urbanizzazione primaria devono essere eseguite contestualmente alle realizzazioni degli interventi sia pubblici che privati entro la fine dei lavori medesimi così come le altre opere eventualmente pattuite nelle convenzioni e non diversamente disciplinate.

Art. 3.1.4 Oneri di urbanizzazione primaria e secondaria

Tutti gli interventi urbanistici preventivi e tutte le concessioni sono subordinate alla corresponsione al Comune di contributi per la realizzazione ed il potenziamento dell'urbanizzazione primaria e secondaria.

In merito agli oneri di urbanizzazione si fa riferimento all'art. 44 della L.R. n. 12/2005 e sue s. m. ed al verbale di deliberazione della Giunta Comunale n. 40 del 09/07/2003 nonché alle sue successive modifiche ed integrazioni.

Art. 3.1.5 Scomputo degli oneri di urbanizzazione

A scomputo totale o parziale del contributo relativo agli oneri di urbanizzazione, gli interessati possono essere autorizzati a realizzare direttamente una o più opere di urbanizzazione primaria o secondaria, nel rispetto delle norme che regolano l'esecuzione dei lavori pubblici.

Il comune determina le modalità di presentazione dei progetti, di valutazione della loro congruità tecnico - economica e di prestazione di idonee garanzie finanziarie, nonché le sanzioni conseguenti in caso di inottemperanza.

Le opere, collaudate a cura del comune, sono cedute allo stesso.

In merito allo scomputo degli oneri di urbanizzazione si fa riferimento all'art. 45 della L.R. n. 12/2005 e sue s.m.

Art. 3.1.6 Monetizzazione

In merito alla cessione delle aree per opere di urbanizzazione primaria si fa riferimento alla L.R. n.12/2005 e sue s.m.

Nel caso di piano di lottizzazione, di piano di recupero e di altro piano attuativo è ammessa la monetizzazione di tutte o di parte delle aree per opere di urbanizzazione primaria e secondaria qualora l'acquisizione di tali aree non venga ritenuta opportuna dal Comune in relazione alla loro estensione, conformazione o localizzazione, ovvero in relazione ai programmi comunali di intervento.

TITOLO 4. DEFINIZIONI DEGLI INTERVENTI

Capo I. Disposizioni generali

Art. 4.1.1 Definizione degli interventi edilizi

Gli interventi edilizi sono classificati e disciplinati dalla legislazione statale e regionale in particolare si fa riferimento all'art. 27 della L.R. 12/2005 e sue s.m.:

a) interventi di manutenzione ordinaria:

gli interventi edilizi che riguardano le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelli necessari ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti, anche con l'impiego di materiali diversi, purché i predetti materiali risultino compatibili con le norme e i regolamenti comunali vigenti;

b) interventi di manutenzione straordinaria:

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

c) interventi di restauro e di risanamento conservativo:

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

d) interventi di ristrutturazione edilizia:

gli interventi rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente. Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti. Nell'ambito degli interventi di ristrutturazione edilizia sono ricompresi anche quelli consistenti nella demolizione e ricostruzione parziale o totale nel rispetto della volumetria preesistente fatte salve le sole innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica;

e) interventi di nuova costruzione:

quelli di trasformazione edilizia e urbanistica del territorio non rientranti nelle categorie definite alle lettere precedenti e precisamente:

- 1) la costruzione di manufatti edilizi fuori terra o interrati, ovvero l'ampliamento di quelli esistenti all'esterno della sagoma esistente, fermo restando, per gli interventi pertinenziali, quanto previsto al numero 6;
- 2) gli interventi di urbanizzazione primaria e secondaria realizzati da soggetti diversi dal comune;
- 3) la realizzazione di infrastrutture e di impianti, anche per pubblici servizi, che comporti la trasformazione in via permanente di suolo inedificato;
- 4) l'installazione di manufatti leggeri, anche prefabbricati, e di strutture di qualsiasi genere, quali roulotte, campers, case mobili, imbarcazioni, che siano utilizzati come abitazioni, ambienti di lavoro, oppure come depositi, magazzini e simili e che non siano diretti a soddisfare esigenze meramente temporanee;
- 5) gli interventi pertinenziali che gli atti di pianificazione territoriale e i regolamenti edilizi, anche in relazione al pregio ambientale paesaggistico delle aree, qualificano come interventi di nuova costruzione, ovvero che comportino la realizzazione di un volume superiore al 20 per cento del volume dell'edificio principale;

- 6) la realizzazione di depositi di merci o di materiali, la realizzazione di impianti per attività produttive all'aperto ove comportino l'esecuzione di lavori cui consegue la trasformazione permanente del suolo inedificato.

f) interventi di ristrutturazione urbanistica:

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

Capo 2. Strumenti di attuazione

In merito alla disciplina degli piani attuativi comunali si fa riferimento all'art. 12 della L.R. n.12/2005

Sono previste le seguenti modalità di attuazione:

- Interventi diretti di attuazione;
- Interventi preventivi di attuazione - piani attuativi

Art. 4.2.1 Interventi diretti

Rientrano a far parte di codesta categoria i seguenti interventi: Permesso di Costruire (disciplinato dalla legislazione nazionale e regionale agli artt. 35,36,37,38,40 della L.R. n, 12/2005 e successive modifiche ed integrazioni), Denuncia di Inizio Attività (disciplinata agli artt. 41, 42 della L.R. n, 12/2005), nonché le indicazioni presenti nella normativa nazionale.

Per interventi diretti si intendono quelli realizzabili direttamente senza titolo abilitativo ovvero sulla base del titolo abilitativo richiesto dalla normativa statale o regionale in materia il cui rilascio o la cui formazione non risultano subordinati alla preventiva approvazione di uno strumento urbanistico esecutivo.

L'intervento diretto costituisce le modalità attuativa ordinaria nel:

- Nucleo storico;

- Tessuto Urbano Consolidato: tessuto urbano recente a prevalente destinazione residenziale;
- Aree esistenti a prevalente destinazione produttiva;
- Aree di valore paesaggistico-ambientale;
- Aree destinate all'agricoltura.

Art. 4.2.2 Interventi preventivi di attuazione - Piani attuativi

I piani attuativi comunali sono costituiti da tutti gli strumenti attuativi previsti dalla legislazione statale e regionale.

Per interventi indiretti si intendono quelli subordinati all'approvazione di strumenti urbanistici esecutivi, di iniziativa pubblica o privata, come previsto dalla legislazione nazionale e regionale.

TITOLO 5. SENSIBILITÀ PAESISTICA

Capo I. Disposizioni generali

Art. 5.1.1 Salvaguardia dell'ambiente e risparmio energetico

Troveranno applicazione le vigenti disposizioni di legge in materia di ecologia e di valutazione dell'impatto ambientale.

Il Piano delle Regole promuove la costruzione di fabbricati in grado di garantire una maggiore efficienza energetica ed un minore consumo di risorse.

Art. 5.1.2 Criteri per la determinazione della classe di sensibilità paesistica

Il giudizio complessivo circa la sensibilità di un paesaggio è determinato tenendo conto di tre differenti modi di valutazione:

- **Morfologico - strutturale;**
- **Vedutistico;**
- **Simbolico.**

La valutazione del grado di incidenza paesistica del progetto è strettamente correlata alla definizione della classe di sensibilità paesistica del sito.

Vi dovrà infatti essere rispondenza tra gli aspetti che hanno maggiormente concorso alla valutazione della sensibilità del sito (elementi caratterizzanti e di maggiore vulnerabilità) e le considerazioni da sviluppare nel progetto relativamente al controllo dei diversi parametri e criteri di incidenza.

1) Modo di valutazione: Morfologico - strutturale:

Appartenenza/contiguità a sistemi paesistici:

- di interesse naturalistico:

elementi naturalistico - ambientali significativi per quel luogo, ad esempio: alberature, monumenti naturali, fontanili, aree verdi che svolgono un ruolo nodale nel sistema del verde.

- di interesse storico agrario:

ad esempio: filari, elementi della rete irrigua e relativi manufatti (chiuse, ponticelli), percorsi poderali, nuclei e manufatti rurali..;

- di interesse storico-artistico:

centri e nuclei storici, monumenti, chiese e cappelle, mura storiche..;

- di relazione (tra elementi storico-culturali, tra elementi verdi e/o siti di rilevanza naturalistica):

ad esempio: percorsi -anche minori- che collegano edifici storici di rilevanza pubblica, parchi urbani, elementi lineari -verdi o d'acqua- che costituiscono la connessione tra situazioni naturalistico - ambientali significative, "porte" del centro o nucleo urbano.

Appartenenza/vicinanza ad un luogo contraddistinto da un elevato livello di coerenza sotto il profilo tipologico, linguistico e dei valori di immagine:

- quartieri o complessi di edifici;
- edifici prospicienti una piazza compresi i risvolti;
- edifici su strada aventi altezza in gronda non superiore alla larghezza della via.

Appartenenza/ vicinanza ad un luogo contraddistinto da uno scarso livello di coerenza sotto il profilo tipologico, linguistico e dei valori di immagine meritevole di riqualificazione

2) Vedutistico:

- Interferenza con punti di vista panoramici

il sito interferisce con un belvedere o con uno specifico punto panoramico o prospettico;

-Interferenza/contiguità con percorsi di fruizione paesistico-ambientale

il sito si colloca lungo un percorso locale di fruizione paesistico-ambientale (la pista ciclabile, il sentiero naturalistico ...);

-Interferenza con relazioni percettive significative tra elementi locali di interesse storico, artistico e monumentale

il sito interferisce con le relazioni visuali storicamente consolidate e rispettate tra punti significativi di quel territorio.

-Interferenza/contiguità con percorsi ad elevata percorrenza

adiacenza a tracciati stradali anche di interesse storico, tracciati ferroviari .

3) Simbolico:

-Interferenza/contiguità con luoghi contraddistinti da uno status di rappresentatività nella cultura locale

- luoghi che pur non essendo oggetto di celebri citazioni rivestono un ruolo rilevante nella definizione e nella consapevolezza dell'identità locale (luoghi celebrativi o simbolici).

- luoghi connessi sia a riti religiosi (percorsi processionali, cappelle votive) sia ad eventi o ad usi civili (luoghi della memoria di avvenimenti locali, luoghi rievocativi di leggende e racconti popolari, luoghi di aggregazione e di riferimento per la popolazione insediata).

Il **Valore di giudizio complessivo** è da esprimersi in forma numerica secondo la seguente associazione tenendo conto delle valutazioni effettuate in riferimento ai tre modi di valutazione alle chiavi di lettura e in base alla rilevanza assegnata ai diversi fattori analizzati:

1 = Sensibilità paesistica molto bassa

2 = Sensibilità paesistica bassa

3 = Sensibilità paesistica media

4 = Sensibilità paesistica alta

5 = Sensibilità paesistica molto alta

Art. 5.1.3 Suddivisione del territorio comunale in classi di sensibilità paesistica

L'intero territorio comunale è stato suddiviso in cinque classi di sensibilità paesistica secondo metodi morfologici-strutturali, vedutistici e simbolici.

Per una suddivisione più accurata si è proceduto ad un'analisi mirata del centro storico e del tessuto urbano consolidato, ponendo attenzione alle tipologie edilizie diffuse, al livello di qualità e di coerenza dell'edificato, ai caratteri morfologici-strutturali.

I criteri secondo cui si è proceduto alla suddivisione hanno perseguito i seguenti obiettivi:

- individuazione con tentativo di tutela per le aree di maggiore sensibilità ed interesse storico - artistico e paesistico;
- tutela delle aree destinate all'attività agricola;
- tutela degli impianti rurali storici;

Nel dettaglio la suddivisione individua:

- **classe di sensibilità paesistica molto bassa:** aree produttive;
- **classe di sensibilità paesistica bassa:** tessuto urbano edificato di scarsa qualità morfologico e tipologica di più recente formazione;
- **classe di sensibilità paesistica media:** aree destinate all'attività agricola, aree edificate di impianto più antico dotate di particolari caratteristiche a livello morfologico e tipologico;
- **classe di sensibilità paesistica alta:** aree sulle quali insistono edifici con particolari caratteristiche architettoniche e storiche, aree a verde privato con giardini di interesse ambientale e paesistico, aree occupate da fabbricati rurali comprendenti inoltre una "fascia di tutela" di circa 50 metri, fasce di tutela delle aree idriche di circa 50 metri;
- **classe di sensibilità paesistica molto alta:** edifici storici soggetti a particolari norme, cimitero e relativa area di rispetto, aree di interesse paesaggistico naturale come fasce di rispetto di corsi d'acqua vincolati, aree di consolidamento dei caratteri naturalistici, aree di elevato contenuto naturalistico.

Vengono elencati nei paragrafi successivi gli interventi possibili nelle singole classi di sensibilità.

La precedente suddivisione rispecchierà quella del territorio comunale come previsto nel Piano delle Regole, il quale disciplina:

- Gli ambiti del tessuto urbano consolidato;
- Le aree destinate all'attività agricola;
- Le aree di valore paesaggistico ambientale ed ecologiche;

Le aree non soggette a trasformazione urbanistica.

Art. 5.1.4 Criteri e parametri per determinare il grado di incidenza del progetto

1) Incidenza morfologica e tipologica:

Alterazione dei caratteri morfologici del luogo:

Il progetto comporta modifiche:

- dell'altezza degli allineamenti degli edifici,
- dell'andamento dei profili,
- dei profili di sezione urbana;
- dei prospetti pieni/vuoti: rapporti e/o allineamenti tra aperture (porte, finestre, vetrine) e superfici piene, tenendo conto anche della presenza di logge, portici, bow-window e balconi;
- dell'articolazione dei volumi

Adozione di tipologie costruttive non affini a quelle presenti nell'intorno per le medesime destinazioni funzionali:

Il progetto prevede:

- tipologie di coperture (piane, a falde, relativi materiali etc.) differenti da quelle prevalenti in zona;
- introduzione di manufatti in copertura: abbaini, terrazzi, lucernari, aperture a nastro con modifica di falda e relativi materiali di tipologia differente da eventuali soluzioni storiche o comunque presenti in aree limitrofe.

Alterazione della continuità delle relazioni tra elementi architettonici e/o tra elementi naturalistici

2) Incidenza linguistica: stile, materiali, colori:

Conflitto del progetto rispetto ai modi linguistici prevalenti nel contesto, inteso come intorno immediato

3) Incidenza visiva:

Ingombro visivo

Occultamento o di visuali rilevanti

Prospetto su spazi pubblici

4) Incidenza simbolica:

Interferenza con i valori simbolici attribuiti dalla comunità locale al luogo

5) Modalità di valutazione dell'incidenza del progetto:

Il giudizio complessivo è da esprimersi in forma numerica secondo la seguente associazione tenendo conto delle valutazioni effettuate in riferimento ai criteri di valutazione e ai parametri di valutazione:

1 = Incidenza paesistica molto bassa

2 = Incidenza paesistica bassa

3 = Incidenza paesistica media

4 = Incidenza paesistica alta

5 = Incidenza paesistica molto alta

- Nel caso di lotti confinanti con classi di sensibilità paesistica differente occorre porre attenzione agli intereventi ammessi nei lotti con sensibilità paesistica più alta, per tutelarli anche nell'eventualità che confinino con luoghi a sensibilità paesistica di molto inferiore.

TITOLO 6. TESSUTO URBANO CONSOLIDATO

Capo 1. Disposizioni generali

Art. 6.1.1 Suddivisione del tessuto urbano consolidato in ambiti omogenei

Il Piano delle Regole individua, all'interno del tessuto urbano consolidato, i seguenti ambiti aventi caratteristiche omogenee per morfologia, densità edilizie, destinazioni d'uso:

- **Zona A: Zona residenziale di antica formazione;**
- **Zona B/C: Zona residenziale consolidata**
- **Zona D: Zona artigianale/produttiva esistente e di completamento**

Inoltre all'interno del tessuto urbano consolidato sono state individuati prescrizioni specifiche inerenti singoli ambiti a carattere speciale:

- Edifici soggetti a norme particolari;
- Edifici residenziali in area agricola;
- Edifici agricoli all'interno del tessuto urbano consolidato;
- Verde privato con giardini di interesse ambientale e paesistico.

Capo 2. Aree a carattere residenziale: norme generali

Art. 6.2.1 Definizione

Sono le aree consolidate occupate da insediamenti prevalentemente od esclusivamente residenziali, contraddistinte con le sigle "A", "B" e "C".

Art. 6.2.2 Obiettivi del Piano delle Regole

Le finalità perseguite dal Piano per questi ambiti sono:

- la salvaguardia e la valorizzazione delle particolari qualità ambientali;
- il mantenimento della quantità complessiva di spazi di verde privato;
- il completamento del tessuto edilizio con interventi di nuova edificazione o con riedificazioni coerenti coi caratteri morfologici, tipologici ed architettonici dell'edificato.

Art. 6.2.3 Salvaguardia delle volumetrie residenziali esistenti

Per gli interventi di demolizione e ricostruzione con la stessa volumetria e sagoma dell'edificio preesistente, è ammesso il mantenimento delle volumetrie e dei rapporti di copertura esistenti prima della demolizione, anche quando non conformi agli indici ed ai parametri dettati per ciascun ambito, salvo diversa specifica prescrizione o vincolo.

In ogni caso dovrà essere asseverata la volumetria esistente prima degli interventi di demolizione e dovranno essere salvaguardati i valori ambientali ed il patrimonio arboreo esistenti.

Art. 6.2.4 Ampliamenti e sopralzi

Gli ampliamenti degli edifici esistenti sono consentiti fino al raggiungimento della volumetria ammessa in base all'applicazione dell'indice volumetrico attribuito all'area, fatto salvo il rispetto degli altri indici e parametri di zona.

Art. 6.2.5 Destinazioni d'uso per le zone prevalentemente residenziali ("A", "B", "C")

Destinazione d'uso principale: residenza;

Destinazioni e funzioni ammesse (accessorie e compatibili):

- Attività artigianale a stretto servizio della residenza (parrucchiere, orafo, sarto, piccola officina per la riparazione dei mezzi meccanici, ecc.) con esclusione delle lavorazioni moleste o comunque incompatibili con la residenza e purché non ricomprese nell'elenco di cui al D.M. 5.9.1994 relativo alla classificazione delle industrie insalubri, salvo eventuale deroga concessa dal Sindaco su conforme parere dell'ASL.
- Attività commerciali al dettaglio;
- Servizi sociali di proprietà pubblica;
- Associazioni politiche, sindacali, culturali, religiose e ricreative;
- Istituzioni pubbliche, statali e rappresentative;
- Uffici pubblici, privati, studi professionali;
- Attrezzature private per lo spettacolo, il tempo libero, l'istruzione, la cultura, la pratica sportiva, l'assistenza sociale, ristoranti, bar, locali di divertimento, alberghi,

pensioni, teatri e cinema che mantengano in ogni caso l'inquinamento acustico entro i termini fissati dalle vigenti leggi in materia;

- Autorimesse e officine riparazioni;
- Depositi agricoli per merci e macchinari, con esclusione di qualsiasi lavorazione che produca rumori, polveri, odori o fumi;
- Locali accessori alle destinazioni sopra elencate.

Destinazioni non ammesse:

- Le attività agricole e gli allevamenti di bestiame;
- Le attività produttive, salvo il mantenimento delle attività esistenti;
- Le attività commerciali di maggiore dimensione, il commercio all'ingrosso e gli impianti di distribuzione del carburante.

Sono ammesse tutte le altre destinazioni, sempre che l'inserimento di nuove destinazioni d'uso non risulti incoerente coi caratteri tipologici ed architettonici del fabbricato da trasformare.

In ogni caso il limite all'introduzione di funzioni diverse dalla residenza è determinato dagli obiettivi di conservazione degli edifici e dalla verifica della disponibilità di aree per parcheggio, in ottemperanza a quanto previsto al precedente art. 2.1.18 - Parcheggi pertinenziali.

Capo 3. Zona A - Zona residenziale di antica formazione

Art. 6.3.1 Definizione

E' l'ambito di antica formazione del comune di Semiana, come individuato nelle tavole di piano, che presenta un valore storico.

Contiene gli edifici più significativi del tessuto edilizio comunale, sia per le intrinseche caratteristiche architettoniche di alcuni singoli manufatti che anche semplicemente per le caratteristiche del paesaggio urbano tipico del comune; generalmente si tratta delle zone edificate che hanno originato l'impianto urbano costruito sulla viabilità e caratteristico del centro antico.

E' infatti prevalentemente caratterizzata da edifici costruiti lungo gli assi stradali, che si intendono mantenere e valorizzare.

Coesistono edifici con caratteristiche architettoniche diverse. Alcuni, quali le case padronali presentano elementi morfologici di pregio, quali altezze di piano elevate, solai a volta fronti decorate e struttura realizzata con materiali di qualità.

Altri edifici presentano le caratteristiche tipiche dell'edilizia rurale: altezze di piano limitate, solai in legno, spazi interni angusti, aperture di piccole dimensioni, materiali di costruzione di tipo povero spesso in mattoni crudi. Le corti presentano un'edificazione disarticolata di piccoli accessori caratteristici dell'allevamento domestico di animali.

Art. 6.3.2 Obiettivi del Piano delle Regole

Le finalità perseguite dal piano sono:

obiettivi generali:

- la conservazione delle emergenze di valore storico architettonico;
- la salvaguardia delle caratteristiche morfologiche e tipologiche;
- il mantenimento e la riqualificazione delle aree inedificate;
- riqualificazione delle corti

-il recupero ai fini abitativi del patrimonio edilizio inutilizzato o sottoutilizzato consentendo adeguamenti di tipo statico, igienico-funzionale, anche con possibilità di limitati ampliamenti e sopralzi.

Art. 6.3.3 Modalità di intervento

All'interno del nucleo di antica formazione sono possibili tutti gli interventi descritti al Capitolo 4 - definizione degli interventi. Vengono inoltre puntualmente individuati gli interventi possibili per gli edifici di particolare pregio

A) Nelle zone del nucleo storico possono essere realizzati “una tantum” e per una sola volta: - - aumento della volumetria per interventi di 100 mc. per ogni unità abitativa come risultante dal progetto. o in alternativa ristrutturazione con ampliamento sino al 20% della SLP;

- adeguamento delle altezze sino al raggiungimento delle altezze minime abitabili;
- adeguamento della profondità dei corpi di fabbrica sino alla profondità di 6 m misurati all'esterno delle pareti;

B) Gli interventi precedentemente elencati e le opere di ordinaria, straordinaria manutenzione, di adeguamento igienico - tecnologico, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia che non comportino sostanziale alterazione delle caratteristiche architettoniche, , si attuano per intervento diretto.

Interventi che prevedono alterazioni delle caratteristiche architettoniche tipologiche e dell'assetto urbano degli edifici, sono assoggettati a piano di recupero.

Detto piano dovrà essere riferito ad un ambito precedentemente stabilito dall'Amministrazione Comunale in sede di consiglio alla quale gli aventi titolo presenteranno apposita istanza al fine di richiedere tale perimetrazione.

All'interno degli ambiti sopra descritti la nuova edificazione dovrà avvenire nel rispetto degli indici previsti con aumento massimo di volume pari al 20%.

I colori delle facciate ed i materiali utilizzati negli edifici del nucleo storico devono rispettare le caratteristiche esistenti.

Per tutti i Piani di Recupero, presenti prima dell'entrata in vigore del nuovo Piano di Governo del Territorio, si prevede il mantenimento degli indici preesistenti;

- come da previgente P.R.G. all'art 3.2.3 delle Norme Tecniche di Attuazione:

“ Zona B/RE di riqualificazione edilizia

If = il maggior valore tra l'esistente e 2,0 mc/mq

Uf = il maggior valore tra l'esistente e 0,6 mq/mq

He = il maggior valore tra l'esistente e mt 6,5 pari a 2 piani fuori terra.

Rc = il maggior valore tra l'esistente e 50% di Sf.

*Ppr = mq 10,0 per ogni mc 100 di costruzione, ai sensi dell'art.21, Il comma, della
L. 122/1989*

*Vpr = aree a verde privato permeabile nella misura minima del 25% della Sf ed un albero
Ogni mq 40 di tale superficie.”*

Art. 6.3.4 Prescrizioni comuni a tutti gli edifici del nucleo di antica formazione

- Uso di infissi e serramenti, con chiusura delle finestre a persiana, ad eccezione degli infissi dei negozi;

- Per gli infissi esterni dei negozi è previsto l'uso del lamierino in ferro da verniciare od, in alternativa, quello dell'alluminio anodizzato ma nella gamma dell'elettrocolore;

- Conservazione o ripristino delle partiture delle aperture originarie;

- Uso di tegole in laterizio per le coperture;

- Mantenimento dell'andamento dei tetti, dell'inclinazione delle falde e delle coperture tradizionali;

- Uso di intonaco civile e tinteggiature tradizionali della zona per i rivestimenti esterni, con eventuale zoccolatura in beola o serizzo non levigato;

- Allineamento dei frontespizi e dei marciapiedi.

Porticati: possono essere recuperati i porticati esistenti ad ampliati fino a 2 m nel rispetto dei rapporti di vicinato.

Art. 6.3.5 Interventi edilizi sulle costruzioni esistenti:

- **Manutenzione ordinaria:** le prescrizioni per tali interventi sono quelle previste dall'art. 4.1.1 delle presenti norme;
- **Manutenzione straordinaria:** le prescrizioni per tali interventi sono quelle previste dall'art. 4.1.1 delle presenti norme;
- **Restauro e risanamento conservativo:** le prescrizioni per tali interventi sono quelle previste dall'art. 4.1.1 delle presenti norme;
- **Interventi di nuova costruzione:** le prescrizioni per tali interventi sono quelle previste dall'art. 4.1.1 delle presenti norme;

A) Gli interventi di restauro prevedono e ammettono:

- conservare l'edificio nella sua caratterizzazione tipologica, strutturale, formale e ornamentale o storicamente consolidata con opere finalizzate all'adattamento alle nuove esigenze funzionali ammesse;
- eliminazione delle superfetazioni incongrue;
- reintegrazione degli elementi architettonici o decorativi mancanti o irrimediabilmente deteriorati o di quelli incongrui asportati, con altri di disegno, conformazione e materiali uguali e coerenti rispetto ai caratteri storico-architettonici degli edifici;
- conservazione delle facciate esterne ed interne, andamento dei tetti, delle aperture e dell'apparato decorativo;
- conservazione delle aperture originarie verso strada;
- conservazione dell'impianto strutturale, tipologico originario (strutture verticali ed orizzontali solo nel caso di volte e solai in legno, collegamenti verticali ed orizzontali);
- possibilità di traslazione dei solai senza però alterare il numero dei piani;
- possibilità di utilizzare, come vani abitabili, anche quelli aventi un'altezza pari a 2,40 m purché già esistenti e già autorizzati all'uso abitativo;
- possibilità di inserimento di nuove scale interne ed impianti tecnici per motivate ragioni di adeguamento alle norme di sicurezza e di superamento delle barriere architettoniche nel rispetto dei caratteri distributivi ed architettonici senza modifiche dell'andamento delle coperture;

- possibilità di spostare e integrare le aperture esclusivamente su facciate interne che non abbiano definiti caratteri architettonici;
- utilizzo di materiali, finiture uguali alle preesistenti e utilizzo per quanto possibile di tecniche originarie.

B) Gli interventi di risanamento conservativo prevedono e ammettono:

- recupero funzionale dell'edificio per le destinazioni d'uso ammesse, senza alterare la caratterizzazione storicamente consolidata;
- possibilità di spostamento ed integrazione di aperture in fronti che non abbiano caratteri architettonici e decorativi di pregio, posti all'interno dei cortili;
- rifacimento delle strutture orizzontali se, non sono presenti soffitti a volte, soffitti lignei di pregio o soffitti decorati ad affresco;
- traslazione dei solai, senza le caratteristiche di cui al precedente punto, per motivata ragione di raggiungimento delle altezze con requisiti di abitabilità, senza alterazione del numero dei piani e delle altezze dei fili di gronda;
- modifica di facciata esterna per gli edifici costruiti dopo il 1950, pur riconducendola ai propri valori storici ed agli edifici circostanti.

C) *Ristrutturazione edilizia:*

le prescrizioni per tali interventi sono quelle previste dall'art. 4.1.1.delle presenti norme; riguarda gli edifici del nucleo storico privi di valore storico ed architettonico, che presentano necessità di mantenimento dei loro caratteri generali, pur consentendo una radicale trasformazione statica igienica;

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

Devono essere assicurati:

- mantenimento delle caratteristiche tipologiche degli edifici;
- utilizzo di materiali e finiture in coerenza con il rispetto dei caratteri architettonici degli edifici;
- allineamento dei frontespizi e dei marciapiedi;

- mantenimento delle aperture originarie; nuove aperture sono autorizzate solo in via eccezionale quando giustificate da valide esigenze funzionali e quando si armonizzano con il resto della facciata;
- mantenimento dell' inclinazione delle falde, così come le coperture tradizionali, fatta eccezione per adeguamenti di confini e pendenze;
- rivestimenti esterni in intonaco civile e tinteggiature tradizionali della zona;
- utilizzo di infissi e serramenti esterni in legno, con sistema oscurante a persiane , ad eccezione degli infissi dei negozi.

Solo nell'ambito degli edifici soggetti a ristrutturazione è ammesso, qualora le condizioni statiche dell'edificio non lo permettano, demolire e ricostruire il fabbricato ricostruendo fedelmente sullo stesso sedime, senza modifiche della sagoma, delle murature perimetrali, senza variazioni della Slp e volume originario e delle caratteristiche architettoniche e tipologiche, fatti salvi gli interventi previsti al punto 6.3.3 A).

Alla domanda di demolizione e ricostruzione deve essere allegata Relazione statica firmata da un tecnico abilitato che comprovi l'impossibilità di procedere all'intervento di ristrutturazione dell'esistente.

- D) Interventi di nuova costruzione:

Sono possibili interventi di nuova costruzione esclusivamente negli ambiti su cui l'intervento verrà realizzato previa approvazione di Piano di Recupero.

Naturalmente le nuove costruzioni dovranno rispettare le caratteristiche del contesto, in particolare dovranno essere assicurati:

- mantenimento delle caratteristiche tipologiche degli edifici;
- utilizzo di materiali e finiture in coerenza con il rispetto dei caratteri architettonici degli edifici adiacenti;
- allineamento dei frontespizi e dei marciapiedi;
- mantenimento di coperture tradizionali;
- rivestimenti esterni in intonaco civile e tinteggiature tradizionali della zona;
- utilizzo di infissi e serramenti esterni con sistema oscurante a persiane.

Capo 4. Zona B/C - Zona residenziale consolidata e di completamento

Art. 6.4.1 Definizione

E' la zona immediatamente a ridosso di quella più antica, prevalentemente rappresentata dalle corti e dagli edifici interni ai fronti stradali, nella quale sono comprese le aree edificate consolidate.

In questa zona si auspica il mantenimento delle caratteristiche insediative e ambientali esistenti; sono altresì auspicati interventi di riqualificazione all'interno delle corti con la demolizione dei vecchi edifici di servizio ed il loro accorpamento in unità omogenee.

Art. 6.4.2 Obiettivi del Piano delle Regole

Il Piano delle Regole persegue i seguenti obiettivi:

- Conservazione dei volumi esistenti con gli incrementi legati alle necessità di adeguamento igienico e funzionale degli edifici;
- Possibilità edificatorie nei lotti liberi esistenti.

Art. 6.4.3 Modalità d'intervento

All'interno della zona residenziale consolidata sono possibili tutti gli interventi descritti al Capitolo 4 - definizione degli interventi, con le seguenti precisazioni e limitazioni.

Le previsioni di zona si attuano mediante rilascio di titolo abilitativo semplice, nel rispetto dei seguenti parametri edilizi:

If = 1,80 mc/mq per ampliamenti e demolizioni con ricostruzioni e nuove costruzioni;

Uf = il maggiore tra l'esistente e 0,6 mq/mq

H = 9,00 m

Rc = il maggior valore tra l'esistente e 50% di Sf

Distanze = si fa riferimento al Capo 2. Distanze, delle presenti Norme Tecniche di Attuazione

Parcheggi pertinenziali = 1 mq ogni 10 mc di nuova costruzione o di ricostruzione, secondo l'art. 18 della legge 23.03.89, n.122 e successive modificazioni ed integrazioni.

Ip = 25 % della Sf ed un albero ogni 40 mq di tale superficie.

Per gli edifici esistenti conformi alle destinazioni d'uso di zona di cui al presente articolo, ma saturi rispetto agli indici e parametri di zona, oltre agli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia ed urbanistica, sono consentiti “una tantum”, interventi di ampliamento fino ad un massimo di 50 mq di SIp per ogni area di pertinenza esistente, fino ad esaurimento.

Porticati: gli sporti di gronda superiori a 1,20 m e gli aggetti non vengono conteggiati nel rapporto di copertura, al contrario se sostenuti da pilastri, si conteggia lo spazio fino al limite di questi.

Art. 6.4.4 Classe di sensibilità paesistica

Le aree residenziali consolidate e di completamento sono classificate in parte nella **classe di sensibilità paesistica media** (aree su cui insistono gli edifici con caratteristiche risalenti all'impianto “storico” del comune o comunque simili a quelle dell'antico nucleo storico) ed in parte nella **classe di sensibilità paesistica bassa** (aree su cui insistono gli edifici con caratteristiche di sviluppo più recente).

Capo 5. Zona D - Zona artigianale/produttiva esistente e di completamento

Art. 6.5.1 Definizione

Sono le zone destinate alle attività di carattere economico-produttivo ed a tutti i servizi con queste connesse e compatibili esistenti e di completamento.

Art. 6.5.2 Destinazioni d'uso

Destinazione d'uso ammesse	
Principale	Attività produttive artigianali.
<u>Funzioni ammesse (accessorie e compatibili):</u>	Stoccaggio e magazzino, depositi, silos, rimesse, attrezzature di natura ricreativa e sociale al servizio degli addetti dell'industria;
	Uffici tecnici ed amministrativi, attività di esposizione e di vendita al dettaglio non superiore a 200 mq di Slp, connessi all'attività industriale; Abitazioni per il titolare e il personale addetto alla sorveglianza e alla manutenzione degli impianti in misura di 200 mq per ogni unità produttiva;
	Attività di ricerca di laboratorio
	Parcheggi e verde.
Destinazione d'uso non ammesse	
	l'attività agricola;
	media struttura di vendita di rilevanza locale;
	grande struttura di vendita;
	centri commerciali;
	attività di commercio all'ingrosso;
	attrezzature private;
	attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale;

E' comunque vietato l'insediamento di attività lavorative le quali esercitino lavorazioni con cicli insalubri di prima e seconda classe di cui al D.M. 5 settembre 1994 e successive modificazioni e integrazioni.

Art. 6.5.3 Modalità d'intervento

Le previsioni di zona si attuano mediante intervento diretto, nel rispetto dei seguenti indici e parametri edilizi:

$U_t = 0,60 \text{ mq/mq}$

$Q_c = 65\%$

$H_{max} = 12 \text{ m}$ (ad esclusione dei volumi tecnici e degli impianti a carattere straordinario)

Distanze = come indicato al Capo 2. Distanze, delle presenti Norme Tecniche di Attuazione.

Parcheggi pertinenziali: 3 mq per ogni 10 mq di S_{lp}

$I_p = 15\%$

In merito agli scarichi in fognatura o in corsi d'acqua si tiene conto delle leggi e dei regolamenti igienici sanitari vigenti.

Art. 6.5.4 Classe di sensibilità paesistica

Le aree produttive esistenti sono classificate nella **classe di sensibilità paesistica molto bassa.**

Capo 6. Prescrizioni per ambiti particolari

Art. 6.6.1 Edifici soggetti a vincolo di legge

Nel territorio comunale risultano presenti alcuni edifici vincolati ai sensi del D.Lgs. del 22/01/2004 n.42 e s.m.i. quali il Castello, le due chiese ed il Municipio.

Art. 6.6.1.1 Classe di sensibilità paesistica

Gli edifici soggetti a vincolo di legge sono classificate nella **classe di sensibilità paesistica molto alta.**

Art. 6.6.2 Edifici soggetti a norme particolari

Art. 6.6.2.1 Definizione

Sono quegli edifici che, per le loro caratteristiche morfologiche e tipologiche richiedono prescrizioni particolari di tutela, conservazione e valorizzazione.

All'interno delle varie zone residenziali, sono individuati e contrassegnati alcuni edifici che presentano caratteristiche architettoniche significative e pregevoli per il paesaggio urbano che si intendono mantenere e salvaguardare.

Art. 6.6.2.2 Norme

Per gli edifici soggetti a norme particolari sono ammessi i seguenti interventi:

- **Restauro e risanamento conservativo:** le prescrizioni per tali interventi sono quelle previste dall'art. 4.1.1 c) delle presenti norme;

Per tali edifici non sono inoltre ammesse modificazioni alle facciate, sia esterne che interne ai cortili, ed in particolar modo dovranno essere conservati tutti gli elementi architettonici e decorativi presenti sia sui fronti perimetrali che all'interno degli edifici stessi; dovranno essere altresì mantenuti, ovvero ripristinati, tutti gli elementi di finitura nei loro materiali originali.

Per la sola villa di via Sartirana è prevista la possibilità di demolizione del box esistente lungo via Sartirana al fine di aprire accesso carrabile in tale posizione; sarà dunque consentito realizzare su una porzione del giardino ("verde privato con giardini di interesse

ambientale e paesistico”) un nuovo box, avente le stesse dimensioni di quello demolito, e dotato di caratteristiche architettoniche non contrastanti con quelle dell’edificio principale.

Art. 6.6.2.3 Classe di sensibilità paesistica

Gli edifici soggetti a norme particolari sono classificate nella **classe di sensibilità paesistica molto alta.**

Art. 6.6.3 Edifici agricoli all’interno del tessuto urbano consolidato

Art. 6.6.3.1 Definizione

E’ la zona degli insediamenti delle strutture residenziali e per la produzione agricola localizzate nel tessuto edificato del centro abitato.

Art. 6.6.3.2 Modalità d’intervento

In questa zona sono escluse tutte quelle attività che, a giudizio dell’Amministrazione Comunale, per destinazione o altro, possono creare molestia e siano in contrasto con i requisiti igienici generali.

Sono vietati in questa zona gli allevamenti animali di qualsiasi tipo; è invece ammesso il solo stallaggio di cavalli per eventuali attività di carattere agriturismo. E’ altresì ammesso mantenere animali da cortile, solo per il fabbisogno alimentare familiare.

In questa zona si applicano i parametri urbanistici e le norme delle zone agricole con le limitazioni dei paragrafi precedenti derivanti dalla loro collocazione interna al centro abitato.

In caso di dismissione delle attività di queste aree, essendo localizzate in una zona centrale urbanizzata, si prevede la possibilità di realizzare un Piano di Recupero unitario esteso a tutta l’area perimetrata, che avrà lo scopo di razionalizzare gli edifici esistenti mantenendo le caratteristiche planivolumetriche dell’insediamento agricolo preesistente, e che dovrà rispettare i seguenti indici:

It = il maggior valore tra l'esistente e 0,8 mc/mq

Ut = il maggior valore tra l'esistente e 0,4 mq/mq

H = 7m pari a due piani fuori terra

Parcheggi privati = 10 mq ogni 100 mc di costruzione

Ip = 30 % della Sf ed un albero ogni 40 mq di tale superficie

I parametri If, Rc, Df, Dc, Ds verranno definiti dallo strumento urbanistico esecutivo.

Per interventi puntuali sui singoli edifici sono possibili tutti i tipi d'intervento descritti
Capitolo 4 - Definizione degli interventi; per gli interventi di restauro, risanamento, ristrutturazione e nuova costruzione si fa riferimento agli indici qui sopra riportati.

Art. 6.6.3.3 Classe di sensibilità paesistica

Le aree degli insediamenti agricoli all'interno del centro abitato sono classificate nella **classe di sensibilità paesistica bassa.**

Art. 6.6.4 Verde privato con giardini di interesse ambientale e paesistico

Art. 6.6.4.1 Definizione

E' la zona caratterizzata da edifici con aree verdi circostanti che costituiscono un insieme significativo per la dimensione e/o le caratteristiche visive all'interno del paesaggio edilizio urbano.

Art. 6.6.4.2 Modalità d'intervento

Si prevede il mantenimento sia degli edifici con le loro caratteristiche architettoniche che del verde esistente.

In questa zona non è ammessa alcuna nuova edificazione.

Art. 6.6.4.3 Classe di sensibilità paesistica

Le aree a verde privato con giardini di interesse ambientale e paesistico sono classificate nella **classe di sensibilità paesistica molto alta.**

Art. 6.6.5 Edifici o aree poste lungo strade particolari

Art. 6.6.5.1 Localizzazione degli edifici e delle aree

Si tratta degli edifici, o delle aree edificate ed in edificate, poste lungo le seguenti strade:

- Via Vittorio Veneto, i due fronti per tutto il tratto;
- Via Castello, i due fronti per tutto il tratto;
- Via Roma, fronte est per 100 m e fronte ovest per 160 m da Piazza Italia;
- Piazza Italia, i due fronti per tutto il tratto;

Art. 6.6.5.2 Modalità d'intervento

Si prevedono le seguenti prescrizioni (integrative e/o complementari rispetto alle norme delle singole zone):

- Divieto di demolizione degli edifici esistenti posti a cortina lungo il fronte stradale, ovvero obbligo di ricostruzione sul sedime in caso di demolizione e ricostruzione, con eventuale completamento del fronte stradale secondo gli allineamenti tipici in atto;
- Possibilità di realizzare nuove costruzioni a completamento del fronte stradale secondo gli allineamenti tipici in atto;
- Possibilità di completamento dei fronti in altezza con edificazione sino a due piani fuori terra, senza rialzato;
- Per quanto attiene alle caratteristiche morfologiche e dei materiali di finitura, sono consentiti:
 - a) Negli interventi di ristrutturazione la modifica della composizione delle facciate, con obbligo di apertura di finestre di forma rettangolare che abbiano l'altezza non inferiore a 1,4 volte la base;
 - b) Tutti i materiali esterni di finitura opachi tipici della tradizione locale, con particolare attenzione alle coperture;
 - c) La realizzazione di terrazze di copertura purché siano mantenuti i marcapiani e gli sporti di gronda tradizionali, ovvero sia prevista a perimetro una fascia di copertura tradizionale con gronda che abbia anche la funzione di parapetto;
- Sono invece vietate:

- a) Le chiusure di passaggi esistenti che mettono in comunicazione edifici o cortili o altri spazi di pertinenza;
- b) L'uso della pietra lucida e di piastrelle di qualsiasi tipo per le finiture di facciata (zoccolature, cornici finestre, rivestimenti, etc.);
- c) I nuovi balconi sulle facciate che prospettano spazi pubblici.

Titolo 7. Le aree destinate all'attività agricola - Area E

Capo 1. Zona agricola di produzione - Area E

Art. 7.1.1 Definizione

Sono le aree destinate allo svolgimento dell'attività agricola e dell'allevamento del bestiame, anche in funzione del mantenimento di condizioni di equilibrio naturale e paesaggistico.

Art. 7.1.2 Destinazioni d'uso

La destinazione principale di queste aree è l'attività agricola eventualmente accompagnata da attività di trasformazione dei prodotti agricoli e da attività agrituristiche, secondo le disposizioni della legislazione nazionale e regionale in materia. (art. 59, comma 1 - L.R. 12/2005) e dalla definizione di attività agricola presente all'art. 2.3.5. - Classificazione delle destinazioni d'uso, delle presenti Norme Tecniche di Attuazione.

Nelle aree destinate all'agricoltura dal Piano delle Regole sono ammesse esclusivamente le opere realizzate in funzione della conduzione del fondo e destinate alle residenze dell'imprenditore agricolo e dei dipendenti dell'azienda, nonché alle attrezzature e infrastrutture produttive necessarie per lo svolgimento delle attività di cui all'articolo 2135 del codice civile quali stalle, silos, serre, magazzini, locali per la lavorazione e la conservazione e vendita dei prodotti agricoli secondo i criteri e le modalità previsti dall'articolo 60 della L.R. 12/05 .

Sono escluse tutte le altre destinazioni d'uso.

Art. 7.1.3 Salvaguardia dell'ambiente rurale e del paesaggio

In considerazione della finalità sopra enunciata, in tutte le aree agricole valgono le seguenti disposizioni particolari di tutela ambientale:

- dovrà essere salvaguardato il sistema irriguo come identificato nello studio del reticolo idrografico,
- le recinzioni potranno essere realizzate in maniera coerente coi caratteri del paesaggio agricolo;

- al di fuori delle aree identificate come impianto rurale è vietata l'edificazione di fabbricati secondo elementi di decoro naturalistico e paesistico.

Art. 7.1.4 Modalità d'intervento

In queste aree gli interventi edilizi sono disciplinati dagli artt. 59, 60 e 89 della L.R. 12/05 e si attuano con titolo abilitativo semplice con le seguenti specificazioni:

-al fine di salvaguardare la continuità e la compattezza del territorio agricolo inedificate, le edificazioni destinate alla residenza dei coltivatori saranno prioritariamente ricavate attraverso il recupero degli edifici esistenti; ove dimostrata l'impossibilità di ricavare sufficienti spazi residenziali all'interno degli edifici esistenti, le nuove edificazioni saranno realizzate preferibilmente in prossimità dei complessi rurali esistenti, all'interno di 50 metri indicati nella carta delle sensibilità.

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

Per gli interventi abitativi, nei limiti di destinazione di cui al paragrafo precedente:

H= 7,50 m

If =

- a) 0,06 metri cubi per metro quadrato su terreni a coltura orto-floro-vivaistica specializzata
- b) 0,01 metri cubi per metro quadrato, per un massimo di cinquecento metri cubi per azienda, su terreni a bosco, a coltivazione industriale del legno, a pascolo o a prato-pascolo permanente;
- c) 0,03 metri cubi per metro quadrato sugli altri terreni agricoli.

Per gli altri interventi, riferiti alle attrezzature ed infrastrutture produttive, nei limiti di destinazione di cui al paragrafo precedente:

Qc = 10% dell'intera superficie aziendale

Qc = 40% dell'intera superficie aziendale nel caso di serre

Per l'inserimento di serre è ammessa l'utilizzazione di tutti gli appezzamenti, anche non contigui, componenti l'azienda compresi quelle esistenti su terreni di comuni contermini e quelli classificati come zona degli insediamenti agricoli e come zona di salvaguardia dell'abitato cui, a questo solo fine, sono attribuiti gli stessi indici e rapporti della zona agricola.

H = 8 m per i fabbricati

H = 18 m per serbatoi, silos e simili

Df = pari al doppio del fabbricato più alto comunque non inferiore a 10 m;

Dc = pari al doppio del fabbricato più alto comunque non inferiore a 10 m, salvo i casi particolari previsti dalle presenti norme.

La richiesta di costruzione di nuovi edifici ed attrezzature o di ampliamento di quelli esistenti, dovrà essere corredata da una relazione che dimostri la congruità delle destinazioni dei fabbricati e delle loro dimensioni rispetto alle dimensioni delle superfici colturali (in affitto e/o proprietà) dell'azienda e dei suoi programmi.

Tale relazione dovrà inoltre indicare gli edifici esistenti appartenenti all'azienda e il modo con cui sono utilizzati, sempre al fine di dimostrare le necessità di realizzare le nuove attrezzature o gli ampliamenti richiesti.

Per i nuovi impianti zootecnici e per l'ampliamento di quelli eventualmente esistenti, la superficie colturale dell'azienda deve assicurare almeno 1/3 della base alimentare necessaria all'allevamento.

In questa zona sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di risanamenti igienico sanitario e tecnologico, di ristrutturazione, di restauro alle abitazioni ed agli edifici esistenti, individuati dalle tavole di azionamento, anche se hanno diverse destinazioni da quelle ammesse nella zona.

Sono altresì consentiti, “una tantum”, interventi di ampliamento per gli edifici residenziali, nel rispetto delle seguenti misure:

- 20% del volume esistente alla data di adozione del PGT, fino ad un massimo di 200 mc.

Art. 7.1.5 Edifici rurali

Ai fini della tutela delle caratteristiche di carattere generale descritte, per gli interventi, sia parziali che complessivi, in aree ovvero manufatti che sono interessati dalle aree paesaggistiche, si forniscono criteri generali che dovranno in ogni caso essere rispettati (integrativi e/o complementari rispetto alle norme delle singole zone):

- Per "*vecchio nucleo*" si intende la parte di cascina che presenta ancora una sua tipica fisionomia e che comprende in genere tutti i fabbricati d'abitazione e la maggior parte dei rustici;
- All'interno dei vecchi nuclei delle cascine sono consentiti sia interventi di *ammodernamento integrale* degli edifici esistenti, sia interventi di *demolizione e ricostruzione*;
- Nel caso di *demolizione e ricostruzione*, i fabbricati ricostruiti dovranno avere la stessa ubicazione e le stesse dimensioni in pianta dei vecchi fabbricati, avendo cura di conservare, ove esistente, la cortina continua;
- Un aumento dell'altezza è consentito solo per un adeguamento igienico delle altezze interne dei piani o per un allineamento della gronda del fabbricato ristrutturato o ricostruito con quelle dei fabbricati contigui;
- Sia nel caso di ristrutturazione che nel caso di demolizione con ricostruzione è consentita una parziale trasformazione d'uso degli stessi fabbricati;
- Le vecchie case per i salariati non più utilizzate e comunque esuberanti rispetto alle attuali esigenze, potranno essere trasformate in magazzini con l'eliminazione o la sostituzione dei vecchi solai;

- Le vecchie stalle potranno essere trasformate in magazzini con possibilità di eliminazione delle strutture orizzontali a sostegno dei fienili, a meno che non presentino volte di particolare pregio meritevoli di essere conservate;
- I fabbricati ammodernati o ricostruiti dovranno avere forma e finiture tali da salvaguardare quella che era la peculiare caratteristica della cascina (dovranno essere conservati i particolari tipi di intonaco, di serramenti, di rivestimento, di tegole o coppi esistenti nella cascina);
- Si potrà tollerare la sostituzione dello strato inferiore (canali) con lastre ondulate di fibro-cemento o resine, fermo restando l'obbligo di coppi per lo strato superiore (con l'esclusione dei locali tecnologici a servizio dell'attività agricola, ma sempre nel rispetto delle visuali);
- I fabbricati ammodernati potranno essere adibiti anche a vendita al dettaglio dei prodotti tipici della cascina;
- Al di fuori del vecchio nucleo, i fabbricati esistenti potranno comunque essere demoliti o subire cambiamenti di destinazione d'uso;
- I nuovi fabbricati, costruiti secondo le moderne tecnologie, dovranno rispettare le densità edilizie fondiarie previste per le zone agricole;
- Le altezze dovranno essere quelle delle zone agricole normali;
- I fabbricati costruiti all'esterno del perimetro del vecchio nucleo e nelle immediate vicinanze dello stesso dovranno avere, di preferenza, manto di copertura costituito da materiali che si avvicinino il più possibile ai coppi o comunque al laterizio; dovranno quindi privilegiarsi alcuni particolari tipi di tegole cementizie piuttosto che le lastre ondulate in fibro-cemento;

Seguono inoltre prescrizioni specifiche relative ad ogni nucleo rurale individuato all'interno del territorio comunale:

Art. 7.1.5.1 Cascina Vallone

- Conservazione e recupero edilizio e delle caratteristiche architettoniche complessive di impianto della parte interna della corte principale dell'insediamento, chiusa da tre lati e aperta verso sud;
- Divieto di realizzazione di eventuali ampliamenti e/o integrazioni alle strutture dell'azienda agricola che siano limitativi della vista da sud della suddetta corte o che chiudano la visuale della corte stessa verso i campi.

Art. 7.1.5.2 Cascina Cerino

- Conservazione e recupero edilizio e delle caratteristiche architettoniche complessive di impianto della parte sia interna della corte che del fronte principale esterno nord dell'insediamento;
- Divieto di realizzazione di eventuali ampliamenti e/o integrazioni alle strutture dell'azienda agricola nell'area compresa tra la stessa e la strada Semiana-Lomello, che siano limitativi della vista della suddetta cascina.

Art. 7.1.5.3 Cascina Favina

- Conservazione e recupero edilizio e delle caratteristiche architettoniche complessive di impianto della parte sia interna della corte che del fronte principale esterno nord dell'insediamento;
- Divieto di realizzazione di eventuali ampliamenti e/o integrazioni alle strutture dell'azienda agricola nell'area a nord della cascina stessa, che siano limitativi della vista della suddetta cascina;
- Possibilità di eliminazione delle superfetazioni addossate al fronte a nord e ad est, con recupero delle funzioni e dei volumi nell'area a sud della cascina stessa.

Art. 7.1.5.4 Cascina Feretto

- Conservazione e recupero edilizio e delle caratteristiche architettoniche complessive del fronte principale esterno nord dell'insediamento;

- Divieto di realizzazione di eventuali ampliamenti e/o integrazioni alle strutture dell'azienda agricola nell'area a nord della cascina stessa, che siano limitativi della vista della suddetta cascina;
- Possibilità di eliminazione delle superfetazioni addossate al fronte a nord, con recupero delle funzioni e dei volumi nell'area a sud della cascina stessa a completamento del perimetro.

Art. 7.1.5.5 Cascina Molino

E' prevista la possibilità di recupero (anche per destinazioni d'uso diverse da quelle agricole, ma preferibilmente con esse compatibili) anche da parte di eventuali proprietari che non svolgano attività agricole. Saranno possibili destinazioni d'uso residenziali e commerciali, previa demolizione (con possibilità di recupero del volume demolito) degli edifici indicati nella scheda dell'elaborato "PdR02 – Piano delle cascine" con i numeri 2 e 3.

Art. 7.1.5.6 Cascina Casottone

- Conservazione e recupero edilizio e delle caratteristiche architettoniche complessive di impianto dell'insediamento;
- Recupero finiture con materiali tradizionali.

Art. 7.1.6 Classe di sensibilità paesistica

Le aree agricole sono identificate come classe di sensibilità paesistica media.

Gli edifici rurali, compresa una fascia di 50 metri circostante, sono identificate come classe di sensibilità paesistica alta.

Capo 2. Zona agricola di rispetto e salvaguardia dell'abitato

Art. 7.2.1 Definizione

E' la zona in edificabile di salvaguardia per eventuali futuri completamenti o integrazioni del centro abitato.

Rappresenta infatti dal punto di vista dell'aggregato urbano, il naturale completamento per rafforzare la compattezza dell'abitato.

Essendo inoltre periferica alle zone attualmente urbanizzate, renderà relativamente facili in futuro gli allacciamenti alle reti di urbanizzazione.

Art. 7.2.2 Modalità d'intervento

In questa zona è permessa l'attività agricola, con le sole limitazioni di legge riguardanti le zone agricole limitrofe agli insediamenti abitati.

In questa zona non è ammessa nessuna nuova costruzione.

Capo 3. Zona agricola all'interno del centro abitato

Si tratta di quelle aree agricole poste all'interno del tessuto urbano, per cui sono previsti tutti gli interventi predisposti per gli edifici rurali.

In queste aree non è possibile l'edificazione di impianti di essiccazione.

Titolo 8. Le aree di valore paesaggistico - ambientale ed ecologiche

Capo 1. Aree di valore paesaggistico - ambientale ed ecologiche

Art. 8.1.1 Caratteri generali

In questo capitolo vengono trattate le aree di valore paesaggistico - ambientale ed ecologiche, presenti all'interno del territorio comunale di Semiana.

In queste aree è consentita la prosecuzione dell'attività agricola in atto e gli interventi finalizzati al mantenimento ed al recupero dei manufatti edilizi esistenti.

Viene prevista qui di seguito una normativa specifica relativa alle singole aree.

Art. 8.1.2 Aree di consolidamento dei caratteri naturalistici

Per quanto riguarda la disciplina delle aree di consolidamento dei caratteri naturalistici sono previste le seguenti disposizioni:

- non possono essere previste discariche o luoghi di deposito per materiali dimessi;
- modeste escavazioni possono essere autorizzate in relazione a specifiche esigenze di bonifica agricola, (con esclusione quindi delle aree già adibite a colture specializzate), nel rispetto degli elementi di particolare interesse ambientale quali orli, scarpate morfologiche ecc.
- contenimento della nuova edificazione, anche di tipo agricolo, alle sole esigenze di completamento dei nuclei esistenti, ed alle integrazioni funzionali delle attività esistenti;
- devono essere salvaguardati e recuperati (compatibilmente con lo stato di conservazione) tutti gli elementi di interesse storico-testimoniale quali: vecchi mulini, presidi agricoli, canali di derivazione, muri di difesa ed altri manufatti legati allo sfruttamento e governo del corpo idrico.

Art. 8.1.3 Aree di elevato contenuto naturalistico

Per quanto riguarda la disciplina delle aree di consolidamento dei caratteri naturalistici sono previste le seguenti disposizioni, che promuovono la loro tutela:

- conservazione dei valori che caratterizzano l'area e degli equilibri ecologici esistenti, favorendo l'evoluzione dei dinamismi naturali in corso;
- consolidamento delle attività nelle forme compatibili con la tutela dei caratteri ambientali, quali elementi di presidio e di salvaguardia del territorio;
- valorizzazione dell'ambiente attraverso forme di turismo sostenibile;

Per queste aree valgono questo tipo di prescrizioni:

- non sono ammesse nuove attività di discarica;
- il taglio dei boschi è soggetto alle norme della L.R. 15/2002;

In queste aree il comune può:

- individuare zone o interventi in funzione ricreativa, turistica e sportiva nel pieno rispetto degli obiettivi di tutela dei caratteri dell'area interessata;
- realizzare nuove strutture aziendali connesse all'attività agricola, anche relative alle esigenze abitative dell'imprenditore agricolo;
- disincentivare l'edificazione sparsa a scopo insediativi a vantaggio e consolidamento dei nuclei o centri esistenti;
- le espansioni previste devono essere oggetto di verifica socioeconomica che ne dimostri la congruità e la compatibilità con le esigenze della comunità locale e gli obiettivi del PTCP;
- prevedere lo sviluppo delle tipologie e delle tecnologie tipiche dei luoghi, con particolare attenzione al recupero delle situazioni compromesse;
- escludere l'uso di elementi o sistemi costruttivi in calcestruzzo prefabbricato che non comportino il totale rivestimento esterno mediante intervento tradizionale.

Art. 8.1.4 Aree di riqualificazione e di ricomposizione della trama naturalistica

Per queste aree occorre perseguire il recupero di adeguati contenuti naturalistici compatibilmente con lo svolgimento delle attività agricole in atto, per le quali si devono individuare idonee regolamentazioni ed incentivazioni.

Titolo 9. Le aree non soggette a trasformazione urbanistica

Capo 1. Disposizioni generali

Art. 9.1.1 Definizione

Sono le aree di margine dell'agglomerato urbano, comprese fra questo ed il confine delle aree agricole, che per localizzazione o conformazione non risultano idonee alla trasformazione a fini edificatori.

Art. 9.1.2 Obiettivi del Piano delle Regole

Le finalità perseguite del Piano per queste aree sono:

- il mantenimento e la qualificazione dei caratteri del paesaggio e la conservazione del suolo inedificato;
- Il mantenimento dell'attività agricola;
- La possibilità di destinare queste zone ad opere di mitigazione paesaggistica.

Art. 9.1.3 Interventi ammessi

In queste aree è consentita la prosecuzione dell'attività agricola e di allevamento in atto e gli interventi di manutenzione straordinaria.

Titolo 10. Norme finali e transitorie

Capo 1. Disposizioni generali

Art. 10.1.1 Fasce di rispetto stradale

La classificazione delle strade rispecchia la suddivisione prevista dal D.Lgs 30 aprile 1992, n.285 (Nuovo Codice della Strada) e successive modificazioni ed integrazioni e regolamenti di applicazione.

Le fasce di rispetto stradale sono zone urbanistiche destinate alla protezione della rete viabilistica principale, esistente e di progetto, definita ai sensi degli art. 16, 17, 18 del D. Lgs. 30 aprile 1992, n. 285 (Nuovo Codice della Strada) e dall'art. 26 del D.P.R. 16.12.1992, n.495 (Regolamento di esecuzione e di attuazione del Nuovo Codice della Strada) e successive modifiche ed integrazioni.

Le fasce di rispetto sono inedificabili, ma possono essere conteggiate ai fini volumetrici quindi concorrono alla determinazione dell'edificabilità delle zone contermini.

Per gli edifici esistenti sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria.

In questa zona sono ammessi i seguenti interventi, se realizzati direttamente dall'ente che ha competenza sulla strada o comunque con il suo parere favorevole:

- Nuove strade e svincoli e l'ampliamento di quelle esistenti;
- Canalizzazioni, sostegni ed attrezzature dei vari servizi (rete pubblica, fognaria, telefonica, idrica, ecc.);
- Parcheggi, piste ciclabili, percorsi pedonali, sistemazioni a verde, esposizioni a cielo libero, coltivazione dei suoli;
- Stazioni di servizio e rifornimento carburante (fuori da centro edificato)
- Opere per il contenimento idrico, acustico e dell'inquinamento atmosferico;
- Recinzioni;

Sono inoltre fatte salve tutte le disposizioni dettate dal dal D.Lgs 30 aprile 1992, n. 285 e dal D.P.R. 16.12.1992, n.495.

Valgono in particolare, le disposizioni degli artt. 26, 27, 28 del regolamento di esecuzione del Nuovo Codice della Strada, in merito alle distanze dal confine stradale per le nuove

costruzioni, le ricostruzioni e gli ampliamenti fronteggianti le strade e per la costruzione e la ricostruzione di muri di cinta di qualsiasi natura lateralmente alle strade.

Art 10.1.2 Fasce di rispetto cimiteriale

La fascia di rispetto cimiteriale è definita dall' art. 338 del Testo Unico delle leggi sanitarie approvato con R.D. 1265/1934 e successive modificazioni ed integrazioni.

All'interno della fascia di rispetto sono vietate tutte le nuove costruzioni e l'ampliamento delle esistenti salvo quanto previsto dal piano dei servizi (Piazzola ecologica).

In tali aree, fatto salvo il divieto di edificare, è consentita l'attività compatibile con le zone urbanistiche previste dal PGT nelle zone di rispetto.

Nella zona antistante gli ingressi potranno essere anche realizzate ed ampliate le attrezzature complementari compatibili, quali parcheggi, aree verdi, piccole costruzioni a carattere precario per la vendita di fiori e di oggetti per il culto e l'onoranza dei defunti.

Art. 10.1.3 Fasce di rispetto attrezzature tecnologiche

La fascia di rispetto per le attrezzature tecnologiche è quella compresa entro il perimetro indicato da apposito nelle tavole del PGT; entro tale fascia è vietata ogni nuova costruzione di edifici e ampliare quelli esistenti.

In tali aree, fatto salvo il divieto di edificare, è consentita l'attività compatibile con le zone urbanistiche previste dal PGT nelle zone di rispetto.

Art. 10.1.4 Salvaguardia dei corsi d'acqua superficiali

Per la salvaguardia dei corsi d'acqua superficiali, salvo le prescrizioni contenute nel PTCP, si applicano le disposizioni contenute nello studio geologico del territorio comunale e nell'individuazione del Reticolo Idrico.

Art. 10.1.5 Norme per le stazioni di servizio e rifornimento carburante

La realizzazione di nuovi impianti per la distribuzione di carburanti è disciplinata dalle seguenti disposizioni:

- è consentita all'esterno dei centri abitati così come delimitati dall'art. 4 del D.Lgs. 285/95 e dal relativo Regolamento di Attuazione;
- è consentita esclusivamente all'interno delle zone urbanistiche con destinazione produttiva e artigianale e all'interno delle fasce di rispetto stradale.
Gli accessi devono rispettare le disposizioni del citato decreto legislativo e del relativo regolamento attuativo.

Si applicano i seguenti indici e parametri:

- $Q_c = 60\%$ della St, comprese pensiline, box, tunnel lavaggi auto, ecc.;
- $S_{lp} = 30\%$ St, e destinata a chiosco, vendita accessori bar, locali tecnici e per riparazioni auto, bar, e locali di servizio utili allo svolgimento dell'attività;
- $H = 8,00$ metri, escluse le pensiline;
- aree da destinare a verde pari al 10% di St, con messa a dimora di essenze vegetazioni autoctone

Per gli impianti di distribuzione di gas naturale per autotrazione, la disciplina a cui fare riferimento è quella dettata dal Decreto del Ministero dell'Interno del 24 maggio 2002.

Art. 10.1.6 Norme particolari concernenti le linee e gli impianti elettrici

La costruzione di opere edilizio adibite e cabine elettriche è subordinata a permesso di costruire, ai sensi dell'art. 9, lettera f) della legge 28.1.1977, n. 10.

Le opere edilizie relative a cabine di trasformazione elettrica, non vengono computate nel calcolo dell'edificazione consentita.

La superficie coperta delle cabine non viene computata ai fini del rapporto di copertura.

In tutte le zone è consentita la costruzione a confine delle cabine di trasformazione, in deroga alle distanze minime previste dalle Norme di Attuazione, con altezza massima fuori terra non superiore a 8,5 m, salvo casi di maggiore altezza imposta da comprovati motivi tecnici da sottoporre di volta in volta all'approvazione dell'Amministrazione Comunale.

Le cabine possono inoltre essere costruite entro le zone di rispetto stradale, come previsto dalla Circolare del Ministero LL.PP. n. 5980 del 30 dicembre 1970.

La costruzione di nuove linee elettriche e relative opere accessorie e la modifica di quelle esistenti sono disciplinate dalle leggi vigenti leggi nazionali e regionali in materia di linee elettriche.

Per quanto attiene agli elettrodotti ad alta tensione (380, 220, 130 Kv), non verranno rilasciate concessioni ad edificare sulle aree sottoposte a vincolo di elettrodotto che contrastino con le norme e le leggi vigenti in materia di elettrodotti.

Sulle aree sottoposte a vincolo di elettrodotto non possono essere rilasciate concessioni che contrastino con le norme delle leggi vigenti in materia elettrodotti.

In particolare il D.P.C.M. del 23.04.92 fissa le seguenti distanze di rispetto per i fabbricati adibiti ad abitazione o ad altra attività che comporti tempi di permanenza prolungati:

- linea 132 Kv \geq 10 m da qualunque conduttore della linea;
- linea 220 Kv \geq 18 m da qualunque conduttore della linea;
- linea 380 Kv \geq 28 m da qualunque conduttore della linea.

Art. 10.1.7 Norme per edifici civili ricadenti nelle fasce di rispetto

Per gli edifici esistenti residenziali e produttivi ricadenti nelle fasce di rispetto sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di consolidamento statico, di adeguamento igienico-sanitario e tecnologico, di ristrutturazione che non comporti la demolizione integrale del fabbricato, né l'aumento della superficie coperta e dell'altezza dei fabbricati esistenti;

Le modificazioni d'uso devono avvenire all'interno dello stesso edificio e deve costituire ampliamento funzionale di esistente destinazione residenziale o produttiva;

Non è consentita la trasformazione neppure parziale da edificio rurale a casa d'abitazione.

Art. 10.1.8 Costruzioni preesistenti

Fatte salve diverse specifiche disposizioni contenute nelle norme di zona, per i fabbricati esistenti in contrasto con le destinazioni del PGT sono consentiti, oltre ad interventi di adeguamento alle destinazioni previste dal PGT stesso, soltanto interventi di ordinaria e straordinaria manutenzione e di consolidamento statico e di adeguamento igienico-sanitario.