

Comune di Comun Nuovo

PIANO DI
GOVERNO DEL
TERRITORIO



Piano delle Regole

Dott. Cosimo Caputo – Pianificatore Territoriale

ART. 1 -OGGETTO DEL PIANO DELLE REGOLE

Il territorio di Comun Nuovo è disciplinato, per quanto riguarda le attività di trasformazione edilizia ed urbanistica sul tessuto consolidato, dal Piano delle Regole in conformità alle previsioni delle singole zone urbanistiche definite dalle planimetrie di progetto e secondo le prescrizioni delle presenti norme.

ART. 2 -STUDIO GEOLOGICO

Costituisce parte integrante e sostanziale del presente Piano lo studio Geologico del Territorio Comunale così come integrato con gli aspetti sismici ed approvato contestualmente al presente Piano.

ART. 3 -INAMMISSIBILITA' DI DEROGHE

Le previsioni di Piano e le presenti Norme non ammettono deroghe tranne che per opere pubbliche o per opere di interesse pubblico, realizzate da Enti istituzionalmente competenti all'attuazione degli interventi.

ART. 4 -DEFINIZIONE DEGLI INDICI E DEI PARAMETRI URBANISTICI

L'edificazione e l'urbanizzazione dei vari Tessuti del territorio comunale sono regolate dai seguenti indici e parametri urbanistici:

1 -Superficie territoriale (St)

E' la superficie complessiva di un'area perimetrata dal P.R.G. sulla quale agisce una previsione unitaria di intervento; essa è comprensiva delle aree edificabili, di quelle per le attrezzature e le infrastrutture, delle zone verdi, pubbliche e private, nonché delle fasce verdi di rispetto e delle zone di rispetto delle strade e di ogni altra area avente qualsiasi destinazione urbanistica.

2 -Superficie zonale (Sz)

E' la superficie totale di un'area campeggiata nella tavola di Piano da segno grafico uniforme, anche se all'interno di tale area nella fase della pianificazione attuativa dovessero essere individuate superfici da destinarsi ad interventi di

urbanizzazione primaria e/o secondaria.

3 -Superficie fondiaria (Sf)

E' la superficie netta dell'area effettivamente utilizzabile per l'edificazione (lotto).

4 -Densità di fabbricazione

E' il rapporto tra la quantità di edificazione realizzabile e la superficie alla quale essa è attribuita. Si esprime in mc./mq o in mq./mq.

Essa può essere così individuata:

-densità territoriale (Dt) -E' il rapporto tra la quantità di edificazione realizzabile e la superficie territoriale dell'area soggetta ad intervento unitario.

-densità zonale (Dz) -E' il rapporto tra la quantità di edificazione realizzabile e la superficie zonale.

-densità fondiaria (Df) -E' il rapporto tra la quantità di edificazione attribuita ad un determinato lotto e la superficie fondiaria dello stesso.

5 -Rapporto massimo di copertura (Rc)

E' il rapporto, misurato in percentuale, tra l'area coperta e la superficie fondiaria del lotto.

6 – Superficie coperta (Sc)

Per superficie coperta si intende la massima proiezione a terra del perimetro del fabbricato, computata al lordo degli sporti.

Concorrono alla determinazione della superficie coperta anche i corpi di fabbrica seminterrati.

Non vengono considerati sporti, agli effetti del calcolo, le gronde, i balconi e le pensiline aperte e non praticabili che costituiscono copertura degli accessi agli edifici, fino alla sporgenza o superficie massima indicate dalle norme di zona.

7 -Distacco minimo dai confini (Dc)

E' la distanza degli edifici dai confini circostanti.

Essa è determinata dalla misura del raggio della circonferenza che ha come tangente il confine, e centro nel punto più esterno della linea di proiezione a terra della parete dell'edificio antistante il confine.

8 -Distacco minimo fra edifici (De)

E' la distanza degli edifici fra loro, considerata in rapporto alle pareti che si fronteggiano.

Essa è misurata “a squadra” ed è determinata dalla misura del segmento più breve di retta che congiunge le linee di proiezione a terra delle pareti più esterne

dei due edifici che si fronteggiano, tracciato perpendicolarmente ad una di esse.

9 -Distacco minimo dalle strade (Ds)

E' la distanza degli edifici dal ciglio delle strade (come da art. 2 del D.M. 01.04.68), inteso questo ultimo come linea di limite della sede o piattaforma stradale, comprendente tutte le sedi viabili, sia veicolari che pedonali, ivi incluse le banchine od altre strutture laterali (parapetti, arginelle o simili).

10 -Altezza degli edifici (H)

Ai fini delle prescrizioni del Piano delle Regole, l'indicazione dell'altezza degli edifici ha la sola funzione di stabilire l'estensione massima in elevazione delle pareti e degli elementi verticali mentre non ha alcun effetto ai fini della determinazione del potenziale edificatorio, che viene calcolato così come previsto dai successivi artt. 6 e 7.

L'altezza di un edificio è quella compresa tra il piano di spiccato e la quota di imposta esterna della gronda orizzontale della facciata più alta.

Nel caso di edifici senza gronda l'altezza dell'edificio è quella compresa tra il piano di spiccato e il punto più alto della facciata, del coronamento e/o della veletta.

Per quota di imposta esterna della gronda si intende il punto di intersezione della proiezione, in orizzontale, dello sporto esterno di gronda (senza tener conto del canale di raccolta delle acque) sulla facciata.

Qualora siano previste terrazze in falda che necessitano -per essere accessibili -di realizzare elementi sporgenti dalla falda stessa, gli stessi -o le superfici verticali di eventuali abbaini -non saranno considerati agli effetti della misurazione dell'altezza solo nel caso in cui il loro sviluppo lineare non superi complessivamente il 25% dello sviluppo lineare della facciata sottostante.

Negli edifici realizzati con fronte "a scalare" l'altezza massima sarà comunque misurata secondo le modalità indicate nei precedenti commi avendo come riferimento la parte più alta dell'ultimo piano, salvo quanto previsto al precedente comma.

Per piano di spiccato si intende la quota del marciapiede, per gli edifici in fregio alle strade, mentre, oltre la profondità di m. 10 dal ciglio stradale, il piano di spiccato è quello del piano naturale di campagna.

Nel caso in cui manchi il marciapiede o non si abbia una sicura quota di riferimento per la misura dell'altezza, tale quota dovrà essere definita con l'Ufficio Tecnico Comunale.

ART. 5 -MISURAZIONE DELLE DISTANZE

A -Distanza tra edifici (De)

La distanza tra edifici viene valutata ogni qualvolta le pareti di due fabbricati si fronteggiano in tutto o in parte. Sono fronteggianti le pareti di due fabbricati quando le rette di riferimento della loro proiezione a terra formano un angolo inferiore a 90°.

La proiezione a terra del perimetro più esterno dell'edificio, compresi eventuali volumi aggettanti, ed esclusi soltanto le gronde, i cornicioni, i balconi, le pensiline e altri sporti aperti che abbiano uno sbalzo non superiore ai ml. 2, determina le rette di riferimento delle singole pareti rispetto alle quali dovranno essere misurate le distanze

Nel caso in cui la proiezione a terra di una facciata abbia andamento non rettilineo, la retta di riferimento sarà individuata congiungendo i punti più esterni della linea di proiezione.

La distanza tra due pareti è determinata dalla misura del segmento più corto di retta perpendicolare congiungente le rette di riferimento delle pareti stesse (misurazione a squadra e non a raggio).

La distanza minima tra due edifici che si fronteggiano, costruiti sul medesimo lotto o su lotti diversi, è stabilita dall'art. 9 del D.M. 2 aprile 1968: per le varie zone omogenee, come qui riportato:

1] Tessuto Storico Architettonico:

per le operazioni di risanamento conservativo e per le eventuali ristrutturazioni o ricostruzioni, le distanze tra gli edifici non possono essere inferiori a quelle intercorrenti tra i volumi edificati preesistenti, computati senza tener conto di costruzioni aggiuntive di epoca recente e prive di valore storico, artistico e ambientale;

2] Nuovi edifici ricadenti in altri Tessuti:

è prescritta in tutti i casi la distanza minima assoluta di mt. 10 tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti; se entrambe le pareti per le parti che si fronteggiano non sono finestrate il nuovo edificio osserverà la sola distanza di 5 ml. dal confine;

B -Distanza dei fabbricati dai confini di proprietà (Dc)

La distanza di un fabbricato dai confini di proprietà si misura sulla retta di riferimento a terra di ciascuna parete ed è individuata dalla distanza tra ciascun punto della linea di riferimento e la linea di confine.

La misurazione dovrà essere effettuata “a raggio”.

La distanza dei fabbricati dai confini di proprietà deve rispettare un minimo di ml. 5,00 salva la possibilità di costruzione a confine consentita dalle norme degli artt. 873 e segg. del Codice Civile.

Ove l'altezza del fabbricato sia superiore al ml. 10,00 la distanza dai confini è fissata in metà dell'altezza.

L'edificazione in confine di proprietà, o in comunione è consentita anche oltre le altezze ammesse dal Codice Civile purchè venga prodotta convenzione, registrata e trascritta, con il confinante.

Sono ammesse distanze dal confine inferiori a quelle indicate nei commi precedenti solo in presenza di convenzione registrata e trascritta tra i confinanti, nel rispetto dei minimi previsti dal C.C.

In tal caso comunque le distanze tra edifici non sono derogabili.

Nel caso di realizzazione di box a confine, la cui altezza sia inferiore a ml. 2.50, non è richiesta la convenzione di cui al precedente comma, salvo i casi in cui si vengano a determinare vedute su fondo finitimo; la parete realizzata a confine non ha rilevanza agli effetti della determinazione delle distanze tra edifici.

C -Distanza dei fabbricati dai cigli stradali (Ds)

La distanza dei fabbricati dai cigli stradali si misura, in rapporto alla retta di riferimento della proiezione a terra.

Le distanze minime tra fabbricati -tra i quali siano interposte strade destinate al traffico dai veicoli (con esclusione della viabilità a fondo cieco al servizio di singoli edifici o di insediamenti) -debbono corrispondere alla larghezza della sede stradale maggiorata di:

-ml. 5.00 per lato, per strade di larghezza inferiore a ml. 7;

-ml. 7.50 per lato, per strade di larghezza compresa tra ml. 7 e ml. 15;

-ml. 10.00 per lato, per strade di larghezza superiore a ml. 15.

Nella edificazione al di fuori del perimetro dei centri abitati di cui all'art. 19 Legge n° 765/1967 e dagli insediamenti previsti dal P.G.T si applicano le distanze di cui al D.M. 1 aprile 1968 n° 1404 e dal D.p.R. 26.04.93 n° 147 e successive integrazioni e modificazioni.

D -Deroghe

Le prescrizioni relative alle distanze non si applicano nei casi seguenti: a) nel caso di gruppi di edifici che formino oggetto di piani particolareggiati o lottizzazioni convenzionate con previsioni planivolumetriche, e nel caso di interventi in zona B che consentano il progressivo completamento di fronti

stradali con allineamenti preesistenti;

- b) quando due fronti prospicienti di due fabbricati siano ambedue cieche: in tal caso la distanza tra i due fronti non può essere inferiore a mt. 5, comunque rispettando le distanze dal confine; Nel caso in cui uno degli edifici sia costruito sul confine l'altro edificio potrà essere costruito in aderenza o dovrà rispettare la distanza di ml. 5 dal confine;
- c) quando i fronti costituiscono rientranze altimetriche o planimetriche di uno stesso edificio, con profondità inferiore alla larghezza.

ART. 6 -PARAMETRI SPECIFICI PER L'EDIFICAZIONE RESIDENZIALE

A) Per le nuove costruzioni:

1 -Superficie residenziale computabile (S.r.c.).

E' la somma delle aree delle superfici di tutti i piani dell'edificio, considerati al lordo delle murature perimetrali, ivi comprese le superfici dei vani non abitabili e accessori, nonchè le eventuali scale esterne di accesso agli alloggi o ai sottotetti, quand'anche questi non siano abitabili.

Le scale esterne dovranno essere computate per ogni piano, in proiezione orizzontale.

Dal computo di cui al precedente comma sono escluse, senza pregiudizio per il calcolo del contributo di concessione: a) Le superfici adibite al ricovero di autovetture con i relativi spazi di

manovra ed accesso, sia interrati che seminterrati purchè questi non fuoriescano dal piano di spiccato più di ml. 0,80, misurati all'intradosso della relativa soletta di copertura;

- b) le superfici dei box seminterrati anche se con intradosso della soletta di copertura sporgente più di mt. 0,80 dal piano di spiccato ma solo fino alla concorrenza complessiva di 1 mq./10 mc. di costruzione;
- c) le superfici dei locali completamente interrati solo quando questi non siano destinati ad attività produttive o attività terziarie (non sono computati i magazzini e i depositi delle attività stesse per un massimo del 100% della superficie dei locali destinati all'attività);
- d) le superfici dei locali seminterrati quando questi non siano destinati ad attività produttive o terziarie e non fuoriescano dal piano di riferimento del terreno per più di cm. 80 all'intradosso e non abbiano h. superiore a ml. 2,50; (non sono computati i magazzini e i depositi delle attività per un massimo del 100% dei

- locali destinati all'attività);
- e) le superfici dei sottotetti che abbiano un'altezza all'imposta della soletta di copertura misurata all'interno di ciascuna parete perimetrale non superiore a ml. 1,50 e un'altezza all'intradosso del colmo della copertura non superiore a ml. 3,30;
 - f) i balconi, le logge, i porticati e le pensiline di accesso agli edifici quando siano aperti almeno su due lati; i balconi e le logge, ancorchè chiusi su tre lati, quando le loro pareti laterali di chiusura abbiano una profondità non superiore a ml. 1,50 o quando la superficie di calpestio della parte chiusa su tre lati sia uguale o inferiore a mq. 8; i porticati aperti al pubblico o di uso comune;
 - g) le scale esterne ai piani rialzati.

Le superfici destinate ad attività produttive e terziarie, ove ammissibili, sono -ai soli effetti del computo di cui alla presente norma -considerate come superfici residenziali.

2 -Rapporto di utilizzazione (Ru)

E' il rapporto tra la superficie residenziale computabile ammissibile e la superficie fondiaria o zonale del lotto. Si esprime in mq./mq.

Il rapporto di utilizzazione è definito "fondiario" quando l'area di intervento coincide con il lotto edificabile; "zonale" quando l'area di intervento coincide con la superficie zonale come definite all'art. 4 punto 2, nell'intera estensione prevista dalle planimetrie di piano.

3 -Calcolo delle volumetrie teoriche

Il volume teorico degli edifici negli insediamenti residenziali è calcolato moltiplicando l'altezza lorda teorica di ogni piano per la superficie residenziale computabile.

Le densità di fabbricazione, indicate in mc./mq., nelle singole zone omogenee hanno valore di mera specificazione ai fini del calcolo delle volumetrie teoriche di P.G.T., delle possibilità edificatorie derivanti dall'applicazione del "rapporto di utilizzazione" sopra definito.

La determinazione delle reali possibilità edificatorie di ciascuna superficie fondiaria di ogni zona omogenea residenziale dovrà essere fatta con la sola ed esclusiva applicazione del "rapporto di utilizzazione" sopra definito.

4 -Altezza lorda teorica dei piani ai fini del computo della volumetria.

Rappresenta l'altezza da utilizzarsi al fine del calcolo del volume teorico di ogni singolo piano abitabile: essa è fissata in ml. 3,00.

5 -Balconi chiusi

Si intendono chiusi i balconi che abbiano lati circoscritti da pareti a distanza inferiore di ml. 0.70, dal lato del balcone e parapetto superiore a ml. 1,10.

6 -Altezze di interpiano

L'altezza di interpiano superiore a ml. 4,00 comporterà il calcolo doppio della corrispondente S.r.c.

B) Calcolo della S.r.c. negli interventi di recupero edilizio e urbanistico degli edifici esistenti

Negli interventi relativi a Piani di Recupero del patrimonio edilizio esistente o in qualsiasi altro intervento di recupero la s.r.c. ammissibile nelle operazioni di demolizione e ricostruzione e di ristrutturazione è determinata dal quoziente del volume fisico del fabbricato diviso per il dividendo 3.

ART. 7 -PARAMETRI SPECIFICI PER L'EDIFICAZIONE NELLE ZONE PRODUTTIVE E NEGLI INSEDIAMENTI TERZIARI

1 -Altezza: è calcolata come la differenza tra la quota più alta del fronte verticale del fabbricato, compresi i volumi tecnici, e la quota più bassa del piano di spiccato, come definito dall'art. 4 misurata lungo il perimetro del fabbricato. Dal computo dell'altezza sono esclusi gli impianti di smaltimento dei fumi.

Nel caso di dimostrata necessità di realizzazione di altri vari tipi di volumi tecnici o per impianti tecnologici, eccedenti le altezze massime consentite, il Responsabile del Procedimento sentita la Commissione Edilizia, potrà rilasciare la relativa concessione edilizia solo quando non ostino particolari motivi in ordine a valutazioni di natura ambientale e paesistica e solo in presenza di documentata dimostrazione che tali volumi siano essenziali al ciclo produttivo o alla salvaguardia ecologica.

2 -Superficie utilizzabile: è la superficie massima che può essere occupata all'interno del lotto edificabile dalle strutture e dai fabbricati, fissi o provvisori, dell'attività produttiva.

3 -Superficie utilizzata: la superficie utilizzata all'interno di un lotto è costituita dalla somma delle superfici delle figure geometriche piane che si configurano congiungendo in successione continua tutti i punti esterni, individuati in proiezione orizzontale, di ogni singola struttura o corpo di fabbrica collocati all'interno del lotto escluse le superfici occupate da impianti di

depurazione e smaltimento dei rifiuti.

Non vengono computate nella superficie utilizzata:

- le pensiline per la protezione dei piani di carico e degli accessi purchè esse siano poste in corrispondenza delle relative aperture;
- gli scivoli fuori terra per l'accesso carrabile o pedonale al primo piano;
- le scale esterne;
- le gronde quando il loro sporto non superi la profondità di 1,50 ml.

Qualora tale profondità venga superata la gronda sarà calcolata nella sua totalità. I manufatti di cui sopra vengono però computati per la determinazione della superficie impermeabilizzata.

4 -Indice di sfruttamento: è il rapporto fra la superficie utilizzabile e la superficie dell'area di intervento.

5 -Rapporto di impermeabilizzazione: è il rapporto fra la superficie impermeabilizzabile e la superficie lorda dell'area di intervento, comprendendosi nel computo le eventuali fasce di rispetto in fregio al lotto medesimo. La superficie impermeabilizzabile è la superficie massima che è possibile rendere impermeabile sia con coperture che con semplice pavimentazione.

Le pavimentazioni parzialmente permeabili sono computate secondo il loro effettivo grado di permeabilità.

6 -Rapporti fondiari e zonali: il rapporto di utilizzazione e il rapporto di impermeabilizzazione sono definiti "fondiari" quando l'area di intervento coincide con il lotto edificabile; "zonali" quando l'area di intervento coincide con la superficie zonale come definita all'art. 4 punto 2, nell'intera estensione prevista dalle planimetrie di piano.

7 -Superficie lorda di pavimento: è la superficie massima di sviluppo calcolata sommando le superfici di tutti i piani ad esclusione delle superfici dei magazzini di deposito interrati, e di pertinenza dell'attività, delle autorimesse e degli spazi per servizi tecnologici, calcolata al lordo delle murature perimetrali.

Sono da escludersi inoltre dalla S.l.p. le superfici delle autorimesse solamente se localizzate in piani interrati oppure se localizzate in piani seminterrati. Sono da escludersi inoltre dalla S.l.p. le superfici degli impianti di depurazione e di smaltimento dei rifiuti.

8 – Determinazione dei parcheggi pertinenziali

Agli effetti dell'applicazione delle norme della Legge 122/89 si considera la volumetria teorica determinata dal prodotto della S.l.p. per un'altezza convenzionale di ml. 3.

ART. 8 -LOTTI LIBERI

Ad ogni effetto si considerano lotti liberi quelli totalmente inediticati di proprietà del richiedente il Permesso di Costruire che non risultino stralciati, sia catastalmente che di fatto o per effetto di piani attuativi vigenti, dopo la data di adozione delle presenti norme nè dalla sua stessa proprietà se già edificata nè da aree contigue edificate, nè da altre aree tra loro contigue appartenenti a partite catastali unitarie e già edificate, ancorchè su un solo mappale e **purchè** non siano "lotti funzionali" di edifici esistenti così come definiti dal successivo art. 9.

ART. 9 -LOTTO FUNZIONALE

Si definisce lotto funzionale, relativamente ad insediamenti esistenti, l'area complessiva (anche se costituita da più mappali) sulla quale insistono tutti i fabbricati che costituiscono l'insediamento nella sua complessiva strutturazione (edificio o edifici principali e corpi di fabbrica accessori).

Il lotto funzionale è quindi costituito da tutti i lotti catastali su cui insistono i fabbricati principali e i fabbricati accessori di un complesso edilizio nonchè dalle aree, anche se identificate da mappali diversi, che costituiscono le corti interne al complesso.

Allo stesso modo fanno parte del lotto funzionale anche le aree esterne al complesso qualora le possibilità edificatorie di questo siano state utilizzate per la costruzione dei fabbricati del lotto funzionale in questione.

Nel caso di ville a schiera il lotto funzionale è il lotto complessivo utilizzato per la realizzazione, sia ai fini volumetrici che di superficie coperta complessiva, del complesso dei fabbricati uniti nella serie continua a schiera, secondo quanto rilevabile dalla concessione edilizia.

Nel caso di variazioni dell'indice di edificabilità rispetto all'indice originario il nuovo indice, se più favorevole, potrà comunque essere applicato.

Ai fini dell'applicazione della presente norma il lotto funzionale sarà considerato solo per gli interventi effettuati successivamente al 30 giugno 1995.

ART. 10 -ASSERVIMENTO DELL'AREA DI PERTINENZA

Il rilascio del permesso di costruire è subordinato alla presentazione da parte del richiedente dell'atto di asservimento di una superficie fondiaria pari a quella necessaria per la realizzazione della superficie residenziale computabile, o alla superficie utilizzabile, o alla superficie lorda di pavimento oggetto della domanda di concessione sulla base degli indici di edificabilità ammessi.

Detto atto sarà registrato a totale cura e spese del concessionario, e trascritto su richiesta del Comune.

Nel caso di edifici esistenti per i quali è consentibile un ulteriore ampliamento l'atto di asservimento dovrà comunque riguardare l'intera volumetria risultante al termine dell'intervento e quindi quella derivante dalla somma della volumetria esistente più quella di ampliamento.

L'atto di asservimento non preclude eventuali ulteriori possibilità edificatorie che dovessero determinarsi a seguito dell'entrata in vigore di nuove norme urbanistiche più favorevoli.

ART. 11 – DESTINAZIONI D'USO VIETATE NELL'INTERO TERRITORIO COMUNALE

Sono inoltre vietate in tutto il territorio comunale le destinazioni d'uso produttive relativamente all'insediamento delle seguenti attività in tutto il Territorio Comunale:

- industria di produzione di prodotti chimici di base;
- industria di produzione e lavorazione dei derivati del petrolio e del carbone;
- concerie delle pelli e del cuoio;
- attività di stoccaggio e deposito materiali scorie e rifiuti tossici o radioattivi;
- industria per la distillazione, preparazione e lavorazione di asfalti e conglomerati bituminosi;
- industria per produzione lavorazione e stoccaggio di gas tossici;
- industria per produzione lavorazione e stoccaggio di materiali esplosivi;
- fonderie di prima fusione;
- allevamenti industriali intensivi avicoli e suinicoli.

Le industrie alle quali si fa riferimento nel precedente comma sono classificate secondo l'indicazione delle imprese definite per rami e classi di attività dalle pubblicazioni del censimento ISTAT per le attività produttive.

Le attività comprese nell'elenco di cui sopra eventualmente presenti nell'ambito del territorio comunale alla data di adozione del P.G.T. sono considerate come "Tessuti Consolidati da Compatibilizzare non confermati temporaneamente compatibili" indipendentemente dalla zona urbanistica nella quale sono collocate.

TESSUTO CONSOLIDATO

ART. 12 -DESTINAZIONI D'USO

Nelle zone residenziali gli edifici debbono essere prevalentemente destinati ad abitazione. Sono tuttavia ammessi edifici con destinazioni funzionali non residenziali nei seguenti casi:

- a) alberghi e ristoranti;
- b) teatri e cinematografi;
- c) sedi di attività assistenziali e culturali e di associazione.

Negli edifici a prevalente destinazione residenziale non sono ammesse le seguenti destinazioni:

- a) attività commerciali di media distribuzione, salvo che siano previste da specifiche destinazioni di zona;
 - b) attività commerciali di grande distribuzione;
 - c) attività artigianali non di servizio allocate ai piani dell'edificio superiori al piano terra e comunque che superino una s.l.p. complessiva di mq. 300; d) gli insediamenti artigianali che non abbiano superato la valutazione di compatibilità delle presenti norme
- Le aree scoperte pertinenti agli edifici saranno destinate prevalentemente a giardino, ad eccezione delle aree sistemate a parcheggio di pertinenza.

ART. 13 -AUTORIMESSE SINGOLE O COLLETTIVE PER GLI EDIFICI ESISTENTI

Nel caso di edifici residenziali esistenti alla data di adozione del Piano Regolatore Generale, e sprovvisti di autorimesse, ove queste non possano essere realizzate nel sottosuolo, si potranno realizzare autorimesse seminterrate o fuori terra alle condizioni di cui ai successivi commi. La superficie netta delle autorimesse non potrà essere superiore a mq. 18 per ogni unità abitativa o per ogni 300 mc. di costruzione o frazione di essi. È consentita la realizzazione di autorimesse fuori terra con altezza massima in gronda di mt. 2,50 e al colmo di mt. 3, e purchè accorpate tra loro.

Dette autorimesse potranno essere costruite anche a confine, ma non potranno interessare le fasce di arretramento obbligatorie degli edifici dalle strade.

Nel caso di costruzioni a confine di lotti sul cui confine esistono autorimesse, fabbricati

o muri, la costruzione delle autorimesse deve essere di norma realizzata in aderenza ai fabbricati o ai muri esistenti, salvo comprovata impossibilità.

Le autorimesse seminterrate potranno avere altezza massima fuori terra non superiore a 1,50 mt., compreso il manto erboso.

Le caratteristiche statiche e tecniche del solaio di copertura delle autorimesse interrate o seminterrate dovranno consentire la formazione di sovrastanti tappeti erbosi o essere predisposte per la realizzazione di un'adeguata pavimentazione.

Le autorimesse interrate potranno essere realizzate anche nelle aree comprese tra il confine del lotto e eventuali linee di arretramento; non potranno essere realizzate in corrispondenza di fasce di rispetto stradale.

Le autorimesse interrate o seminterrate potranno essere realizzate anche nel tessuto marginale, periurbano o di interesse naturalistico nei limiti di cui al comma 1 del presente articolo ed entro il limite di 50,00 ml dalla zona residenziale più vicina e dovranno essere comunque collegate all'unità abitativa principale con vincolo di pertrinenzialità.

Nel caso di edifici dotati di un numero di autorimesse inferiore ad una ogni unità abitativa, potranno essere realizzate, ai sensi della presente norma, le autorimesse aggiuntive necessarie a raggiungere la dotazione minima di cui al precedente comma.

I cancelli carrali dovranno avere apertura automatica con telecomando; in caso contrario i cancelli medesimi dovranno essere arretrati di almeno mt. 4,00 dal filo del marciapiede.

ART. 14 - TETTOIE BARACCHE E SIMILI

Le baracche, tettoie o altri manufatti di cantiere dovranno essere rimosse entro tre mesi dalla ultimazione dei lavori di costruzione del fabbricato, e comunque prima del rilascio del certificato di abitabilità e/o licenza d'uso.

Sono consentite le costruzioni decorative e accessorie dei giardini quali i gazebo, i berceaux ecc. purchè non siano realizzati con tamponamenti laterali in muratura e comunque con pannellature fisse chiuse con manufatti permanenti.

Tali costruzioni non potranno comunque superare complessivamente il 5% di superficie coperta rispetto all'area libera dalle costruzioni.

Le caratteristiche tecniche e le dimensioni massime assolute di tali manufatti saranno individuate dal Regolamento Edilizio.

Le costruzioni stesse dovranno comunque sempre essere oggetto di autorizzazione edilizia.

ART. 15 -RIQUALIFICAZIONE DEGLI SPAZI APERTI

Al fine di riqualificare gli spazi urbani aperti che costituiscono elemento fondamentale della qualità percettiva dell'ambiente urbano, il Regolamento Edilizio definirà le norme di intervento sugli spazi urbani pubblici e sugli spazi privati che fronteggiano aree pubbliche e che necessitano di riqualificazione.

Gli spazi pubblici saranno oggetto di interventi da parte della Pubblica Amministrazione da attuarsi attraverso la predisposizione di uno specifico progetto di opera pubblica.

Gli interventi su spazi di proprietà privata costituiscono operazioni di pertinenza dell'edificazione.

In tal senso qualsiasi intervento sugli edifici esistenti ad eccezione della manutenzione ordinaria e straordinaria, quando esteso alla globalità dell'edificio, potrà essere autorizzato solo se congiuntamente a questo venga prevista la riqualificazione dello spazio aperto di pertinenza.

Sono da considerarsi operazioni di pertinenza solidali con quelle dello spazio urbano aperto privato, anche gli interventi di riqualificazione delle facciate degli edifici che su tali spazi prospettano.

L'Amministrazione Comunale potrà predisporre uno specifico piano di riqualificazione degli spazi urbani aperti ad integrazione del Regolamento Edilizio, nel quale saranno individuati le operazioni ed i caratteri essenziali degli interventi sugli spazi urbani aperti e sui prospetti degli edifici su di essi insistenti e le provvidenze per l' incentivazione degli interventi da parte dei privati.

ART. 16 –TESSUTO STORICO ARCHITETTONICO

Tale zona è indicata nella tavola di Piano ed è individuata come Zona di Recupero e in essa trovano applicazione i contenuti del presente articolo e le prescrizioni di intervento individuate con i gradi di intervento sugli edifici di cui all'art. seguente.

Vi sono ammesse le operazioni di cui all'art. 27 lettera a,b,c,d,j della legge regionale 12/2005, nel rispetto delle strutture, delle caratteristiche ambientali e delle forme architettoniche originarie.

Tutti gli interventi sul patrimonio edilizio esistente nel Tessuto Storico Architettonico possono essere attuati previa autorizzazione o, per gli interventi di restauro, ristrutturazione edilizia e demolizione con ricostruzione.

Tutti gli interventi edilizi e urbanistici dovranno essere rivolti:

-alla salvaguardia dell'assetto morfologico;

-alla salvaguardia dei caratteri compositivi e di impianto delle cortine edilizie e degli organismi edilizi;

-alla salvaguardia di tutti gli aspetti architettonici e stilistici degli edifici e nei limiti del possibile

-dei modi costruttivi, in particolar modo per i fronti edilizi.

Conseguentemente potranno essere concesse trasformazioni globali o ricostruzioni , senza incrementi di densità fondiaria o di altezza , purchè non venga modificato l'assetto morfologico, vengano conservati i vecchi tracciati stradali e lo schema delle facciate, vengano, ove possibile, mantenute le caratteristiche originarie dei paramenti esterni e, laddove esse debbano essere sostituite, si mantengano i caratteri dei materiali di finitura, e delle gronde e le ricostruzioni siano rapportate ai caratteri architettonici degli edifici dell'intorno e del contesto urbano antico.

Soluzioni architettoniche innovative sono ammissibili solo se previste all'interno di un Programma Integrato di Intervento o di un Piano di Recupero.

Parimenti le trasformazioni o ricostruzioni contestuali di più fabbricati e quindi aventi rilevanza urbanistica saranno ammesse solo se previste da un Piano Particolareggiato o da un Piano di Recupero, approvati ai sensi di Legge

Negli interventi di recupero del patrimonio esistente, ad eccezione delle demolizioni e ricostruzioni ammesse nell'ambito di un piano attuativo ai sensi dei precedenti commi, non potranno essere modificate le preesistenti altezze di colmo e di gronda.

Non è ammessa l'installazione di attività produttive moleste o nocive, per esalazioni o rumori, o che possano comunque arrecare disturbo alla residenza: di contro sono ammesse tutte le attività artigianali che non creino disturbo alla residenza e che non richiedano tipologie insediative autonome e diverse da quelle del contesto urbano di antica formazione e comunque che non comportino interventi di ristrutturazione anche interna che non siano ammessi dalle presenti norme.

Il P.G.T. individua gli interventi ammessi sugli edifici delle zone del Tessuto Storico Architettonico.

Essi sono:

GRADO 1° EDIFICI SOGGETTI A TUTELA ASSOLUTA

Tali edifici possono essere oggetto esclusivamente di interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria nonché di restauro e risanamento conservativo.

Sono esclusi gli interventi di ristrutturazione interna ed esterna nonché qualsiasi intervento di demolizione salvo quelli utili alla rimozione delle eventuali superfetazioni.

GRADO 2° EDIFICI SOGGETTI A RESTAURO DELL'INVOLUCRO ESTERNO, ALLA CONSERVAZIONE DELL'ASSETTO TIPOPLANIMETRICO E DEI CARATTERI DELLE COPERTURE

Tali edifici possono essere oggetto degli interventi di cui alle lettere a-b-c-dell'art. 27 della Legge Regionale 12/05. Sono inoltre ammessi gli interventi di ristrutturazione interna delle singole unità immobiliari a condizione che tali interventi, anche se di accorpamento di più unità, non alterino i caratteri distributivi dell'edificio e gli elementi di carattere storico artistico o documentario in esso presenti.

GRADO 3° EDIFICI SOGGETTI ALLA CONSERVAZIONE DELL'INVOLUCRO ESTERNO NEGLI ELEMENTI DI IMPIANTO COMPOSITIVO ED AL MANTENIMENTO DEI CARATTERI DELLE COPERTURE

Tali edifici possono essere oggetto degli interventi di cui alle lettere a-b-c dell'art. 27 della Legge Regionale 12/05.

Sono inoltre ammessi interventi di ristrutturazione interna degli edifici anche interessanti l'intero fabbricato e con possibilità di modificarne i caratteri tipologico distributivi sia relativi alle unità immobiliari sia relativi ai caratteri ed alla ricollocazione dei percorsi verticali ed orizzontali.

E' prescritta, anche all'interno delle unità immobiliari, la conservazione degli elementi stilistici o delle decorazioni che costituiscano testimonianza significativa del periodo di costruzione del fabbricato e di momenti storico artistici e architettonici di epoche successive.

Le facciate debbono essere oggetto di soli interventi manutentivi o di restauro con esclusione di rifacimenti che ne modifichino i caratteri compositivi e stilistici nonché gli eventuali elementi di valore storico-documentario.

Le coperture debbono di norma mantenere l'andamento ed il numero delle falde esistenti nonché le pendenze delle stesse, l'altezza del colmo e delle imposte ed il tipo di manto di copertura.

Le possibilità di interventi di modificazione delle facciate esterne e dei caratteri delle coperture di cui è previsto il mantenimento al precedente comma, potranno essere ammesse solo previa approvazione di un Piano di Recupero esteso all'intero immobile.

Sono ammesse le aperture in falda. Non sono ammesse terrazze in falda.

GRADO 4° EDIFICI SOGGETTI ALLA CONSERVAZIONE DELLE STRUTTURE MURARIE ESTERNE CON POSSIBILITA' DI MODIFICA DELLE APERTURE E DEGLI ELEMENTI NON SIGNIFICATIVI DELLE COPERTURE

Tali edifici possono essere oggetto degli interventi di cui alle lettere a-b-c-d dell'art. 27 della Legge Regionale 12/05.

Sarà quindi possibile prevedere modifiche all'edificio a condizione che non vengano alterati i

caratteri planivolumetrici e vengano mantenuti gli elementi significativi delle coperture, nonché le cortine murarie esterne le quali potranno comunque subire modifiche alla dimensione, forma e posizione delle aperture.

Le coperture potranno essere modificate nel numero ed andamento delle falde laddove queste non risultino allo stato di fatto coerenti con i caratteri ed i modi costruttivi della tradizione locale.

Sono ammesse anche terrazze in falda purché i parapetti non sovrastino la quota dell'intradosso della falda nel suo lato di minore altezza. E' comunque sempre obbligatoria la formazione delle gronde esterne.

GRADO 5° EDIFICI SOGGETTI A LIMITAZIONE VOLUMETRICA ENTRO I LIMITI MASSIMI DI QUELLA ESISTENTE CON MANTENIMENTO DEI CARATTERI SIGNIFICATIVI DI ORGANIZZAZIONE MORFOLOGICA DELL'AREA E DELL'IMPIANTO PLANIMETRICO DEGLI EDIFICI

Per tali edifici sono ammesse le operazioni di cui alle lettere a-b-c-d dell'art. 27 della Legge Regionale 12/05 nonché gli interventi di demolizione e ricostruzione.

Gli interventi di ricostruzione, salvo diverse prescrizioni dei Piani di Recupero, dovranno avvenire nel rispetto della posizione e degli involucri dei fabbricati preesistenti senza possibilità di accorpamenti di più fabbricati presenti nella medesima area.

GRADO 6° EDIFICI DI FORMAZIONE O TRASFORMAZIONE PREVALENTEMENTE RECENTI O ESTRANEI AI CARATTERI GENERALI DEL CONTESTO PER I QUALI SONO PREVISTI IL MANTENIMENTO DEI LIMITI MASSIMI DELLA VOLUMETRIA ESISTENTE E PRESCRIZIONI SPECIFICHE E NUOVA EDIFICAZIONE

Per tali edifici valgono le prescrizioni indicate per il 5° grado con la possibilità di accorpamento dei fabbricati presenti nella medesima area di pertinenza.

Salvo diverse indicazioni dei Piani Attuativi, dovranno essere comunque rispettati gli allineamenti preesistenti verso gli spazi pubblici nonché le altezze sui fronti strada.

GRADO 7° MANUFATTI PER I QUALI E' PREVISTA LA DEMOLIZIONE PERCHE' IN CONTRASTO CON I CARATTERI AMBIENTALI E/O COSTITUENTI SUPERFETAZIONI

Per tali manufatti è obbligatoria la demolizione. Tale obbligatorietà acquista efficacia nel momento in cui si attuano gli interventi di restauro e/o di ristrutturazione globali dell'edificio principale o interventi di demolizione e ricostruzione dello stesso.

I volumi demoliti possono essere recuperati con accorpamenti al fabbricato principale.

GRADO 8° EDIFICI PREVALENTEMENTE CONNESSI ALL'ATTIVITA' AGRICOLA CON POSSIBILITA' DI INTERVENTI DI TRASFORMAZIONE NEL RISPETTO DELL'ORGANIZZAZIONE MORFOLOGICA DELL'AREA E DELL'IMPIANTO PLANIMETRICO DEGLI EDIFICI

Per tali edifici sono possibili gli interventi di cui alle lettere a-b-c-d dell'art. 27 della Legge Regionale 12/05 nonché gli interventi di demolizione e ricostruzione.

Nelle operazioni di ricostruzione, salvo diversa motivata previsione del Piano di Recupero, si dovrà prevedere -di norma -la riproposizione della conformazione planimetrica di ogni fabbricato nella sua precedente posizione con l'esclusione di accorpamenti di volumi rurali esistenti sulla medesima area finalizzati ad ottenere nuovi fabbricati con altezze superiori a quelle esistenti.

ART. 17 – TESSUTO RESIDENZIALE CONSOLIDATO

Nei Tessuti Residenziali Consolidati è di norma confermata per tutti i lotti edificati la volumetria esistente all'atto dell'adozione del Piano di Governo del Territorio.

Sono sempre ammissibili gli interventi di cui all'art. 27 lettera a,b,c,d,j della legge regionale 12/2005.

Sono inoltre consentiti gli interventi di demolizione e ricostruzione.

Qualora questi ultimi siano riferiti a più lotti contigui, in forma di ristrutturazione urbanistica, gli interventi dovranno essere oggetto di Piano di Recupero.

Nel caso di nuove costruzioni su lotti liberi, così come definiti dall'art. 8, non potrà essere superata la superficie residenziale computabile prevista dalle indicazioni dei successivi commi, indipendentemente dal Rapporto di Copertura.

Il rapporto di copertura potrà raggiungere il 40% della superficie fondiaria.

In ordine alle distanze valgono i disposti normativi vigenti e precisamente; le distanze dai confini dovranno essere di ml. 5 o metà dell'altezza se l'edificio supera i 10 ml. di altezza, salvo diversi e dimostrati accordi tra i confinanti e comunque nel rispetto del Codice Civile.

E' inoltre ammessa la costruzione a confine, nel rispetto dei diritti dei terzi confinanti.

In ogni caso dovranno comunque essere rispettate le distanze tra edifici di cui al D.M. 1444/68.

Le distanze tra i fabbricati e dai confini potranno essere derogate nel caso gli stessi formino oggetto di un Programma Integrato di Intervento, di Piano di Recupero.

Sono ammessi gli allineamenti con gli edifici preesistenti verso i fronti stradali purchè in conformità alle norme del Codice della Strada.

E' possibile l'ampliamento o il sopralzo degli edifici esistenti con un incremento di superficie residenziale computabile da contenersi nei seguenti limiti:

$$a = \frac{S.f.^2}{S.r.c.} \times 0,05$$

dove:

S.f. = Superficie fondaria espressa in mq.

S.r.c. = Superficie residenziale computabile teorica espressa in mq., calcolata con le modalità di

cui al precedente art. 6 -punto B). a = Superficie dell'ampliamento E' comunque previsto il seguente limite di S.r.c. complessiva (esistente + ampliamento): S.r.c. totale = 0,5 mq./mq. della superficie fondiaria del lotto sul quale sorge l'edificio

La S.r.c. esistente è computata tenendo conto di tutti i fabbricati esistenti sul medesimo lotto ivi compresi gli accessori.

I lotti sui quali insistono solo fabbricati accessori sono considerati lotti liberi.

ART. 18 -UTILIZZO DEI SOTTOTETTI ABITABILI DEGLI EDIFICI RESIDENZIALI

Nei Tessuti Consolidati Residenziali è sempre consentito l'utilizzo a fini abitativi dei sottotetti esistenti al momento dell'adozione del presente Piano anche se l'applicazione degli indici e delle possibilità edificatorie previste per la zona non consentirebbe l'utilizzazione dell'intera superficie del sottotetto in quanto la stessa verrebbe a superare la S.r.c. massima ammessa per la zona urbanistica in cui si trovano i fabbricati e anche con eventuali sopralzi delle murature perimetrali purché rimangano entro il limite di altezza di zona e non superino le altezze interne minime previste per il rilascio dell'abitabilità.

Dovranno essere comunque reperiti gli standard di legge relativi ai parcheggi.

Nelle zone A l'utilizzazione dei sottotetti non potrà avvenire con aumento delle altezze degli edifici esistenti.

Sono esclusi dall'applicazione della presente norma i sottotetti non praticabili con semplice funzione di "camera d'aria", intendendosi per tali quelli nei quali la media ponderale delle altezze interne risulti inferiore a ml 0.90, o che abbiano un'altezza media all'imposta interna delle murature perimetrali inferiore a ml. 0,50., nonché i sottotetti costituiti con muricci e tavelle in funzione esclusivamente strutturale.

Il Regolamento Edilizio definirà i caratteri e le dimensioni degli abbaini e delle finestrate per l'adeguamento ai requisiti di aeroilluminazione.

L'accesso ai sottotetti che usufruiscano delle possibilità aggiuntive di utilizzazione, previste dal 1° comma della presente norma, non potrà essere realizzato per mezzo di scale esterne.

ART. 19 –TESSUTO RESIDENZIALE DI COMPLETAMENTO

Il Tessuto Residenziale di Completamento è individuato nella tavola di azionamento con apposito segno grafico e specifico simbolo.

I nuovi edifici non potranno essere destinati ad artigianato di produzione in volumi autonomi, salvo quanto previsto al precedente art. 17.

Dovranno essere rispettati i seguenti indici:

- Rapporto di utilizzazione fondiario: 0,5 mq./mq.
- Rapporto di copertura fondiario: 30%
- Altezza massima: mt. 7,50
- Distanze dai confini: 5 mt. o la metà dell'edificio più alto.

ART. 20 – TESSUTO RESIDENZIALE CONSOLIDATO DI RECENTE ESPANSIONE

Il Tessuto residenziale consolidato di recente espansione riguarda le aree inserite nei Piani Attuativi già approvati e convenzionati.

Per tutti i parametri edilizi e non si fa riferimento alle convenzioni sottoscritte e in corso di attuazione .

ART. 21 – TESSUTO CONSOLIDATO DI COMPATIBILIZZAZIONE

Sono definite nel Piano delle Regole con apposito segno grafico e comprendono le aree interessate dalla presenza di strutture produttive o tecnologiche, industriali o artigianali che, per il loro stato di degrado, per morfologia o per destinazione d'uso, si pongono in un rapporto non corretto con il contesto paesistico, ambientale o territoriale, ovvero determinano situazioni di particolare criticità per la loro interclusione, tangenza o prossimità a zone residenziali.

L'individuazione di detti ambiti è operata al fine di garantire nel tempo un'adeguata operazione di compatibilizzazione ambientale delle attività e delle strutture esistenti.

Tali aree possono essere oggetto di trasformazione per usi diversi da quelli previsti dalla zona di riferimento solo se tali trasformazioni sono rivolte ad assicurare un elevato livello di sostenibilità e valorizzazione complessiva, attraverso adeguati interventi di mitigazione e misure di compensazione (servizi qualitativi).

Le modalità di compatibilizzazione di cui al precedente comma sono definite da specifiche convenzioni, da predisporre su iniziativa pubblica o privata, tra l'Amministrazione Comunale e la proprietà, sentito il Comune interessato e devono adeguarsi agli eventuali criteri di minimizzazione di impatto dettati dal Piano di Settore, di cui al precedente art.9, ove esistente.

Per queste zone è prevista la complessiva ristrutturazione dei caratteri dell'impianto urbanistico e delle tipologie edilizie esistenti.

Gli interventi di ristrutturazione urbanistica potranno essere effettuati previa predisposizione di un Piano Attuativo esteso all'intera area perimetrata.

In assenza dello strumento attuativo potranno essere effettuati sui singoli edifici gli interventi di

manutenzione ordinaria, straordinaria e la ristrutturazione edilizia che riguardi esclusivamente opere interne ai fabbricati, con il mantenimento delle destinazioni d'uso urbanistiche degli edifici, nonché di adeguamento degli impianti di depurazione o comunque diretti alla riduzione di altri fattori di inquinamento.

Per gli interventi di cui al precedente comma sono anche ammessi modesti interventi di modifica delle facciate.

I parametri edilizi sono i seguenti:

-Rapporto di utilizzazione: 0,70 mq./mq. (zonale), salvo presenza di quantità volumetriche superiori, che si confermano.

-Rapporto di copertura: 40%.

L'altezza massima degli edifici sarà determinata dal Piano Attuativo

Sono confermate le distanze e i distacchi di ciascun edificio esistente nel caso di operazioni edilizie, mentre, nel caso di intervento complessivo, tali indicazioni verranno definite nell'ambito dei singoli Piani Attuativi.

ART. 22 -VERDE PRIVATO

Le aree di verde privato sono individuate con specifica campitura grafica uniforme.

In tali aree è fatto l'obbligo del mantenimento della situazione esistente in ordine ai caratteri e all'impianto del verde.

Gli edifici esistenti potranno essere oggetto degli interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria nonché di ristrutturazione edilizia ed in essi saranno ammesse destinazioni residenziali e terziarie, escluse le attività di vendita al dettaglio o all'ingrosso ed i depositi.

Le demolizioni e ricostruzioni degli edifici potranno essere concesse dal Responsabile del Procedimento, sentita la Commissione Edilizia, salvo che gli edifici siano riconosciuti di interesse architettonico dal P.G.T., nel qual caso gli edifici non potranno essere oggetto di demolizione né di ristrutturazione globale.

Ove sia ammessa la demolizione l'ubicazione del nuovo fabbricato dovrà essere di norma quella del fabbricato demolito: sono ammesse variazioni purchè non interferiscano con l'impianto arboreo d'alto fusto esistente.

Le ricostruzioni ammesse avverranno senza incrementi di volumetria nè di superficie coperta, salva la possibilità di piccoli ampliamenti "una tantum" e in aderenza, in misura massima del 10% della superficie coperta, con altezza massima pari a quella del fronte cui l'ampliamento aderisce.

Gli ampliamenti di cui al precedente comma dovranno essere realizzati con caratteri architettonici congruenti con quelli degli edifici esistenti

Gli ampliamenti potranno infine essere realizzati anche con eventuali volumi autonomi, in tal caso essi dovranno avere altezza non superiore ad un piano e caratteri architettonici congruenti con l'edificio principale.

Gli ampliamenti non potranno essere realizzati qualora comportassero la necessità di abbattimento di alberature d'alto fusto in buono stato di conservazione eccezion fatta per gli alberi da frutto.

Ulteriori specifiche prescrizioni verranno dettate dal Regolamento Edilizio e dal Regolamento del Verde Urbano.

INSEDIAMENTI PRODUTTIVI

ART. 23 -DESTINAZIONI NEI TESSUTI PER INSEDIAMENTI PRODUTTIVI

Nei Tessuti per insediamenti produttivi, sono previsti impianti e strutture di produzione e trasformazione di beni, nonchè spazi e volumi da destinarsi a funzioni, anche residenziali, ad essi complementari. Queste ultime non potranno superare il 20% della S.l.p. e comunque una S.r.c. superiore a mq. 500 complessivi anche se ripartiti in più unità immobiliari.

È comunque sempre ammessa la possibilità di realizzazione di un alloggio di superficie fino a 100 mq.

In detti Tessuti sono consentiti edifici destinati al deposito e magazzinaggio, anche integrati con spazi per uffici commerciali e per la distribuzione e il ritiro delle merci.

Sono anche ammessi edifici per la distribuzione e la vendita all'ingrosso delle merci.

Sono inoltre ammessi edifici con destinazione di carattere terziario-direzionale, la cui funzione sia connessa con le attività produttive o al loro servizio.

Sono ammessi spazi di vendita al dettaglio all'interno degli insediamenti produttivi, per attività connesse e complementari a questi ultimi e comunque con S.l.p. non superiore al 20% della S.l.p. complessiva esistente e/o oggetto di Concessione Edilizia.

Sono ammessi gli esercizi pubblici per la distribuzione e vendita di cibi e bevande.

Sono esclusi:

- le attività commerciali al dettaglio esercitate in forma autonoma sia con i caratteri dimensionali delle attività di vicinato sia con i caratteri della media e grande distribuzione, così come definiti dal D. Lgs. 31.03.1998 n° 114 e dalla successiva legislazione regionale in materia.

- Gli alberghi, i motel.

- Le attività di allevamento industriale.

Per tutti gli edifici nei Tessuti di Interesse Produttivo non sono consentiti in ogni caso gli scarichi diretti nelle fognature senza preventiva depurazione da definirsi caso per caso in sede di Commissione Edilizia, secondo le prescrizioni dell'ASL, in relazione alla natura e alla composizione degli scarichi stessi secondo le norme legislative vigenti.

I progetti di ogni singolo intervento dovranno essere integrati da elaborati illustrativi dei sistemi di raccolta e smaltimento delle acque meteoriche e delle acque di rifiuto. Non sono soggetti a tale obbligo i progetti di ordinaria e straordinaria manutenzione salvo si tratti di interventi sulle coperture.

Dovrà essere posta particolare attenzione ai caratteri insediativi e architettonici degli interventi,

mediante una corretta progettazione delle sagome, dei profili, degli allineamenti, dei particolari costruttivi, dei materiali e delle recinzioni.

Il Responsabile del Procedimento potrà imporre particolari prescrizioni al riguardo nel provvedimento di Permesso di Costruire.

Per le porzioni di edifici adibiti alla commercializzazione dei beni prodotti e per la vendita al pubblico ed all'ingrosso, gli oneri di urbanizzazione saranno quelli del tipo commerciale.

Ulteriori indirizzi saranno definiti nel Regolamento Edilizio Comunale.

Al di fuori delle zone per insediamenti produttivi non è consentita l'installazione di nuovi impianti produttivi salvo quanto previsto per il Tessuto Residenziale Consolidato.

ART. 24 -VALUTAZIONE DI COMPATIBILITA' URBANISTICA PER GLI INSEDIAMENTI PRODUTTIVI

Tale valutazione ha lo scopo di verificare l'effettiva sostenibilità degli insediamenti produttivi in rapporto alla situazione urbanistica presente al contorno e alle infrastrutture e servizi disponibili nella zona nella quale si intende effettuare un nuovo insediamento o apportare modifiche significative ad un insediamento esistente.

Essa deve essere rivolta all'accertamento di quanto segue:

- caratteri tipologici, strutturali e architettonici del complesso insediativo;
- caratteristiche del processo produttivo anche in ordine alle emissioni delle acque reflue, delle sostanze gassose e dei fumi, alla rumorosità nonché a quanto altro possa compromettere l'equilibrio ecologico e ambientale;
- caratteri previsti dal traffico in entrata e in uscita la sua quantità e la sua periodicità, nonché la dimostrazione che la sosta dei veicoli non avverrà su spazi pubblici non specificatamente destinati a parcheggio;
- lo stato delle urbanizzazioni dell'area e la dotazione di urbanizzazioni pubbliche al contorno, che abbiano potenzialità sufficienti per le zone e per lo specifico insediamento;
- caratteri degli insediamenti, specie se residenziali o agricoli, esistenti al contorno e le eventuali situazioni di possibile conflittualità.

La domanda, dovrà essere presentata dal proprietario o dal richiedente la concessione edilizia e dovrà essere corredata dagli elaborati e dai documenti necessari nonché dalle relazioni tecniche utili alla piena comprensione e valutazione degli elementi sopra indicati.

La domanda sarà esaminata dall'Amministrazione Comunale, previo parere di uno specifico collegio di esperti che riferirà tramite motivato parere formale, esteso anche -in caso di valutazione positiva

-all'indicazione del periodo massimo in cui tale compatibilità può ravvisarsi.

Il Collegio per le valutazioni di compatibilità di cui al precedente comma sarà costituito da:

a -Il Sindaco o l'Assessore delegato;

b -un esperto in materia urbanistica;

c -un esperto del settore industriale considerato;

d -un esperto di ingegneria sanitaria o un tecnico dell'ARPA;

e – il Responsabile del Servizio o il Responsabile del Procedimento, senza diritto di voto, in funzione di segretario.

Gli esperti di cui ai punti c e d saranno nominati di volta in volta dalla Giunta Comunale in funzione delle peculiarità dell'insediamento richiesto.

La valutazione di compatibilità di cui al presente articolo costituisce elemento essenziale e pregiudiziale per il rilascio delle concessioni edilizie di nuova edificazione di complessi produttivi e di trasformazione globale o riutilizzazione dei complessi produttivi esistenti, nonché per il rilascio della licenza d'uso, per le seguenti attività:

-industrie manifatturiere delle pelli e del cuoio;

-attività di autotrasporto e/o di magazzinaggio con più di 3 mezzi pesanti e/o con s.l.p. superiore a mq. 500;

-industrie chimiche di qualsiasi genere;

-attività di trattamento di rifiuti speciali e/o pericolosi e di lavaggio e pulitura in forma industriale di contenitori di sostanze chimiche e oli di qualsiasi tipo;

-attività di stoccaggio e trattamento di inerti e di produzione di calcestruzzo;

-attività di lucidatura e pulitura metalli;

-attività che prevedano nel ciclo produttivo l'uso di mercurio;

-industrie che richiedano ai fini della lavorazione l'impiego di gas;

-industrie nel cui ciclo produttivo siano previsti trattamenti galvanici;

-attività nel cui ciclo produttivo siano previste verniciature di tipo industriale (es. carrozzeria, verniciatura mobili, ecc.);

-industria manifatturiera della gomma;

-deposito e stoccaggio di oli combustibili carburanti e gas per autotrazione con esclusione dei soli impianti di distribuzione stradale;

-fonderie di seconda fusione;

-industria di produzione delle materie plastiche.

Le industrie alle quali si fa riferimento nei precedenti commi sono classificate, di massima, secondo l'indicazione delle imprese definite per rami e classi di attività dalle pubblicazioni del censimento ISTAT per le attività produttive.

Nel caso di richieste di Permesso di Costruire o di licenza d'uso per attività non previste dal presente articolo e che possano per caratteristiche peculiari dei tipi di lavorazione o per caratteri insediativi comportare possibili problematiche di tipo urbanistico, ambientale e/o paesistico il Sindaco potrà chiedere al Responsabile del Procedimento che la pratica venga sottoposta a valutazione di compatibilità urbanistica al fine di individuare eventuali prescrizioni da inserire nel Permesso di Costruire per garantire il raggiungimento di un'adeguata compatibilità.

ART. 25 – TESSUTO PRODUTTIVO CONSOLIDATO

Il Tessuto Produttivo Consolidato è individuato nelle planimetrie del Piano delle Regole con apposito segno grafico.

Nel caso di interventi che modificano l'assetto planivolumetrico, nonché di interventi di demolizione e ricostruzione, è fatto obbligo di presentazione dei progetti con elaborati grafici planivolumetrici riferiti all'intera area interessata dal complesso produttivo.

I parametri massimi per l'attività edificatoria sono i seguenti:

- Altezza: non superiore all'altezza del corpo di fabbrica più alto esclusi i camini e i silos;
- Rapporto di impermeabilizzazione: 90%;
- Distacchi e distanze: vedi art. 5.

Sono consentiti inoltre tutti gli interventi di cui all'art. 27 della Legge Regionale 12/05 sui volumi esistenti che confermino la destinazione produttiva, ivi comprese le destinazioni complementari.

Qualora la superficie utilizzata dal complesso degli edifici e impianti esistenti sia inferiore, in rapporto all'area di pertinenza complessiva, alle possibilità di utilizzazione previste per l'art.28 è consentito l'ampliamento fino al raggiungimento di tale indice, anche con eventuali interventi di edificazione di corpi di fabbrica autonomi.

Qualora l'indice di sfruttamento di cui all'art. 28, sia già stato raggiunto o superato alla data di adozione della presente norma, o la superficie utilizzata sia già superiore al 90% di quella ammissibile ai sensi del precedente comma è comunque consentito un ampliamento una tantum pari al 10% dell'esistente.

Le altezze dei nuovi corpi di fabbrica non potranno superare quella del fabbricato esistente più alto, al netto delle sovrastrutture e volumi tecnici.

I Complessi produttivi di cui al presente articolo qualora siano posti a distanza inferiore a 100

metri da insediamenti residenziali potranno essere oggetto degli interventi di cui ai precedenti commi solo a seguito di superamento della valutazione di compatibilità urbanistica di cui al precedente articolo.

ART. 26 -COMPLESSI PRODUTTIVI ESISTENTI NON CONFERMATI TEMPORANEAMENTE COMPATIBILI

Tutti i complessi produttivi privi di specifico simbolo grafico e ricadenti in ambiti con altra destinazione di zona nonché quelli elencati al 2° comma dell'art. 11 sono da considerarsi come impianti produttivi esistenti non confermati temporaneamente compatibili.

Per detti complessi il rilascio delle concessioni edilizie è subordinato alla presentazione di una descrizione completa dello stato di fatto costituita da relazione e grafici, sotto forma di perizia redatta da tecnico abilitato.

Detta perizia dovrà precisare le quantità planivolumetriche esistenti, le tipologie costruttive, i materiali, le caratteristiche delle aree libere e le caratteristiche delle attività produttive in atto.

Fino alla presentazione di detta perizia sono consentiti esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria.

Gli interventi di ristrutturazione e l'ampliamento dei volumi esistenti, ove ammissibile, saranno consentiti solo subordinatamente alla presentazione della perizia di cui sopra.

Per gli interventi di ristrutturazione e di ampliamento dovrà inoltre essere presentato un progetto planivolumetrico esteso all'intera proprietà.

Tali interventi potranno essere realizzati nel rispetto dei seguenti parametri:

-Altezza: nei limiti dell'altezza prevista per la zona in cui è inserito il complesso, o nei limiti delle altezze preesistenti dei singoli corpi di fabbrica di cui è previsto l'ampliamento, se superiori;

-Rapporto di impermeabilizzazione: 90%.

Sono ammessi ampliamenti planimetrici in misura non superiore al 5% della superficie utilizzata esistente all'atto dell'adozione del P.G.T. esclusivamente per adeguamenti tecnologici finalizzati al miglioramento delle condizioni ambientali e di sicurezza.

-atto d'obbligo unilaterale con lo specifico impegno dell'azienda a non successive determinazioni urbanistiche di modifica di destinazione dell'area con l'adozione di Varianti al P.G.T.;

In tal caso il superamento del giudizio di compatibilità costituirà conferma dei complessi stessi con la conseguente applicabilità della normativa della zona urbanistica nelle quali sono inserite.

Le attività produttive presenti, qualora inserite in ambiti a diversa destinazione di zona, non potranno di norma essere modificate o sostituite. All'atto della cessazione totale dell'attività produttiva, potranno essere attuati solo interventi conformi alla destinazione urbanistica di

zona.

ART. 27 -COMPLESSI PRODUTTIVI DI PARTICOLARE RILEVANZA AI FINI DELLA COMPATIBILITA' URBANISTICA

I complessi produttivi posti a distanza inferiore a 100 ml dal perimetro delle zone residenziali sono definiti di particolare rilevanza ai fini della compatibilità urbanistica.

Per detti complessi il rilascio delle concessioni edilizie è subordinato alla preventiva presentazione di una descrizione completa dello stato di fatto dell'intero insediamento costituita da relazione e grafici, sotto forma di perizia asseverata da tecnico abilitato.

Detta perizia dovrà precisare le quantità planivolumetriche esistenti, le tipologie costruttive e i materiali degli edifici e degli impianti, le caratteristiche delle aree libere e le caratteristiche e i processi delle attività produttive in atto.

Fino alla presentazione di detta perizia sono quindi consentiti esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria.

Gli interventi di ristrutturazione e gli ampliamenti dei volumi esistenti saranno consentiti solo subordinatamente alla presentazione della perizia di cui sopra.

Per gli interventi di ristrutturazione e di ampliamento dovrà inoltre essere presentato un progetto planivolumetrico esteso all'intera proprietà.

Tali interventi potranno essere realizzati nel rispetto dei seguenti parametri: -Altezza: nei limiti dell'altezza media degli edifici esistenti nell'immediato intorno verificato in un raggio di 50 ml. dai confini di proprietà, o nei limiti delle altezze preesistenti dei singoli corpi di fabbrica i cui è previsto l'ampliamento, se superiori all'altezza precedentemente indicata.

È sempre ammessa un'altezza fin a ml. 7.

-Indice di sfruttamento: 0,4

-Rapporto di impermeabilizzazione: 90%.

Tali parametri potranno essere derogati solo nel caso di completamento di interventi previsti da Piani Attuativi approvati prima dell'adozione del P.G.T. e a condizione che siano stati pienamente soddisfatti gli obblighi previsti dalle relative convenzioni in ordine alla realizzazione degli interventi di interesse e di uso pubblico e alla cessione e/o monetizzazione degli standard urbanistici.

Qualora l'indice di sfruttamento di cui al precedente comma sia già stato raggiunto o superato alla data di adozione della presente norma, o la superficie utilizzata sia già superiore al 90% di quella ammissibile ai sensi del precedente comma è comunque consentito un ampliamento una tantum pari al 10% dell'esistente.

Al progetto di ristrutturazione o di ampliamento dovrà essere allegata una convenzione o atto

d'obbligo unilaterale che dovrà prevedere congrue garanzie in ordine al rispetto delle normative del regolamento locale di igiene e delle prescrizioni che saranno date in sede di valutazione di compatibilità urbanistica.

Distacchi e distanze: vedi art. 5.

ART. 28 – TESSUTO PRODUTTIVO CONSOLIDATO DI RECENTE ESPANSIONE

In queste zone sono ammessi ampliamenti, ricostruzioni e nuove costruzioni di edifici e impianti con le destinazioni di cui al precedente articolo

I parametri di edificazione massimi sono così definiti:

-Altezza: ml. 10; maggiori altezze potranno essere autorizzate dal Responsabile del Procedimento, sentita la Commissione Edilizia, nel caso di comprovate necessità attinenti il tipo di lavorazioni.

-Indice di sfruttamento: 0,5 mq./mq.

-Rapporto di impermeabilizzazione: 85% (per le aree già edificate: 90%.

Nel caso di rapporto già superiore, questo viene confermato);

-Distacchi e distanze: vedi art. 5.

Nel caso di insediamenti già esistenti l'altezza massima di ciascun corpo di fabbrica interessato dall'ampliamento non potrà superare quella prevista dalla presente norma o quella preesistente se superiore.

ART. 29 – TESSUTO PRODUTTIVO DI COMPLETAMENTO

Il Tessuto Produttivo di Completamento riguarda le aree inserite nei Piani Attuativi già approvati e convenzionati.

Per tutti i parametri edilizi si fa riferimento alle convenzioni sottoscritte e in corso di attuazione .

ZONE AGRICOLE E AMBIENTE NATURALE

ART. 30 –TESSUTO AGRICOLO E DI INTERESSE NATURALISTICO

Le aree classificate dal Piano delle Regole come Tessuto Agricolo e di Interesse Naturalistico, sono destinate al mantenimento, alla promozione ed allo sviluppo dell'agricoltura e delle attività connesse.

In relazione all'attività agricola sono ammessi, con semplice Concessione Edilizia, nuovi edifici ed interventi di ristrutturazione e di adeguamento di quelli esistenti, compresa la residenza in funzione della conduzione del fondo e delle esigenze dell'imprenditore agricolo a titolo principale ai sensi dell'art. 12 della Legge 09.05.1975 n° 153 e nel rispetto di tutte le Norme previste dalla L.R. 12/2005.

Le costruzioni ammesse sono le seguenti:

- a) case rurali per la residenza dei coltivatori della terra (imprenditore agricolo dipendenti della azienda);
- b) stalle ed edifici per allevamenti esclusi gli allevamenti di suini destinati ad “uso familiare” dell’attività agricola insediata (fermo restando il rispetto delle norme di cui all'art. 233 e seguenti del T.U. Leggi Sanitarie 27.07.34 n° 1265 e successive modificazioni);
- c) silos, serbatoi idrici, ricoveri per macchine, attrezzature, materiali e prodotti agricoli;
- d) costruzioni adibite alla prima trasformazione, manipolazione, conservazione e vendita dei prodotti agricoli direttamente effettuate dalle aziende insediate e costruzioni destinate alla dotazione dei servizi accessori connessi;
- e) serre per colture.

Le nuove costruzioni di cui al punto b) -stalle e tutte le strutture per la gestione dei reflui di norma devono essere poste alla distanza di ml. 200 nel punto più vicino, dal perimetro delle zone esistenti o previste a destinazione residenziale, artigianale, scolastica e di interesse comune anche se appartenenti ad altri territori comunali.

Detta distanza potrà essere ridotta a non meno di 100 ml. nel caso di allevamenti familiari di modesta dimensione, sentito il parere della Commissione Edilizia, dell'Ufficiale Sanitario e della Commissione Comunale Consultiva per l'Agricoltura se costituita.

Le predette costruzioni se già esistenti e localizzate in aree a destinazione incompatibile (di fatto o per previsioni del Piano delle Regole) e in contrasto con le presenti Norme, non possono essere modificate o ampliate: sono ammesse la sola manutenzione ordinaria e straordinaria e gli adeguamenti tecnologici. Tali costruzioni dovranno essere gradualmente trasferite e comunque trasformate nei tempi e nei modi che saranno a tal fine fissati

dall'Amministrazione Comunale.

Le concessioni per nuove costruzioni, ove richiesto dalla legge, potranno essere rilasciate esclusivamente ai soggetti previsti dalla Legge Regionale 12/2005.

Le abitazioni di nuova costruzione e le ristrutturazioni di edifici esistenti dovranno essere utilizzate esclusivamente dalle famiglie degli addetti alle attività agricole e/o dell'imprenditore agricolo.

Il mutamento di destinazione d'uso, senza autorizzazione, degli edifici è da considerarsi variazione essenziale.

Sono ammesse –previo Permesso di Costruire- le opere di infrastrutturazione dei fondi agricoli al solo scopo di migliorarne la produttività e l'ambiente di vita dei residenti.

Per gli edifici rurali esistenti e loro complessi sono ammessi di norma gli interventi di ordinaria, straordinaria manutenzione, consolidamento, ristrutturazione e adeguamento igienico e tecnologico.

Il Sindaco potrà autorizzare la demolizione e ricostruzione totale o parziale di edifici rurali esistenti alla data di adozione del P.G.T., solo per comprovati motivi di sicurezza e di miglioramento fondiario e la loro ricostruzione potrà essere autorizzata a condizione che non sia superata, in termini di superficie lorda di pavimento, l'ampiezza degli edifici demoliti.

I limiti di nuova edificazione a scopo residenziale sono:

-volume ammesso: mc./mq. 0,06 su terreni a coltura orticola o floricola specializzata; mc./mq. 0,03 sugli altri terreni agricoli;

-volume massimo ammissibile: mc. 800;

-altezza: ml. 7,00;

-D.c. -D.e. -D.s.: vedi D.M. 1444/68.

Il volume ammissibile in nuova costruzione deve essere localizzato nel fondo ed in contiguità delle strutture dell'azienda.

L'edificazione a scopo residenziale può essere ammessa soltanto contestualmente alla realizzazione delle opere e degli impianti destinati alle attività agricole, ovvero quando tali opere ed impianti siano già esistenti e funzionanti.

Le nuove edificazioni rurali ad uso residenziale sono soggette ad onere “naturalistico ambientale” quantificabile in 0,5 metri lineari di nuovi filari di alberi e arbusti da realizzarsi per ogni nuovo mq edificato.

Il modulo del filare tipo cui fare riferimento ha lunghezza pari a 5 metri ed è costituito da un albero d'alto fusto e da 4 alberi di piccolo fusto o arbusti. Sono ammissibili solo specie arboree od arbustive autoctone o naturalizzate da lungo tempo (es. Morus alba) ed in ogni caso tipiche del territorio agricolo.

In un filare di nuova costituzione deve essere presente il maggior numero di specie arboree d'alto fusto appartenenti ad almeno 4 generi differenti ed almeno 6 specie di alberi a piccolo fusto o arbustive.

Il filare di nuova costruzione può essere posto anche su terreni agricoli non di proprietà, purchè

ricompresi nel territorio comunale.

Le essenze arboree d'alto fusto messe a dimora devono avere una circonferenza minima, misurata a petto d'uomo, pari a 6 - 8 cm.

Il filare deve presentarsi vitale ed eventuali fallanze intercorse nei primi 2 anni devono essere sostituite.

Ai fini delle presenti Norme sono da considerarsi alberi d'alto fusto gli esemplari appartenenti ai seguenti generi o specie:

Acer platanoides, Acer saccharinum, Alnus glutinosa, Betula utilis, Carpinus betulus, Celtis australis, Fraxinus excelsior, Fraxinus ornus, Morus alba e Morus nigra, Platanus ssp, Populus ssp, Prunus avium, Prunus cerasum, Quercus petrea, Quercus pubescens, Quercus robur, Salix alba, Ulmus ssp.

Sono eventualmente ammissibili anche Juglans regia e Tilia cordata.

Ai fini delle presenti Norme sono da considerarsi alberi di piccolo fusto o arbusti gli esemplari appartenenti ai generi o specie:

Acer campestre, Crataegus monogyna, Cornus mas, Cornus sanguinea, Corylus avellana, Ficus carica, Euonymus europaeus, Laburnum anagyroides, Ligustrum vulgare, Malus selvatika, Mespilus germanica, Prunus Padus, Pyrus selvatika, Rosa canina, Rosa agrestis, Viburnum lantana, Sambucus ssp.

È ammissibile che, pur mantenendo invariata l'entità dell'onere, esso possa essere impiegato, specie una volta raggiunta, a livello comunale, la soglia minima dei 50 metri lineari di filari per ha di superficie agricola, in altre tipologie d'intervento a carattere naturalistico ambientale, ma anche storico culturale, come ad esempio la sistemazione di canali e chiuse con materiali tradizionali: pietra, mattoni e legno. In ogni caso tale onere non può essere monetizzato.

Le nuove residenze agricole presenteranno i caratteri tipici della tradizione rurale che saranno determinati nel dettaglio dalla Commissione Edilizia.

Per gli edifici esistenti destinati alla lavorazione dei prodotti agricoli, al ricovero dei mezzi e dei prodotti ed alla commercializzazione dei prodotti stessi, sono ammessi di norma gli interventi che ne confermano la destinazione.

Per tali opere è ammessa anche la nuova edificazione nel rispetto degli indici seguenti:

-Volume: max = 0,05 mq./mq. di area computabile;

-Altezza: variabile per dimostrate esigenze funzionali da verificarsi sulla base di specifica relazione tecnica specialistica. Per gli edifici destinati a stalle per allevamento è ammessa anche la nuova edificazione nel rispetto degli indici seguenti riferiti all'area computabile:

-S.l.p.: max = 0,1 mq./mq. per allevamenti bovini;

= 0,05 mq./mq. per allevamenti suini;

= 0,05 mq./mq. per allevamenti avicoli.

Il rapporto massimo di S.l.p. complessivo per tali opere e per quelle del comma precedente non può superare il 10% della superficie totale computabile.

Le nuove edificazioni destinate all'allevamento (stalle e simili) e le nuove edificazioni destinate alla lavorazione dei prodotti agricoli, al ricovero dei mezzi e dei prodotti ed alla commercializzazione dei prodotti stessi e sono soggette ad onere "naturalistico ambientale" quantificabile in 0,25 metri lineari di nuovi filari di alberi e arbusti da realizzarsi per ogni nuovo mq edificato.

Il modulo del filare tipo cui fare riferimento ha lunghezza pari a 5 metri ed è costituito da un albero d'alto fusto e da 4 alberi di piccolo fusto o arbusti. Sono ammissibili solo specie arboree od arbustive autoctone o naturalizzate da lungo tempo (es. Morus) ed in ogni caso tipiche del territorio agricolo. Per l'individuazione delle specie ammissibili a fini delle presenti Norme si veda l'elenco sopra riportato.

In un filare di nuova costituzione deve essere presente il maggior numero di specie arboree d'alto fusto appartenenti ad almeno 4 generi differenti ed almeno 6 specie di alberi di piccolo fusto o arbustive.

Il filare di nuova costruzione può essere posto anche su terreni agricoli non di proprietà, purchè ricompresi nel territorio comunale.

Le essenze arboree messe a dimora devono avere una circonferenza minima misurata a petto d'uomo pari a 6 - 8 cm.

Il filare deve presentarsi vitale ed eventuali fallanze intercorse nei primi 2 anni devono essere sostituite.

È ammissibile che, pur mantenendo invariata l'entità dell'onere, esso possa essere impiegato, specie una volta raggiunta, a livello comunale, la soglia minima dei 50 metri lineari di filari per ha di superficie agricola, in altre tipologie d'intervento a carattere naturalistico ambientale, ma anche storico culturale, come ad esempio la sistemazione di canali e chiuse con materiali tradizionali: pietra, mattoni e legno. In ogni caso tale onere non può essere monetizzato.

I nuovi edifici agricoli presenteranno i caratteri tipici della tradizione rurale, ovvero presenteranno il tetto a doppia falda con copertura in coppi o simili, serramenti in legno o rivestiti in legno, l'impiego di legno, di mattoni, di pietra e di altri eventuali materiali della tradizione rurale, perlomeno per il rivestimento delle strutture portanti. In alternativa è ammissibile anche la finitura con intonaco tinteggiato con i colori pastello tipici della tradizione agricola per ingentilire le strutture prefabbricate e simili.

Ulteriori caratteri tipici e un maggior dettaglio per quelli sopra accennati saranno determinati più nel dettaglio dalla Commissione Edilizia e della Commissione Comunale.

Per le serre è consentito di norma un rapporto massimo S.l.p. pari al 25%: anche tale rapporto sarà considerato tenendo conto degli edifici di cui ai commi precedenti.

Anche le nuove serre sono soggette all'onere "naturalistico ambientale" quantificabile in 0,5 metri lineari di nuovi filari di alberi e arbusti da realizzarsi per ogni nuovo mq edificato.

Il modulo del filare tipo cui fare riferimento ha lunghezza pari a 5 metri ed è costituito da un albero d'alto fusto e da 4 alberi di piccolo fusto o arbusti. Sono ammissibili solo specie arboree od arbustive autoctone o naturalizzate da lungo tempo (es. Morus) ed in ogni caso tipiche del territorio agricolo. Per l'individuazione delle specie ammissibili a fini delle presenti Norme si

veda l'elenco sopra riportato.

In un filare di nuova costituzione deve essere presente il maggior numero di specie arboree d'alto fusto appartenenti ad almeno 4 generi differenti e 6 specie arboree di piccolo fusto o arbustive.

Il filare di nuova costruzione deve essere posto su terreni agricoli di proprietà e localizzato in modo tale da mitigare visivamente la presenza delle serre stesse. Nel caso in cui attorno alle serre esistano già filari in grado di mascherare la presenza delle stesse i nuovi filari potranno essere posti anche su terreni agricoli non di proprietà, purchè ricompresi nel territorio comunale.

Le essenze arboree messe a dimora devono avere una circonferenza minima misurata a petto d'uomo pari a 6 - 8 cm.

Il filare di nuova costituzione specialmente se posizionato ad est, ovest e sud rispetto alle serre, per evitare di ridurre la radiazione solare incidente sulle serre stesse, pur dovendo mantenere la presenza sia di specie arboree che di specie arbustive, potrà essere condotto anche a siepe sottoposta a regolare taglio, comunque con altezza pari a quella delle serre per evitare di ridurre la radiazione solare incidente sulle serre stesse, in alternativa il filare potrà essere posto a distanza dalle serre pur mantenendo inalterata la necessità di conseguire la mitigazione visiva delle stesse.

Il filare deve presentarsi vitale ed eventuali fallanze intercorse nei primi 2 anni devono essere sostituite.

È ammissibile che, pur mantenendo invariata l'entità dell'onere, esso possa essere impiegato, specie una volta raggiunta, a livello comunale, la soglia minima dei 50 metri lineari di filari per ha di superficie agricola, in altre tipologie d'intervento a carattere naturalistico ambientale, ma anche storico culturale, come ad esempio la sistemazione di canali e chiuse con materiali tradizionali: pietra, mattoni e legno. In ogni caso tale onere non può essere monetizzato.

Il rapporto S.l.p. massimo può essere innalzato fino al 40%, ottenuto il parere favorevole della Commissione Edilizia e della Commissione Comunale Consultiva per l'Agricoltura se costituita. In questo caso gli le nuove serre, per la quota che eccede il 25%, sono soggette ad "oneri naturalistico ambientali" quantificabili in 1 metro lineari di nuovi filari di alberi e arbusti da realizzarsi per ogni nuovo mq di serre realizzate.

Fermo restando che le coperture stagionali a protezione delle colture non sono soggette ad autorizzazione o permesso di costruire in conformità alla normativa vigente, ogni tipo di serra, ivi comprese le serre "a tunnel" è soggetto alle disposizioni e alle limitazioni di cui al precedente comma. Agli effetti dell'applicazione delle presenti norme è definita "serra" ogni tipo di costruzione costituita da intelaiatura o struttura portante metallica, o anche in muratura, e da ampie superfici di copertura e/o laterali in vetro o in materiali plastici, finalizzata alla coltivazione di piante e/o vegetali con tecniche e tecnologie che necessitano di essere realizzate in ambiente protetto.

La collocazione delle serre medesime potrà essere effettuata sulla base di una relazione agronomica che ne individui i caratteri e ne motivi le esigenze localizzative rispetto ai sedimi condotti dall'Azienda in rapporto all'organizzazione complessiva della stessa.

L'Amministrazione, per motivate esigenze di impatto ambientale e paesistico, potrà prescrivere

specifiche diverse collocazioni delle serre all'interno delle aree condotte dall'Azienda, fermo restando il rispetto della razionalità della nuova collocazione prescritta, in rapporto alle esigenze di conduzione dell'attività.

La quantità di serre insediabili da parte di Aziende agricole che utilizzino anche terreni esterni al territorio comunale non potrà comunque superare per s.c, la quantità pari alla percentuale del 40% rispetto al totale delle aree condotte nell'ambito del territorio comunale.

Nel caso di edifici o manufatti esistenti sul fondo della medesima azienda e che siano di analoga destinazione od a questa recuperabili, nel computo della S.l.p. dovranno sommarsi la nuova con la preesistente edificazione.

Nel computo della superficie di pertinenza possono essere considerate le zone destinate a verde di rispetto e di verde di contenimento dell'edificazione, ammettendo inoltre la computazione delle aree del territorio comunale ancorché non contigue, ma in conduzione da parte della medesima azienda agricola richiedente la concessione.

Sono inoltre computabili le aree condotte nei Comuni contermini.

Per la computazione di aree ai fini di cui ai precedenti commi è necessario che il richiedente sia titolare del diritto di proprietà o di altro diritto reale.

Ogni intervento relativo a edifici per allevamenti zootecnici e per lavorazioni di prodotti agricoli è sempre subordinato alla realizzazione di appositi impianti di depurazione delle acque ed alla adozione di particolari tecniche atte a garantire per le acque di scarico i limiti di accettabilità previsti dalle norme vigenti.

ART. 31 – TESSUTO AGRICOLO MARGINALE E PERIURBANO

Trattasi di ambiti liberi di frangia, caratterizzati da forme insediative casuali, episodiche, prive di disegno riconoscibile, con spazi aperti talvolta parzialmente urbanizzati.

Il paesaggio urbano assume l'aspetto di un territorio non finito, che ha perso la propria identità strutturale.

Pertanto per tali ambiti in coerenza con le previsioni del Piano Paesistico e del Documento di Piano sarà attuata una strategia di riqualificazione che si concretizza in alcune azioni puntuali definite nel documento di piano stesso che condurranno alla localizzazione di Ambiti di Trasformazione finalizzati al miglioramento ambientale che assumono finalità complesse quali:

- ricomporre la maglia urbana, ricucendo la viabilità spesso interrotta e creando una gerarchia viaria più riconoscibile, nonché inserendo laddove possibile la cessione di aree a verde pubblico in grado di determinare una rete di spazi verdi in area urbana capace di con l'intorno agricolo e di interesse ambientale;

- compattare l'edificato esistente secondo un ordine più rigoroso, distinguendo fra spazi privati costruiti e spazi pubblici aperti;
- riqualificare l'intero comparto dotandolo di una rilevante quota di aree pubbliche, quali cessioni di standards negli ambiti di trasformazione urbana a cui vengono assoggettate;

In assenza di previsione da parte del Documento di Piano è vietata qualsiasi nuova edificazione.

Per gli edifici esistenti non in contrasto con gli ambiti di trasformazione previsti dal Documento di Piano sono ammessi interventi di restauro, risanamento conservativo o di ristrutturazione che non alterino la tipologia edilizia. Sono ammessi interventi di ampliamento una tantum non eccedenti il 20% della volumetria legittimamente preesistente alla data di adozione del presente Piano.