

# COMUNE DI CAINO



## PIANO di GOVERNO del TERRITORIO

### VARIANTE N°1

### Piano delle Regole

(ex.art.10 bis L.R. 11 Marzo 2005, n.12 e s.m.i)



|  |   |
|--|---|
| <p>PROGETTISTI</p> <p><b>Studio Associato</b><br/> <b>"Archè Progetti di Architettura e Urbanistica"</b></p> <p>Arch. Fabio Massimo Saldini - Arch. Franco Resnati<br/>         Milano corso Buenos Aires 54,</p> <p> Urbanistica &amp; Servizi</p> <p><b>Pian. Fabrizio Franceschini</b><br/> <b>Pian. Alessandro Martinelli</b><br/>         via Aleardo Aleardi n.2 25121 Brescia Italy<br/>         Home Page <a href="http://www.urbanisticaeservizi.com">www.urbanisticaeservizi.com</a><br/>         e-mail <a href="mailto:info@urbanisticaeservizi.com">info@urbanisticaeservizi.com</a></p> | <p>IL SINDACO</p> <p><i>Avv. Simona Bertacchini</i></p>                                   |
|  | <p>IL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO</p> <p><i>Geom. Jean Pierre Freda</i></p>             |
|  | <p>DELIBERA DI ADOZIONE</p> <p><i>D.C.C. n°23 del 13 agosto 2013</i></p>                  |
|  | <p>DELIBERA DI APPROVAZIONE DEFINITIVA</p> <p><i>D.C.C. n°34 del 25 novembre 2013</i></p> |
|  | <p>PUBBLICAZIONE B.U.R.L.</p>   |
|  |   |

|  |   |
|--|---|
| <p>ALLEGATO</p> <p><b>PR_1A</b><br/><b>var</b></p> | <p>TITOLO</p> <p><b>Norme di governo del territorio e del paesaggio</b><br/> <i>(Versione coordinata con Variante n.01 al Piano delle Regole del Piano di Governo del Territorio (PGT))</i></p> |
| <p>SCALA</p>                                       |   |
| <p>DATA</p> <p>Gennaio 2014</p>                    | <p><i>ELABORATO INTEGRATO / MODIFICATO A SEGUITO DELL'ACCOGLIMENTO DEI PARERI E DELLE OSSERVAZIONI</i></p>  |

# **NGTP**

## **NORME DI GOVERNO DEL TERRITORIO E DEL PAESAGGIO**

*Gennaio 2014*

*Versione coordinata con Variante n.01 al Piano delle Regole del Piano di Governo del Territorio (PGT)*

INDICE

|   |           |
|---|-----------|
| <b>TITOLO I - DISPOSIZIONI PRELIMINARI .....</b>  | <b>6</b>  |
| Art. 1. Pianificazione comunale per il governo del territorio .....                                 | 6         |
| Art. 2. Ambito di applicazione, natura giuridica e contenuti del Piano delle Regole .....           | 6         |
| Art. 3. Norma di correlazione tra gli elaborati del Piano di Governo del Territorio .....           | 6         |
| Art. 4. Norma di raccordo con gli altri strumenti di pianificazione territoriale e settoriale ..... | 7         |
| <b>TITOLO II - DISPOSIZIONI GENERALI .....</b>  | <b>8</b>  |
| <b>CAPO I - ATTUAZIONE DELLA PIANIFICAZIONE COMUNALE .....</b>                                      | <b>8</b>  |
| Art. 5. Modalità di attuazione del Piano di Governo del Territorio .....                            | 8         |
| 5.1. Permitted di Costruire Convenzionato - PCC .....   | 9         |
| Art. 6. Opere di urbanizzazione primaria .....  | 9         |
| Art. 7. Opere di urbanizzazione secondaria .....  | 10        |
| <b>CAPO II - INDICI URBANISTICI E PARAMETRI EDILIZI .....</b>                                       | <b>11</b> |
| Art. 8. Indici e parametri edilizi e urbanistici .....  | 11        |
| 8.1. Superficie territoriale (St) .....   | 11        |
| 8.2. Superficie fondiaria (Sf) .....  | 11        |
| 8.3. Indice di edificabilità territoriale (Iet) .....   | 11        |
| 8.4. Indice di edificabilità fondiaria (Ief) .....  | 11        |
| 8.5. Superficie lorda di pavimento (Slp) .....  | 11        |
| 8.6. Rapporto di copertura territoriale (Rct) .....   | 13        |
| 8.7. Rapporto di copertura fondiaria (Rcf) .....  | 13        |
| 8.8. Superficie coperta (Sc) .....  | 13        |
| 8.9. Superficie permeabile (Sp) .....   | 15        |
| 8.10. Indice di permeabilità (Ip) .....   | 15        |
| 8.11. Altezza massima degli edifici (H max) .....   | 15        |
| Art. 9. Definizioni .....   | 17        |
| 9.1. Altezza media ponderale .....  | 17        |
| 9.2. Cavedio .....  | 17        |
| 9.3. Delimitazioni perimetrali esterne .....  | 17        |
| 9.4. Edificio .....   | 17        |
| 9.5. Loggia .....   | 17        |
| 9.6. Lotto .....  | 17        |
| 9.7. Piano di un edificio .....   | 17        |
| 9.8. Piano fuori terra .....  | 17        |
| 9.9. Piano interrato .....  | 17        |
| 9.10. Piano seminterrato .....  | 17        |
| 9.11. Piano sottotetto .....  | 18        |
| 9.12. Piano terra .....   | 18        |
| 9.13. Portico .....   | 18        |
| 9.14. Sagoma dell'edificio .....  | 18        |
| 9.15. Soppalco .....  | 18        |
| 9.16. Spazi residenziali accessori .....  | 18        |
| 9.17. Spazi residenziali primari e di servizio .....  | 18        |
| 9.18. Spazi accessori delle unità locali a destinazione primaria, secondaria, terziaria .....       | 18        |
| 9.19. Sporti aggettanti aperti .....  | 18        |
| 9.20. Tensostrutture, tendoni e tunnel di copertura .....   | 18        |
| 9.21. Tettoia .....   | 18        |
| 9.22. Unità immobiliare .....   | 18        |
| 9.23. Volumi tecnici .....  | 19        |
| 9.24. Volume costruzioni e virtuale .....   | 19        |
| <b>CAPO III ATTIVITÀ EDILIZIE SPECIFICHE .....</b>  | <b>20</b> |
| Art. 10. Recupero ai fini abitativi dei sottotetti esistenti .....                                  | 20        |
| Art. 11. Recupero ai fini abitativi dei rustici agricoli .....                                      | 20        |
| Art. 12. Parcheggi privati .....  | 21        |
| <b>CAPO IV - DISCIPLINA DELLE DISTANZE .....</b>  | <b>22</b> |
| Art. 13. Distanze delle costruzioni dai confini con proprietà di terzi (Dc) .....                   | 22        |
| Art. 14. Distanze delle costruzioni dagli spazi pubblici (Dp) .....                                 | 22        |
| Art. 15. Distanze tra costruzioni (De) .....  | 23        |
| <b>CAPO V - DISCIPLINA DELLE DESTINAZIONI D'USO .....</b>   | <b>24</b> |
| Art. 16. Destinazioni d'uso .....   | 24        |

|  |           |
|--|-----------|
| Art. 17. Classificazione delle destinazioni d'uso .....  | 24        |
| Art. 18. Mutamenti delle destinazioni d'uso .....  | 25        |
| <b>CAPO VI - DISCIPLINA URBANISTICA COMMERCIALE .....</b>  | <b>26</b> |
| Art. 19. Ambito di applicazione e definizioni .....  | 26        |
| Art. 20. Tipologie distributive .....  | 26        |
| Art. 21. Impianti della rete distributiva dei carburanti .....   | 26        |
| <b>CAPO VII - DISCIPLINA DELLA PEREQUAZIONE E COMPENSAZIONE .....</b>  | <b>27</b> |
| Art. 22. Perequazione urbanistica .....  | 27        |
| Art. 23. Compensazione territoriale .....  | 27        |
| Art. 24. Compensazione urbanistica .....   | 27        |
| Art. 25. Perequazione sociale .....  | 28        |
| <b>TITOLO III – NORME DI TUTELA DELL’AMBIENTE E DEL PAESAGGIO .....</b>  | <b>29</b> |
| <b>CAPO I - TUTELA DELL’AMBIENTE .....</b>   | <b>29</b> |
| Art. 26. Principi di tutela dell’ambiente e procedure per la valutazione ambientale strategica (VAS), per la valutazione d'impatto ambientale (VIA) e per l'autorizzazione ambientale integrata (IPPC) ..... | 29        |
| Art. 27. Uso sostenibile della risorsa idrica .....  | 29        |
| Art. 28. Zona di rispetto dei corsi d’acqua .....  | 30        |
| Art. 29. Fascia di rispetto dagli impianti di depurazione .....  | 30        |
| Art. 30. Disciplina inerente la protezione dalle esposizioni a campi elettrici, magnetici ed elettromagnetici .....  | 30        |
| Art. 31. Aree di rispetto cimiteriale .....  | 31        |
| Art. 32. Compatibilità degli insediamenti produttivi .....   | 31        |
| Art. 33. Fascia di rispetto dagli osservatori astronomici, astrofisici .....   | 31        |
| <b>CAPO II – DISCIPLINA GENERALE PER TUTELA DEI BENI CULTURALI E DEL PAESAGGIO .....</b>   | <b>32</b> |
| Art. 34. Tutela del patrimonio culturale .....   | 32        |
| Art. 35. Principi di gestione e salvaguardia del paesaggio .....   | 32        |
| Art. 36. Funzioni amministrative in materia di tutela dei beni paesaggistici .....   | 32        |
| Art. 37. Esame paesistico .....  | 32        |
| <b>CAPO III – DISCIPLINA SPECIFICA PER LA SALVAGUARDIA E VALORIZZAZIONE DEL PAESAGGIO .....</b>  | <b>34</b> |
| Art. 38. Premessa e definizioni della normativa del paesaggio .....  | 34        |
| Art. 39. Componenti paesistiche .....  | 35        |
| 39.1. Correlazione fra componenti del PTCP e contenuto della DGR 6421 del 27 dicembre 2008 .....   | 36        |
| Art. 40. Classi di sensibilità paesistica .....  | 39        |
| Art. 41. Valutazione paesistica delle proposte di trasformazione territoriale .....  | 39        |
| Art. 42. Valutazione dell’incidenza paesistica dei progetti .....  | 41        |
| Art. 43. Piano paesistico di contesto .....  | 44        |
| Art. 44. Indicazioni di tutela paesistica specifiche per ciascuna delle componenti individuate .....   | 45        |
| 44.1. Crinali .....  | 45        |
| 44.2. Ambiti di particolare rilevanza naturalistica e geomorfologica .....   | 46        |
| 44.3. Corpi idrici principali - Corpi idrici secondari (torrenti) .....  | 48        |
| 44.4. Prati e pascoli .....  | 50        |
| 44.5. Boschi di conifere .....   | 52        |
| 44.6. Boschi di latifoglie .....   | 54        |
| 44.7. Formazioni ripariali .....   | 56        |
| 44.8. Cespuglieti .....  | 58        |
| 44.9. Filari .....   | 60        |
| 44.10. Vegetazione incolta (superficie agricola abbandonata) .....   | 62        |
| 44.11. Colture specializzate: - castagneti .....   | 63        |
| 44.12. Seminativo semplice .....   | 65        |
| 44.13. Malghe, baite, rustici .....  | 68        |
| 44.14. Attività ortoflorovivaistiche .....   | 70        |
| 44.15. Vigneti .....   | 72        |
| 44.16. Terrazzamenti con muri a secco e gradonature .....  | 73        |
| 44.17. Rete stradale storica secondaria .....  | 75        |
| 44.18. Siti archeologici .....   | 76        |
| 44.19. Architetture e manufatti storici puntuali .....   | 78        |
| 44.20. Centri e nuclei storici .....   | 82        |
| 44.21. Altre aree edificate .....  | 84        |
| 44.22. Limitazione all’estensione degli ambiti delle trasformazioni condizionate .....   | 88        |
| 44.23. Viabilità in costruzione e/o di progetto .....  | 89        |

|   |            |
|---|------------|
| 44.24. Aree estrattive e discariche .....   | 91         |
| 44.25. Ambiti di elevato valore percettivo, connotati dalla presenza congiunta di fattori fisico-ambientali e/o storico culturali che ne determinano la qualità nell'insieme..... | 92         |
| 44.26. Luoghi di rilevanza paesistica e percettiva caratterizzati da beni storici puntuali (land marks).....  | 93         |
| 44.27. Itinerari di fruizione paesistica strade sentieri e piste ciclabili.....   | 95         |
| 44.28. Visuali panoramiche .....  | 96         |
| <b>TITOLO IV – NORME DI GOVERNO DEGLI AMBITI TERRITORIALI .....</b>   | <b>98</b>  |
| <b>CAPO I - DISPOSIZIONI GENERALI.....</b>  | <b>98</b>  |
| Art. 45. Articolazione del territorio .....   | 98         |
| <b>CAPO II – CENTRI STORICI E NUCLEI DI ANTICA FORMAZIONE .....</b>   | <b>98</b>  |
| Art. 46. Definizione e caratteri .....  | 98         |
| Art. 47. Disciplina dei mutamenti di destinazione d'uso .....   | 98         |
| Art. 48. Prescrizioni generali: disciplina normativa, modalità di attuazione e parametri di edificabilità .....   | 99         |
| 48.1. Interventi soggetti a preventiva approvazione di PA.....  | 100        |
| 48.2. Documentazione indispensabile per la conoscenza e l'esame degli interventi .....  | 101        |
| Art. 49. Declinazione degli interventi di recupero e valorizzazione .....   | 101        |
| 49.1. Interventi di primo livello- (già manutenzione ordinaria e straordinaria) .....   | 101        |
| 49.2. Interventi di secondo livello – (già restauro e risanamento conservativo) .....   | 102        |
| 49.3. Interventi di terzo livello (già "ristrutturazione con mantenimento e conservazione delle caratteristiche architettoniche e strutturali").....                              | 102        |
| 49.4. Interventi di quarto livello (già ristrutturazione edilizia) .....  | 103        |
| 49.5. Interventi di quinto livello (già ricostruzione) .....  | 103        |
| 49.6. Interventi di sesto livello (recupero ai fini abitativi dei sottotetti e conseguenti sovralti) .....  | 103        |
| 49.7. Recupero ai fini abitativi dei sottotetti.....  | 104        |
| 49.8. Proposte per il recupero del centro storico.....  | 104        |
| 49.9. Interventi soggetti a preventiva approvazione di Piano di Recupero o PP.....  | 104        |
| 49.10. Ricostruzione edifici recenti.....   | 105        |
| Art. 50. Disciplina degli elementi architettonici .....   | 106        |
| <b>CAPO III – IL SISTEMA DEL TESSUTO URBANO CONSOLIDATO.....</b>  | <b>112</b> |
| Art. 51. Ambiti territoriali R1 - Tessuto urbano consolidato prevalentemente residenziale a media densità .....   | 112        |
| Art. 52. Ambiti territoriali R2 - Tessuto urbano consolidato prevalentemente residenziale a bassa densità .....   | 115        |
| Art. 53. Ambiti territoriali R3 - Tessuto urbano consolidato prevalentemente costituito da case con giardino.....   | 117        |
| Art. 54. Ambiti territoriali R4 - Tessuto urbano consolidato costituito da residenze di servizio e pertinenza di complessi produttivi.....  | 118        |
| Art. 55. Ambiti territoriali P1 - Ambiti a prevalente specializzazione produttiva.....  | 119        |
| Art. 56. Unità territoriali P2 - Ambiti per attività di intrattenimento e divertimento .....  | 122        |
| <b>CAPO IV – IL SISTEMA DELLE AREE AGRICOLE .....</b>   | <b>123</b> |
| Art. 57. Ambiti territoriali A1 - Aree della produzione agricola .....  | 123        |
| Art. 58. Ambiti territoriali A2 - Aree agricole urbane .....  | 125        |
| 59. Edifici esistenti in aree agricole non più adibiti ad usi agricoli.....   | 125        |
| <b>CAPO V – IL SISTEMA DELLE AREE DI VALORE PAESAGGISTICO-AMBIENTALE .....</b>  | <b>127</b> |
| Art. 60. Ambiti territoriali E1 - Aree di valore paesaggistico-ambientale .....   | 127        |
| <b>CAPO VI – IL SISTEMA DELLE AREE NON SOGGETTE A TRASFORMAZIONE URBANISTICA .....</b>  | <b>127</b> |
| Art. 61. Ambiti territoriali N1 - Aree non soggette a trasformazione urbanistica.....   | 127        |
| <b>TITOLO V - DISCIPLINA DELLE DOTAZIONI TERRITORIALI.....</b>  | <b>128</b> |
| <b>CAPO I – IL SISTEMA DELLA MOBILITÀ.....</b>  | <b>128</b> |
| Art. 62. Disciplina inerente il sistema della mobilità .....  | 128        |
| Art. 63. Definizione e classificazione delle strade .....   | 128        |
| Art. 64. Fasce di rispetto stradali .....   | 128        |
| Art. 65. Pertinenze delle strade .....  | 130        |
| Art. 66. Area di salvaguardia stradale .....  | 130        |
| Art. 67. Competenza per le autorizzazioni e le concessioni .....  | 130        |
| Art. 68. Impianti della rete distributiva dei carburanti .....  | 131        |
| <b>CAPO II – SISTEMA DEI SERVIZI.....</b>   | <b>132</b> |
| Art. 69. Dotazione di servizi.....  | 132        |
| Art. 70. Attrezzature destinate all'istruzione .....  | 133        |

|  |            |
|--|------------|
| Art. 71. Attrezzature comuni.....  | 133        |
| Art. 72. Attrezzature religiose.....   | 134        |
| Art. 73. Aree per i parcheggi.....   | 134        |
| Art. 74. Aree per il verde pubblico.....                                     | 134        |
| Art. 75. Aree per impianti sportivi.....                                     | 135        |
| Art. 76. Aree per le attrezzature tecnologiche.....                          | 135        |
| <b>TITOLO VI - NORME FINALI E TRANSITORIE.....</b>                           | <b>136</b> |
| Art. 77. Piani attuativi vigenti.....  | 136        |
| Art. 78. Titoli edilizi in corso di efficacia.....                           | 136        |
| Art. 79. Accertamento delle superfici.....                                   | 136        |
| Art. 80. Caratteristiche dimensionali delle unità edilizie residenziali..... | 136        |
| Art. 81. Deroghe.....  | 136        |
| Art. 82. Difformità rispetto al PGT.....                                     | 137        |
| Art. 83. Abrogazione di norme.....   | 137        |
| <b>TITOLO VII – TRASFERIMENTO DEI DIRITTI EDIFICATORI.....</b>               | <b>138</b> |
| Art. 84. Trasferimento dei diritti edificatori.....                          | 138        |
| 84.1. MODALITA' DI TRASFERIMENTO DEI DIRITTI EDIFICATORI.....                | 138        |
| 84.2. REGISTRO DEI DIRITTI EDIFICATORI E CERTIFICATO.....                    | 138        |
| 84.3. VERIFICA DI TRASFERIMENTO.....   | 139        |
| 84.4. PUBBLICITA' E MODALITA' DI CONSULTAZIONE DEL REGISTRO.....             | 139        |

**TITOLO I - DISPOSIZIONI PRELIMINARI****Art. 1. Pianificazione comunale per il governo del territorio**

Il piano di governo del territorio, di seguito denominato PGT, ai sensi e per gli effetti di cui alla legge regionale 11 marzo 2005, n. 12, pianifica gli assetti e le azioni programmatiche per l'intero territorio comunale, in coerenza con la pianificazione territoriale regionale e provinciale.

Il PGT persegue finalità di tutela, gestione e valorizzazione del paesaggio, di tutela dell'ambiente, di miglioramento qualitativo del sistema insediativo e infrastrutturale, in modo da garantire uno sviluppo sostenibile del territorio comunale.

Il PGT è articolato in:

- a) documento di piano (di seguito denominato DP);
- b) piano dei servizi (di seguito denominato PS);
- c) piano delle regole (di seguito denominato PR).

Sono altresì strumenti della pianificazione comunale i piani attuativi e gli atti di programmazione negoziata con valenza territoriale (di seguito denominati PA).

**Art. 2. Ambito di applicazione, natura giuridica e contenuti del Piano delle Regole**

Il PR, ai sensi dell'articolo 10 bis della legge regionale 11 marzo 2005, n. 12, disciplina urbanisticamente tutto il territorio comunale, fatta eccezione per i nuovi interventi negli ambiti di trasformazione.

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

Il PR, in ragione del quadro conoscitivo del territorio comunale, individua gli ambiti e le aree da assoggettare a specifica disciplina, declina gli obiettivi ambientali e di qualità urbana, detta le regole prestazionali, i requisiti e i riferimenti per la progettazione urbanistica e architettonica, definisce i parametri da rispettare negli interventi urbanistici ed edilizi.

Il PR indica gli immobili assoggettati a tutela in base alla normativa statale e regionale con particolare riferimento al patrimonio culturale e al paesaggio.

Le presenti norme di governo del territorio e del paesaggio, di seguito denominate NGTP, integrano le previsioni espresse negli elaborati grafici del PGT.

In caso di contrasto tra gli elaborati progettuali e le presenti NGTP, prevalgono quest'ultime.

**Art. 3. Norma di correlazione tra gli elaborati del Piano di Governo del Territorio**

Il PR è redatto in coerenza con gli obiettivi definiti dal DP ed in accordo con la disciplina dei servizi definita dal PS.

Nel PR e segnatamente nelle presenti NGTP, sono contenute definizioni necessarie alla comprensione e attuazione degli altri elaborati del PGT.

La disciplina prevista dal PR per le aree di trasformazione individuate nel DP, trova applicazione nelle more di attuazione delle aree di trasformazione, nel rispetto delle seguenti prescrizioni:

- negli ambiti identificati come appartenenti al sistema del tessuto urbano consolidato, antecedentemente all'approvazione degli strumenti di attuazione previsti dal DP, salvo puntuale specifica non sono ammessi interventi di nuova costruzione; per gli eventuali edifici esistenti sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria;
- negli ambiti identificati come appartenenti al sistema delle aree agricole, antecedentemente all'approvazione degli strumenti di attuazione previsti dal DP, non sono ammessi interventi di nuova costruzione; per gli eventuali edifici esistenti sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria;
- è consentito l'utilizzo del terreno a scopi agricoli;
- è ammessa, da parte dell'Amministrazione Comunale e degli Enti territoriali competenti, la realizzazione di opere di urbanizzazione primaria.

La disciplina prevista dal PR per le aree identificate come appartenenti al sistema delle dotazioni territoriali, è integrativa dei contenuti del PS.

Fermi restando i disposti di cui al decreto del Presidente della Repubblica 8 giugno 2001 n. 327, nelle more della concretizzazione dei servizi previsti, sono vietati interventi di nuova costruzione; sono consentiti esclusivamente interventi di recupero di edifici esistenti, da attuarsi mediante interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria e restauro e risanamento conservativo. E' consentito l'utilizzo del terreno a scopi agricoli.

E' ammessa, da parte dell'Amministrazione Comunale e degli Enti territoriali competenti, la realizzazione di opere di urbanizzazione primaria.

Ai fini della prevenzione dei rischi geologici, idrogeologici e sismici, le attività di trasformazione territoriale sono assoggettate alle norme e alle prescrizioni dettate dallo studio relativo alla definizione della componente geologica, idrogeologica e sismica del PGT. In particolare lo studio contiene la Carta di fattibilità delle azioni di piano e le norme geologiche di piano che, secondo i criteri e gli indirizzi di cui alla vigente legislazione in materia, forniscono le indicazioni in ordine ai fattori di pericolosità geologica e geotecnica e vulnerabilità idraulica e idrogeologica del territorio, attribuiscono l'articolazione della classe di fattibilità in funzione delle limitazioni all'utilizzo a scopi edificatori e alle destinazioni d'uso del territorio, e ne riportano la relativa normativa d'uso.

#### **Art. 4. Norma di raccordo con gli altri strumenti di pianificazione territoriale e settoriale**

Nel rispetto del vigente ordinamento Comunitario, Statale e Regionale, le trasformazioni del territorio sono assoggettate alle norme dettate dagli strumenti di pianificazione generale e settoriale di interesse nazionale, regionale, provinciale secondo la rispettiva competenza.

In particolare, le trasformazioni urbanistiche sono assoggettate al rispetto delle disposizioni del piano territoriale paesistico regionale, di seguito denominato PTPR, approvato con deliberazione del Consiglio regionale n. VII/197 del 6 marzo 2001 e aggiornato con deliberazione della Giunta regionale n. VIII/6447 del 16 gennaio 2008, e del piano territoriale di coordinamento provinciale, di seguito denominato PTCP, approvato con deliberazione del Consiglio provinciale n. 22 del 21 aprile 2004, secondo la rispettiva disciplina.

I piani attuativi e gli interventi diretti previsti dal PGT sono consentiti nei limiti e con le modalità previste dai Piani o Regolamenti comunali che disciplinano le tematiche edilizie, igienico-sanitarie, della mobilità, dell'inquinamento acustico e atmosferico, del commercio, nonché nel rispetto degli studi e dei piani di settore allegati al PGT.

**TITOLO II - DISPOSIZIONI GENERALI****CAPO I - ATTUAZIONE DELLA PIANIFICAZIONE COMUNALE****Art. 5. Modalità di attuazione del Piano di Governo del Territorio**

Il PR in conformità alle leggi vigenti, si attua mediante pianificazione attuativa e interventi diretti, di iniziativa pubblica e privata.

Ai PA è demandata l'attuazione degli interventi di trasformazione e sviluppo indicati nel DP e costituiscono una modalità di attuazione per significativi interventi integrativi o sostitutivi previsti dal PR.

L'Amministrazione Comunale può comunque promuovere la formazione di PA per favorire operazioni di riqualificazione e di trasformazione di ambiti del territorio per i quali si configurano esigenze di raccordo con l'impianto urbano esistente, di integrazione dei servizi, di recupero di condizioni di compromissione e degrado, di tutela e valorizzazione dei beni e dei luoghi di interesse paesaggistico.

I PA devono prevedere la cessione gratuita delle aree necessarie per le opere di urbanizzazione primaria, nonché la cessione gratuita delle aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale previste dal PS.

Qualora l'acquisizione di tali aree non risulti possibile o non sia ritenuta opportuna dal comune in relazione alla loro estensione, conformazione o localizzazione, ovvero in relazione ai programmi comunali di intervento, le convenzioni dei piani attuativi possono prevedere, nei modi e nei termini previsti dal PS, in alternativa totale o parziale della cessione, che all'atto della stipulazione i soggetti obbligati corrispondano al comune una somma commisurata all'utilità economica conseguita per effetto della mancata cessione.

Le convenzioni dei PA, devono prevedere la realizzazione a cura dei soggetti obbligati, di tutte le opere di urbanizzazione primaria e di una quota parte delle opere di urbanizzazione secondaria o di quelle che siano necessarie per allacciare l'ambito oggetto di pianificazione attuativa ai pubblici servizi.

Nei modi e nei termini previsti dall'articolo 12 della legge regionale 11 marzo 2005, n. 12, per la presentazione del piano attuativo è sufficiente il concorso dei proprietari degli immobili interessati rappresentanti la maggioranza assoluta del valore di detti immobili in base all'imponibile catastale risultante al momento della presentazione del piano, costituiti in consorzio ai sensi dell'articolo 27, comma 5, della legge 1 agosto 2002, n. 166.

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

Nelle aree nelle quali non siano previsti piani attuativi comunali come presupposto per gli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia, l'attuazione del PR avviene mediante intervento diretto, tramite permesso di costruire o denuncia di inizio attività, nei modi e nei termini stabiliti dalla legislazione statale e regionale vigente.

Per le previsioni di PA in mancanza di detto strumento, sono consentite soltanto opere di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e di risanamento conservativo, questi ultimi previo conseguimento dell'autorizzazione edilizia.

Eventuali cambi di destinazione dovranno essere consentiti entro le previsioni del PA.

Per le opere pubbliche del comune, la deliberazione di approvazione del progetto, assistita dalla relativa validazione ai sensi dell'articolo 47 del decreto del Presidente della Repubblica 21 dicembre 1999, n. 554 (Regolamento di attuazione della legge quadro in materia di lavori pubblici 11 febbraio 1994, n. 109 e successive modificazioni), ha i medesimi effetti del permesso di costruire.

Nei casi di realizzazione di bacini idrici per la pesca sportiva, la piscicoltura, l'irrigazione e degli altri bacini idrici assimilabili per morfologia e modalità di esecuzione, l'autorizzazione di cui all'articolo 36, comma 3, della legge regionale 8 agosto 1998, n. 14 (Nuove norme per la disciplina della coltivazione delle sostanze minerali di cava) è rilasciata anche ai fini dell'esecuzione dei relativi scavi.

La declinazione degli interventi edilizi è definita nel Regolamento Edilizio conformemente alle disposizioni di cui alla vigente legislazione statale e regionale.

### 5.1. Permesso di Costruire Convenzionato - PCC

- a) Il permesso di costruire convenzionato, da ora denominato PCC, viene inteso come uno strumento intermedio di titolo autorizzativo diretto e il Piano Attuativo.
- b) Il PCC, consente per gli interventi una speditezza operativa derivante dall'utilizzazione della autorizzazione edilizia semplice, pur corredata del convenzionamento per il reperimento delle dotazioni necessarie, con possibilità di monetizzazione se ritenuto opportuno dal Comune.
- c) I PCC per localizzazione o in quanto aree di limitate dimensioni tali da non considerarsi Ambiti in quanto sia per dimensioni che per il contesto non hanno una rilevanza territoriale tale da incidere in modo sostanziale sulla riorganizzazione del Tessuto Urbano e del Territorio comunale.
- d) I PCC individuati negli elaborati grafici sono localizzate in contesti già urbanizzati e sono limitate al completamento della Forma Urbana; per le quali non si ritiene necessario sottoporre la previsione a pianificazione attuativa ma si ritiene opportuna una verifica ed un controllo urbanistico sulla incidenza del carico urbanistico che questi possono generare, con il reperimento delle dotazioni.
- e) Nei casi espressamente indicati e disciplinati dal PGT, il PCC si attua con la stipula di convenzione o di un atto unilaterale d'obbligo che regolamenti la cessione, realizzazione o monetizzazione delle aree necessarie alla realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria, secondo quanto stabilito dal PGT / Piano dei servizi.
- f) Per interventi edilizi unitari non puntualmente individuati, inferiori alla soglia per i quali è previsto l'obbligo di P.A ma superiori ai valori di riportati nei diversi articoli che disciplinano gli specifici ambiti è prevista l'attuazione attraverso PCC
- g) Il PCC necessita di espressione di parere preventivo di congruenza emanato dalla giunta comunale.
- h) Il PCC non necessita di adozione e approvazione da parte della Giunta o Consiglio Comunale.
- i) La documentazione necessaria per la presentazione del PCC dovrà essere quella dei PA, con atto unilaterale d'obbligo o convenzione relativo all'assunzione dell'impegno di eventuali opere concordate.
- j) Gli ambiti soggetti a PCC potranno essere oggetto di attivazione parziale o per stralci, comunque sulla base di un progetto unitario da concordare con l' A.C.
- k) Nei casi di grave insufficienza urbanizzativa può essere attuato lo strumento del PCC.
- l) Per le porzioni di territorio pre identificate a PCC per le quali non sono state stabilite potenzialità edificatorie specifiche, si applicano gli indici ed i parametri della zona urbanistica nei quali ricadono.
- m) In caso di cambio di destinazione potrà essere utilizzato i PCC.
- n) Nei casi in cui sia riconosciuto che la necessità di dotazioni risultava già assolta in sede di Piano Attuativo originario, non dovranno essere reperite ulteriori dotazioni.  
Se reperite parzialmente dovranno essere cedute o monetizzate le sole quantità mancanti al raggiungimento di quanto richiesto complessivamente.

### Art. 6. Opere di urbanizzazione primaria

Ai sensi dell'articolo 44 della legge regionale 11 marzo 2005, n. 12 sono opere di urbanizzazione primaria le opere pubbliche, di interesse pubblico o asservite ad uso pubblico quali strade, spazi di sosta o di parcheggio, fognature, rete idrica, rete di distribuzione dell'energia elettrica e del gas, infrastrutture di reti pubbliche di comunicazione, cavodiotti per il passaggio di reti di telecomunicazioni, pubblica illuminazione, spazi di verde attrezzato.

Sono da assimilare alle opere di urbanizzazione primaria le attrezzature riconducibili alla necessità di migliorare la qualità degli spazi urbani ed adeguarli alle innovazioni tecnologiche quali le seguenti categorie di opere: raccordi e svincoli stradali, barriere antirumore ed altre misure atte a mitigare l'inquinamento acustico, piazzole di sosta per gli autobus, piste ciclabili con relativi stalli e percorsi ciclopedonali urbani, spazi attrezzati per la raccolta differenziata dei rifiuti urbani, interventi eco-tecnologici per il trattamento delle acque reflue, bacini di raccolta per il riuso delle acque piovane.

Fatto salvo quanto stabilito dalle norme di settore, con l'osservanza delle specifiche tecniche vigenti e delle direttive del piano urbano generale dei servizi nel sottosuolo (PUGSS), la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria costituenti sistemi a rete di infrastrutturazione del sottosuolo, è ammessa in tutte le unità territoriali individuate dal PR. Nelle unità territoriali denominate Centri storici e nuclei di antica formazione, edifici

di interesse storico di matrice rurale, parchi e giardini storici, la realizzazione deve garantire l'integrità dei caratteri tipologici, formali e costruttivi dei manufatti di interesse storico-architettonico e comunque deve garantire la compatibilità con le esigenze prioritarie di tutela dei caratteri d'interesse culturale. Nelle aree costituenti il sistema delle aree agricole e il sistema delle aree di valore paesaggistico - ambientale ed ecologiche, la realizzazione è ammessa qualora non sussistano idonee alternative, minimizzando gli impatti sul sistema ecologico e sul sistema del reticolo idrografico e, comunque, adottando gli opportuni accorgimenti tecnici in modo da ridurre gli ostacoli o gli impedimenti permanenti per le normali lavorazioni connesse all'attività agricola.

#### **Art. 7. Opere di urbanizzazione secondaria**

Ai sensi dell'articolo 44 della legge regionale 11 marzo 2005, n. 12 sono opere di urbanizzazione secondaria le opere pubbliche, di interesse pubblico o asservite ad uso pubblico quali asili nido e scuole materne, scuole dell'obbligo e strutture e complessi per l'istruzione superiore all'obbligo, mercati di quartiere, presidi per la sicurezza pubblica, delegazioni comunali, chiese e altri edifici religiosi, impianti sportivi di quartiere, aree verdi di quartiere, centri sociali e attrezzature culturali e sanitarie, cimiteri. In particolare, sono qualificate come aree verdi di quartiere e distinte dagli spazi di verde attrezzato costituente urbanizzazione primaria, le aree a verde che in ragione della loro articolazione spaziale e funzionale, realizzino delle dotazioni territoriali.

**CAPO II - INDICI URBANISTICI E PARAMETRI EDILIZI****Art. 8. Indici e parametri edilizi e urbanistici**

Al fine di individuare e controllare i requisiti edilizi ed urbanistici delle trasformazioni d'uso del suolo e degli interventi edilizi, sono assunti dalle presenti NGTP i seguenti indici e parametri, di seguito elencati con le relative definizioni.

Gli indici e i parametri rilevanti ai fini degli interventi di trasformazione edilizia del territorio, sono espressi nelle singole unità urbanistiche e costituiscono riferimento per la verifica di conformità tecnica degli atti di assenso, comunque denominati, necessari ai fini della realizzazione degli interventi edilizi.

**8.1. Superficie territoriale (St )**

Superficie dell'area oggetto di intervento di trasformazione urbanistica, comprensiva delle superfici fondiarie destinate all'edificazione e delle aree destinate alle opere di urbanizzazione primaria e secondaria; è la superficie di riferimento per la determinazione della capacità edificatoria degli ambiti assoggettati a pianificazione attuativa.

**8.2. Superficie fondiaria (Sf)**

Superficie dell'area oggetto di intervento diretto e di pertinenza degli edifici; ovvero è la parte residua della St detratte le aree per le urbanizzazioni primarie e secondarie. Costituisce la superficie di riferimento per la determinazione della capacità edificatoria degli ambiti assoggettati ad interventi edilizi diretti.

**8.3. Indice di edificabilità territoriale (let)**

E' il rapporto tra la superficie lorda di pavimento, espressa in metri quadrati, e la superficie territoriale, espressa in metri quadrati.

**8.4. Indice di edificabilità fondiaria (lef)**

E' il rapporto tra superficie lorda di pavimento, espressa in metri quadrati, e la superficie fondiaria espressa in metri quadrati.

**8.5. Superficie lorda di pavimento (Slp)**

E' la somma delle superfici dei singoli piani comprese entro il profilo esterno delle delimitazioni perimetrali degli edifici. Sono considerate nei computi le superfici di tutti i piani interrati, seminterrati e fuori terra, con le seguenti specifiche:

**8.5.1. cavedi**

I cavedi non sono considerati nei computi.

**8.5.2. impianti industriali**

Per le costruzioni o gli impianti destinati ad attività industriali o artigianali, la superficie utilizzabile per gli impianti, con esclusione degli spazi necessari al trattamento e allo smaltimento dei rifiuti liquidi, solidi e gassosi al servizio dell'attività produttiva, è considerata nei computi.

**8.5.3. logge portici terrazze**

Le logge portici e terrazze, entro il limite del 30% della SLP del piano interessato o dell'unità immobiliare non sono considerati nei computi.

**8.5.4. scale**

I vani scala e i vani ascensore non sono considerati nei computi.

Le scale a giorno, non delimitate da vani scale, previste all'interno di locali abitabili per il collegamento tra i vani degli edifici, sono considerate nei computi in misura pari alla loro proiezione sul piano orizzontale del pavimento di partenza.

Le scale, scoperte e prive di delimitazioni perimetrali, di collegamento tra il piano di campagna e il piano terra degli edifici, non sono considerate nei computi.

#### 8.5.5. *serbatoi industriali e silos*

La superficie dei serbatoi industriali e dei silos per lo stoccaggio dei prodotti è considerata nei computi in misura pari alla loro proiezione ortogonale sul piano orizzontale del terreno.

Non sono considerate nei computi le vasche di contenimento realizzate per impedire il riversamento accidentale dei prodotti stoccati.

#### 8.5.6. *soppalchi*

I soppalchi **agibili** sono considerati nei computi.

#### 8.5.7. *spazi accessori siti negli interrati e nei seminterrati*

Gli spazi accessori interrati e seminterrati di pertinenza delle soprastanti unità immobiliari, non sono considerate nei computi qualora soddisfino tutte le seguenti condizioni:

- a. la quota media, misurata dal piano di campagna all'estradosso della soletta di copertura, sia inferiore a m. 1,40;
- b. l'altezza interna netta, determinata quale differenza tra la quota della soletta di copertura misurata all'intradosso e la quota di pavimento finito, sia inferiore a m. 2,50;
- c. non siano dotati di requisiti di aerazione e illuminazione previsti dal regolamento locale di igiene per i locali abitabili.

Per le costruzioni e gli impianti destinati alle attività industriali o artigianali nonché alle attività turistiche, commerciali e direzionali, concorrono al computo gli spazi seminterrati e interrati la cui destinazione d'uso comporti una permanenza anche temporanea di persone.

#### 8.5.8. *spazi accessori siti nel sottotetto*

Gli spazi accessori siti nel sottotetto di pertinenza delle sottostanti unità immobiliari, sono esclusi dal computo qualora soddisfino tutte le seguenti condizioni:

- a. siano compresi entro la proiezione della sagoma dell'edificio sottostante;
- b. l'altezza media ponderale sia inferiore a m. 2,20, calcolata sul singolo sottotetto pertinenziale; l'altezza dovrà essere calcolata in riferimento agli elementi strutturali, senza tenere conto di eventuali controsoffitti, ribassamenti, strati isolanti non strutturali e pavimenti sopraelevati;
- c. non siano dotati di requisiti di aerazione e illuminazione previsti dal regolamento locale di igiene per i locali abitabili;

#### 8.5.9. *spazi destinati al ricovero di autoveicoli*

Gli spazi destinati al ricovero di autoveicoli, compresi i relativi corselli di manovra, non sono considerati nei computi qualora soddisfino le seguenti condizioni:

- a. siano interrati;
- b. se seminterrati, la quota misurata dal piano di campagna all'estradosso della soletta di copertura, sia inferiore a m. 1,40;
- c. se fuori terra, abbiano superficie non superiore alla dotazione minima richiesta per il soddisfacimento dei requisiti di cui all'articolo 2 della legge 24 marzo 1989, n. 122

Gli spazi destinati al ricovero di autoveicoli realizzati ai sensi dell'articolo 9 della legge 24 marzo 1989, n. 122, non sono considerati nei computi.

#### 8.5.10. *sporti aggettanti aperti*

Gli sporti aggettanti aperti non sono considerati nei computi.

#### 8.5.11. *tamponamenti perimetrali per il perseguimento di maggiori livelli di coibentazione termo acustica o di inerzia termica*

Ai sensi e per gli effetti di cui alla legge regionale 20 aprile 1995, n. 26, i tamponamenti perimetrali e i muri perimetrali portanti delle nuove costruzioni di qualsiasi genere soggette alle norme sul risparmio energetico e, indistintamente, di tutti gli edifici residenziali, che comportino spessori complessivi sia per gli elementi strutturali che sovrastrutturali superiori a centimetri 30, non sono considerati nei computi, per la

sola parte eccedente i centimetri 30 e fino ad un massimo di ulteriori centimetri 25 per gli elementi verticali, se il maggior spessore contribuisce al miglioramento dei livelli di coibentazione termica, acustica o di inerzia termica.

Non è considerato nei computi, l'aumento di SIp prodotto dagli aumenti di spessore di murature esterne per la realizzazione di pareti ventilate

I muri perimetrali portanti e di tamponamento, che costituiscono involucro esterno di nuove costruzioni e di ristrutturazioni soggette al rispetto dei limiti di fabbisogno di energia primaria o di trasmittanza termica, previsti dalle disposizioni regionali in materia di risparmio energetico, non sono considerati nei computi in presenza di riduzioni certificate superiori al 10 per cento rispetto ai valori limite previsti dalle disposizioni regionali in materia.

#### *8.5.12. tensostrutture, tendoni e tunnel di copertura*

Fatte salve le specifiche norme per le attività agricole disciplinate dalla legge regionale 11 marzo 2005 n. 12, sono considerate nei computi tensostrutture, tendoni e tunnel di copertura, misurati nella loro massima estensione.

Le disposizioni del presente articolo non si applicano all'insediamento provvisorio di impianti destinati al mercato settimanale od a spettacoli viaggianti né all'occupazione temporanea di suolo pubblico con stands per iniziative culturali, politiche e commerciali da porre su aree a tale fine messe a disposizione dalla competente autorità comunale.

#### *8.5.13. tettoie*

Le tettoie di pertinenza degli edifici, non sono considerate nei computi fino alla concorrenza percentuale massima del 10% della SIp massima ammissibile nel relativo lotto edificabile e comunque fino ad una dimensione complessiva massima di mq 25.

Nel caso di percentuali e dimensioni maggiori, è computata solo la parte eccedente le misure massime sopra descritte.

#### *8.5.14. volumi tecnici*

I volumi tecnici, non sono considerati nei computi.

### **8.6. Rapporto di copertura territoriale (Rct)**

E' il rapporto, espresso in percentuale, tra superficie coperta e superficie territoriale.

### **8.7. Rapporto di copertura fondiaria (Rcf)**

E' il rapporto, espresso in percentuale, tra superficie coperta e superficie fondiaria.

### **8.8. Superficie coperta (Sc)**

E' la superficie risultante dalla proiezione ortogonale sul piano orizzontale del terreno, delle porzioni edificate seminterrate e fuori terra comprese entro il profilo esterno delle delimitazioni perimetrali esterne, computata con le seguenti specifiche:

#### *8.8.1. logge e portici*

Le logge e i portici assoggettati ad uso pubblico non sono considerati nei computi.

#### *8.8.2. impianti industriali*

Per le costruzioni o gli impianti destinati ad attività industriali o artigianali, la superficie utilizzabile per gli impianti, con esclusione degli spazi necessari al trattamento e allo smaltimento dei rifiuti liquidi, solidi e gassosi al servizio dell'attività produttiva, è considerata nei computi.

#### *8.8.3. scale*

I vani scala e i vani ascensore non sono considerati nei computi.

Le scale, scoperte e prive di delimitazioni perimetrali, di collegamento tra il piano di campagna e il piano terra degli edifici, non sono considerate nei computi.

Le scale di sicurezza, purché non costituiscano unico accesso alle unità immobiliari, non sono considerate nei computi.

#### 8.8.4. *serbatoi industriali e silos*

La superficie dei serbatoi industriali e dei silos per lo stoccaggio dei prodotti è considerata nei computi in misura pari alla loro proiezione ortogonale sul piano orizzontale del terreno.

Non sono considerate nei computi le vasche di contenimento realizzate per impedire il riversamento accidentale dei prodotti stoccati.

#### 8.8.5. *spazi destinati al ricovero di autoveicoli*

Gli spazi destinati al ricovero di autoveicoli, compresi i relativi corselli di manovra, non sono considerati nei computi qualora soddisfino le seguenti condizioni:

- a. siano interrati;
- b. se seminterrati, la quota misurata dal piano di campagna all'estradosso della soletta di copertura, sia inferiore a m. 1,40.

Gli spazi destinati al ricovero di autoveicoli realizzati ai sensi dell'articolo 9 della legge 24 marzo 1989, n. 122, non sono considerati nei computi.

#### 8.8.6. *sporti aggettanti aperti*

Gli sporti aggettanti aperti aventi profondità minore di m 1,80, non sono considerati nei computi., in caso di profondità maggiore dovrà essere interamente computata

#### 8.8.7. *tamponamenti perimetrali per il perseguimento di maggiori livelli di coibentazione termo acustica o di inerzia termica*

Ai sensi e per gli effetti di cui alla legge regionale 20 aprile 1995, n. 26, i tamponamenti perimetrali e i muri perimetrali portanti delle nuove costruzioni di qualsiasi genere soggette alle norme sul risparmio energetico e, indistintamente, di tutti gli edifici residenziali, che comportino spessori complessivi sia per gli elementi strutturali che sovrastrutturali superiori a centimetri 30, non sono considerati nei computi, per la sola parte eccedente i centimetri 30 e fino ad un massimo di ulteriori centimetri 25 per gli elementi verticali, se il maggior spessore contribuisce al miglioramento dei livelli di coibentazione termica, acustica o di inerzia termica.

Non è considerato nei computi, l'aumento di Sc prodotto dagli aumenti di spessore di murature esterne per la realizzazione di pareti ventilate.

I muri perimetrali portanti e di tamponamento, che costituiscono involucro esterno di nuove costruzioni e di ristrutturazioni soggette al rispetto dei limiti di fabbisogno di energia primaria o di trasmittanza termica, previsti dalle disposizioni regionali in materia di risparmio energetico, non sono considerati nei computi in presenza di riduzioni certificate superiori al 10 per cento rispetto ai valori limite previsti dalle disposizioni regionali in materia.

E' fatta salva eventuale normativa sopravvenuta.

#### 8.8.8. *tensostrutture, tendoni e tunnel di copertura*

Fatte salve le specifiche norme per le attività agricole disciplinate dalla legge regionale 11 marzo 2005 n. 12, sono considerate nei computi tensostrutture, tendoni e tunnel di copertura, misurati nella loro massima estensione.

Le disposizioni del presente articolo non si applicano all'insediamento provvisorio di impianti destinati al mercato settimanale od a spettacoli viaggianti né all'occupazione temporanea di suolo pubblico con stands per iniziative culturali, politiche e commerciali da porre su aree a tale fine messe a disposizione dalla competente autorità comunale.

#### 8.8.9. *tettoie*

Le tettoie sono considerate nei computi.

#### 8.8.10. volumi tecnici

I volumi tecnici, non sono considerati nei computi.

#### 8.9. Superficie permeabile (Sp)

Si intende la percentuale di superficie territoriale o fondiaria non interessata da manufatti edilizi che deve essere mantenuta permeabile naturalmente in modo profondo. Tale superficie non deve essere interessata da alcun tipo di edificazione fuori terra.

Entro il limite dei 50 mq di sviluppo, sono considerate come permeabili o drenanti le edificazioni interrato di almeno metri 1,50 sulla quale copertura sia assicurata una superficie drenante in grado di garantire l'assorbimento delle acque meteoriche.

A determinare la superficie drenante o permeabile contribuiscono anche le aree pavimentate con sistemi permeabili certificati che hanno un indice di permeabilità (certificato dal produttore) di almeno il 40%, purché sia posato senza sottofondo in CA o altro materiale impermeabile, che garantiscano il passaggio e l'assorbimento da parte del terreno delle acque meteoriche.

Ai sensi del titolo III del regolamento locale d'igiene tipo per i PA il computo della superficie scoperta e drenante deve essere calcolata come riferimento all'intera area interessata.

#### 8.10. Indice di permeabilità (Ip)

E' il rapporto, espresso in percentuale, minimo ammissibile tra la superficie permeabile Sp e la superficie di riferimento specificata dalle presenti NGTP.

#### 8.11. Altezza massima degli edifici (H max)

- a. L'altezza è la distanza in verticale dal piano di spiccato più basso dal suolo pubblico o privato fino all'intradosso dell'ultimo solaio orizzontale di copertura dei locali posti più in alto.
- b. Le altezze sono la media dei fronti e si misurano con riferimento al corpo di fabbrica principale interessato.
- c. l'altezza di un fabbricato si calcola sulla media delle altezze delle varie facciate riferite all'andamento naturale del terreno precedente l'intervento (qualora non ammesso) o dall'andamento di rilevati artificiali o di sbancamenti autorizzati".
- d. Al fine della definizione della quota più bassa del suolo, non si considerano le rampe e le corsie di accesso ai box, alle cantine o ai volumi tecnici ricavati, a seguito di scavo, a quota inferiore a quella del suolo naturale o stradale se presente (riferita al marciapiede) precedente alla costruzione.
- e. Qualora l'ultimo solaio non sia orizzontale, l'altezza è riferita al punto medio del solaio stesso al suo intradosso tra l'imposta e il colmo (misurata sotto travetto per copertura con struttura a vista).
- f. Qualora le falde del tetto siano impostate a meno di **cm.50** rispetto all'intradosso dell'ultimo solaio orizzontale, l'altezza va riferita al punto di gronda.
- g. Qualora le falde del tetto siano impostate a più di **cm.50** rispetto all'intradosso dell'ultimo solaio orizzontale, l'altezza è riferita al punto medio del solaio stesso al suo intradosso tra l'imposta e il colmo (misurata sotto travetto per copertura con struttura a vista).
- h. Ai fini dei distacchi degli edifici e della distanza dai confini, nel caso di suolo non orizzontale, l'altezza da considerare sarà la media di quelle misurate agli estremi del fronte prospiciente il confine o l'edificio o delle singole porzioni di altezze diverse.
- i. Negli edifici con copertura piana non si computano ai fini dell'altezza i parapetti e i coronamenti che non superano i **mt.1,50** dall'intradosso dell'ultimo solaio.

- j. Potrà essere ammesso il superamento delle sagome di cui ai precedenti commi solo per i volumi tecnici di limitata entità purché non superino i mt. 1,00 o maggiori altezze obbligatorie in base a norme legislative in materia, a partire dall'estradosso dell'ultimo solaio orizzontale.
- k. Detti volumi debbono essere progettati in modo coerente con la concezione architettonica dell'intera costruzione.
- l. Per gli edifici di tipo produttivo artigianale-industriale l'altezza massima dovrà essere misurata all'intradosso del carro ponte o in assenza di questa all'intradosso del trave di imposta di gronda della copertura. Qualora la differenza di quota tra il piano di corsa del carro ponte e la capriata di copertura o tra il piano di corsa del carro ponte e il solaio di copertura sia superiore a 2,00 mt, l'altezza è misurata al piano d'imposta della capriata o del solaio di copertura. Nel caso di solaio di copertura inclinato la quota di riferimento è la media delle quote rispettivamente più alta e più bassa del solaio stesso.
- m. Il piano naturale di campagna potrà essere modificato realizzando sbancamenti di profondità non superiori a **2,00 m** e riporti non superiori a **1,00 m** a formazione di piani inclinati con rapporto altezza-base non superiore a **1/3**; salvo diversa disposizione in sede di Piano Attuativo
- n. Non sono soggetti al rispetto dell'altezza massima, compatibilmente al rispetto delle esigenze ambientali e paesaggistiche, i manufatti tecnici quali tralicci di elettrodotti, serbatoi idrici, torri per telecomunicazioni, torri di raffreddamento e ciminiere, pennoni e campanili.
- o. Sono fatte salve le deroghe ai sensi e agli effetti di cui all'articolo 11 del decreto legislativo 30 maggio 2008, n. 115.

## **Art. 9. Definizioni**

Le definizioni espresse dal presente articolo hanno carattere esplicativo e definitorio degli indici e parametri urbanistici e, in generale, dei termini utilizzati nel PGT. Costituiscono un glossario finalizzato a conferire certezza normativa e univocità interpretativa alle prescrizioni che declinano le fattispecie urbanisticamente rilevanti. In caso di termini precisati in altri Regolamenti comunali, il PGT si riferisce a tali definizioni.

### **9.1. Altezza media ponderale**

Rapporto tra il volume reale interno di uno spazio e la superficie di pavimento relativa.

### **9.2. Cavedio**

Spazio circoscritto da muri perimetrali, situato all'interno di un edificio, destinato a dare aria e luce a locali secondari ovvero destinato al passaggio degli impianti tecnologici.

### **9.3. Delimitazioni perimetrali esterne**

Sono costituite dalle pareti esterne opache di qualsiasi materiale, dalle pareti esterne trasparenti e dai serramenti che racchiudono il volume dell'edificio.

### **9.4. Edificio**

Struttura insediativa, composta da una o più unità immobiliari, identificabile per l'asservimento della struttura stessa ad un unico lotto o costituente un organismo architettonicamente e/o funzionalmente inscindibile.

### **9.5. Loggia**

E' uno spazio aperto integrato al piano di un edificio, posto ad un livello superiore al piano terra; delimitata per almeno un lato dall'edificio stesso e per i restanti da pilastri, può essere sormontata da terrazzo, copertura o edificio pieno.

### **9.6. Lotto**

Porzione continua di terreno, anche appartenente a più possessori (siano persone fisiche o giuridiche), compresa in ambito a caratterizzazione omogenea; coincide con la superficie reale del terreno misurata in proiezione orizzontale.

Per lotto edificabile si intende la superficie del terreno asservita all'intervento di trasformazione urbanistico - edilizia e che costituisce il riferimento spaziale per il computo dei parametri di edificabilità.

### **9.7. Piano di un edificio**

Si definisce piano di un edificio lo spazio racchiuso o meno da pareti perimetrali, compreso tra due solai, limitato rispettivamente dal pavimento (estradosso del solaio inferiore, piano di calpestio) e dal soffitto (intradosso del solaio superiore). Il soffitto può essere orizzontale, inclinato o curvo.

### **9.8. Piano fuori terra**

Si definisce piano fuori terra, il piano di un edificio il cui pavimento si trovi in ogni suo punto a una quota uguale o superiore a quella del piano di campagna.

### **9.9. Piano interrato**

E' il piano avente quota di pavimento finito e quota della soletta di copertura, misurata all'estradosso, inferiori alla quota del piano di campagna.

### **9.10. Piano seminterrato**

E' il piano avente quota di pavimento finito, inferiore alla quota del piano di campagna e la quota dell'estradosso della soletta di copertura, superiore alla quota del piano di campagna.

**9.11. Piano sottotetto**

E' il volume compreso tra l'ultimo solaio delimitante l'ultimo piano abitabile o praticabile ed il solaio inclinato di falda che sorregge il manto di copertura.

**9.12. Piano terra**

E' il piano fuori terra dell'edificio avente quota del pavimento non superiore a 1,40 metri rispetto al piano di campagna.

**9.13. Portico**

E' uno spazio aperto posto al piano terra di un edificio con almeno un lato aperto e/o eventualmente sostenuto da pilastri; può essere sormontato da terrazzo, da copertura o edificio.

**9.14. Sagoma dell'edificio**

Figura solida delimitata dalle varie superfici - verticali, orizzontali, inclinate e curve - che contengono tutte le fronti dell'edificio stesso e i piani delle coperture (falde, lastrici solari, coperture a terrazza), compresi i balconi e gli altri corpi aggettanti aventi sporgenza maggiore di metri 1,80.

**9.15. Soppalco**

E' un ripiano intermedio all'interno di spazi primari avente almeno un lato non delimitato da pareti a tutta altezza.

**9.16. Spazi residenziali accessori**

Sono locali integrativi ai locali di abitazione, caratterizzati da una permanenza di tipo saltuario e destinati a sala da gioco, sala di lettura, sala hobby, lavanderia, stenditoi, stireria, cantine e cantinole, locali di sgombero, spazi per la raccolta dei rifiuti, e similari.

**9.17. Spazi residenziali primari e di servizio**

Sono locali di abitazione caratterizzati da una permanenza di tipo continuativo e destinati a camera da letto, sala, soggiorno, pranzo, cucina, spazi di cottura, stanze da bagno, servizi igienici, spogliatoi, guardaroba, corridoi di distribuzione, e similari.

**9.18. Spazi accessori delle unità locali a destinazione primaria, secondaria, terziaria**

Sono spazi destinati ad accogliere servizi integrativi allo svolgimento dell'attività principale di produzione e trasformazione di beni e di servizi o dell'attività principale di vendita di prodotti, quali ad esempio spogliatoi e guardaroba, locali per il deposito dei materiali per la pulizia dei locali, archivi.

**9.19. Sporti aggettanti aperti**

Strutture orizzontali o inclinate sporgenti dalle delimitazioni perimetrali esterne quali balconi, pensiline, gronde e cornicioni. Privi di sostegni esterni, sono impernati su un fulcro al quale sono ancorati, ovvero costituiscono prolungamento dei solai e delle travi.

**9.20. Tensostrutture, tendoni e tunnel di copertura.**

Sistemi per lo stoccaggio delle merci, per il ricovero dei veicoli o per la protezione delle persone, realizzati con strutture metalliche o di altro materiale, delimitate da copertura ed eventuali pareti perimetrali, anche retrattili.

**9.21. Tettoia**

Struttura costituita da copertura piana o inclinata, a sbalzo o sostenuta da strutture verticali, aperta almeno su due lati, può essere addossata ad uno o a due lati di un edificio.

**9.22. Unità immobiliare**

E' il complesso di vani organizzati al fine di un'utilizzazione funzionale unitaria.

### 9.23. Volumi tecnici

Sono i vani e gli spazi strettamente necessari a contenere le apparecchiature principali ed accessorie degli impianti tecnici al servizio degli edifici (impianti idrici, termici, di condizionamento dell'aria, di sollevamento, elettrici, telefonici, per le telecomunicazioni, fognari, di raccolta e sgombero immondizie, impianti tecnologici per la depurazione delle acque, dell'aria e per la riduzione delle emissioni di rumore, attrezzature e impianti per il trasporto di liquidi e gas, ecc.) aventi un rapporto di strumentalità necessaria con l'utilizzo della costruzione e che non sono ubicati all'interno della parte abitabile degli edifici.

### 9.24. Volume costruzioni e virtuale

Il volume delle costruzioni, con l'esclusione di quelle a destinazione produttiva, si ricava convenzionalmente moltiplicando la superficie lorda di piano (Slp) dei singoli piani per l'altezza virtuale dell'interpiano di **mt. 3,00**, indipendentemente dalla sua altezza effettiva, salvo che per i sottotetti abitabili/fruibili e i soppalchi agibili per i quali sarà da considerare l'altezza effettiva.

Qualora l'interpiano reale superi i **mt 4.50** di media, la quota eccedente di altezza incrementerà quella teorica di cui sopra.

Per i fabbricati esistenti alla data di approvazione del PGT con destinazione diversa dalla residenza, qualora l'altezza reale del piano sia superiore a **mt. 3,00**, il volume sarà determinato moltiplicando la superficie coperta per l'altezza reale del piano.

**CAPO III ATTIVITÀ EDILIZIE SPECIFICHE****Art. 10. Recupero ai fini abitativi dei sottotetti esistenti**

Nei modi e nei termini previsti dalla legge regionale 11 marzo 2005, n. 12, sono ammessi interventi di recupero a fini abitativi dei sottotetti esistenti, con l'osservanza delle seguenti disposizioni:

- l'intervento di recupero ai fini abitativi non è ammesso negli edifici oggetto di tutela ai sensi dell'art. 2 del D.Lgs. 42/2004 compresi gli edifici di cui all' articolo 10 della stessa
- l'intervento di recupero non deve comportare aumento della superficie coperta dell'edificio;
- il sottotetto recuperato non è frazionabile con ulteriori orizzontamenti e solai intermedi;
- ai fini dell'osservanza dei requisiti di aeroilluminazione naturale diretta dell'unità immobiliare recuperata è ammessa la creazione di lucernari in pendenza di falda, abbaini a falda unica con colmo parallelo alla linea di colmo della copertura, abbaini a doppia falda ortogonali alla linea di colmo della copertura;
- sia nel caso di abbaino con colmo ortogonale alle falde principali, sia nel caso di abbaino con falda parallela alle falde principali stesse, tutte le finestre in verticale e gli spiccati di parete che le accompagnano dovranno essere arretrate di almeno m. 1,50 dal limite esterno delle delimitazioni perimetrali esterne del piano sottostante;
- le aperture, in ogni caso, dovranno essere assiali alle finestre della facciata sottostante almeno verso la pubblica via;
- ai fini dell'osservanza dei requisiti di aeroilluminazione naturale diretta è ammessa la realizzazione di terrazzi purché non aggettanti dal limite esterno delle delimitazioni perimetrali esterne del piano sottostante;
- Con l'esclusione per gli edifici identificati nelle schede di rilievo dei nuclei di Antica Formazione PR\_02A con possibilità d'intervento del sesto livello, negli ambiti territoriali CS, sono consentiti i recuperi ai fini abitativi dei sottotetti esistenti nel rispetto delle modalità operative di cui all' articolo 50 .Non deve comportare alterazioni della configurazione geometrica principale della copertura preesistente, e non può essere modificata l'altezza di imposta della falda, l'altezza di colmo e la pendenza delle falde  
L'altezza massima degli edifici è da intendersi quale l'altezza esistente di ciascun corpo di fabbrica componente l'edificio.  
Ai fini dell'osservanza dei requisiti di aeroilluminazione naturale diretta è ammessa la realizzazione di lucernari in pendenza di falda e terrazzi in falda purché non aggettanti dal limite esterno delle delimitazioni perimetrali esterne del piano sottostante e a condizione che gli spiccati di parete che li accompagnano, siano arretrati di almeno m. 1,50 dal limite esterno delle delimitazioni perimetrali esterne del piano sottostante. In tale arretramento, il manto di copertura dovrà essere ripristinato secondo la linea di pendenza della falda principale della copertura;
- l'intervento di recupero a fini abitativi dei sottotetti esistenti, se volto alla realizzazione di nuove unità immobiliari è, in ogni caso, subordinato all'obbligo di reperimento di spazi per parcheggi pertinenti nella misura prevista dall'articolo 64, comma 3 della legge regionale 11 marzo 2005, n. 12.

**Art. 11. Recupero ai fini abitativi dei rustici agricoli**

Al fine di contenere il consumo di suolo, di valorizzare il patrimonio edilizio di matrice rurale e di migliorare la qualità urbana, sono ammessi interventi di recupero edilizio finalizzati alla riqualificazione e al riutilizzo funzionale dei rustici agricoli, da promuovere mediante interventi di ristrutturazione edilizia con l'osservanza delle seguenti disposizioni.

- oggetto dell'intervento di recupero devono essere i corpi edilizi costruiti originariamente a servizio dell'agricoltura, quali rustici, stalle, fienili, ricoveri per le attrezzature agricole e altri manufatti accessori, che conservano tuttora la destinazione originaria o che risultano dismessi o sottoutilizzati. I manufatti interessati dagli interventi di recupero, devono risultare legittimamente realizzati anteriormente all'entrata in vigore del presente PGT, avere strutture verticali e pareti perimetrali in materiale lapideo o in muratura; sono compresi nelle presenti disposizioni anche quei corpi rustici parzialmente riutilizzati come ricovero per autovetture, mentre non sono considerati rustici agricoli, i manufatti di recente

- costruzione realizzati con struttura portante in ferro, in cemento armato o in generale con strutture prefabbricate;
- gli interventi edilizi di recupero, non possono comportare la demolizione del rustico esistente e la successiva ricostruzione;
  - non è ammesso il recupero delle superfetazioni aggiuntive al corpo di fabbrica, quali baracche, manufatti precari e in generale tutto ciò che è palesemente aggiunto e quindi difforme dal carattere unitario del corpo edilizio oggetto di intervento di recupero;
  - l'intervento edilizio non deve comportare aumento della superficie coperta;
  - l'intervento edilizio non deve comportare aumento dell'altezza massima esistente;
  - l'intervento edilizio non deve comportare modifica della configurazione geometrica della copertura esistente;
  - l'intervento di recupero deve avvenire nel rispetto delle tipologie preesistenti e con l'uso di materiali tradizionali e compatibili con quelli originari;
  - l'eventuale chiusura perimetrale dei corpi aperti o semi-aperti -quali i fienili- dovrà essere realizzata con muratura arretrata di almeno 10 centimetri rispetto al filo esterno dell'ordine dei pilastri;
  - non è ammessa la realizzazione di sporti aggettanti aperti;
  - Ai fini dell'osservanza dei requisiti di aeroilluminazione naturale diretta dell'unità immobiliare recuperata, è ammessa la creazione di lucernari in pendenza di falda.

## Art. 12. Parcheggi privati

In ogni intervento -a qualsiasi attività destinato- di nuova costruzione, di ampliamento del patrimonio edilizio esistente e di demolizione e successiva ricostruzione, devono essere riservati appositi spazi per parcheggi in misura non inferiore ad un metro quadrato per ogni dieci metri cubi di costruzione, ai sensi dell'articolo 41 sexies della legge 17 agosto 1942, n. 1150.

Le superfici di cui sopra devono essere computate secondo i seguenti criteri:

- il volume di riferimento è quello virtuale.
- la superficie destinata a parcheggio computabile è composta dalla effettiva superficie utilizzata per il parcheggio degli autoveicoli, con l'esclusione degli spazi di manovra e delle rampe di accesso;
- negli interventi di ampliamento, ferma restando la dotazione di spazi per parcheggi preesistente, le superfici da destinare a parcheggio devono essere computate con riferimento al volume oggetto dell'ampliamento.

Per gli edifici a destinazione residenziale dovrà comunque essere assicurata la dotazione minima di 1 posto auto ogni unità immobiliare.

E' ammessa la realizzazione di spazi per parcheggi da destinarsi a pertinenza delle unità immobiliari esistenti purché gli stessi vengano localizzati nel sottosuolo od al piano terreno degli edifici, ai sensi dell'articolo 9 della legge 24 marzo 1989, n. 122 e con l'osservanza delle disposizioni di cui alla legge regionale 11 marzo 2005, n. 12.

Il Comune, fatte salve le disposizioni in materia di aree per attrezzature pubbliche o di uso pubblico, anche su richiesta dei privati interessati, in forma individuale ovvero societaria, può cedere in diritto di superficie aree del proprio patrimonio o il sottosuolo delle stesse per la realizzazione di parcheggi privati pertinenziali.

La localizzazione di tali aree è individuata dal Comune mediante apposito bando destinato a persone fisiche o giuridiche proprietarie o non proprietarie di immobili, riunite anche in forma cooperativa, nonché ad imprese di costruzione, definendo:

- a) i requisiti dei soggetti aventi diritto;
- b) le modalità di selezione delle richieste e di concessione del diritto di superficie sulle aree;
- c) l'ambito territoriale di riferimento per soddisfare il fabbisogno di parcheggi delle unità immobiliari interessate;
- d) la documentazione tecnico-progettuale necessaria;
- e) le garanzie economico-finanziarie da prestare.

Per quanto non precisato nel presente articolo è fatto espresso richiamo e rinvio alle disposizioni di cui all'articolo 68 della legge regionale 11 marzo 2005, n. 12 e all'articolo 9 della legge 24 marzo 1989, n. 122.

**CAPO IV - DISCIPLINA DELLE DISTANZE****Art. 13. Distanze delle costruzioni dai confini con proprietà di terzi (Dc)**

Per distanza delle costruzioni dal confine con proprietà di terzi finitime, si intende la distanza topografica misurata come lunghezza del segmento rettilineo che congiunge la proiezione ortogonale sul piano orizzontale del terreno delle delimitazioni perimetrali esterne del manufatto edilizio (con la sola esclusione di sporti aggettanti aperti aventi profondità inferiori a metri 1,80) e la linea di confine.

Qualora sul confine esista un muro, la distanza si misura dall'asse del muro se questo è comune, dalla faccia esterna se il muro è di proprietà di chi esegue l'opera, dalla faccia interna se il muro è di proprietà del vicino.

Negli interventi di nuova costruzione, di ristrutturazione edilizia ad esclusione di quelli appartenenti ai Nuclei di Antica Formazione nei quali è ammesso il mantenimento della distanza in essere, comportante demolizione e ricostruzione, la distanza minima non può essere inferiore a metri 5,00. Nel caso in cui tale distanza sia inferiore a metà dell'altezza della costruzione, la distanza minima deve essere incrementata fino a raggiungere tale misura.

Distanze minori, in ogni caso non inferiori a metri 3,00, sono consentite in caso di:

- seminterrati non finestrati per la parte sporgente, aventi quota dell'estradosso della soletta di copertura inferiore a m. 1,40
- tensostrutture, tendoni e tunnel di copertura aventi strutture retrattili ancorate agli edifici, realizzati a protezione delle aperture, senza binari ancorati al suolo e purché aventi dimensioni –misurate nella loro massima estensione- inferiori a mq 6;
- edifici facenti parte di piani attuativi quando specificatamente ammesso dalla normativa del piano attuativo stesso;
- accordo fra i proprietari, debitamente dimostrato con assenso della proprietà asservita mediante atto trascritto ai Pubblici Registri Immobiliari;

E' ammessa l'edificazione in fregio al confine, in caso di:

- edifici facenti parte di piani attuativi quando specificatamente ammesso dalla normativa del piano attuativo stesso;
- costruzioni in unione o in aderenza a muri nudi di fabbricati esistenti, ai sensi degli articoli 873 e seguenti del Codice Civile;
- manufatti accessori e pertinenze aventi altezza massima, misurata all'estradosso della copertura, inferiore a metri 3,00.
- accordo fra i proprietari, debitamente dimostrato con assenso delle proprietà mediante atto trascritto ai Pubblici Registri Immobiliari;
- edifici, impianti e strutture, pubblici o di interesse pubblico.

Non sono considerate, ai fini del computo della distanza, le costruzioni interrato; non sono altresì considerati i muri di cinta, le recinzioni e i muri isolati, che abbiano altezza non superiore a metri 3,00. le strutture di arredo urbano aventi altezza fisica reale inferiore a metri 3,00, le pertinenze aventi altezza fisica reale inferiore a metri 3,00 e aventi superficie lorda inferiore a mq 25.

Sono fatte salve le deroghe ai sensi e agli effetti di cui all'articolo 11 del decreto legislativo 30 maggio 2008, n. 115.

**Art. 14. Distanze delle costruzioni dagli spazi pubblici (Dp)**

Per distanza delle costruzioni dal confine con spazi pubblici o assoggettati all'uso pubblico, si intende la distanza topografica misurata come lunghezza del segmento rettilineo che congiunge la proiezione ortogonale sul piano orizzontale del terreno delle delimitazioni perimetrali esterne del manufatto edilizio (con l'esclusione di sporti aggettanti aperti aventi profondità inferiori a m. 1,80) e la linea di confine.

Ferme restando le disposizioni dettate in materia dal regolamento di esecuzione e attuazione del Nuovo Codice della Strada, negli interventi di nuova costruzione, di ristrutturazione edilizia comportante demolizione e ricostruzione, la distanza minima dal confine stradale non può essere inferiore a:

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

Negli interventi di nuova costruzione, di ristrutturazione edilizia comportante demolizione e ricostruzione, la distanza minima dal confine con altri spazi pubblici o assoggettati all'uso pubblico, non può essere inferiore a m. 5. Fatti salvi i disposti di cui al D.P.R. 8 giugno 2001, n. 327, le medesime distanze devono essere osservate per le strade e gli spazi pubblici previsti dal PGT.

Distanze minori sono consentite in caso di :

edifici facenti parte di piani attuativi, quando specificatamente ammesso dalla normativa del piano attuativo stesso.

portici esterni alle porzioni in elevazione dei fabbricati, qualora assoggettati all'uso pubblico.

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

Non sono considerate, ai fini del computo della distanza, le costruzioni interrato; non sono altresì considerati i muri di cinta, le recinzioni e i muri isolati, che abbiano altezza non superiore a metri 3,00. le strutture di arredo urbano aventi altezza fisica reale inferiore a metri 3,00, le pertinenze aventi altezza fisica reale inferiore a metri 3,00 e aventi superficie lorda inferiore a mq 25.

Sono fatte salve le deroghe ai sensi e agli effetti di cui all'articolo 11 del decreto legislativo 30 maggio 2008, n. 115.

#### **Art. 15. Distanze tra costruzioni (De)**

Per distanza fra le pareti di costruzioni finitime, si intende la distanza topografica misurata come lunghezza del segmento rettilineo che congiunge la proiezione ortogonale sul piano orizzontale del terreno delle delimitazioni perimetrali esterne dei manufatti edilizi (con la sola esclusione di sporti aggettanti aperti aventi profondità inferiori a m. 1,80) antistanti.

Negli interventi di nuova edificazione, di ristrutturazione edilizia comportante demolizione e ricostruzione, ad esclusione degli edifici già esistenti ed appartenenti ai Nuclei di Antica Formazione nei quali è ammesso il mantenimento della distanza in essere, la distanza minima tra fabbricati non deve essere inferiore a **m. 10**.

Sono ammesse distanze minori per gruppi di edifici facenti parte di piani attuativi o permessi di costruire convenzionati per gli aspetti planivolumetrici; in tale caso, comunque, la distanza deve essere tale che la proiezione parallela delle pareti degli edifici antistanti, non interessi superfici finestrate.

Non sono considerate, ai fini del computo della distanza, le costruzioni interrato; e semi interrato non finestrate per la parte sporgente, aventi quota dell'estradosso della soletta di copertura inferiore a m. 1,40 (vedi art. 13); non sono altresì considerati i muri di cinta, le recinzioni e i muri isolati, che abbiano altezza fisica reale non superiore a **metri 3,00**.

le strutture di arredo urbano aventi altezza fisica reale inferiore a metri 3,00, le pertinenze aventi altezza fisica reale inferiore a metri 3,00 e aventi superficie lorda inferiore a mq 25.

Sono fatte salve le deroghe ai sensi e agli effetti di cui all'articolo 11 del decreto legislativo 30 maggio 2008, n. 115 e i disposti di cui all'art.9 del D.I. n.1444 del 2 aprile 1968.

In caso di intervento su fabbricati esistenti alla data di adozione del PGT è prevista la possibilità di soprizzo mantenendo l'esistente distanza dai confini e dai fabbricati anche se inferiore a mt. 5 o quanto convenzionato con la proprietà di terzi, fatto salvo quanto disciplinato dal D.I. n.1444 del 2 aprile 1968.

**CAPO V - DISCIPLINA DELLE DESTINAZIONI D'USO****Art. 16. Destinazioni d'uso**

Costituisce destinazione d'uso di un'area o di un edificio la funzione o il complesso di funzioni ammesse dagli strumenti di pianificazione per l'area o per l'edificio, ivi comprese, per i soli edifici, quelle compatibili con la destinazione principale derivante da provvedimenti definitivi di condono edilizio.

E' principale la destinazione d'uso qualificante; è complementare od accessoria o compatibile qualsiasi ulteriore destinazione d'uso che integri o renda possibile la destinazione d'uso principale o sia prevista dal PGT a titolo di pertinenza o custodia.

**Art. 17. Classificazione delle destinazioni d'uso**

Il PGT definisce le destinazioni d'uso consentite nei diversi ambiti territoriali, individuandole con le seguenti classi e categorie.

La classificazione delle attività economiche, è riferita alla terminologia adottata dall'Istituto Nazionale di Statistica (ISTAT) nell'ambito della "Nuova Classificazione delle attività economiche ATECO 2007".

Le attività di carattere commerciale sono ulteriormente classificate con riferimento alle diverse tipologie distributive definite dalla normativa vigente in materia.

- A AGRICOLTURA, SILVICOLTURA E PESCA
- B ESTRAZIONE DI MINERALI DA CAVE E MINIERE
- C ATTIVITÀ MANIFATTURIERE
- D PRODUZIONE DI ENERGIA ELETTRICA, GAS E VAPORE
- E ATTIVITÀ DI GESTIONE DEI RIFIUTI E RISANAMENTO
- F COSTRUZIONI
- G COMMERCIO ALL'INGROSSO E AL DETTAGLIO; RIPARAZIONE DI AUTOVEICOLI E MOTOCICLI
- G 1 COMMERCIO E RIPARAZIONE DI AUTOVEICOLI E MOTOCICLI
- G 2 COMMERCIO ALL'INGROSSO
- G 3 COMMERCIO AL DETTAGLIO (ESCLUSO QUELLO DI AUTOVEICOLI E DI MOTOCICLI)
- G 3.1 Esercizi di vicinato
- G 3.2 Medie strutture di vendita
- G 3.3 Grandi strutture di vendita
- G 3.4 Grandi e medie strutture di vendita organizzate in forma unitaria
- H TRASPORTO E MAGAZZINAGGIO
- I ATTIVITÀ DEI SERVIZI DI ALLOGGIO E DI RISTORAZIONE
- J SERVIZI DI INFORMAZIONE E COMUNICAZIONE
- K ATTIVITÀ FINANZIARIE E ASSICURATIVE
- L ATTIVITÀ IMMOBILIARI
- M ATTIVITÀ PROFESSIONALI, SCIENTIFICHE E TECNICHE
- N NOLEGGIO, AGENZIE DI VIAGGIO, SERVIZI DI SUPPORTO ALLE IMPRESE
- O AMMINISTRAZIONE PUBBLICA E DIFESA; ASSICURAZIONE SOCIALE OBBLIGATORIA
- P ISTRUZIONE
- Q SANITA' E ASSISTENZA SOCIALE
- R ATTIVITÀ ARTISTICHE, SPORTIVE, DI INTRATTENIMENTO E DIVERTIMENTO
- S ATTIVITÀ DI ORGANIZZAZIONI ASSOCIATIVE
- T RIPARAZIONE DI COMPUTER E DI BENI PER USO PERSONALE E PER LA CASA
- U ALTRE ATTIVITÀ DI SERVIZI PER LA PERSONA
- V RESIDENZA

### **Art. 18. Mutamenti delle destinazioni d'uso**

I mutamenti di destinazione d'uso sono assoggettati alla disciplina di cui agli articoli 51, 52 e 53 della legge regionale 11 marzo 2005, n. 12.

I mutamenti di destinazione d'uso, conformi al PGT, connessi alla realizzazione di opere edilizie, non mutano la qualificazione dell'intervento e sono ammessi anche nell'ambito di piani attuativi in corso di esecuzione.

I mutamenti di destinazione d'uso comportano il reperimento di eventuali aree o dotazioni aggiuntive per servizi e attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale, dovute per la nuova destinazione in rapporto alla dotazione attribuita dalla precedente destinazione, qualora la nuova destinazione d'uso comporti una dotazione di servizi maggiore di quella della destinazione in atto. La dotazione di servizi di riferimento è quella stabilita dal PGT.

Le modalità per il reperimento delle eventuali dotazioni aggiuntive sono determinate dal Comune in idoneo atto unilaterale d'obbligo o convenzione, che costituisce parte integrante e sostanziale del titolo abilitativo.

In luogo del reperimento totale o parziale delle aree o dotazione di attrezzature nelle aree o edifici interessati dal mutamento di destinazione d'uso, il Comune, nei limiti di cui alle disposizioni del PGT, può accettare la cessione di altra area o di immobile idonei nel territorio comunale o la corresponsione di una somma commisurata al valore economico dell'area da acquisire.

**CAPO VI - DISCIPLINA URBANISTICA COMMERCIALE****Art. 19. Ambito di applicazione e definizioni**

Le seguenti disposizioni trovano applicazione nell'esercizio dell'attività commerciale, nei limiti stabiliti dall'articolo 4 del decreto legislativo 31 marzo 1998 n. 114.

Per quanto non precisato, è fatto espresso richiamo e rinvio al decreto legislativo 31 marzo 1998 n. 114, alla legge regionale 23 luglio 1999, n. 14, al vigente Programma triennale per lo sviluppo del settore commerciale e alla disciplina di dettaglio dettata dagli atti emessi dalla Regione Lombardia.

**Art. 20. Tipologie distributive**

Le previsioni di carattere commerciale sono classificate con riferimento alle diverse tipologie distributive definite dalla normativa vigente in materia. A base della classificazione è assunto l'esercizio commerciale, inteso come luogo variamente denominato (negozi, bottega, rivendita, magazzino ecc...) in cui si svolge l'attività di vendita.

Gli esercizi commerciali sono distinti in:

- a) esercizi di vicinato – esercizio commerciale avente superficie di vendita non superiore a 150 mq;
- b) medie strutture di vendita – esercizio commerciale avente superficie di vendita superiore ai limiti degli esercizi di vicinato e fino a 1.500 mq;
- c) grandi strutture di vendita – esercizio commerciale avente superficie di vendita superiore ai limiti delle medie strutture di vendita;
- d) centro commerciale – una media o grande struttura di vendita nella quale più esercizi commerciali sono inseriti in una struttura a destinazione specifica e usufruiscono di infrastrutture comuni e spazi di servizio gestiti unitariamente.
- e) Grandi e medie strutture di vendita organizzate in forma unitaria - per struttura di vendita organizzata in forma unitaria è da intendersi, ai sensi e per gli effetti di cui alla deliberazione della Giunta regionale 4 luglio 2007 - n. VIII/5054, una media o una grande struttura di vendita nella quale due o più esercizi commerciali siano inseriti in un insediamento edilizio o in un complesso urbanistico-edilizio organizzato in uno o più edifici, nella medesima area o in aree contigue, destinato in tutto o in parte alle attività commerciali, anche composto da più edifici aventi spazi di distribuzione funzionali all'accesso ai singoli esercizi e con spazi e servizi gestiti anche unitariamente.

Per superficie di vendita (Sv) si intende l'area destinata alla vendita, compresa quella occupata da banchi, scaffalature e simili. Non costituisce superficie di vendita quella destinata a magazzini, depositi, locali di lavorazione, uffici e servizi.

**Art. 21. Impianti della rete distributiva dei carburanti**

L'installazione degli impianti e l'esercizio dell'attività di distribuzione dei carburanti è regolamentata dalla legge 6 agosto 2008, n. 133, dalla legge regionale 5 ottobre 2004, n. 24 e dalla disciplina di dettaglio dettata dai successivi atti emessi dalla Regione Lombardia.

Ai sensi della richiamata legge regionale 5 ottobre 2004, n. 24, per impianti di distribuzione dei carburanti si intende il complesso commerciale unitario costituito da una o più colonnine di erogazione di carburante per autotrazione, nonché dai servizi e dalle attività economiche accessorie ed integrative.

Il rilascio dell'autorizzazione di un impianto di distribuzione carburanti è assoggettato al rispetto della disciplina regionale in materia di razionalizzazione e ammodernamento della rete distributiva dei carburanti e alla verifica di compatibilità degli impianti rispetto alla sicurezza viabilistica.

**CAPO VII - DISCIPLINA DELLA PEREQUAZIONE E COMPENSAZIONE****Art. 22. Perequazione urbanistica**

La perequazione urbanistica è finalizzata al perseguimento degli obiettivi individuati dal PGT ed alla equa distribuzione dei diritti edificatori per tutte le proprietà immobiliari ricomprese in ambiti oggetto di trasformazione urbanistica assoggettati a pianificazione attuativa. Sulla base dei criteri definiti dal DP, i piani attuativi e gli atti di programmazione negoziata con valenza territoriale, ripartiscono tra tutti i proprietari degli immobili interessati dagli interventi i diritti edificatori e gli oneri derivanti dalla dotazione di aree per opere di urbanizzazione mediante l'attribuzione di un identico indice di edificabilità territoriale, confermata l'edificabilità degli edifici esistenti, se mantenuti.

Ai fini della realizzazione della capacità edificatoria complessiva derivante dall'indice di edificabilità attribuito, i PA individuano gli eventuali edifici esistenti, le aree ove è concentrata l'edificazione e le aree da cedersi gratuitamente al comune o da asservirsi, per la realizzazione di servizi ed infrastrutture, nonché, qualora previsto, per la perequazione territoriale e sociale.

**Art. 23. Compensazione territoriale**

Al fine di promuovere il concorso dei soggetti privati al miglioramento delle condizioni ecologiche e paesaggistiche, il PGT contempla azioni di compensazione territoriale, finalizzate a compensare gli impatti generati dalle trasformazioni e a consentire la realizzazione degli obiettivi di qualità territoriale.

La compensazione territoriale regola, per gli interventi di trasformazione previsti dal DP, la corresponsione di un onere aggiuntivo finalizzato alla realizzazione nel territorio comunale, direttamente dal Comune o di altro Ente competente o di altro ente strumentale, di interventi che incrementino il bilancio ecologico e ambientale, la qualità paesistica, la fruibilità dei servizi e della rete ecologica.

I valori della compensazione territoriale sono individuati nel DP e sono computati con le medesime modalità di calcolo previste per il contributo di costruzione.

L'attivazione delle azioni di compensazione territoriale, non concorre al soddisfacimento della dotazione di servizi ordinariamente prevista per i PA e non concorre al soddisfacimento degli obblighi previsti dall'ordinamento vigente in materia di contributo di costruzione.

**Art. 24. Compensazione urbanistica**

Fatte salve le disposizioni in materia di aree per attrezzature pubbliche o di uso pubblico, su richiesta dei privati interessati, qualora sia ritenuto opportuno dal comune in relazione ai propri programmi di intervento, l'Amministrazione comunale può attribuire, nei modi e nei termini previsti dall'ordinamento vigente, alle aree destinate alla realizzazione di interventi di interesse pubblico o generale, non disciplinate da piani attuativi e da atti di programmazione, a compensazione della loro cessione gratuita al comune, aree in permuta o diritti edificatori trasferibili su aree edificabili previste dagli atti di PGT anche non soggette a piano attuativo.

La permuta di aree deve avvenire in ragione di idonea perizia di stima che dimostri l'utilità economica per l'Amministrazione comunale.

La capacità edificatoria determinata dai diritti edificatori prevista dal presente articolo potrà essere utilizzata, tramite permesso di costruire convenzionato o tramite PA nei casi previsti dalle presenti NGTP, mediante concentrazione nel tessuto urbano consolidato, con conseguente facoltà per i proprietari delle aree di incrementare, nella misura di seguito stabilita, la capacità edificatoria altrimenti spettante in base alle presenti NGTP.

L'incremento di capacità edificatoria, commisurato secondo idonea perizia di stima che relazioni il valore delle aree cedute in permuta al comune e il valore dei diritti edificatori trasferibili, deve essere comunque contenuta entro il 20% della capacità edificatoria stabilita dalle presenti NGTP per i diversi ambiti di concentrazione.

In alternativa alla concentrazione negli ambiti del tessuto urbano consolidato, l'Amministrazione comunale potrà motivatamente accettare che i diritti edificatori siano utilizzati per la realizzazione di manufatti di cui alle prescrizioni particolari degli articoli 57 e 60 delle presenti NGTP; in tale caso la capacità edificatoria complessiva deve essere contenuta entro 50 mq di slp.

In tutti i casi l'area, da cedere gratuitamente al Comune dovrà essere libera da qualsiasi onere o peso e immediatamente disponibile per la consegna a favore del comune.

La cessione gratuita dell'area sarà disposta in apposita convenzione, che accompagna il permesso di costruire connesso ai diritti edificatori trasferibili, da trascrivere a cura e spese del titolare nei pubblici registri immobiliari.

L'attivazione delle azioni di compensazione urbanistica, non concorre al soddisfacimento della dotazione di servizi ordinariamente prevista per i PA e non concorre al soddisfacimento degli obblighi previsti dall'ordinamento vigente in materia di contributo di costruzione.

### **Art. 25. Perequazione sociale**

Al fine di promuovere il concorso dei soggetti privati alla realizzazione di un patrimonio di alloggi di edilizia sociale a servizio della collettività, il PR, conformemente ai principi stabiliti dal DP, disciplina azioni di perequazione sociale. Tali azioni prevedono, per gli interventi di nuova edificazione assoggettati a PA, la realizzazione di alloggi aventi le caratteristiche di edilizia sociale.

In particolare, la dotazione minima di alloggi di edilizia sociale da prevedere a tale scopo deve concorrere per almeno 1/10 della SIp massima di ogni PA.

L'attivazione delle azioni di perequazione sociale, non concorre al soddisfacimento della dotazione di servizi ordinariamente prevista per i PA.

La convenzione del PA deve essere integrata con la determinazione degli obblighi assunti dal soggetto attuatore in relazione a:

- termine temporale per la realizzazione degli alloggi;
- caratteristiche tecniche, economiche e costruttive degli alloggi;
- prezzo di assegnazione degli alloggi;
- modalità di assegnazione degli alloggi;
- approntamento di idonee garanzie finanziarie ai fini dell'esatto adempimento delle obbligazioni assunte.

Qualora l'individuazione della dotazione minima di alloggi di edilizia sociale non risulti possibile o non sia ritenuta opportuna dal comune in relazione alla loro estensione, conformazione o localizzazione, ovvero in relazione ai programmi comunali di intervento, l'Amministrazione comunale può accettare che i soggetti obbligati corrispondano al comune una somma a titolo di monetizzazione di tale dotazione.

La monetizzazione deve essere commisurata all'utilità economica conseguita dagli attuatori del PA per effetto della mancata individuazione della dotazione di alloggi di edilizia sociale e comunque non inferiore al costo dell'acquisizione di altre aree per la realizzazione dei piani e programmi comunali connessi all'emergenza abitativa. I proventi delle monetizzazioni sono utilizzati per l'acquisizione di aree per la realizzazione degli interventi di edilizia residenziale sociale e per la realizzazione di nuove unità abitative a carattere sociale, moderato o convenzionato.

**TITOLO III – NORME DI TUTELA DELL'AMBIENTE E DEL PAESAGGIO**  
**CAPO I - TUTELA DELL'AMBIENTE****Art. 26. Principi di tutela dell'ambiente e procedure per la valutazione ambientale strategica (VAS), per la valutazione d'impatto ambientale (VIA) e per l'autorizzazione ambientale integrata (IPPC)**

La tutela dell'ambiente e degli ecosistemi naturali e del patrimonio culturale deve essere garantita da tutti gli enti pubblici e privati e dalle persone fisiche e giuridiche pubbliche o private, mediante una adeguata azione che sia informata ai principi della precauzione, dell'azione preventiva, della correzione, in via prioritaria alla fonte, dei danni causati all'ambiente, nonché al principio «chi inquina paga» che, ai sensi dell'articolo 174, comma 2, del Trattato delle unioni europee, regolano la politica della comunità in materia ambientale.

Ogni attività umana giuridicamente rilevante ai sensi del decreto legislativo 3 aprile 2006, n. 152, deve conformarsi al principio dello sviluppo sostenibile.

La valutazione ambientale di piani, programmi e progetti ha la finalità di assicurare che l'attività antropica sia compatibile con le condizioni per uno sviluppo sostenibile, e quindi nel rispetto della capacità rigenerativa degli ecosistemi e delle risorse, della salvaguardia della biodiversità e di un'equa distribuzione dei vantaggi connessi all'attività economica. Per mezzo della stessa si affronta la determinazione della valutazione preventiva integrata degli impatti ambientali nello svolgimento delle attività normative e amministrative, di informazione ambientale, di pianificazione e programmazione.

In recepimento ed attuazione:

- a) della direttiva 2001/42/CE del Parlamento europeo e del Consiglio, del 27 giugno 2001, concernente la valutazione degli impatti di determinati piani e programmi sull'ambiente;
- b) della direttiva 85/337/CEE del Consiglio del 27 giugno 1985, concernente la valutazione di impatto ambientale di determinati progetti pubblici e privati, come modificata ed integrata con la direttiva 97/11/CE del Consiglio del 3 marzo 1997 e con la direttiva 2003/35/CE del Parlamento europeo e del Consiglio, del 26 maggio 2003;

i piani, programmi, progetti individuati nel Decreto legislativo 3 aprile 2006, n. 152 sono assoggettati alle procedure autorizzative in campo ambientale, ivi comprese le procedure di cui al decreto legislativo 18 febbraio 2005, n. 59, in materia di prevenzione e riduzione integrate dell'inquinamento, nei modi e nei termini stabiliti dal richiamato Decreto legislativo 3 aprile 2006, n. 152 e dalle disposizioni regionali in materia.

La trasformazione di un sito in cui sono cessate le attività produttive, è subordinato alle procedure di indagine ambientale sulla qualità dei suoli, sulla base delle cui risultanze si renderà necessario valutare i successivi adempimenti previsti dal decreto legislativo 3 aprile 2006, n. 152.

**Art. 27. Uso sostenibile della risorsa idrica**

Il PGT persegue l'obiettivo di uso responsabile e sostenibile della risorsa idrica, in quanto bene pubblico primario e fattore fondamentale di civiltà e di sviluppo, secondo criteri di solidarietà ed in funzione di obiettivi di salvaguardia dei diritti delle future generazioni e dell'integrità del patrimonio ambientale.

Al fine di proporre azioni orientate al risparmio e all'ottimizzazione delle risorse idriche, tutti gli interventi di trasformazione del territorio devono perseguire l'aumento dell'efficienza ambientale degli usi e la riduzione delle perdite della risorsa acqua, attraverso:

- a) una progettazione ambientalmente sostenibile;
- b) l'impiego di impianti tecnologici di riciclo delle acque;
- c) la corretta gestione delle acque meteoriche.

Nel rispetto della pianificazione di settore, tutti i nuovi interventi di trasformazione del territorio assoggettati a pianificazione attuativa, devono essere corredati da idonea documentazione tecnica atta a dimostrare:

- a) la congruità, in ragione delle caratteristiche della rete acquedottistica, delle modalità di approvvigionamento idrico;

- b) la definizione di indicatori prestazionali per misurare l'impatto dell'intervento sul ciclo delle acque in ragione delle caratteristiche quali-qualitative dell'intervento e delle soluzioni adottate per l'orientamento verso l'invarianza idraulica dei nuovi insediamenti;
- c) l'adozione di interventi a scala edilizia che consentano una effettiva riduzione dei consumi e il recupero dell'acqua, quali ad esempio l'impiego di dispositivi tecnici da applicare all'impianto idrico sanitario per ridurre gli sprechi di acqua fornita dall'acquedotto, l'impiego di sistemi di captazione dell'acqua meteorica per usi compatibili (irrigazione aree verdi, lavaggio aree pavimentate, alimentazione delle cassette di scarico dei WC), il recupero, previo idoneo trattamento e accumulo, per usi compatibili, delle acque grigie provenienti dagli scarichi di lavabi, vasche, docce, ecc...

### **Art. 28. Zona di rispetto dei corsi d'acqua**

Sui corsi d'acqua pubblici e loro pertinenze, sulle rogge e sui colatori principali, iscritti negli elenchi di cui all'art. 1 del R.D. 11 dicembre 1933 n. 1775, sono vietate le attività indicate all'articolo 96 del R.D. 25 luglio 1904 n. 523.

In particolare sono vietate:

- Entro la fascia di m. 10 dal piede degli argini e loro accessori o, in mancanza di argini artificiali, dal ciglio delle sponde, le seguenti attività:
  - la realizzazione di fabbricati anche se totalmente interrati, ivi comprese le recinzioni con murature che si elevino oltre la quota del piano di campagna;
  - gli scavi;
- Entro la fascia di m. 4 dai limiti come sopra definiti:
  - le piantagioni;
  - lo smovimento di terreno

Sono ammesse a distanza di m. 4 dalle sponde dei corsi d'acqua pubblici, recinzioni asportabili formate da pali e rete metallica.

Nelle aree di pertinenza fluviale, come sopra definite, sono ammesse, ai sensi dell'articolo 95 del R.D. 25 luglio 1904 n. 523, le difese spondali radenti che non superino il piano di campagna, previa autorizzazione regionale ai fini idraulici.

Sono altresì ammesse, previa autorizzazione regionale, le opere previste dagli articoli 97 e 98 del citato R.D. 25 luglio 1904 n. 523.

### **Art. 29. Fascia di rispetto dagli impianti di depurazione**

Per gli impianti di depurazione che trattino scarichi contenenti microrganismi patogeni e/o sostanze pericolose alla salute dell'uomo, ai sensi e per gli effetti di cui alla deliberazione del Comitato dei Ministri del 4 febbraio 1977, è prescritta una fascia di rispetto con vincolo di inedificabilità circostante l'area destinata all'impianto, pari a m. 100.

Per quanto non precisato nel presente articolo è fatto espresso richiamo e rinvio alla richiamata deliberazione e alle norme vigenti in materia.

### **Art. 30. Disciplina inerente la protezione dalle esposizioni a campi elettrici, magnetici ed elettromagnetici**

La disciplina inerente la protezione dalle esposizioni a campi elettrici, magnetici ed elettromagnetici è dettata dalla legge 22 febbraio 2001 n. 36 e successive modificazioni e integrazioni, che definisce obiettivi di qualità, limiti di esposizione e parametri per la previsione delle fasce di rispetto.

La disciplina inerente la protezione dalle esposizioni a campi elettromagnetici a radiofrequenza e microonde è dettata dalla legge regionale 11 maggio 2001 n. 11 e successive modificazioni e integrazioni.

In presenza di linee elettriche si applicano altresì i criteri localizzativi, le prescrizioni e le incentivazioni per l'utilizzo delle migliori tecnologie disponibili, le zone di rispetto, stabiliti dalla legislazione e dagli atti regionali in materia, i limiti di esposizione, i valori di attenzione e gli obiettivi di qualità per la protezione della popolazione dalle esposizioni a campi elettrici, magnetici ed elettromagnetici generati a frequenze comprese tra 100 kHz e

300 GHz, determinati dal Decreto del Presidente del Consiglio dei Ministri 8 luglio 2003, secondo la metodologia di calcolo per la determinazione delle fasce di rispetto per gli elettrodotti specificate dal Decreto del Ministero dell'ambiente e della tutela del territorio e del mare 29 maggio 2008.

Per quanto non precisato nel presente articolo, è fatto espresso richiamo e rinvio alle richiamate norme.

### **Art. 31. Aree di rispetto cimiteriale**

La zona di rispetto cimiteriale è l'area atta a garantire l'esigenza di tutela igienico-sanitaria, di riservatezza e di rispetto del luogo di culto, destinata ad assicurare l'eventuale sviluppo cimiteriale nel tempo.

È vietato costruire intorno ai cimiteri nuovi edifici entro la zona di rispetto.

All'interno della zona di rispetto per gli edifici esistenti sono consentiti i seguenti interventi di recupero funzionali all'utilizzo dell'edificio stesso:

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

Per dare esecuzione ad un'opera pubblica, purché non vi ostino ragioni igienico-sanitarie, il Consiglio Comunale può consentire, previo parere favorevole della competente Azienda Sanitaria Locale, la riduzione della zona di rispetto tenendo conto degli elementi ambientali di pregio dell'area, autorizzando l'ampliamento di edifici preesistenti o la costruzione di nuovi edifici.

Internamente all'area minima di 50 metri, ferma restando la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria, possono essere realizzati esclusivamente aree a verde, parcheggi e relativa viabilità e servizi connessi con l'attività cimiteriale compatibili con il decoro e la riservatezza del luogo.

Per quanto non precisato nella presente disposizione è fatto espresso richiamo e rinvio all'articolo 338 del testo unico delle leggi sanitarie, di cui al Regio decreto 24 luglio 1934, n. 1265, alla legge regionale 18 novembre 2003, n. 22 e al regolamento regionale 9 novembre 2004 n. 6.

Sono, comunque, fatte salve le prescrizioni dettate in materia dal Piano Cimiteriale comunale.

### **Art. 32. Compatibilità degli insediamenti produttivi**

Al fine di garantire una mutua compatibilità tra gli insediamenti esistenti e previsti, e al fine di garantire la massima salvaguardia per la popolazione e l'ambiente, lo svolgimento delle attività caratterizzate in senso produttivo, deve risultare sotto ogni profilo compatibile con l'ambiente urbano. La compatibilità deve essere verificata sotto il profilo della molestia e della nocività con riferimento al rumore, agli scarichi liquidi e gassosi, ai materiali di risulta e di scarto dei processi.

In particolare, ferme restando le disposizioni di legge vigenti in materia e le prescrizioni e certificazioni in ordine al procedimento di Nulla-osta all'esercizio dell'attività, l'insediamento di nuove attività produttive in contesti urbani a carattere prevalentemente residenziale o misto, è subordinato a positivo riscontro della verifica di compatibilità in ordine ai seguenti requisiti:

- rischi industriali di incendio o scoppio;
- emissioni e radiazioni ;
- emissioni acustiche;
- emissioni di rifiuti liquidi in fognatura;
- produzione di rifiuti solidi tossici e nocivi;
- emissione in atmosfera;
- consumo di materiali e di energia.

### **Art. 33. Fascia di rispetto dagli osservatori astronomici, astrofisici**

Ai sensi e per gli effetti di cui alla deliberazione della Giunta regionale 11 dicembre 2000 n. VII/2611, entro la fascia di protezione dell'Osservatorio Astronomico Serafino Zani di Lumezzane (BS) e dell'osservatorio Astronomico Civica Cidnea di Brescia, tutte le sorgenti luminose non rispondenti ai criteri indicati dalla legge regionale 27 marzo 2000, n. 17, devono essere sostituite e modificate in maniera da ridurre l'inquinamento luminoso, nei modi e nei termini stabiliti dall'articolo 9 della legge regionale 27 marzo 2000, n. 17.

**CAPO II – DISCIPLINA GENERALE PER TUTELA DEI BENI CULTURALI E DEL PAESAGGIO****Art. 34. Tutela del patrimonio culturale**

Il patrimonio culturale, ai sensi e per gli effetti di cui al decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 “Codice dei beni culturali e del paesaggio” è costituito dai beni culturali e dai beni paesaggistici.

La tutela consiste nell’esercizio delle funzioni e nella disciplina delle attività dirette, sulla base di un’adeguata attività conoscitiva, ad individuare i beni costituenti il patrimonio culturale ed a garantirne la protezione e la conservazione per fini di pubblica fruizione. L’esercizio delle funzioni di tutela si esplica anche attraverso provvedimenti volti a conformare e regolare diritti e comportamenti inerenti al patrimonio culturale.

Sono beni culturali le cose immobili e mobili che, ai sensi degli articoli 10 e 11 del “Codice dei beni culturali e del paesaggio”, presentano interesse artistico, storico, archeologico, etnoantropologico, archivistico e bibliografico e le altre cose individuate dalla legge o in base alla legge quali testimonianze aventi valore di civiltà.

I beni culturali sono assoggettati alle misure di protezione e conservazione di cui alla parte seconda, Titolo I, Capo III del “Codice dei beni culturali e del paesaggio”.

Sono beni paesaggistici gli immobili e le aree indicati all’articolo 134 del “Codice dei beni culturali e del paesaggio”, costituenti espressione dei valori storici, culturali, naturali, morfologici ed estetici del territorio, e gli altri beni individuati dalla legge o in base alla legge.

I beni paesaggistici sono assoggettati al controllo e alla gestione di cui alla parte terza, Titolo I, Capi IV e V del “Codice dei beni culturali e del paesaggio” e alle disposizioni di cui alla parte seconda, titolo V della legge regionale 11 marzo 2005 n. 12.

**Art. 35. Principi di gestione e salvaguardia del paesaggio**

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

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

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

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

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

Gli indirizzi e le finalità espresse nel PGT, costituiscono il riferimento anche per la valutazione della sensibilità dei luoghi in relazione all’esame paesaggistico dei progetti.

**Art. 36. Funzioni amministrative in materia di tutela dei beni paesaggistici**

Le funzioni amministrative per il rilascio dell’autorizzazione paesaggistica e l’irrogazione delle sanzioni di cui agli articoli 146, 159 e 167 del decreto legislativo 22 gennaio 2004 n. 42, sono esercitate dal Comune, dalla Provincia, dalla Regione e dagli altri Enti e Autorità competenti, nei modi e nei termini disciplinati dall’articolo 80 della legge regionale 11 marzo 2005 n. 12.

I progetti assoggettati al rilascio dell’autorizzazione paesaggistica, devono essere corredati dalla documentazione e dalla relazione paesaggistica prevista dal Decreto del Presidente del Consiglio dei Ministri 12 dicembre 2005.

**Art. 37. Esame paesistico**

I progetti che incidono sull’esteriore aspetto dei luoghi e degli edifici, sono assoggetti ad esame paesistico ai sensi e per gli effetti della parte IV delle Norme di Attuazione del Piano Territoriale Paesistico Regionale.

Il grado di incidenza paesistica del progetto, deve essere determinato con riferimento alle disposizioni e al percorso metodologico di cui alla DGR 8 novembre 2002 n. VII/11045 e con riguardo ai parametri di lettura dei caratteri paesaggistici dei luoghi evidenziati negli elaborati di PGT.

**CAPO III – DISCIPLINA SPECIFICA PER LA SALVAGUARDIA E VALORIZZAZIONE DEL PAESAGGIO****Art. 38. Premessa e definizioni della normativa del paesaggio**

L'analisi delle componenti paesistiche ed i contenuti delle norme del presente capo interessano tutto il territorio comunale indipendentemente che porzioni del medesimo siano soggette a specifica tutela ai sensi della parte I e III del Dlgs 42/2004; per tali eventuali porzioni i contenuti del presente integrano quelli presenti nei vincoli esistenti.

La componente paesistica del PGT è costituita dai seguenti elaborati nel Documento di Piano e Piano delle Regole:

*DP\_5 Individuazione dei vincoli e delle tutele "ope legis"*

*Sistema dei beni culturali e del paesaggio*

*DP\_8.1 Analisi individuazione e coerenza delle componenti del paesaggio fisico e naturale , del paesaggio agrario e dell'antropizzazione culturale*

*DP\_8.2 Analisi individuazione e coerenza delle componenti del paesaggio urbano e storico culturale*

*DP\_8.3 Rilevanza paesistica, componenti identificative, percettive e valorizzative del paesaggio e componenti di criticità e degrado del paesaggio*

*DP\_8.4 Sintesi delle componenti paesistiche*

*DP\_8.5 Scomposizione del territorio in classi di sensibilità paesistica*

*PR 1A Norme di governo del territorio e del paesaggio*

La tutela è estesa a tutte le componenti paesistiche presenti, anche se non cartografate; i progetti di trasformazione dovranno essere corredati da documentazione conoscitiva di dettaglio coerente con i contenuti delle tavole di riferimento. In caso di discordanza prevalgono gli elementi cartografati alla scala di maggior dettaglio, quelli individuati sulle tavole di riferimento e/o quelli derivanti da una ulteriore puntuale verifica di consistenza e natura in loco.

Con riferimento alle applicazioni dei contenuti alle indicazioni di tutela paesistica specifiche per ciascuna delle componenti individuate e della loro coerenza, si riportano le seguenti definizioni:

**Prescrizioni:** sono indicazioni che prevalgono automaticamente nei confronti di qualsiasi strumento di pianificazione o di trasformazione diretta, fatte salve eventuali diverse specificazioni normative che derivino da normative regionali o statali vigenti.

**Indirizzi:** sono atti diretti a fissare obiettivi generali di tutela paesistica demandati agli atti di pianificazione o di trasformazione diretta del territorio, che non escludono ambiti di discrezionalità nella specificazione e/o integrazione delle indicazioni di tutela in forza di un'analisi di maggior dettaglio di fattori sensibili, della previsione di interventi di mitigazione e/o compensazione.

**Direttive:** sono indicazioni di tutela coerenti con gli obiettivi generali del Piano, che tuttavia possono essere motivatamente disattese in presenza di valutazioni di dettaglio del ruolo della porzione di componente rispetto alla definizione dei caratteri salienti del territorio (marginalità) o comunque in presenza di previsioni di adeguati interventi di mitigazione e/o compensazione della trasformazione.

Nell'ipotesi di discostamenti rispetto ai contenuti delle indicazioni di tutela per le singole componenti, la relazione paesistica della proposta di pianificazione o trasformazione diretta costituirà elemento di supporto indispensabile per l'espressione del giudizio di compatibilità anche in sede di autorizzazione paesistica. Tale relazione dovrà comunque certificare il livello di perdita della componente e gli effetti di questo sul paesaggio comunale, provinciale, regionale.

L'analisi delle componenti Paesistiche comunali è stato redatto con i contenuti dei commi 1, 2, 3 dell'art. 24 e della parte IV delle N.T.A. del P.T.P.R. e della DGR 8 novembre 2002 n.7/11045 "Linee guida per l'esame paesistico dei progetti" nonché secondo i contenuti ed i metodi di cui agli artt. 84, 90 e 91 delle N.T.A. del PTCP approvato con deliberazione del Consiglio Provinciale n. 21 del 22 aprile 2004.

La metodologia adottata per la redazione risulta coerente con quella di cui all'art. 143 del decreto legislativo 22 gennaio 2004 n.42, Codice dei beni culturali e del paesaggio.

### **Art. 39. Componenti paesistiche**

Alla scala comunale sono state individuate, declinate con maggior dettaglio, integrate ed approfondite, le componenti paesistiche del PTCP, che sostanzialmente articolano le valutazioni morfologico-strutturali, vedutistiche e simboliche secondo chiavi di lettura a livello locale e sovralocale del punto 3 della d.G.R. 7/11045. Nello specifico sono state rilevate le seguenti componenti paesistiche articolate per mera comodità di analisi, in categorie, che comprendono raggruppamenti omogenei d'uso del suolo per macro tipologie, le quali a loro volta si suddividono in diverse sottocategorie, in cui si dettagliano e si specificano le singole tipologie.

#### ***Componenti del paesaggio fisico e naturale***

Boschi di conifere  
Boschi di latifoglie  
Prati e pascoli  
Cespuglieti  
Formazioni ripariali  
Corpi idrici principali  
Corpi idrici secondari  
Crinali  
Filari  
Ambiti di particolare rilevanza naturalistica e geomorfologica

#### ***Componenti del paesaggio agrario e dell'antropizzazione culturale***

Attività ortoflorovivaistiche  
Colture specializzate: Vigneti  
Colture specializzate: Castagneti  
Seminativo semplice  
Terrazzamenti con Muri a secco e gradonature

#### ***Componenti del paesaggio storico culturale***

Rete stradale storica secondaria  
Monastero, convento, eremo, abbazia, seminario  
Santella, edicola sacra, cappella.  
Edifici produttivi, industria  
Fontane - Lavatoi  
Siti archeologici  
Immobili d'interesse storico-artistico ai sensi D.Lgs 42/2004 art.10 com.3  
Immobili d'interesse storico-artistico ai sensi D.Lgs 42/2004 art.10 com.1-2-4  
Immobili segnalati da PTCP

#### ***Componenti del paesaggio urbano***

Centri e nuclei storici  
Aree Produttive realizzate  
Aree Produttive previste dagli strumenti urbanistici vigenti  
Altre Aree Edificate  
Altre aree previste dagli strumenti urbanistici vigenti  
Aree servizi realizzate  
Aree servizi impegnate dagli strumenti urbanistici vigenti  
Viabilità esistente  
Limitazione all'estensione degli ambiti delle trasformazioni condizionate

***Rilevanza paesistica componenti identificative, percettive e valorizzative del paesaggio***

Ambiti di elevato valore percettivo, connotati dalla presenza congiunta di fattori fisico-ambientali e/o storico culturali che ne determinano la qualità nell'insieme. Tali ambiti svolgono un ruolo essenziale per la riconoscibilità del sistema dei beni storico-culturali e delle permanenze insediative, nonché per la salvaguardia di quadri paesistici d'elevata significatività.

Luoghi di rilevanza paesistica e percettiva caratterizzati da beni storici puntuali (land marks)

Visuali Panoramiche

Itinerari di fruizione paesistica

Sentieri di valenza paesistica

Sentieri

L'individuazione e l'attribuzione delle componenti di Criticità e Rilevanza di cui sopra, costituisce non solo atto ricognitivo dei contenuti indicati dal PTCP, ma operazione autonoma di rielaborazione ed attribuzione conseguente della puntuale verifica della presenza e consistenza delle altre componenti.

In particolar modo l'attribuzione dei fattori di rilevanza non è ascrivibile a soli aspetti di tipo percettivo vedustico, ma dalla compresenza, in un ambito ristretto, dei medesimi uniti a presenza di componenti significative ed identificative degli altri "paesaggi" (fisico-naturale, dell'antropizzazione culturale, storico culturale ed urbano)

**39.1. Correlazione fra componenti del PTCP e contenuto della DGR 6421 del 27 dicembre 2008**

Lo schema seguente individua la correlazione fra componenti del paesaggio cartografate nella tavola 2 del PTCP ed utilizzato con riferimento per il PTCP e gli ambiti, sistemi ed elementi di rilevanza paesaggistica provinciale di cui alla DGR 6421 del 27 dicembre 2008.

**Tema regionale**

**Tema provinciale**

**Valore naturale**

|  |   |   |
|--|---|---|
| Elementi di valore naturale di livello provinciale |   | N3) Versanti di media acclività<br>N4) Vegetazione palustre e delle torbiere<br>N5) Accumuli detritici e affioramenti litoidi<br>N6) Boschi di latifoglie, macchie e frange boscate<br>N7) Boschi di conifere<br>N8) Terrazzi naturali<br>N9) Cordoni morenici, morfologie glaciali, morfologie lacustri<br>N10) Sistemi sommitali dei cordoni morenici del Sebino e del Garda<br>N11) Rilievi isolati della pianura<br>N12) Crinali e loro ambiti di tutela<br>N17) Ambiti di particolare rilevanza naturalistica e geomorfologica (singolarità botaniche, rarità geologiche e geomorfologiche)<br>Arbusteti, siepi e filari (art. 74 NTA PTCP)<br>Alberi di interesse monumentale (art. 75 NTA PTCP)<br>Stagni, lanche e zone umide estese (art. 76 NTA PTCP) |
| Sistemi dell'idrografia naturale                   | laghi, specchi d'acqua...                       | N1) Aree idriche, ghiacciai, nevai, laghetti alpini e versanti rocciosi   |
|  | fiumi, torrenti, rii...                         | N15) Corpi idrici principali: fiumi, torrenti e loro aree adiacenti, ribassate rispetto al piano fondamentale della pianura e delimitate da orli di terrazzo  |
|  | sorgenti, fontanili, risorgive...               | R14) Fontanili attivi<br>N14) Fascia dei fontanili e delle ex-lame  |
| Geositi  | Geositi di rilevanza regionale o sovraregionale | Geositi (tav. 3)  |

**Valore storico e culturale**

|  |  |   |
|--|--|---|
| Elementi di valore storico e culturale di livello provinciale  |  |   |
| Siti archeologici o di valore archeologico                     |  | Beni archeologici (art. 89 NTA PTCP)                          |
| Sistemi dell'idrografia artificiale e relative opere d'arte    | Navigli - Reticolo idrografico artificiale       | R12) Navigli, canali irrigui, cavi, rogge, bacini artificiali |
|  | Aste secondarie                                  | -   |
| Sistemi dell'organizzazione del paesaggio agrario tradizionale | Centuriazione                                    | S4) Testimonianze estensive dell'antica centuriazione         |
|  | Colture tipiche                                  | R1) Colture specializzate: - vigneti                          |
|  |  | R2) Colture specializzate: - castagneti da frutto             |
|  |  | R3) Colture specializzate: - frutteti                         |
|  |  | R4) Colture specializzate: - oliveti                          |
| R8) Pioppeti   |  |   |
| Pascoli  | N2) Pascoli, prati permanenti e non              |   |
| Alpeggi  | ALPEGGI  |   |
| Cascine  | R15) Cascine                                     |   |
|  | R16) Nuclei rurali permanenti                    |   |
| Altri  | R17) Malghe, baite, rustici                      |   |
|  | R9) Terrazzamenti con muri a secco e gradonature |   |

|  |  |   |
|--|--|---|
| Sistemi della viabilità storica (IGM prima levata)                               | Viabilità su ferro<br>Viabilità stradale (rete storica principale e secondaria)  | S3) Rete ferroviaria storica<br>S1) Rete stradale storica principale<br>S2) Rete stradale storica secondaria  |
| Sistema dei centri e nuclei urbani di antica formazione                          | Centro urbano storico sede di comune<br>Altro centro, nucleo o aggregato storico | U1) Centri e nuclei storici<br>R16) Nuclei rurali permanenti  |
| Altri sistemi fondamentali della struttura insediativa storica di matrice urbana | Tracciati territoriali - rete primaria e secondaria                              | Vedi "Sistemi della viabilità storica"  |
|  | Architettura civile, fortificata, religiosa, villeggiatura                       | S5) Chiesa, parrocchia, pieve, santuario<br>S6) Monastero, convento, eremo, abbazia, seminario<br>S7) Santella, edicola sacra, cappella<br>S8) Castello, fortezza, torre, edificio fortificato<br>S9) Palazzo<br>S10) Ospedale, complesso ospedaliero, casa di cura<br>S11) Villa, casa<br>S12) Altro (monumenti civile, fontana)<br>S13) Alberghi storici, luoghi di ristoro, di sosta<br>S14) Rifugi<br>S15) Edifici produttivi, industria<br>S16) Case e villaggi operai<br>S17) Centrale idroelettrica<br>S18) Stazione ferroviaria<br>S19) Ponte |
| Sistemi fondamentali della struttura insediativa contemporanea                   | Aree verdi   |   |

**Valore simbolico-sociale**

|   |                     |
|---|---------------------|
| Elementi di valore simbolico-sociale di livello provinciale | Vedi punto seguente |
|---|---------------------|

**Valore fruitivo e visivo-percettivo**

|  |  |
|--|--|
| Elementi di valore fruitivo e visivo-percettivo di livello provinciale | P2) Contesti di rilevanza storico – testimoniale (ambiti della riconoscibilità di luoghi storici)<br>P3) Luoghi di rilevanza paesistica e percettiva caratterizzati da beni storici puntuali (land marks)<br>P1) Ambiti di elevato valore percettivo |
| Tracciati guida paesaggistici (Ciclopedonali, Escursionistici...)      | Su acqua, P6) Sentieri di valenza paesistica   |
| Percorsi panoramici  | Strade panoramiche P7) Itinerari di fruizione paesistica<br>Linee di navigazione -   |
| Punti di vista panoramici  | P4) Punti panoramici<br>P5) Visuali panoramiche  |

Ambiti, aree, sistemi ed elementi di degrado e compromissione paesistica di livello provinciale

Ambiti di degrado paesistico provocato da dissesti idrogeologici e da avvenimenti calamitosi e catastrofici

|                                    |  |
|------------------------------------|--|
| Aree sottoposte a fenomeni franosi |  |
| Aree oggetto di incendi            |  |

Ambiti di degrado paesistico provocato da processi di urbanizzazione, di infrastrutture e di diffusione pratiche e usi urbani

Discariche

Discariche

Ambiti di degrado paesistico

Aree di degrado

#### Art. 40. Classi di sensibilità paesistica

Conseguentemente all'individuazione delle componenti paesistiche individuate sono state determinate le classi di sensibilità paesistica su tutto il territorio.

L'operazione di attribuzione delle classi di sensibilità paesistica ha determinato una scansione secondo i seguenti valori:

- (1) - Sensibilità paesistica molto bassa (non presente nel territorio analizzato)
- (2) - Sensibilità paesistica bassa
- (3) - Sensibilità paesistica media
- (4) - Sensibilità paesistica alta
- (5) - Sensibilità paesistica molto alta (non presente nel territorio analizzato)

L'attribuzione delle classi di sensibilità, è operazione di sintesi finalizzata alla gestione delle disposizioni di cui ai successivi articoli "Valutazione dell'incidenza paesistica dei progetti" e "Indicazioni di tutela paesistica specifiche per ciascuna delle componenti individuate"; l'elaborato conseguente costituisce strumento di sintesi non sostitutivo degli effetti derivanti dalla presenza delle componenti paesistiche individuate.

La chiave di lettura dei gradi di sensibilità è legata all'individuazione di caratteristiche ambientali, di percezione panoramica e storico culturali rilevanti.

Con riferimento ai contenuti normativi delle "Indicazioni di tutela paesistica specifiche per ciascuna delle componenti individuate" gli indirizzi di tutela riportati hanno per le componenti paesistiche interessate la coerenza di:

**Prescrizioni** se ricadenti nelle classi di sensibilità alta (4)

**Indirizzi** se ricadenti nelle classi di sensibilità media (3)

**Direttive** se ricadenti nelle classi di sensibilità bassa (2)

#### Art. 41. Valutazione paesistica delle proposte di trasformazione territoriale

I PA dovranno essere supportate da uno studio paesistico di contesto con i contenuti e gli obiettivi di cui all'articolo del "Piano Paesistico di Contesto" delle presenti NGTP.

- 1) Le aree **non compatibili** a trasformazione urbanistica sono le porzioni di territorio che intercettano:
  - le porzioni di territorio ricadenti in classe di sensibilità 4 in cui tutte le rilevanze percettive cartografate si sovrappongono alle componenti paesistiche di seguito specificate:

Crinali

Ambiti di particolare rilevanza naturalistica e geomorfologica

Corpi idrici principali

Corpi idrici secondari

Boschi

Terrazzamenti con Muri a secco e gradonature

- 2) Le aree **compatibili con condizioni molto limitative** <sup>1</sup> per la trasformazione urbanistica sono tutte le porzioni del territorio, appartenente alle classi di sensibilità 4, che intercettano in modo non sovrapposto le componenti sotto riportate

<sup>1</sup> Le condizioni generali sono quelle derivanti dall'applicazione delle indicazioni di tutela per ciascuna componente di cui all'articolo "Indicazioni di tutela paesistica specifiche per ciascuna delle componenti individuate" secondo il livello di coerenza

Crinali  
Ambiti di particolare rilevanza naturalistica e geomorfologica  
Corpi idrici principali  
Corpi idrici secondari  
Boschi  
Terrazzamenti con Muri a secco e gradonature

3) Le aree **compatibili con condizioni limitative 2** per la trasformazione urbanistica sono tutte le porzioni del territorio, appartenente alle classi di sensibilità 3, che intercettano in modo non sovrapposto le componenti sotto riportate

**Componenti del paesaggio fisico e naturale**

Boschi di conifere  
Boschi di latifoglie  
Prati e pascoli  
Cespuglieti  
Formazioni ripariali  
Corpi idrici principali  
Corpi idrici secondari  
Crinali  
Filari  
Ambiti di particolare rilevanza naturalistica e geomorfologica

**Componenti del paesaggio agrario e dell'antropizzazione culturale**

Culture specializzate: Vigneti  
Culture specializzate: Castagneti  
Terrazzamenti con Muri a secco e gradonature

**Componenti del paesaggio storico culturale**

Monastero, convento, eremo, abbazia, seminario  
Santella, edicola sacra, cappella.  
Fontane - Lavatoi  
Siti archeologici  
Immobili d'interesse storico-artistico ai sensi D.M.D.Lgs 42/2004 art.10 com.3  
Immobili d'interesse storico-artistico ai sensi D.Lgs 42/2004 art.10 com.1-2-4  
Immobili segnalati da PTCP

**Componenti del paesaggio urbano**

Centri e nuclei storici  
Limitazione all'estensione degli ambiti delle trasformazioni condizionate

**Rilevanza paesistica componenti identificative, percettive e valorizzative del paesaggio**

Ambiti di elevato valore percettivo, connotati dalla presenza congiunta di fattori fisico-ambientali e/o storico culturali che ne determinano la qualità nell'insieme. Tali ambiti svolgono un ruolo essenziale per la riconoscibilità

---

*PRESCRITTIVO; le condizioni specifiche (morfologiche, tipologiche, vedutistiche ,mitigative) sono quelle derivanti dal piano paesistico di contesto.*

*<sup>2</sup> Le condizioni generali sono quelle derivanti dall'applicazione delle indicazioni di tutela per ciascuna componente di cui all'articolo "Indicazioni di tutela paesistica specifiche per ciascuna delle componenti individuate" secondo il livello di coerenza di INDIRIZZO; le condizioni specifiche (morfologiche, tipologiche, vedutistiche ,mitigative) sono quelle derivanti dal piano paesistico di contesto.*

del sistema dei beni storico-culturali e delle permanenze insediative, nonché per la salvaguardia di quadri paesistici d'elevata significatività.

Luoghi di rilevanza paesistica e percettiva caratterizzati da beni storici puntuali (land marks)

Visuali Panoramiche

Itinerari di fruizione paesistica, (da PTCP)

Sentieri di valenza paesistica

Oltre alle condizioni generali espresse o da esprimere per la trasformazione alla scala urbanistica si dovrà considerare che le indicazioni di tutela di cui all' articolo "Indicazioni di tutela paesistica specifiche per ciascuna delle componenti individuate" specifiche per ciascuna componente, assumono valore di indirizzo per le componenti ricadenti in classe di sensibilità 2

3) Le aree **compatibili** a trasformazione urbanistica sono tutte le porzioni di territorio che non si trovano nelle condizioni di cui al precedente punto ed interessate da altre componenti rispetto a quello del precedente punto e che dovranno comunque osservare le indicazioni di tutela paesistiche specifiche per ciascuna delle componenti individuate secondo le modalità di cui all'articolo "Indicazioni di tutela paesistica specifiche per ciascuna delle componenti individuate" delle presenti norme.

Per le trasformazioni previste ritenute compatibili, dovranno essere osservati i contenuti riportati nelle eventuali disposizioni derivanti dai futuri piano paesistici di contesto.

#### **Art. 42. Valutazione dell'incidenza paesistica dei progetti**

Le trasformazioni urbanistiche ed edilizie delle componenti paesistiche rilevate caratterizzate dai gradi di sensibilità 3) e 4) sono comunque soggette a valutazione d'incidenza paesistica (esame paesistico) indipendentemente dalla presenza di forme di tutela di cui al D.lgs. 22 gennaio 2004, n. 42.

La relazione paesistica di supporto costituirà elemento irrinunciabile per il giudizio paesistico del progetto di trasformazione e per l'emissione dell'eventuale autorizzazione paesistica.

Tale relazione, che dovrà contenere anche gli elementi di verifica sotto esposti, dovrà comunque certificare il livello di perdita della componente, gli effetti di questo sul paesaggio comunale, provinciale, regionale, oltre che naturalmente motivazioni di scostamento dai contenuti aventi effetto di direttiva o indirizzo di cui all'articolo "Indicazioni di tutela paesistica specifiche per ciascuna delle componenti individuate".

L'espressione del giudizio d'impatto paesistico del progetto potrà articolarsi in:

- **positivo**
- **neutro (con eventuali prescrizioni)**
- **negativo (necessità di revisione)**

La tabella 2 tratta dalla d.G.R. 8 novembre 2002 n.7/11045, che di seguito si riporta, viene assunta come criterio esemplificativo per la determinazione del grado d'incidenza del progetto da articolarsi con i contenuti delle prescrizioni di tipo paesistico sotto riportate.

La redazione di tale valutazione, è a carico del tecnico progettista e verificata dal Responsabile comunale del Procedimento e/o dagli esperti ambientali della commissione paesistica.

I pesi valutativi, da utilizzare per la determinazione del grado d'incidenza del progetto, verranno attribuiti, sulla scorta delle indicazioni della successiva tabella, attraverso un'operazione sintetica che consideri responsabilmente, il peso dei diversi parametri.

**TABELLA: PER LA DETERMINAZIONE DEL GRADO DI INCIDENZA DEI PROGETTI**

| Critério di valutazione   | Parametri di valutazione a scala sovracomunale   | Parametri di valutazione a scala locale |   |   |  |  |   |   |   |   |  |  |
|---|--|---|---|---|--|--|---|---|---|---|--|--|
| <p><b>1. Incidenza morfologica e tipologica</b></p> <p>peso complessivo massimo: &lt;1,5</p>              | <table border="1"> <tr> <td rowspan="3">Peso specifico massimo: &lt;0,5</td> <td>coerenza, contrasto o indifferenza del progetto rispetto a:</td> </tr> <tr> <td>alle forme naturali del suolo &lt;0,30</td> </tr> <tr> <td>alla presenza di sistemi/aree di interesse naturalistico &lt;0,15</td> </tr> <tr> <td></td> <td>alle regole morfologiche e compositive riscontrate nella organizzazione degli insediamenti e del paesaggio rurale &lt;0,05</td> </tr> </table> <p>Totale <b>0,50</b></p> | Peso specifico massimo: <0,5            | coerenza, contrasto o indifferenza del progetto rispetto a:   | alle forme naturali del suolo <0,30   | alla presenza di sistemi/aree di interesse naturalistico <0,15 |  | alle regole morfologiche e compositive riscontrate nella organizzazione degli insediamenti e del paesaggio rurale <0,05 | <table border="1"> <tr> <td rowspan="3">Peso specifico massimo: &lt;1,0</td> <td>Conservazione o alterazione dei caratteri morfologici del luogo &lt;0,50</td> </tr> <tr> <td>adozione di tipologie costruttive più o meno affini a quelle presenti nell'intorno per le medesime destinazioni funzionali &lt;0,30</td> </tr> <tr> <td>conservazione o alterazione della continuità delle relazioni tra elementi storico culturali o tra elementi naturalistici &lt;0,20</td> </tr> </table> <p>Totale <b>1,00</b></p> | Peso specifico massimo: <1,0            | Conservazione o alterazione dei caratteri morfologici del luogo <0,50 | adozione di tipologie costruttive più o meno affini a quelle presenti nell'intorno per le medesime destinazioni funzionali <0,30 | conservazione o alterazione della continuità delle relazioni tra elementi storico culturali o tra elementi naturalistici <0,20 |
| Peso specifico massimo: <0,5  | coerenza, contrasto o indifferenza del progetto rispetto a:  |   |   |   |  |  |   |   |   |   |  |  |
|   | alle forme naturali del suolo <0,30  |   |   |   |  |  |   |   |   |   |  |  |
|   | alla presenza di sistemi/aree di interesse naturalistico <0,15   |   |   |   |  |  |   |   |   |   |  |  |
|   | alle regole morfologiche e compositive riscontrate nella organizzazione degli insediamenti e del paesaggio rurale <0,05  |   |   |   |  |  |   |   |   |   |  |  |
| Peso specifico massimo: <1,0  | Conservazione o alterazione dei caratteri morfologici del luogo <0,50  |   |   |   |  |  |   |   |   |   |  |  |
|   | adozione di tipologie costruttive più o meno affini a quelle presenti nell'intorno per le medesime destinazioni funzionali <0,30   |   |   |   |  |  |   |   |   |   |  |  |
|   | conservazione o alterazione della continuità delle relazioni tra elementi storico culturali o tra elementi naturalistici <0,20   |   |   |   |  |  |   |   |   |   |  |  |
| <p><b>2. Incidenza linguistica: stile, materiali, colori</b></p> <p>peso complessivo massimo: &lt;1,0</p> | <table border="1"> <tr> <td>Peso specifico massimo: &lt;0,5</td> <td>coerenza, contrasto o indifferenza del progetto rispetto ai modi linguistici tipici del contesto, inteso come ambito di riferimento storico-culturale &lt;0,50</td> </tr> </table> <p>Totale <b>0,50</b></p>  | Peso specifico massimo: <0,5            | coerenza, contrasto o indifferenza del progetto rispetto ai modi linguistici tipici del contesto, inteso come ambito di riferimento storico-culturale <0,50 | <table border="1"> <tr> <td>Peso specifico massimo: &lt;0,5</td> <td>coerenza, contrasto o indifferenza del progetto rispetto ai modi linguistici prevalenti nel contesto, inteso come intorno immediato &lt;0,50</td> </tr> </table> <p>Totale <b>0,50</b></p> | Peso specifico massimo: <0,5                                   | coerenza, contrasto o indifferenza del progetto rispetto ai modi linguistici prevalenti nel contesto, inteso come intorno immediato <0,50  |   |   |   |   |  |  |
| Peso specifico massimo: <0,5  | coerenza, contrasto o indifferenza del progetto rispetto ai modi linguistici tipici del contesto, inteso come ambito di riferimento storico-culturale <0,50  |   |   |   |  |  |   |   |   |   |  |  |
| Peso specifico massimo: <0,5  | coerenza, contrasto o indifferenza del progetto rispetto ai modi linguistici prevalenti nel contesto, inteso come intorno immediato <0,50  |   |   |   |  |  |   |   |   |   |  |  |
| <p><b>3. Incidenza visiva</b></p> <p>peso complessivo massimo: &lt;1,5</p>                                | <table border="1"> <tr> <td rowspan="3">Peso specifico massimo: &lt;0,75</td> <td>ingombro visivo &lt;0,35</td> </tr> <tr> <td>contrasto cromatico &lt;0,25</td> </tr> <tr> <td>alterazione dei profili e dello skyline &lt;0,15</td> </tr> </table> <p>Totale <b>0,75</b></p>   | Peso specifico massimo: <0,75           | ingombro visivo <0,35   | contrasto cromatico <0,25   | alterazione dei profili e dello skyline <0,15                  | <table border="1"> <tr> <td rowspan="3">Peso specifico massimo: &lt;0,75</td> <td>ingombro visivo &lt;0,40</td> </tr> <tr> <td>occultamento di visuali rilevanti &lt;0,25</td> </tr> <tr> <td>prospetto su spazi pubblici &lt;0,10</td> </tr> </table> <p>Totale <b>0,75</b></p> | Peso specifico massimo: <0,75   | ingombro visivo <0,40   | occultamento di visuali rilevanti <0,25 | prospetto su spazi pubblici <0,10                                     |  |  |
| Peso specifico massimo: <0,75   | ingombro visivo <0,35  |   |   |   |  |  |   |   |   |   |  |  |
|   | contrasto cromatico <0,25  |   |   |   |  |  |   |   |   |   |  |  |
|   | alterazione dei profili e dello skyline <0,15  |   |   |   |  |  |   |   |   |   |  |  |
| Peso specifico massimo: <0,75   | ingombro visivo <0,40  |   |   |   |  |  |   |   |   |   |  |  |
|   | occultamento di visuali rilevanti <0,25  |   |   |   |  |  |   |   |   |   |  |  |
|   | prospetto su spazi pubblici <0,10  |   |   |   |  |  |   |   |   |   |  |  |

|  |                              |   |
|--|------------------------------|---|
| <b>4. Incidenza ambientale</b><br><br>peso complessivo massimo: <0,5 | Peso specifico massimo: <0,5 | alterazione delle possibilità di fruizione sensoriale complessiva (uditiva, olfattiva) del contesto paesistico-ambientale <0,50 |
|--|------------------------------|---|

Totale **0,50**

|   |                               |  |                               |  |
|---|-------------------------------|--|-------------------------------|--|
| <b>5. Incidenza simbolica</b><br><br>peso complessivo massimo: <0,5 | Peso specifico massimo: <0,25 | adeguatezza del progetto rispetto ai valori simbolici e d'immagine celebrativi del luogo <0,25 | Peso specifico massimo: <0,25 | capacità dell'immagine progettuale di rapportarsi convenientemente con i valori simbolici attribuiti dalla comunità locale al luogo (importanza dei segni e del loro significato) 0,25 |
|---|-------------------------------|--|-------------------------------|--|

Totale **0,25**

Totale **0,25**

Tot Pesì = <5,0

La determinazione dell'impatto paesistico dei progetti, il conseguente giudizio di compatibilità e/o le prescrizioni mitigative determinano la seguente tabella che riassume in sintesi i livelli possibili d'impatto paesistico.

Impatto paesistico dei progetti = sensibilità del sito per incidenza del progetto

| Classe di sensibilità del sito | Grado di incidenza del progetto |    |           |           |           |
|--------------------------------|---------------------------------|----|-----------|-----------|-----------|
|                                | 1                               | 2  | 3         | 4         | 5         |
| 5                              | 5                               | 10 | <u>15</u> | <u>20</u> | <u>25</u> |
| 4                              | 4                               | 8  | 12        | <u>16</u> | <u>20</u> |
| 3                              | 3                               | 6  | 9         | 12        | <u>15</u> |
| 2                              | 2                               | 4  | 6         | 8         | 10        |
| 1                              | 1                               | 2  | 3         | 4         | 5         |

Alla luce delle condizioni complessive paesistiche e della specificità del territorio comunale, si articolano i seguenti parametri:

soglia di rilevanza  $\geq 6$

soglia di tolleranza  $\geq 15$

I progetti che superano la soglia di rilevanza dovranno essere supportati da una relazione paesistica redatta con i contenuti del punto 6 della d.G.R. n.7/11045.

La relazione paesistica dovrà considerare i contenuti delle prescrizioni per ciascuna componente, di cui al successivo articolo "Indicazioni di tutela paesistica specifiche per ciascuna delle componenti individuate", interessata dalla proposta di trasformazione evidenziando altresì gli effetti, il livello di sostenibilità e le eventuali mitigazioni previste.

I progetti che superano la soglia di tolleranza non risultano di fatto accettabili e potranno essere valutati a condizione di rilevanti modifiche.

I progetti che non superano la soglia di rilevanza non necessitano di relazione paesistica ma è salvaguardata la possibilità, a discrezione del responsabile del procedimento e/o degli esperti della commissione paesistica, di introdurre modifiche o mitigazione sulla base dei contenuti derivati dalle prescrizioni di cui al successivo articolo "Indicazioni di tutela paesistica specifiche per ciascuna delle componenti individuate".

#### **Art. 43. Piano paesistico di contesto**

I PA devono essere corredati da Piano Paesistico di Contesto, aventi i seguenti contenuti minimi:

- rappresentare in scala adeguata la situazione morfologica, naturalistica, insediativa di valore storico-ambientale o di recente impianto del contesto territoriale costituito dalle aree limitrofe a quella oggetto dell'intervento, contenute entro cono visuali significativi.
- consentire, mediante sistemi rappresentativi anche non convenzionali (fotomontaggi e simili) redatti in scala adeguata, la preventiva verifica d'impatto che le previsioni di intervento avrebbero nell'ambiente circostante al fine di dimostrare che l'intervento si pone in situazione di compatibilità con il sistema delle preesistenze;
- contenere gli elaborati necessari alla individuazione delle modalità tecniche degli interventi, soprattutto in funzione della verifica di compatibilità tra le caratteristiche costruttive e planivolumetriche dei nuovi edifici e quelle del contesto edificato o naturale;
- comprendere un "progetto del verde" inteso come sistemazioni vegetali degli spazi liberi da edificazione e/o interventi di mitigazione ambientale e visiva.

Prevalendo le valutazioni d'impatto paesistico-ambientale sulle indicazioni insediative, le valutazioni conseguenti al piano paesistico di contesto potranno determinare, oltre alla definizione del miglior assetto urbanistico insediabile, anche l'eventuale integrazione o modifica riduttiva delle previsioni del DP.

**Art. 44. Indicazioni di tutela paesistica specifiche per ciascuna delle componenti individuate**

Considerando prevalente la finalità del controllo degli effetti paesistici delle modalità di trasformazione, le seguenti prescrizioni, in linea con i contenuti dell'allegato I al P.T.C.P., prescindono dalle destinazioni urbanistiche e dai parametri edilizi che risultano comunque normati nello specifico dagli altri titoli delle presenti NGTP.

Tali prescrizioni sono da osservare indipendentemente dal grado di sensibilità ma secondo le modalità di cui all'articolo "Classi di sensibilità".

I contenuti delle indicazioni di seguito esposte costituiscono altresì integrazione contenutistica per la verifica delle motivazioni a supporto delle Autorizzazioni Paesistiche .

Ai fini della corretta applicazione delle indicazioni, l'eventuale verifica di ulteriore dettaglio (piani paesistici di contesto e/o istruttoria progettuale alle autorizzazioni paesistiche) delle componenti cartografate o meno, dovrà basarsi, nell'eventualità che talune non siano classificate dal presente capo, sui caratteri identificativi e sugli elementi di criticità definiti nell'allegato I alle NTA del PTCP.

**COMPONENTI DI RILEVANZA PAESAGGISTICA****44.1. Crinali**Caratteri identificativi

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

Le energie di rilievo possiedono un'estrema variabilità morfologica in relazione ai diversi fattori fisico-geologici e ambientali (climatici), essenzialmente collegati alla quota altitudinale, che danno luogo alle seguenti conformazioni:

Crinali

Energie di rilievo collocate a quote più basse, caratterizzate da una morfologia imponente, ma meno aspra rispetto alle creste a causa della sensibile diminuzione delle escursioni termiche e conseguente presenza di suoli di limitato spessore; i crinali, caratterizzati da una morfologia regolare e continua, presentano generalmente, nel punto di unione dei versanti, spazi sufficientemente ampi da contenere un sentiero di transito. I fattori geologici assumono, nei crinali della media e bassa montagna, fondamentale importanza: le rocce calcaree e calcareo-dolomitiche presenti nella media montagna, consentono la formazione di crinali di dimensioni contenute e di minor spicco paesaggistico rispetto alle creste. Debole grado di erodibilità, dovuto essenzialmente alla dinamica dei processi di erosione normale dei corsi d'acqua, che incidono i crinali, dando luogo a passi e selle. Valenza estetico-visuale notevole, soprattutto per i contorni che delimitano bacini imbriferi paesaggisticamente rilevanti. In generale risulta difficile leggerne il profilo (sky-line), poiché, soprattutto ad una certa distanza, essi risultano come sommatoria di tratti di crinali posti a diversa profondità.

Elementi di criticità

Presenza diffusa di elementi tecnologici "intrusivi" (elettrodotti), con possibile alterazione della morfologia e dello stato di naturalità dei luoghi e con effetti negativi dal punto di vista percettivo.

Indicazioni di tutela

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

Mantenimento dell'immagine paesistica originaria dei crinali, attraverso il mantenimento degli ambiti boscati sommitali e/o dei prati pascoli di quota.

Ogni intervento nei terrazzi deve essere finalizzato alla tutela idrologica e alla conservazione morfologica, ripristinando dissesti pregressi o in atto.

Sono soggetti a tutela attiva l'assetto idrico di superficie nonché la morfologia complessiva degli ambiti.

L'uso di mezzi motorizzati su percorsi fuoristrada è limitato alle necessità derivanti dall'esercizio di attività agro-silvo-pastorali, ed inoltre per l'approvvigionamento delle attrezzature ricettive, delle abitazioni isolate, e per l'esecuzione di opere pubbliche e attività di protezione civile

Tutela della morfologia e degli assetti vegetazionali originari; tutela della percezione visiva. Vietare interventi di trasformazione che comportino alterazioni della morfologia e degli assetti vegetazionali e che alterino la percezione visiva degli elementi, come le edificazioni di crinale e/o di sommità.

Per l'utilizzo agricolo

Il mantenimento di un utilizzo agricolo connesso all'allevamento zootecnico d'alpeggio e le limitatissime opere tecnologiche di supporto sono le uniche attività compatibili con la tutela del ruolo paesistico della componente.

Va mantenuta e migliorata l'eventuale vegetazione arborea intorno ai manufatti tradizionali sulla base di essenze assonanti al carattere dei luoghi.

Non sono ammesse innovazioni nel processo di utilizzo del territorio a fini agricoli, comportanti trasformazioni e rimodellamenti della morfologia del suolo.

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

L'installazione di elettrodotti e di ripetitori radiotelevisivi dovrà rispondere a criteri di compatibilità paesistica, senza alterare la morfologia dei luoghi e lo sky-line dei rilievi; particolare attenzione nella posa dei sostegni degli elettrodotti e alla localizzazione delle antenne e dei ripetitori di grandi dimensioni. Interventi infrastrutturali a rete (energetici, viari, impianti di risalita, ecc), dovranno preventivamente essere oggetto di concertazione con la Provincia attraverso una valutazione dell'Impatto Ambientale dei medesimi.

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

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

Per un corretto inserimento paesistico di nuovi manufatti edilizi isolati

Evitare nuove costruzioni in prossimità delle emergenze. Sui crinali sarà vietata qualsiasi tipo di attività edilizia che non sia relativa al recupero, alla conservazione ed al miglioramento delle caratteristiche d'inserimento paesistico di manufatti esistenti.

È da evitare la realizzazione di manufatti edilizi isolati, che interessi gli areali della componente paesistica in oggetto visto il suo ruolo nella definizione del paesaggio provinciale e comunale è essenziale per gli aspetti morfologici e percettivi.

#### **44.2. Ambiti di particolare rilevanza naturalistica e geomorfologica**

(singolarità botaniche, rarità geologiche e geomorfologiche)

##### Caratteri identificativi

Comprendono tutti gli elementi e gli ambiti di particolare interesse geologico e geomorfologico, dal punto di vista scientifico e didattico, e/o di particolare evidenza percettiva, importanti per la caratterizzazione di determinati paesaggi.

Spesso sono collocate in ambiti dotati di alto grado di naturalità; quando non lo sono costituiscono elemento di confronto con il fattore antropico del quadro paesaggistico, sia come oggetti di riferimento simbolico alla componente naturale dei luoghi, sia come presenze evocative del paesaggio originario.

##### Elementi di criticità

Diverso grado di vulnerabilità in relazione alle fasce geografiche di appartenenza — in cui intervengono fattori di rischio differenziati, all'alterazione morfologica diretta e indotta (erosione), all'edificazione, ecc. In generale: rischio di alterazione dello stato di naturalità dei luoghi.

##### Indicazioni di tutela

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

Mantenimento dell'immagine paesistica originaria, attraverso un uso del suolo agronomico, volto al potenziamento dei prati, con funzione di sostegno alla zootecnia locale.

Ogni intervento nei terrazzi deve essere finalizzato alla tutela idrologica e alla conservazione morfologica, ripristinando dissesti pregressi o in atto.

Sono soggetti a tutela attiva l'assetto idrico di superficie nonché la morfologia complessiva degli ambiti.

L'uso di mezzi motorizzati su percorsi fuoristrada è limitato alle necessità derivanti dall'esercizio di attività agro-silvo-pastorali, ed inoltre per l'approvvigionamento delle attrezzature ricettive, delle abitazioni isolate, e per l'esecuzione di opere pubbliche e attività di protezione civile.

Evitare le attività e le trasformazioni che alterino i caratteri geomorfologici, vegetazionali e di percezione visuale.

Favorire la tutela della fruizione visiva delle emergenze; in caso di interventi di qualsiasi natura è opportuno garantire la percezione visiva delle emergenze geomorfologiche dai sentieri, dalle strade e dalle aree prative che le contornano.

Vanno vietati i movimenti di terra (spianamenti, sbancamenti, riporti) o altre attività di escavazione; va inoltre evitata la costruzione di strade o di altre infrastrutture che incidano direttamente sui caratteri morfologici dell'elemento.

Limitare gli interventi che possano alterare la flora rupicola, gli endemismi e/o il microclima.

Per l'utilizzo agricolo

Il mantenimento di un utilizzo agricolo con limitazioni per l'allevamento zootecnico intensivo e le limitatissime opere tecnologiche di supporto sono le uniche attività compatibili con la tutela del ruolo paesistico della componente.

Va mantenuta e migliorata l'eventuale vegetazione arborea intorno ai manufatti tradizionali sulla base di essenze assonanti al carattere dei luoghi.

Non sono ammesse innovazioni nel processo di utilizzo del territorio a fini agricoli, comportanti trasformazioni e rimodellamenti della morfologia del suolo.

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

Sono ammessi interventi di adeguamento e trasformazione di infrastrutture a rete o puntuali esistenti, o interventi ex-novo quando siano già compresi in strumenti di programmazione o pianificazione già approvati ai relativi livelli istituzionali.

Adattamenti e rettifiche alle infrastrutture di cui al comma precedente sono consentiti a condizione di operare il recupero ambientale della fascia di territorio interessata, e di usare materiali, tecnologie e tipologie dei manufatti, conformi alle prescrizioni specifiche che verranno emanate nei Piani o negli studi di contesto.

A queste stesse condizioni sono ammessi interventi ex-novo relativi ad infrastrutture di interesse comunale come acquedotti, raccordi viari, di servizio poderale, di accesso ai nuclei frazionali esistenti, di difesa dei suoli, e di regimazione agro-silvo-pastorale.

Per quanto riguarda interventi ex-novo limitati esclusivamente a rifugi posti di ristoro percorsi e spazi di sosta e simili, presidi per il controllo e il monitoraggio dei valori ambientali e scientifici, andranno svolte e documentate specifiche ricerche mirate all'accertamento che essi non riguardino anche parzialmente, areali, connotati da forti valenze abiotiche o biocenotiche.

Interventi infrastrutturali a rete (energetici, viari, impianti di risalita, ecc) non classificabili nei commi precedenti, dovranno preventivamente essere oggetto di concertazione con la Provincia attraverso una valutazione dell'Impatto Ambientale dei medesimi.

L'installazione di elettrodotti e di ripetitori radiotelevisivi dovrà rispondere a criteri di compatibilità paesistica, senza alterare la morfologia dei luoghi e lo sky-line dei rilievi; particolare attenzione nella posa dei sostegni degli elettrodotti e alla localizzazione delle antenne e dei ripetitori di grandi dimensioni.

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

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

Per un corretto inserimento paesistico di nuovi manufatti edilizi isolati

È da evitare la costruzione di nuovi manufatti edilizi isolati fatta esclusione per quelli strettamente necessari per il governo e la tutela degli assetti idrogeologici, che interessi gli areali delle componenti paesistica in oggetto in relazione alla sua unicità e valore scientifico.

Per uno sviluppo paesisticamente sostenibile, dei nuclei abitati.

Nessun intervento di ampliamento dei nuclei abitati, anche isolati, che interessi gli areali delle componenti paesistica in oggetto, è compatibile con la necessaria tutela del ruolo della medesima nella definizione del paesaggio provinciale e comunale.

#### **44.3. Corpi idrici principali - Corpi idrici secondari (torrenti)**

##### Caratteri identificativi (idrografia principale)

La categoria comprende i corsi d'acqua naturali, comprese le aree relative agli alvei e ai paleoalvei, sia a morfologia variata delimitata da scarpate alluvionali o da superfici inclinate da terrazzamenti, che a morfologia pianeggiante perimetrata da arginature.

##### Caratteri identificativi (torrenti)

Corsi d'acqua con alvei a pendenza forte e irregolare, con alta velocità delle acque e con regime estremamente variabile, caratterizzato da piene brusche e violente alternate a magre spesso molto accentuate. Caratterizzano i paesaggi di montagna, delle valli, dei laghi, delle colline pedemontane e, in genere, di tutti quei territori caratterizzati dalla presenza di rilievi e versanti.

##### Elementi di criticità

Perdita o riduzione della fauna ittica e della vegetazione ripariale. Problemi relativi all'assetto vegetazionale: invadenza delle piante anche ad alto fusto in alveo, mancata coltivazione delle fasce vegetazionali di ripa.

Modificazione delle sponde e nuova edificazione nell'immediato contesto (cantieristica, impianti tecnologici, arginature).

Rischio di depauperamento della quantità d'acqua per effetto di sottrazione agli alvei naturali. Rischio di impoverimento della portata d'acqua delle cascate a causa del prelievo a monte ad uso idroelettrico, con ripercussioni negative dal punto di vista paesistico, oltre che ambientale.

Problemi di assetto idrogeologico, fenomeni di erosione, sovralluvione, dissesto. Locali rischi di instabilità delle sponde.

##### Indicazioni di tutela

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

Tutela della morfologia naturale dei corsi d'acqua, con garanzia di mantenimento delle modalità naturali di evoluzione dei sistemi acquatici e di riva.

I corsi d'acqua i cui tracciati presentino un carattere naturale o naturaliforme dovranno mantenere tale carattere, sia ai fini naturalistico-ambientali, sia a fini ricreativi.

Limitazione degli interventi in alveo a quelli legati ad esigenze di governo del corso d'acqua.

Tutela dell'equilibrio biologico ed ecologico dei corsi d'acqua, per le conseguenze che tale equilibrio induce sull'assetto globale del territorio e sul paesaggio. A tal fine gli usi consentiti dovranno riguardare sia gli aspetti "quantitativi" (minimo deflusso), sia quelli relativi alla "qualità" delle acque (depurazione, misure anti-inquinamento).

Difesa e valorizzazione della vegetazione ripariale.

Conservazione integrale di eventuali meandri, lanche, zone umide.

Incremento delle possibilità di fruizione ricreativa dei corsi d'acqua, attraverso la riqualificazione paesistica, architettonica e fruitiva dei litorali compromessi.

Evitare le rettifiche o la creazione di nuovi tracciati ai corsi d'acqua. Laddove siano indispensabili interventi finalizzati al riequilibrio idrogeologico, questi devono aderire il più possibile alla morfologia naturale preesistente.

Sono sconsigliati i movimenti di terra che alterino i caratteri morfologici esistenti, gli avvallamenti, i rilevati.

Impedire l'asportazione del materiale movimentato. Ove strettamente necessario ai fini del riassetto idrogeologico, sono consentite opere e/o interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria sugli alvei (briglie,

arginature, opere di svaso). Nel caso di realizzazione di briglie e di consolidamento artificiale delle scarpate, devono essere utilizzati materiali morti e vivi integrati staticamente (gabbioni e scogliere rinverdite) o alternati (pietrame nei tratti a sponda convessa e piantumazioni nei tratti concavi).

La difesa dei corsi d'acqua dal rischio di dissesto idrogeologico, dovrà realizzarsi non solo attraverso la creazione di "barriere" e "difese strutturali" di tipo "passivo", ma anche attraverso l'individuazione di aree libere da infrastrutture e/o insediamenti. Devono essere previsti letti di piena raccordati gradatamente al terreno circostante e caratterizzati da scarpate a pendenza moderata, piantumate con essenze autoctone.

Sono ammissibili tutti gli interventi atti a garantire un deflusso minimo delle acque, che permetta la vita e la reintegrazione dei corsi d'acqua nel paesaggio; limitare il rilascio di concessioni per nuove derivazioni d'acqua se non a scopi agricoli.

Sono da incentivare interventi volti al disinquinamento, al miglioramento del regime idrico limitatamente alla pulizia del letto fluviale, alla manutenzione delle infrastrutture idrauliche e delle opere di attraversamento esistenti.

Evitare la manomissione, la bruciatura, l'estirpazione o la riduzione in genere della vegetazione ripariale. Sono da favorire interventi di manutenzione della vegetazione ripariale, con possibilità di introduzione di vegetazione autoctona per la valorizzazione paesistica dei corsi d'acqua, purché non in contrasto con il relativo assetto idraulico.

Sono inoltre da favorire interventi di ampliamento delle fasce di vegetazione ripariale esistenti e/o il rimboschimento con specie arboree e arbustive al fine di creare nuove fasce di vegetazione di ampiezza variabile in funzione della dimensione del corpo idrico e delle caratteristiche dell'ambiente circostante.

Regolamentare l'accesso e il transito con mezzi motorizzati, se non per lo svolgimento delle attività agricolo-forestali e per il governo del corso d'acqua.

Vietare l'apertura di cave e di discariche in alveo o in prossimità dei corsi d'acqua.

Incentivare la creazione di percorsi pedonali e di spazi per il tempo libero, la ricreazione e lo sport moderatamente attrezzati, con i necessari collegamenti con gli insediamenti limitrofi.

Per l'utilizzo agricolo

La salvaguardia della falda superficiale e la fragilità di tali aree richiedono una programmata limitazione d'uso dei liquami animali, dei concimi inorganici e dei pesticidi, la progressiva disincentivazione dell'agricoltura intensiva, l'espansione della praticoltura e della arboricoltura (con esclusione di impianti produttivi che necessitano di elevato uso di pesticidi), mediante incentivi di natura finanziaria per eventuali interventi di rinaturalizzazione, secondo la normativa nazionale e comunitaria.

Sono vietati anche a fini colturali agricoli:

il rimodellamento morfologico dei suoli, lo spianamento degli orli o scarpate di terrazzo;  
l'eliminazione o la riduzione della vegetazione ripariale.

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

Sono ammessi solo interventi di adeguamento e trasformazione di infrastrutture a rete o puntuali esistenti comunque dotati di studi tesi a verificare gli effetti di reale mitigazione sulla componente paesistica, delle scelte proposte.

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

Per quanto concerne gli interventi sui manufatti edilizi esistenti a servizio dell'attività agricola (case, stalle, ecc.), sono ammessi interventi di adeguamento funzionale alle seguenti condizioni.

a - apposizione di vincolo registrato di destinazione sul manufatto e sull'area di pertinenza;

b- conformità alle prescrizioni specifiche presenti nel Piano o degli studi di contesto, in merito alle caratteristiche tipologiche, ai materiali d'uso, ecc., finalizzate al mantenimento delle caratteristiche ambientali dell'edilizia tradizionale.

Sono ammessi interventi relativi a modeste infrastrutture tecniche necessarie al mantenimento o all'incremento dell'attività agricola e zootecnica, come allacciamenti idrici ed elettrici, di servizio ai manufatti esistenti

Per i manufatti edilizi non riconducibili alla classificazione del comma precedente è ammessa solo la manutenzione ordinaria e straordinaria.

Per un corretto inserimento paesistico di nuovi manufatti edilizi isolati

Valgono comunque le prescrizioni di legge in merito alle distanze. È da evitare la costruzione di nuovi manufatti edilizi isolati fatta esclusione per quelli strettamente necessari per il governo e la tutela degli assetti idrogeologici, che interessano gli areali delle componenti paesistiche in oggetto.

Per uno sviluppo paesisticamente sostenibile, dei nuclei abitati.

È da evitare l'ampliamento dei nuclei abitati, anche isolati, che interessano gli areali storicamente consolidati della componente paesistica in oggetto; tuttavia in ambiti territoriali particolari in cui venga documentata e verificata l'impossibilità alternativa di uno sviluppo urbano contenuto e paesisticamente accettabile è possibile prevedere una limitata trasformazione della componente.

Per tale evenienza, che comunque non dovrà modificare in modo sensibile gli assetti percettivi dei quadri paesistici consolidati, le previsioni degli strumenti urbanistici saranno subordinate alla redazione dei Piani o negli studi di contesto con dettagli di approfondimento al contesto interessato. In detti piani, in particolare, verranno evidenziate le seguenti condizioni di coerenza con la struttura insediativa preesistente:

- a) giusto rapporto tra il nucleo esistente ed il programma di espansione;
- b) ricerca di assonanza morfologica e tipologica tra il vecchio ed il nuovo edificato.
- c) eventuali opere di mitigazione degli effetti.
- d) Mantenimento delle condizioni percettive e di lettura geomorfologica della componente in rapporto con il contesto anche attraverso l'approfondimento della verifica per la corretta localizzazione planometrica delle nuove edificazioni

- Il Piano Paesistico di contesto individuerà le situazioni di degrado dovute alla presenza di attività a cielo aperto, costruzioni turbative e altre strutture edilizie costituenti profonde alterazioni alle caratteristiche del paesaggio.

- Nell'ambito di detto piano verranno definite le modalità degli interventi di riqualificazione formale dei manufatti necessari per ricostituire una corretta integrazione con il paesaggio.

#### **44.4. Prati e pascoli**

##### Caratteri identificativi

Elementi fortemente caratterizzanti il paesaggio della montagna e delle valli Alpine. All'interno dell'omogeneità visiva data dalle estese coperture boschive, le porzioni di prati e pascoli costituiscono, infatti, un elemento paesistico di grande rilevanza.

Oltre ad individuare la sede, periodica o stabile, dell'insediamento umano contribuiscono a diversificare i caratteri del paesaggio di versante individuando le aree di più densa antropizzazione montana e stabiliscono connotazioni di tipo verticale fra fondovalle ed alte quote, in relazione ai diversi piani altitudinali.

Coltivazioni foraggere erbacee poilifite fuori avvicendamento il cui prodotto viene sfalcato e/o pascolato, questo può presentarsi anche con delle presenze arboree isolate

Si distinguono le seguenti tipologie peculiari:

Prati-pascoli di mezzacosta (maggenghi): aree ubicate in posizione mediana lungo il versante di una valle alpina o prealpina, tra i 1000 e i 1600 metri, generalmente circondate da boschi; vi sosta il bestiame nella stagione primaverile, durante gli spostamenti tra i pascoli d'alta quota (alpeggi) e il fondovalle; tali aree sono destinate a colture foraggere, utilizzate prevalentemente a sfalcio e pascolo.

Prati e pascoli di fondovalle: aree ubicate nei fondovalle alpini e prealpini, tra i 300 e i 1000 metri, utilizzate prevalentemente a sfalcio periodico o a sfalcio e pascolo (prati-pascoli).

##### Elementi di criticità

Progressiva colonizzazione spontanea del bosco, che riduce progressivamente i pascoli e i prati coltivati. Si tratta delle porzioni di paesaggio agrario più delicate e passibili di scomparsa, perché legate ad attività di allevamento transumante di difficile tenuta, considerate le difficoltà oggettive di questa consuetudine e le non proporzionate rese economiche.

Abbandono della manutenzione del sottobosco in assenza di pascolo stagionale.

Processi di urbanizzazione aggressivi.

Apertura di nuove strade carrabili, che non rispettano il disegno del paesaggio agrario tradizionale.

Indicazioni di tutela

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

Tutela e conservazione di complessi vegetazionali, e ricostruzione dell'equilibrio bio-ecologico dell'ambiente delle attività silvo-colturali e di allevamento zootecnico non intensivo.

Per l'utilizzo agricolo

Non sono ammesse, nell'utilizzo agricolo del territorio, trasformazioni e rimodellamenti della morfologia dei terreni, né modifiche dei caratteri salienti della trama infrastrutturale agricola.

Dovranno essere salvaguardate ed incentivate le colture tradizionali.

La salvaguardia peculiare dei prati e dei prati-pascoli di montagna costituisce azione caratteristica per la tutela dei valori paesistici della componente.

Andranno favorite le manutenzioni che impediscano l'avanzamento progressivo del bosco e la progressiva cancellazione degli spazi prativi di montagna.

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

Sono ammessi interventi di adeguamento e trasformazione di infrastrutture a rete o puntuali esistenti, o interventi ex-novo quando siano già compresi in strumenti di programmazione o pianificazione già approvati ai relativi livelli istituzionali.

Adattamenti e rettifiche alle infrastrutture di cui al comma precedente sono consentiti a condizione di operare il recupero ambientale della fascia di territorio interessata, e di usare materiali, tecnologie e tipologie dei manufatti, conformi alle prescrizioni specifiche che saranno emanate nei Piani o negli studi di contesto. A queste stesse condizioni sono ammessi interventi ex-novo relativi ad infrastrutture di interesse comunale come acquedotti, raccordi viari, di servizio poderale, di accesso ai nuclei frazionali esistenti, di difesa dei suoli, e di regimazione agro-silvo-pastorale. Per quanto riguarda interventi ex-novo limitati esclusivamente a rifugi, posti di ristoro, percorsi e spazi di sosta e simili, presidi per il controllo e il monitoraggio dei valori ambientali e scientifici, andranno svolte e documentate specifiche ricerche mirate all'accertamento che essi non riguardino anche parzialmente, areali, connotati da forti valenze abiotiche o biocenotiche.

Interventi infrastrutturali a rete (energetici, viari, impianti di risalita, ecc) non classificabili nei commi precedenti, dovranno preventivamente essere oggetto di concertazione con la Provincia attraverso una valutazione dell'Impatto Ambientale dei medesimi.

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

Per quanto concerne i manufatti edilizi esistenti, con qualsiasi destinazione d'uso, sono ammessi tutti gli interventi consentiti dallo strumento urbanistico vigente subordinatamente al mantenimento delle caratteristiche ambientali dell'edilizia tradizionale.

Sono ammessi ampliamenti e trasformazioni di manufatti a destinazione artigianale-industriale o agricola-produttiva intensiva, purché gli interventi proposti prevedano contestualmente opere volte al recupero paesistico-ambientale e alla ricomposizione di un'immagine naturalistica tesa a mitigarne l'impatto sull'ambiente, sulla base di indirizzi specifici emanati dai Piani Paesistici di contesto o negli studi paesistici di dettaglio a supporto delle relazioni.

Sono ammessi interventi relativi a infrastrutture tecniche necessarie al mantenimento o all'incremento dell'attività agricola e zootecnica, e allacciamenti idrici ed elettrici di servizio di manufatti esistenti con qualsiasi destinazione d'uso.

Andrà mantenuta e migliorata la vegetazione arborea intorno ai manufatti tradizionali sulla base di essenze assonanti al carattere dei luoghi.

Per un corretto inserimento paesistico di nuovi manufatti edilizi isolati

Sono consentite nuove costruzioni per strutture agro-produttive anche zootecniche, nei rapporti superficie aziendale/carico animale ammessi dalle normative vigenti e negli eventuali indirizzi del piano agricolo provinciale, subordinatamente alla verifica della loro compatibilità con i caratteri paesistico-ambientali dei luoghi, da verificarsi, in sede di permesso per costruire, coerentemente agli indirizzi anche tipologici, costruttivi, di utilizzo di

materiali, di finitura nonché relativi ad eventuali interventi di mitigazione paesistica, emanati nei Piani Paesistici di contesto o negli studi paesistici di dettaglio a supporto delle relazioni.

Per uno sviluppo paesisticamente sostenibile, dei nuclei abitati.

Per quanto afferisce all'eventuale espansione di nuclei e centri abitati, in coerenza con le indicazioni individuate dalle tavole di dettaglio del presente piano, le previsioni degli strumenti urbanistici saranno subordinate alla redazione di Piani o negli studi paesistici di contesto, con dettagli di approfondimento al contesto interessato. In detti piani, in particolare, verranno evidenziate le seguenti condizioni di coerenza con la struttura insediativa preesistente:

- a) giusto rapporto tra il nucleo esistente ed il programma di espansione.
- b) ricerca di assonanza morfologica e tipologica tra il vecchio ed il nuovo edificato.
- c) eventuali opere di mitigazione degli effetti.

I Piani Paesistici di contesto o negli studi paesistici di dettaglio a supporto delle relazioni individuerà le situazioni di degrado dovute alla presenza di attività a cielo aperto, costruzioni dismesse e altre strutture edilizie costituenti profonde alterazioni alle caratteristiche del paesaggio.

Nell'ambito di detto piano verranno definite le modalità degli interventi di riqualificazione formale dei manufatti necessari per ricostituire una corretta integrazione con il paesaggio.

#### **44.5. Boschi di conifere**

##### Caratteri identificativi (boschi misti di conifere)

Sono da considerare "boschi" le aree in cui la copertura di vegetazione arborea sia superiore al 20% della superficie.

Boschi costituiti da specie arboree appartenenti alle famiglia delle conifere.

I boschi ad alto fusto o di conifere, costituiscono l'elemento portante del paesaggio della montagna prealpina ed alpina di quota.

Anche le fasce boscate a conifere, fortemente caratterizzate per estensione, omogeneità di versante, acclività, esposizione, altitudine e qualità del substrato litologico, costituiscono elementi di forte connotazione paesistica.

Dal punto di vista paesistico, la funzione primaria del bosco di conifere, di "connettivo" rispetto ad altri elementi puntuali ed areali, quali insediamenti rurali, pascoli, detriti di falda, rocce affioranti, ecc., è integrata dalla funzione di rafforzamento "visivo per contrasto" degli elementi sommitali privati e delle altre energie di rilievo.

##### Caratteri identificativi (boschi misti di conifere e di latifoglie governati a ceduo)

Consociazioni di piante di specie diverse, appartenenti alle conifere ed alle latifoglie ed in cui non è riconoscibile o definibile una prevalenza dei tipi che li costituiscono, possono essere governate sia a ceduo che allevate ad alto fusto.

##### Elementi di criticità

Diminuzione della funzione di protezione idrologica del territorio nel caso di bosco degradato e di forti tagli.

Aumento della velocità di scorrimento delle acque superficiali nelle zone disboscate, con conseguente aumento del rischio idraulico.

Abbandono del bosco, con conseguente degrado e propensione al dissesto.

Abbandono della manutenzione e dell'attività di raccolta di prodotti del sottobosco, dovuta all'abbandono delle attività agro-pastorali.

Omogeneizzazione dei colori e delle forme del bosco in alta e media quota e scadimento del paesaggio coltivato in bassa quota, che inducono un'immagine "confusa" della montagna: questa appare sempre meno disegnata nelle sue articolazioni funzionali e tendenzialmente orientata verso l'omogeneizzazione fisico-percettiva.

Progressiva inaccessibilità e scomparsa dei sentieri e delle mulattiere.

Sfaldamento dei terrazzamenti in assenza di manutenzione e in conseguenza del processo di colonizzazione spontanea del bosco.

Uso saltuario e improprio dei percorsi di montagna (motorizzazione).

Presenza di intrusioni tecnologiche, quali ad esempio gli elettrodotti, che tagliano secondo tracciati rettilinei larghe fasce boscate.

Rischio di incendio.

#### Indicazioni di tutela

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

Conservazione delle risorse forestali e dei loro caratteri ecologici e paesistici; conservazione dell'integrità delle aree boscate a conifere.

Frenare il progressivo avanzamento del bosco verso le aree a pascolo e verso i fondovalle. Ridefinizione puntuale dei confini tra bosco e aree libere, con margini non rettilinei, in modo da mantenere l'equilibrio percettivo tra le diverse componenti del paesaggio.

Ai fini della prevenzione incendi è opportuno garantire la possibilità di divisione delle superfici forestali in porzioni isolate da fasce libere taglia fuoco e la costruzione di riserve d'acqua e di piazzole per l'atterraggio di elicotteri. Le fasce taglia fuoco devono essere realizzate possibilmente come piste di servizio a debole pendenza o come pascoli alberati, utilizzabili anche per il pascolamento; esse devono comunque avere larghezze ridotte (compatibilmente con la loro efficacia e funzionalità), soprattutto nei boschi di piccole dimensioni e costituiti da popolamenti sparsi.

Manutenzione e reimpianto boschivo con specie autoctone delle aree alterate o riportabili allo stato di bosco.

E' ammissibile lo sfruttamento regolamentato del bosco ai fini turistici, escursionistici, di studio e di ricerca, attraverso la manutenzione, il recupero e la segnalazione dei sentieri e delle mulattiere; dovrà essere comunque conservata la loro sostanziale integrità costruttiva originaria.

E' vietato l'uso di mezzi motorizzati, salvo che per le attività agro-silvo-pastorali e per la mobilità dei residenti.

E' vietata la recinzione delle aree boscate.

Per l'utilizzo agricolo

Valorizzazione dell'attività agricola, ai fini della manutenzione fisica ed estetica del territorio boscato.

Sono da limitare i seguenti interventi: la riduzione delle superfici forestate; il dissodamento; la sostituzione dei boschi con altre colture; l'allevamento zootecnico di tipo intensivo.

Favorire la silvicoltura ad indirizzo produttivo, privilegiando la vocazione delle specie vegetazionali in equilibrio con l'ambiente. Le pratiche silvo-colturali devono essere improntate a criteri naturalistici: nelle fustaie si deve favorire il rinnovo naturale della specie ed impedire il taglio a raso del bosco.

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

Sono ammessi interventi di adeguamento e trasformazione di infrastrutture a rete o puntuali esistenti, o interventi ex-novo quando siano già compresi in strumenti di programmazione o pianificazione già approvati ai relativi livelli istituzionali.

L'eventuale costruzione o ampliamento delle strade sui versanti dovrà seguire criteri di corretto inserimento paesistico, seguendo la morfologia naturale del versante (curve di livello, morfologie emergenti, ecc.) ed evitando la realizzazione di muri di sostegno di forte impatto percettivo privilegiando tecniche dell'ingegneria naturalistica.

Manutenzione dei sentieri esistenti e della relativa segnaletica.

Adattamenti e rettifiche alle infrastrutture di cui sopra sono consentiti a condizione di operare il recupero ambientale della fascia di territorio interessata, e di usare materiali, tecnologie e tipologie dei manufatti, conformi alle prescrizioni specifiche indicate nei Piani Paesistici di contesto o negli studi paesistici di dettaglio che verranno poi valutate. A queste stesse condizioni sono ammessi interventi ex-novo relativi ad infrastrutture d'interesse comunale come acquedotti, raccordi viari, di servizio podereale, di accesso ai nuclei frazionali esistenti, di difesa dei suoli, e di regimazione agro-silvo-pastorale.

L'installazione di elettrodotti e di ripetitori radiotelevisivi dovrà rispondere a criteri di compatibilità paesistica, senza alterare la morfologia dei luoghi e lo sky-line dei rilievi; particolare attenzione nella posa dei sostegni degli elettrodotti e alla localizzazione delle antenne e dei ripetitori di grandi dimensioni.

Interventi infrastrutturali a rete (energetici, viari, impianti di risalita, ecc) non classificabili nei commi precedenti, dovranno preventivamente essere oggetto di concertazione con la Provincia attraverso una valutazione dell'Impatto Ambientale dei medesimi.

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

Per quanto concerne i manufatti edilizi esistenti, con qualsiasi destinazione d'uso, sono ammessi tutti gli interventi consentiti dallo strumento urbanistico vigente., subordinatamente al mantenimento delle caratteristiche ambientali e paesistiche dell'edilizia tradizionale.

Sono ammessi interventi relativi a infrastrutture tecniche necessarie al mantenimento o all'incremento dell'attività agricola di silvicoltura, e allacciamenti idrici ed elettrici di servizio di manufatti esistenti con qualsiasi destinazione d'uso.

Per un corretto inserimento paesistico di nuovi manufatti edilizi isolati

Sono consentite nuove costruzioni per il presidio agricolo produttivo della montagna, subordinatamente alla verifica della loro compatibilità con i caratteri paesistico-ambientali dei luoghi, da verificarsi, in sede di permesso per costruire, coerentemente agli indirizzi anche tipologici, costruttivi, di utilizzo di materiali, di finitura nonché relativi ad eventuali interventi di mitigazione paesistica, emanati nel Piano o degli studi di contesto.

Per quanto riguarda interventi ex-novo limitati esclusivamente a rifugi, posti di ristoro percorsi e spazi di sosta e simili, presidi per il controllo e il monitoraggio dei valori ambientali e scientifici, andranno svolte e documentate specifiche ricerche mirate all'accertamento che essi non riguardino anche parzialmente, areali, connotati da forti valenze abiotiche o biocenotiche;

Sarà possibile la costruzione di edifici di dimensioni, caratteristiche tipologiche e costruttive coerenti con la tradizione agricola locale, finalizzati ad una fruizione eco-turistica e di studio dei luoghi.

Per uno sviluppo paesisticamente sostenibile, dei nuclei abitati.

È da evitare l' ampliamento dei nuclei abitati, anche isolati, che interessi gli areali della componente paesistica in oggetto. Essa riveste un ruolo fondamentale nella definizione del paesaggio provinciale e comunale.

#### **44.6. Boschi di latifoglie**

##### Caratteri identificativi

Sono da considerare "boschi" le aree in cui la copertura di vegetazione arborea sia superiore al 20% della superficie.

Boschi costituiti da piante di latifoglie, sia di norma provenienti da seme, destinate ad essere allevate ad alto fusto, sia sottoposte a tagli periodici più o meno frequenti (cedui semplici e cedui composti). Appartengono a questa sottoclasse anche i boschi di latifoglie diversamente governati, intesi come boschi costituiti da piante di latifoglie in cui non è riconoscibile una forma di governo (fustaia - ceduo) prevalente.

Si definisce "bosco" l'insieme di una superficie di terreno e del soprassuolo arboreo che lo ricopre; quando l'estensione è notevole più che di bosco si parla di foresta.

Secondo l'età delle piante che compongono il soprassuolo, il bosco può essere coetaneo (specie arboree della stessa età) o disetaneo (specie arboree d'età diversa); mentre in relazione alle specie può risultare puro (di una sola specie) o misto (di più specie). Secondo le modalità di rinnovo del soprassuolo arboreo il bosco può essere ceduo (bosco di basso fusto sottoposto a taglio periodico) o d'alto fusto.

Le fasce boscate, fortemente caratterizzate per estensione, omogeneità di versante, acclività, esposizione, altitudine e qualità del substrato litologico, costituiscono elementi di forte connotazione paesistica.

I boschi rappresentano il connettivo vegetazionale che collega ambiti fisiograficamente diversi: proteggendo dall'erosione dei corpi idrici, contribuendo alla stabilità idrogeologica, all'autodepurazione dell'ambiente, all'equilibrio ed alla compensazione bioecologica generale degli ecosistemi.

##### Elementi di criticità

Diminuzione della funzione di protezione idrologica del territorio nel caso di bosco degradato e di forti tagli. Aumento della velocità di scorrimento delle acque superficiali nelle zone disboscate, con conseguente aumento del rischio idraulico.

Abbandono del bosco, con conseguente degrado e propensione al dissesto. Abbandono della manutenzione e dell'attività di raccolta di prodotti del sottobosco, dovuta all'abbandono delle attività agro-pastorali.

Progressiva colonizzazione spontanea del bosco, che si abbassa di quota, con possibilità di aggressione anche di nuclei di antica formazione (abbandonati) o di spazi prativi o terrazzati.

Impoverimento della varietà di specie arboree presenti e prevalenza delle specie dominanti.  
Progressiva inaccessibilità e scomparsa dei sentieri e delle mulattiere.  
Sfaldamento dei terrazzamenti in assenza di manutenzione e in conseguenza del processo di colonizzazione spontanea del bosco.  
Uso saltuario e improprio dei percorsi di montagna (motorizzazione).  
Presenza di intrusioni tecnologiche, quali ad esempio gli elettrodotti, che tagliano secondo tracciati rettilinei larghe fasce boscate.  
Rischio di incendio.

#### Indicazioni di tutela

Per il mantenimento, il recupero e la valorizzazione del ruolo paesistico originario  
Conservazione delle risorse forestali e dei loro caratteri ecologici e paesistici; conservazione dell'integrità delle aree boscate.  
Frenare il progressivo avanzamento del bosco verso le aree a pascolo e verso i fondovalle.  
Ridefinizione puntuale dei confini tra bosco e aree libere, con margini non rettilinei, in modo da mantenere l'equilibrio percettivo tra le diverse componenti del paesaggio.  
Ai fini della prevenzione incendi è opportuno garantire la possibilità di divisione delle superfici forestali in porzioni isolate da fasce libere taglia fuoco e la costruzione di riserve d'acqua e di piazzole per l'atterraggio di elicotteri. Le fasce taglia fuoco devono essere realizzate possibilmente come piste di servizio a debole pendenza o come pascoli alberati, utilizzabili anche per il pascolamento; esse devono comunque avere larghezze ridotte (compatibilmente con la loro efficacia e funzionalità), soprattutto nei boschi di piccole dimensioni e costituiti da popolamenti sparsi.  
Manutenzione e reimpianto boschivo con specie autoctone delle aree alterate o riportabili allo stato di bosco.  
E' ammissibile lo sfruttamento regolamentato del bosco ai fini turistici, escursionistici, di studio e di ricerca, attraverso la manutenzione, il recupero e la segnalazione dei sentieri e delle mulattiere; dovrà essere comunque conservata la loro sostanziale integrità costruttiva originaria.  
E' vietato l'uso di mezzi motorizzati, salvo che per le attività agro-silvo-pastorali e per la mobilità dei residenti;  
E' vietata la recinzione delle aree boscate.

#### Per l'utilizzo agricolo

Valorizzazione dell'attività agricola, ai fini della manutenzione fisica ed estetica del territorio boscato.  
Sono da limitare i seguenti interventi: la riduzione delle superfici forestate; il dissodamento; la sostituzione dei boschi con altre colture; l'allevamento zootecnico di tipo intensivo.  
Favorire la silvicoltura ad indirizzo produttivo, privilegiando la vocazione delle specie vegetazionali in equilibrio con l'ambiente. Le pratiche silvo-colturali devono essere improntate a criteri naturalistici: il ceduo trentennale dovrebbe essere convertito in fustaia.

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

Sono ammessi interventi di adeguamento e trasformazione di infrastrutture a rete o puntuali esistenti, o interventi ex-novo quando siano già compresi in strumenti di programmazione o pianificazione già approvati ai relativi livelli istituzionali.  
L'eventuale costruzione o ampliamento delle strade sui versanti dovrà seguire criteri di corretto inserimento paesistico, seguendo la morfologia naturale del versante (curve di livello, morfologie emergenti, ecc.) ed evitando la realizzazione di muri di sostegno di forte impatto percettivo privilegiando tecniche dell'ingegneria naturalistica.  
Manutenzione dei sentieri esistenti e della relativa segnaletica.  
Adattamenti e rettifiche alle infrastrutture di cui sopra sono consentiti a condizione di operare il recupero ambientale della fascia di territorio interessata, e di usare materiali, tecnologie e tipologie dei manufatti, conformi alle prescrizioni specifiche che verranno indicate nei Piani Paesistici di contesto o negli studi paesistici di dettaglio che verranno poi valutate. A queste stesse condizioni sono ammessi interventi ex-novo relativi ad infrastrutture d'interesse comunale come acquedotti, raccordi viari, di servizio poderale, di accesso ai nuclei frazionali esistenti, di difesa dei suoli, e di regimazione agro-silvo-pastorale

L'installazione di elettrodotti e di ripetitori radiotelevisivi dovrà rispondere a criteri di compatibilità paesistica, senza alterare la morfologia dei luoghi e lo sky-line dei rilievi; particolare attenzione nella posa dei sostegni degli elettrodotti e alla localizzazione delle antenne e dei ripetitori di grandi dimensioni.

Interventi infrastrutturali a rete (energetici, viari, impianti di risalita, ecc) non classificabili nei commi precedenti, dovranno preventivamente essere oggetto di concertazione con la Provincia attraverso una valutazione dell'Impatto Ambientale dei medesimi.

Garantire la possibilità di realizzare opere di difesa idraulica e idrogeologica, interventi di rimboschimento, formazione di percorsi di accesso e di servizio, interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria degli edifici e dei manufatti esistenti.

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

Per quanto concerne i manufatti edilizi esistenti, con qualsiasi destinazione d'uso, sono ammessi tutti gli interventi consentiti dallo strumento urbanistico vigente., subordinatamente al mantenimento delle caratteristiche ambientali e paesistiche dell'edilizia tradizionale.

Sono ammessi interventi relativi a infrastrutture tecniche necessarie al mantenimento o all'incremento dell'attività agricola di silvicoltura, e allacciamenti idrici ed elettrici di servizio di manufatti esistenti con qualsiasi destinazione d'uso.

Per un corretto inserimento paesistico di nuovi manufatti edilizi isolati

Sono consentite nuove costruzioni per il presidio agricolo produttivo della montagna, subordinatamente alla verifica della loro compatibilità con i caratteri paesistico-ambientali dei luoghi, da verificarsi, in sede di permesso per costruire, coerentemente agli indirizzi anche tipologici, costruttivi, di utilizzo di materiali, di finitura contenuti nel Piano o degli studi di contesto.

Per quanto riguarda interventi ex-novo limitati esclusivamente a rifugi, posti di ristoro percorsi e spazi di sosta e simili, presidi per il controllo e il monitoraggio dei valori ambientali e scientifici, andranno svolte e documentate specifiche ricerche mirate all'accertamento che essi non riguardino anche parzialmente, areali, connotati da forti valenze abiotiche o biocenotiche.

Sarà possibile la costruzione di edifici di dimensioni, caratteristiche tipologiche e costruttive coerenti con la tradizione agricola locale, finalizzati ad una fruizione eco-turistica e di studio dei luoghi.

Le opere edilizie e di infrastrutturazione, anche ad uso agricolo, in prossimità degli elementi vegetazionali diffusi, saranno tali da non alterare fisicamente tali elementi e da non modificare le relazioni visive e culturali che gli stessi instaurano con il contesto.

Per uno sviluppo paesisticamente sostenibile, dei nuclei abitati.

È da evitare l' ampliamento dei nuclei abitati, anche isolati, che interessi gli areali della componente paesistica in oggetto. Essa riveste un ruolo fondamentale nella definizione del paesaggio provinciale.

#### **44.7. Formazioni ripariali**

##### Caratteri identificativi

Si definiscono formazioni ripariali le formazioni vegetali legnose, igrofile, insediate naturalmente lungo le rive dei corsi d'acqua.

##### Elementi di criticità

Possibilità di alterazione antropica della morfologia e dello stato di naturalità dei luoghi attraverso interventi antropici causati dallo sfruttamento delle risorse , con tracce evidenti di conflitto con il contesto naturale.

Rischio di creazione di situazioni di instabilità (frane, erosioni, decorticamento), anche di notevole importanza, variabili in funzione dei locali caratteristiche geologiche.

Particolare evidenza percettiva di tutte le trasformazioni operate, in ragione della spiccata esposizione visiva degli oggetti disposti su terreni.

Cattiva regimazione delle acque superficiali, che provocano fenomeni di dissesto, con conseguente denudamento dei versanti e formazione di nicchie di distacco che, anche se consolidate, interrompono l'andamento uniforme del paesaggio rendendolo meno fruibile e paesisticamente incongruo.

Asportazione delle coperture erbacee per far posto a profonde arature per l'impianto di seminativi, con innesco di gravi processi di alterazione, quali il trasporto solido e l'erosione.

Intaglio di scarpate per l'esecuzione di opere infrastrutturali (strade, insediamenti, ecc.), con rischio di innesco di fenomeni di scivolamento superficiale.

Rischio di rottura della cotica: formazione di piccoli terrazzamenti paralleli provocati dal sovraccarico che, in concomitanza di precipitazioni intense, si staccano, dando origine a vaste aree denudate.

#### Indicazioni di tutela

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

Evitare le modificazioni alle condizioni di giacitura del pendio, con rischio di innesco di situazioni di dissesto, spesso irreversibili. Ogni intervento di modifica dell'assetto attuale deve essere comunque valutato tramite approfondite indagini geotecniche.

Sulle aree di versante aventi forte pendenza (superiore al 30%) devono, in linea generale, essere esclusi gli interventi edilizi, nonché qualsiasi impedimento al deflusso delle acque, i riporti e i movimenti di terra che alterino in modo sostanziale e/o stabilmente il profilo del terreno (salvo le opere di recupero ambientale).

Evitare l'apertura di nuove cave o l'ampliamento di quelle esistenti.

Per l'utilizzo agricolo

Non sono ammesse, nell'utilizzo agricolo del territorio, trasformazioni e rimodellamenti della morfologia dei terreni, né modifiche dei caratteri salienti della trama infrastrutturale agricola. Dovranno essere salvaguardate ed incentivate le colture tradizionali.

Andranno favorite le manutenzioni che impediscano l'avanzamento progressivo del bosco e la progressiva cancellazione degli spazi prativi di montagna.

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

Sono ammessi interventi di adeguamento e trasformazione di infrastrutture a rete o puntuali esistenti, o interventi ex-novo quando siano già compresi in strumenti di programmazione o pianificazione già approvati ai relativi livelli istituzionali.

L'eventuale costruzione o ampliamento delle strade dovrà seguire criteri di corretto inserimento paesistico, seguendo la morfologia naturale (curve di livello, morfologie emergenti, ecc.) ed evitando la realizzazione di muri di sostegno di forte impatto percettivo privilegiando tecniche dell'ingegneria naturalistica.

Manutenzione dei sentieri esistenti e della relativa segnaletica.

Adattamenti e rettifiche alle infrastrutture di cui sopra sono consentiti a condizione di operare il recupero ambientale della fascia di territorio interessata, e di usare materiali, tecnologie e tipologie dei manufatti, conformi alle prescrizioni specifiche che saranno emanate nei Piani o negli studi di contesto. A queste stesse condizioni sono ammessi interventi ex-novo relativi ad infrastrutture di interesse comunale come acquedotti, raccordi viari, di servizio podereale, d'accesso ai nuclei frazionali esistenti, di difesa dei suoli, e di regimazione agro-silvo-pastorale.

L'installazione di elettrodotti e di ripetitori radiotelevisivi dovrà rispondere a criteri di compatibilità paesistica, senza alterare la morfologia dei luoghi e lo sky-line dei rilievi; particolare attenzione nella posa dei sostegni degli elettrodotti e alla localizzazione delle antenne e dei ripetitori di grandi dimensioni.

Interventi infrastrutturali a rete (energetici, viari, impianti di risalita, ecc) non classificabili nei commi precedenti, dovranno preventivamente essere oggetto di concertazione con la Provincia attraverso una valutazione dell'Impatto Ambientale dei medesimi.

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

Andrà mantenuta e migliorata la vegetazione arborea intorno ai manufatti tradizionali sulla base di essenze assonanti al carattere dei luoghi.

Nell'ambito del progetto verranno definite le modalità degli interventi di riqualificazione formale dei manufatti necessari per ricostituire una corretta integrazione con il paesaggio.

Per un corretto inserimento paesistico di nuovi manufatti edilizi isolati

Sono consentite nuove costruzioni per il presidio agricolo produttivo della montagna, subordinatamente alla verifica della loro compatibilità con i caratteri paesistico-ambientali dei luoghi, da verificarsi, in sede di permesso per costruire, coerentemente agli indirizzi anche tipologici, costruttivi, di utilizzo di materiali, di finitura nonché relativi ad eventuali interventi di mitigazione paesistica, emanati nel Piano o degli studi di contesto.

Per quanto riguarda interventi ex-novo limitati esclusivamente a rifugi posti di ristoro percorsi e spazi di sosta e simili, presidi per il controllo e il monitoraggio dei valori ambientali e scientifici, andranno svolte e documentate specifiche ricerche mirate all'accertamento che essi non riguardino anche parzialmente, areali, connotati da forti valenze abiotiche o biocenotiche.

Sarà possibile la costruzione di edifici di dimensioni, caratteristiche tipologiche e costruttive in linea con la tradizione agricola locale, finalizzati ad una fruizione eco-turistica e di studio dei luoghi.

Per uno sviluppo paesisticamente sostenibile, dei nuclei abitati.

Per quanto afferisce all'eventuale espansione di nuclei e centri abitati, in coerenza con le indicazioni di massima individuate dalla tavola paesistica di dettaglio le previsioni degli strumenti urbanistici saranno subordinate alla redazione dei Piani Paesistici di contesto, con dettagli di approfondimento al contesto interessato. In detti piani, in particolare, verranno evidenziate le seguenti condizioni di coerenza con la struttura insediativa preesistente:

- a) giusto rapporto tra il nucleo esistente ed il programma di espansione;
- b) ricerca di assonanza morfologica e tipologica tra il vecchio ed il nuovo edificato;
- c) eventuali opere di mitigazione degli effetti.
- d) Mantenimento delle condizioni percettive e di lettura geomorfologica della componente in rapporto con il contesto anche attraverso l'approfondimento della verifica per la corretta localizzazione planoaltimetrica delle nuove edificazioni

Il Piano Paesistico di contesto individuerà le situazioni di degrado dovute alla presenza di attività a cielo aperto, costruzioni dismesse e altre strutture edilizie costituenti profonde alterazioni alle caratteristiche del paesaggio.

#### **44.8.Cespuglieti**

##### Caratteri identificativi

Vegetazione prevalentemente erbacea e/o arbustiva, a volte discontinua e rada, a volte in associazione a specie arboree, o caratterizzata da alternanza di macchie di vegetazione arborea (evoluzione verso forme forestali).

A questa classe appartiene ad esempio la formazione di brughiera, qualora caratterizzata dalla presenza di vegetazione erbacea ed arbustiva costituita da specie quali il brugo, l'erica, la ginestra.

##### Elementi di criticità

Possibilità di alterazione antropica della morfologia e dello stato di naturalità dei luoghi attraverso interventi antropici causati dallo sfruttamento delle risorse montane (impianti idroelettrici, elettrodotti, ecc.), con tracce evidenti di conflitto con il contesto naturale.

Rischio di creazione di situazioni di instabilità (frane, erosioni, decorticamento), anche di notevole importanza, variabili in funzione dei locali caratteristiche geologiche.

Particolare evidenza percettiva di tutte le trasformazioni operate sul versante, in ragione della spiccata esposizione visiva degli oggetti disposti su terreni acclivi.

Cattiva regimazione delle acque superficiali, che provocano fenomeni di dissesto, con conseguente denudamento dei versanti e formazione di nicchie di distacco che, anche se consolidate, interrompono l'andamento uniforme del versante rendendolo meno fruibile e paesisticamente incongruo.

Asportazione delle coperture erbacee per far posto a profonde arature per l'impianto di seminativi, con innesco di gravi processi di alterazione dei versanti, quali il trasporto solido e l'erosione.

Intaglio di scarpate per l'esecuzione di opere infrastrutturali (strade, insediamenti, ecc.), con rischio di innesco di fenomeni di scivolamento superficiale.

Sovraccarico da pascolo con rischio di rottura della cotica: formazione di piccoli terrazzamenti paralleli provocati dal sovraccarico che, in concomitanza di precipitazioni intense, si staccano, dando origine a vaste aree denudate.

#### Indicazioni di tutela

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

Evitare le modificazioni alle condizioni di giacitura del pendio, con rischio di innesco di situazioni di dissesto, spesso irreversibili. Ogni intervento di modifica dell'assetto attuale deve essere comunque valutato tramite approfondite indagini geotecniche.

Sulle aree di versante aventi forte pendenza (superiore al 30%) devono, in linea generale, essere esclusi gli interventi edilizi, nonché qualsiasi impedimento al deflusso delle acque, i riporti e i movimenti di terra che alterino in modo sostanziale e/o stabilmente il profilo del terreno (salvo le opere di recupero ambientale).

Evitare l'apertura di nuove cave o l'ampliamento di quelle esistenti.

Per l'utilizzo agricolo:

Non sono ammesse, nell'utilizzo agricolo del territorio, trasformazioni e rimodellamenti della morfologia dei terreni, né modifiche dei caratteri salienti della trama infrastrutturale agricola. Dovranno essere salvaguardate ed incentivate le colture tradizionali.

Andranno favorite le manutenzioni che impediscano l'avanzamento progressivo del bosco e la progressiva cancellazione degli spazi prativi di montagna.

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

Sono ammessi interventi di adeguamento e trasformazione di infrastrutture a rete o puntuali esistenti, o interventi ex-novo quando siano già compresi in strumenti di programmazione o pianificazione già approvati ai relativi livelli istituzionali.

L'eventuale costruzione o ampliamento delle strade sui versanti dovrà seguire criteri di corretto inserimento paesistico, seguendo la morfologia naturale del versante (curve di livello, morfologie emergenti, ecc.) ed evitando la realizzazione di muri di sostegno di forte impatto percettivo privilegiando tecniche dell'ingegneria naturalistica.

Manutenzione dei sentieri esistenti e della relativa segnaletica:

Adattamenti e rettifiche alle infrastrutture di cui sopra sono consentiti a condizione di operare il recupero ambientale della fascia di territorio interessata, e di usare materiali, tecnologie e tipologie dei manufatti, conformi alle prescrizioni specifiche che saranno emanate nei Piani o negli studi di contesto. A queste stesse condizioni sono ammessi interventi ex-novo relativi ad infrastrutture di interesse comunale come acquedotti, raccordi viari, di servizio podereale, d'accesso ai nuclei frazionali esistenti, di difesa dei suoli, e di regimazione agro-silvo-pastorale.

L'installazione di elettrodotti e di ripetitori radiotelevisivi dovrà rispondere a criteri di compatibilità paesistica, senza alterare la morfologia dei luoghi e lo sky-line dei rilievi; particolare attenzione nella posa dei sostegni degli elettrodotti e alla localizzazione delle antenne e dei ripetitori di grandi dimensioni.

Interventi infrastrutturali a rete (energetici, viari, impianti di risalita, ecc) non classificabili nei commi precedenti, dovranno preventivamente essere oggetto di concertazione con la Provincia attraverso una valutazione dell'Impatto Ambientale dei medesimi.

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

Andrà mantenuta e migliorata la vegetazione arborea intorno ai manufatti tradizionali sulla base di essenze assonanti al carattere dei luoghi.

-Nell'ambito del progetto verranno definite le modalità degli interventi di riqualificazione formale dei manufatti necessari per ricostituire una corretta integrazione con il paesaggio.

Per un corretto inserimento paesistico di nuovi manufatti edilizi isolati

Sono consentite nuove costruzioni per il presidio agricolo produttivo della montagna, subordinatamente alla verifica della loro compatibilità con i caratteri paesistico-ambientali dei luoghi, da verificarsi, in sede di permesso per costruire, coerentemente agli indirizzi anche tipologici, costruttivi, di utilizzo di materiali, di finitura nonché relativi ad eventuali interventi di mitigazione paesistica, emanati dagli studi di contesto.

Per quanto riguarda interventi ex-novo limitati esclusivamente a rifugi posti di ristoro percorsi e spazi di sosta e simili, presidi per il controllo e il monitoraggio dei valori ambientali e scientifici, andranno svolte e documentate

specifiche ricerche mirate all'accertamento che essi non riguardino anche parzialmente, areali, connotati da forti valenze abiotiche o biocenotiche.

Sarà possibile la costruzione di edifici di dimensioni, caratteristiche tipologiche e costruttive in linea con la tradizione agricola locale, finalizzati ad una fruizione eco-turistica e di studio dei luoghi.

Per uno sviluppo paesisticamente sostenibile, dei nuclei abitati.

Per quanto afferisce all'eventuale espansione di nuclei e centri abitati, in coerenza con le indicazioni di massima individuate dalla tavola paesistica di dettaglio del Piano Paesistico Comunale. Le previsioni degli strumenti urbanistici saranno subordinate alla redazione dei Piani Paesistici di contesto, con dettagli di approfondimento al contesto interessato. In detti piani, in particolare, verranno evidenziate le seguenti condizioni di coerenza con la struttura insediativa preesistente:

- a) giusto rapporto tra il nucleo esistente ed il programma di espansione;
- b) ricerca di assonanza morfologica e tipologica tra il vecchio ed il nuovo edificato;
- c) eventuali opere di mitigazione degli effetti.
- d) Mantenimento delle condizioni percettive e di lettura geomorfologica della componente in rapporto con il contesto anche attraverso l'approfondimento della verifica per la corretta localizzazione planaltimetrica delle nuove edificazioni

Il Piano Paesistico di contesto individuerà le situazioni di degrado dovute alla presenza di attività a cielo aperto, costruzioni dismesse e altre strutture edilizie costituenti profonde alterazioni alle caratteristiche del paesaggio.

#### **44.9. Filari**

##### Caratteri identificativi

Per la rappresentazione degli elementi lineari (filari e siepi), gli elementi sono stati cartografati quando il loro sviluppo lineare sul terreno è risultato maggiore di 40 m. (riferiti all'interno dei singoli appezzamenti su cui insistono). I filari e le siepi sono stati rilevati quando di larghezza superiore a 5 metri. Caratterizzano il paesaggio agrario, sottolineando le partizioni colturali (sono presenti lungo i fossi e le strade poderali), e il paesaggio urbano.

##### Filari e siepi continui

Vengono definiti continui i filari e le siepi che hanno uno sviluppo continuo sul terreno senza interruzioni frequenti lungo l'impianto (riferito all'interno del singolo appezzamento su cui insiste).

La continuità trova riscontro nelle seguenti situazioni: sviluppo degli alberi e delle siepi tali da formare una cortina, tracciamento dato dall'alternarsi di tratti di chiome di alberi e siepi senza soluzione di continuità, tracciamento di chiome giovani che ancora non si toccano ma sono disposte con regolarità e senza fallanze.

##### Filari e siepi discontinui

Vengono definiti discontinui i filari e le siepi che presentano interruzioni frequenti lungo l'impianto (riferito all'interno del singolo appezzamento su cui insiste), ma i singoli elementi possono essere assimilabili ad un unico sistema ambientale.

La discontinuità può risultare dai seguenti casi: chiome di alberi distanziate tra loro e/o con lacune lungo il tracciato, brevi tratti continui di siepi e/o di alberi distanziati l'uno dall'altro anche se assimilabili ad un unico sistema ambientale, brevi tratti continui di siepi e/o di alberi frequentemente interrotti ed intervallati da tratti con chiome distanti tra di loro.

##### Elementi di criticità

Modifica della trama infrastrutturale di servizio (strade rurali) con tagli dei filari o loro cesura percettiva; interruzione della leggibilità della trama geometrica del paesaggio agrario sottesa alla presenza delle componenti in questione.

##### Indicazioni di tutela

Per il mantenimento, il recupero e la valorizzazione del ruolo paesistico originario Salvaguardia fisica e percettiva dei sistemi d'impianto e delle essenze tradizionali.

Per l'utilizzo agricolo

Difesa della vegetazione di alto fusto, dei filari e delle siepi presenti .

Evitare l'abbattimento e la manomissione dei sistemi vegetazionali diffusi.

Ripristino e arricchimento arboreo dei sistemi vegetazionali degradati.

Evitare movimenti di terra che alterino in modo sostanziale e/o stabilmente il profilo del terreno.

Evitare la modifica sostanziale delle geometrie d'impianto dei filari alberati e delle siepi

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

Sono ammessi interventi di adeguamento e trasformazione di infrastrutture a rete o puntuali esistenti, o interventi ex-novo quando siano già compresi in strumenti di programmazione o pianificazione già approvati ai relativi livelli istituzionali.

L'eventuale costruzione o ampliamento delle strade sui versanti dovrà seguire criteri di corretto inserimento paesistico, seguendo la morfologia naturale del versante (curve di livello, morfologie emergenti, ecc.) ed evitando la realizzazione di muri di sostegno di forte impatto percettivo privilegiando tecniche dell'ingegneria naturalistica.

Manutenzione dei sentieri esistenti e della relativa segnaletica.

Adattamenti e rettifiche alle infrastrutture di cui sopra sono consentiti a condizione di operare il recupero ambientale della fascia di territorio interessata, e di usare materiali, tecnologie e tipologie dei manufatti, conformi alle prescrizioni specifiche che verranno emanate nei Piani o negli studi di contesto. A queste stesse condizioni sono ammessi interventi ex-novo relativi ad infrastrutture di interesse comunale come acquedotti, raccordi viari, di servizio podereale, di accesso ai nuclei frazionali esistenti, di difesa dei suoli, e di regimazione agro-silvo-pastorale

L'installazione di elettrodotti e di ripetitori radiotelevisivi dovrà rispondere a criteri di compatibilità paesistica, senza alterare la morfologia dei luoghi e lo sky-line dei rilievi; particolare attenzione nella posa dei sostegni degli elettrodotti e alla localizzazione delle antenne e dei ripetitori di grandi dimensioni.

Interventi infrastrutturali a rete (energetici, viari, ecc) non classificabili nei commi precedenti, dovranno preventivamente essere oggetto di concertazione con la Provincia attraverso una valutazione dell'Impatto Ambientale dei medesimi.

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

Per quanto concerne i manufatti edilizi esistenti, con qualsiasi destinazione d'uso, sono ammessi tutti gli interventi consentiti dai Piani urbanistici vigenti, subordinatamente al mantenimento delle caratteristiche ambientali e paesistiche dell'edilizia tradizionale.

Sono ammessi interventi relativi a infrastrutture tecniche necessarie al mantenimento o all'incremento dell'attività agricola di silvicoltura, e allacciamenti idrici ed elettrici di servizio di manufatti esistenti con qualsiasi destinazione d'uso.

Per un corretto inserimento paesistico di nuovi manufatti edilizi isolati

Sono consentite nuove costruzioni per il presidio agricolo produttivo della montagna, subordinatamente alla verifica della loro compatibilità con i caratteri paesistico-ambientali dei luoghi, da verificarsi, in sede di permesso per costruire, coerentemente agli indirizzi anche tipologici, costruttivi, di utilizzo di materiali, di finitura contenuti nei Piani Paesistici di contesto o negli studi paesistici di dettaglio a supporto delle relazioni .

Per quanto riguarda interventi ex-novo limitati esclusivamente a rifugi, posti di ristoro percorsi e spazi di sosta e simili, presidi per il controllo e il monitoraggio dei valori ambientali e scientifici, andranno svolte e documentate specifiche ricerche mirate all'accertamento che essi non riguardino anche parzialmente, areali, connotati da forti valenze abiotiche o biocenotiche;

Sarà possibile la costruzione di edifici di dimensioni, caratteristiche tipologiche e costruttive coerenti con la tradizione agricola locale, finalizzati ad una fruizione eco-turistica e di studio dei luoghi.

Per uno sviluppo paesisticamente sostenibile, dei nuclei abitati.

È da evitare l'ampliamento dei nuclei abitati, anche isolati, che interessi gli areali della componente paesistica in oggetto. Essa riveste un ruolo fondamentale nella definizione del paesaggio provinciale.

Le opere edilizie e di infrastrutturazione, anche ad uso agricolo, in prossimità degli elementi vegetazionali diffusi, saranno tali da non alterare fisicamente tali elementi e da non modificare le relazioni visive e culturali che gli stessi instaurano con il contesto.

#### **44.10. Vegetazione incolta (superficie agricola abbandonata)**

##### Caratteri identificativi

Le aree di degrado paesistico ed infrastrutturale dovuto prevalentemente all'abbandono dei manufatti preesistenti.

Le aree che costituiscono isole di suburbanizzazione diffusa acriticamente nel territorio (produttive o residenziali etc.)

le vaste aree di degrado suburbano legate alla scarsa qualità dell'edificato ed anche del modello insediativo dispersivo;

i "vuoti" urbani (riferibili anche a tutti i sistemi di conurbazione) privi di specifica identità per i quali bisogna riconoscere la reale potenzialità paesistica riconducibile sia alla loro natura di spazi aperti suscettibili di progetti di ricomposizione.

##### Elementi di criticità

La possibilità di estensione delle condizioni di degrado anche a componenti paesistiche contigue ancora dotate di caratteri identificativi originari leggibili.

La perdita dell'identità complessiva dei contesti per rifiuto e marginalizzazione economico-sociale della componente degradata.

L'esportazione acritica di modelli urbani inadeguati in contesti agricoli.

##### Indicazioni di tutela

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

Ripristino ambientale e paesistico delle aree interessate e loro contesto, anche mediante trasformazioni progressive

Il processo di riqualificazione dovrà creare, secondo concetti di pianificazione ecologicamente orientata, spazi aperti volti alla compensazione bioecologica del sistema urbano a forte carico inquinante e alla creazione di aree strategiche che migliorino la qualità paesistico-ambientale.

Per l'utilizzo agricolo

Nelle aree residuali del territorio urbanizzato ancora adibite ad uso agricolo, visto il ruolo di mitigazione ambientale e paesistica che rivestono rispetto al contesto, dovranno essere vietate, oltre all'introduzioni di elementi edilizi avulsi dalle caratteristiche "urbane" del contesto, trasformazioni e rimodellamenti della morfologia dei terreni, o modifiche dei caratteri salienti della trama infrastrutturale agricola, strade interpoderali, e reticolo irriguo.

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

Sono ammessi interventi di adeguamento e trasformazione di infrastrutture a rete o puntuali esistenti, o interventi ex-novo quando siano già compresi in strumenti di programmazione o pianificazione già approvati ai relativi livelli istituzionali.

Adattamenti e rettifiche alle infrastrutture di cui al comma precedente sono consentiti a condizione di operare il recupero ambientale della fascia di territorio interessata, e di usare materiali, tecnologie e tipologie dei manufatti, conformi alle prescrizioni specifiche che verranno indicati nei Piani Paesistici di Contesto o negli studi paesistici e successivamente valutati. A queste stesse condizioni sono ammessi interventi ex-novo relativi ad infrastrutture di interesse comunale.

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

Valgono le norme relative ai seminativi

Per un corretto inserimento paesistico di nuovi manufatti edilizi isolati

Valgono le norme relative ai seminativi

Per uno sviluppo paesisticamente sostenibile, dei nuclei abitati

Il processo di recupero delle valenze paesistiche degli ambiti degradati di origine diversa, sarà delineato dai Piani Paesistici di Contesto o negli studi paesistici che, con dettagli di approfondimento al contesto interessato, evidenzieranno le seguenti condizioni di coerenza e di ricomposizione dei rapporti con la struttura insediativa urbana e o di miglioramento delle condizioni d'integrazione paesistica degli ambiti extra urbani:

- a) giusto rapporto tra i nuclei esistenti ed il programma di espansione derivante dalla riconversione o dal riuso delle aree degradate;
- b) ricerca di assonanza morfologica e tipologica tra il vecchio (se contiguo) ed il nuovo edificato
- c) ricerca di una riconoscibile e contenuta, demarcazione tra gli spazi prevalentemente urbani e l'ambito agricolo, nell'obiettivo di una forma complessivamente compatta e connotata.
- d) eventuali opere, anche di architettura paesaggistica, per mitigazione degli effetti delle condizioni del degrado.
- e) individuazione delle porzioni d'area da ricondurre ad una componente di naturalità per un riequilibrio anche ecologico.

#### **44.11. Colture specializzate: - castagneti**

##### Caratteri identificativi

Castagneti: coltura che ha rivestito notevole importanza nell'economia alimentare delle zone prealpine ed alpine. La sua ripresa recente, collegata a momenti di valorizzazione delle peculiarità dei prodotti tradizionali, costituisce elemento di grande interesse per il recupero e la tutela paesistica dei versanti e per il corretta presenza antropica nel bosco.

##### Elementi di criticità

- Progressiva colonizzazione spontanea del bosco non specializzato.
- Processi di urbanizzazione aggressivi.
- Apertura di nuove strade carrabili, che non rispettano il disegno del paesaggio agrario tradizionale.

##### Indirizzi di tutela

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

- Salvaguardia e valorizzazione della fisionomia policolturale della fascia montana interessata, protezione dall'urbanizzazione e, in particolare, dalla diffusione insediativa sparsa, che genera condizioni paesistiche dequalificate.
- Conservazione delle risorse forestali e dei loro caratteri ecologici e paesistici; conservazione dell'integrità delle aree boscate.
- Frenare il progressivo avanzamento del bosco verso le aree a pascolo e verso i fondovalle.
- Ridefinizione puntuale dei confini tra bosco e aree libere, con margini non rettilinei, in modo da mantenere l'equilibrio percettivo tra le diverse componenti del paesaggio.
- Ai fini della prevenzione incendi è opportuno garantire la possibilità di divisione delle superfici forestali in porzioni isolate da fasce libere taglia fuoco e la costruzione di riserve d'acqua e di piazzole per l'atterraggio di elicotteri. Le fasce taglia fuoco devono essere realizzate possibilmente come piste di servizio a debole pendenza o come pascoli alberati, utilizzabili anche per il pascolamento; esse devono comunque avere larghezze ridotte (compatibilmente con la loro efficacia e funzionalità), soprattutto nei boschi di piccole dimensioni e costituiti da popolamenti sparsi.
- Manutenzione e reimpianto boschivo con specie autoctone delle aree alterate o riportabili allo stato di bosco.

- E' ammissibile lo sfruttamento regolamentato del bosco ai fini turistici, escursionistici, di studio e di ricerca, attraverso la manutenzione, il recupero e la segnalazione dei sentieri e delle mulattiere; dovrà essere comunque conservata la loro sostanziale integrità costruttiva originaria.

- E' vietato l'uso di mezzi motorizzati, salvo che per le attività agro-silvo-pastorali e per la mobilità dei residenti.

- E' vietata la recinzione delle aree boscate.

Per l'utilizzo agricolo

- Valorizzazione dell'attività agricola, ai fini della manutenzione fisica ed estetica del territorio boscato

- Sono da limitare i seguenti interventi: la riduzione delle superfici boscate; il dissodamento; la sostituzione dei boschi con altre colture; l'allevamento zootecnico di tipo intensivo;

- Favorire l'indirizzo produttivo delle specie tradizionali, privilegiando la vocazione delle specie vegetazionali in equilibrio con l'ambiente.

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

- Sono ammessi interventi di adeguamento e trasformazione di infrastrutture a rete o puntuali esistenti, o interventi ex-novo quando siano già compresi in strumenti di programmazione o pianificazione già approvati ai relativi livelli istituzionali.

- L'eventuale costruzione o ampliamento delle strade sui versanti dovrà seguire criteri di corretto inserimento paesistico, seguendo la morfologia naturale del versante (curve di livello, morfologie emergenti, ecc.) ed evitando la realizzazione di muri di sostegno di forte impatto percettivo privilegiando tecniche dell'ingegneria naturalistica.

- Manutenzione dei sentieri esistenti e della relativa segnaletica.

- Adattamenti e rettifiche alle infrastrutture di cui sopra sono consentiti a condizione di operare il recupero ambientale della fascia di territorio interessata, e di usare materiali, tecnologie e tipologie dei manufatti, conformi alle prescrizioni specifiche indicate nei Piani o negli studi di contesto che poi saranno valutate. A queste stesse condizioni sono ammessi interventi ex-novo relativi ad infrastrutture di interesse comunale come acquedotti, raccordi viari, di servizio poderali, di accesso ai nuclei frazionali esistenti, di difesa dei suoli, e di regimazione agro-silvo-pastorale

- L'installazione di elettrodotti e di ripetitori radiotelevisivi dovrà rispondere a criteri di compatibilità paesistica, senza alterare la morfologia dei luoghi e lo sky-line dei rilievi; particolare attenzione nella posa dei sostegni degli elettrodotti e alla localizzazione delle antenne e dei ripetitori di grandi dimensioni.

- Interventi infrastrutturali a rete (energetici, viari, impianti di risalita, ecc) non classificabili nei commi precedenti, dovranno preventivamente essere oggetto di concertazione con la Provincia attraverso una valutazione dell'Impatto Ambientale dei medesimi.

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

- Per quanto concerne i manufatti edilizi esistenti, con qualsiasi destinazione d'uso, sono ammessi tutti gli interventi consentiti dagli strumenti urbanistici vigenti, subordinatamente al mantenimento delle caratteristiche ambientali e paesistiche dell'edilizia tradizionale.

- Sono ammessi interventi relativi a infrastrutture tecniche necessarie al mantenimento o all'incremento dell'attività agricola di silvicoltura, e allacciamenti idrici ed elettrici di servizio di manufatti esistenti con qualsiasi destinazione d'uso.

Per un corretto inserimento paesistico di nuovi manufatti edilizi isolati

- Sono consentite nuove costruzioni per il presidio agricolo produttivo del bosco, subordinatamente alla verifica della loro compatibilità con i caratteri paesistico-ambientali dei luoghi, da verificarsi, in sede di concessione edilizia, coerentemente agli indirizzi anche tipologici, costruttivi, di utilizzo di materiali, di finitura nonché relativi ad eventuali interventi di mitigazione paesistica, indicati nei Piani o negli studi di contesto che poi saranno valutate

- Per quanto riguarda interventi ex-novo limitati esclusivamente a rifugi, posti di ristoro percorsi e spazi di sosta e simili, presidi per il controllo e il monitoraggio dei valori ambientali e scientifici, andranno svolte e documentate specifiche ricerche mirate all'accertamento che essi non riguardino anche parzialmente, areali, connotati da forti valenze abiotiche o biocenotiche;

- Sarà possibile la costruzione di edifici di dimensioni, caratteristiche tipologiche e costruttive in linea con la tradizione agricola locale, finalizzati ad una fruizione eco-turistica e di studio dei luoghi.

Per uno sviluppo paesisticamente sostenibile, dei nuclei abitati.

- È da evitare l'ampliamento dei nuclei abitati, anche isolati, che interessi gli areali della componente paesistica in oggetto.

- Tuttavia in ambiti territoriali particolari in cui venga documentata e verificata l'impossibilità alternativa di uno sviluppo urbano contenuto e paesisticamente accettabile è possibile prevedere una limitata trasformazione della componente.

- Per tale evenienza, che comunque non dovrà modificare in modo sensibile gli assetti percettivi dei quadri di paesistici consolidati, le previsioni degli strumenti urbanistici saranno subordinate alla redazione Piani o negli studi di contesto con dettagli di approfondimento all'ambito interessato. In detti piani, in particolare, verranno evidenziate le seguenti condizioni di coerenza con la struttura insediativa preesistente:

- a) giusto rapporto tra il nucleo esistente ed il programma di espansione;
- b) ricerca di assonanza morfologica e tipologica tra il vecchio ed il nuovo edificato;
- c) eventuali opere di mitigazione degli effetti sul quadro paesistico percepito alla scala di contesto.

#### **44.12. Seminativo semplice**

##### Caratteri identificativi

Costituiscono una presenza connotativi dei versanti interni e degli spazi pianeggianti.

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

##### Elementi di criticità

Rischio di perdita della preminente e caratterizzante attività produttiva agricola, insieme al particolare ecosistema biotico-artificiale storicamente esistente.

Compromissione o perdita di leggibilità dei caratteri strutturanti dell'organizzazione agraria, in termini di tipicità, unitarietà e significato.

Si ritrovano promiscuità tra insediamenti agricoli e non agricoli, condizioni di infrastrutturazione sparsa, Suburbanizzazione non governata a scala territoriale

Gli ambiti con eccessiva concentrazione di allevamenti, producono fenomeni di dispersione e di inquinamento ambientale in presenza di reti irrigue, oltre che costituire anomalia paesistica nello storico rapporto fra manufatti e ambiente.

##### Indicazioni di tutela

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

Ogni intervento ammesso sarà finalizzato alla riqualificazione dei caratteri paesistico-ambientali del contesto con il recupero dei valori della cultura materiale secondo indirizzi specifici.

Si dovranno evitare interventi di trasformazione dei luoghi che determinino la frammentazione di comparti agricoli produttivi compatti ed unitari.

Dovranno essere altresì vietati gli interventi:

- modificativi dei caratteri salienti del reticolo irriguo con la eventuale conseguente copertura delle rogge;
- che prevedano l'abbattimento di presenze arboree e filari significativi;
- che snaturino il rapporto, anche dimensionale, storicamente consolidato fra edifici e/o borghi rurali e contesto agricolo.

Per l'utilizzo agricolo

Non sono ammesse, nell'utilizzo agricolo del territorio, trasformazioni e rimodellamenti della morfologia dei terreni, né modifiche dei caratteri salienti della trama infrastrutturale agricola, strade interpoderali, e reticolo irriguo.

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

Sono ammessi interventi di adeguamento e trasformazione di infrastrutture a rete o puntuali esistenti, o interventi ex-novo quando siano già compresi in strumenti di programmazione o pianificazione già approvati ai relativi livelli istituzionali.

Adattamenti e rettifiche alle infrastrutture di cui al comma precedente sono consentiti a condizione di operare il recupero ambientale della fascia di territorio interessata, e di usare materiali, tecnologie e tipologie dei manufatti, conformi alle tipologie tradizionali.

A queste stesse condizioni sono ammessi interventi ex-novo relativi ad infrastrutture di interesse comunale, come acquedotti, brevi raccordi viari, di difesa del suolo, ecc.

Interventi infrastrutturali a rete (energetici, viari, ecc) non classificabili nei commi precedenti, dovranno preventivamente essere oggetto di concertazione con la Provincia attraverso una valutazione dell'Impatto Ambientale dei medesimi.

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

Per quanto concerne i manufatti edilizi esistenti, con qualsiasi destinazione d'uso, sono ammessi tutti gli interventi consentiti dallo strumento urbanistico generale, ogni intervento previsto su tali manufatti o di ampliamento anche attraverso nuova costruzione contigua, dovrà essere supportato da un approfondimento conoscitivo e documentale che evidenzii il rapporto morfologico che si è instaurato fra manufatti contigui anche di origine diversa.

Conseguentemente saranno ammessi interventi che non modifichino sensibilmente il rapporto dell'eventuale manufatto e/o degli impianti morfologici storici con il paesaggio agrario.

Gli eventuali interventi dovranno essere oggetto di una verifica di compatibilità paesistica finalizzata ad evidenziare il grado di interferenza per intrusione (contrasto con il contesto) e/o occlusione (il nuovo edificio impedisce la percezione di parti significative dell'edificio storico).

Sono ammessi ampliamenti e trasformazioni di manufatti a destinazione artigianale-industriale o agricolo-produttiva intensiva, purché gli interventi proposti prevedano contestualmente opere volte al recupero paesistico-ambientale e alla ricomposizione di una immagine naturalistica tesa a mitigarne l'impatto sull'ambiente, e la valorizzazione degli impianti tipologici, delle tecniche costruttive e dei materiali originari.

Sono ammessi interventi relativi a infrastrutture tecniche necessarie al mantenimento o all'incremento dell'attività agricola e zootecnica, e allacciamenti idrici ed elettrici di servizio di manufatti esistenti con qualsiasi destinazione d'uso.

Gli interventi dovranno osservare le indicazioni di tecnologie, materiali e finiture presenti nella sottoesposta normativa di dettaglio per i nuovi manufatti edilizi isolati o comunque propri della tradizione costruttiva locale

Andrà mantenuta e migliorata la vegetazione arborea intorno ai manufatti tradizionali sulla base di essenze assonanti al carattere dei luoghi.

Per un corretto inserimento paesistico di nuovi manufatti edilizi isolati

Sono consentite nuove costruzioni per strutture agro-produttive anche zootecniche, che dovranno rispettare le seguenti prescrizioni:

-L'impianto tipologico dell'edificio, o dei complessi di edifici, dovrà rispecchiare esempi documentati della tradizione locale. I porticati, anche per gli edifici produttivi, costituiscono elemento identificativo del tipo storico, e dovranno essere estesi a tutta la lunghezza della facciata interessata; i materiali da utilizzare per le strutture del portico dovranno essere: per i pilastri la muratura intonacata, la pietra locale, i mattoni a vista; per la copertura il legno, il metallo o il latero-cemento intonacato. Tutti gli edifici del complesso dovranno essere impostati alla stessa quota escludendo movimenti di terra artificiali finalizzati a creare dislivelli.

- Per la copertura, questa, di norma, dovrà essere a due falde con pendenza del 25/30%; per il manto è vietato l'uso di più materiali; i materiali dovranno preferibilmente essere il laterizio cotto, o cemento color cotto, purché colorate in pasta, il rame e la lamiera preverniciata marron scuro, da escludersi sempre l'uso della lamiera ondulata semplicemente zincata o della copertura piana. Per i canali di gronda e pluviali è prescritto l'uso di canali di gronda a sezione semicircolare e di pluviali a sezione circolare in rame o lamiera preverniciata scura.

- E' consentita la realizzazione d'abbaini purché costruiti in legno e con copertura ad una o due falde dello stesso tipo utilizzata per il tetto. La larghezza del fronte di ciascun abbaino, misurata al filo esterno delle murature, non potrà essere superiore a cm 150 di luce. Il paramento esterno dell'abbaino non potrà interrompere la continuità della linea di gronda, pertanto dovrà essere messo in opera il più possibilmente arretrato rispetto alla medesima. In caso di utilizzo ai fini abitativi del sottotetto potranno essere realizzati abbaini sino al raggiungimento dei rapporti aereoisolanti dei locali. E' vietata la realizzazione d'abbaini non aventi le caratteristiche tipologiche sopra descritte. E' vietato qualsiasi tipo d'oscuramento esterno per gli abbaini.

Per le murature esterne, queste dovranno essere intonacate con finitura al rustico o semicivile. Sono esclusi altri materiali di rivestimento come marmi, ceramiche klinker, intonaci plastici.

- Per le finestre: la forma dovrà essere rettangolare, con il lato lungo verticale, nei rapporti dimensionali di m 1 x 1.50; potranno fare eccezione solo quelle degli ultimi piani o dei fondaci a piano terra, per cui è ammessa la forma quadrata. Sono vietate tassativamente altre forme, Le finestre dovranno avere cornici o davanzali in legno, mattoni o pietra naturale. È ammessa la lisciatura dell'intonaco, e conseguente tinteggiatura di colore bianco, delle riquadrature delle finestre;

-I serramenti dovranno essere in legno o altro materiale purché con profilo e per caratteristiche e dimensioni, analogo al legno, tinto color noce chiaro e a lucidatura opaca, arretrati rispetto al filo esterno del muro. Gli scuri esterni saranno in legno del tipo cieco, di colore identico al serramento e dovranno avere caratteristiche simili a quelle tradizionali in uso nel luogo. Sono tassativamente vietati serramenti metallici e tapparelle, anche del tipo alla veneziana o a soffietto.

- I nuovi serramenti devono essere a 1 o 2 ante d'uguale dimensione, in legno pieno tinto nella tonalità del noce e finiti con verniciatura opaca. E' consentito realizzare il sopra-luce purché dotato d'inferriata esterna, così come tradizionalmente in uso.

-Le aperture in genere dovranno essere esclusivamente a tutto sesto o rettangolare.

-Cornici: le aperture dovranno avere cornici in granito naturale o in travi di legno ad incastro. Non è ammesso l'uso di materiali artificiali imitanti quelli naturali. E' ammesso l'uso della graniglia martellinata.

-Le inferriate dovranno essere dei tipi tradizionalmente usati nel luogo e cioè: a maglia quadra in barre di ferro tondo e infisse nella muratura arretrate rispetto al filo esterno del muro; a maglia rettangolare in barre di ferro tondo e contorno in profilato bianco di ferro e fissate con leggera sporgenza dal filo esterno del muro, a pancia in tondo di ferro e fissate a sporgere sulla muratura.

-Per le recinzioni: è permessa la recinzione in muratura intonacata o tramite rete metallica con un'altezza massima di m 1.60. E' vietato l'uso di filo spinato

- Per le pavimentazione delle aree libere dovranno essere utilizzate soluzioni che consentano la permeabilità, in linea con le modalità ed i materiali della tradizione locale, fatte salvo condizioni obbligatorie specifiche finalizzate alla protezione da infiltrazioni per le falde.

In genere tutte le nuove costruzioni devono essere subordinate alla verifica della loro compatibilità con i caratteri paesistico-ambientali dei luoghi, da verificarsi, in sede di piano attuativo o permesso di costruire diretto, coerentemente agli indirizzi anche tipologici, costruttivi, di utilizzo di materiali, di finitura nonché relativi ad eventuali interventi di mitigazione paesistica.

Per uno sviluppo paesisticamente sostenibile, dei nuclei abitati

È da evitare l'ampliamento dei nuclei abitati, anche isolati, che interessi gli areali della componente qualora ricadenti in areali di classi di sensibilità paesistica alta (4); in ambiti territoriali ricadenti in altre classi di sensibilità paesistica, in cui venga documentata e verificata l'impossibilità alternativa di uno sviluppo urbano contenuto e paesisticamente accettabile è possibile prevedere una trasformazione della componente medesima.

Per tale evenienza, che comunque non dovrà modificare in modo sensibile gli assetti percettivi dei quadri paesistici consolidati, le previsioni degli strumenti urbanistici saranno subordinate alla redazione dei Piani Paesistici di Contesto o negli studi paesistici con dettagli di approfondimento al contesto interessato. I Piani Paesistici di Contesto o negli studi paesistici, effettueranno un'attenta ricognizione delle condizioni delle preesistenze dei manufatti in oggetto e l'attribuzione di una diversificata valenza paesistica.

In detti piani, in particolare, verranno evidenziate le seguenti condizioni di coerenza con la struttura insediativa preesistente:

- a) giusto rapporto tra il nucleo esistente ed il programma di espansione;
- b) ricerca di assonanza morfologica e tipologica tra il vecchio ed il nuovo edificato che non introduca elementi di conflittualità geometrica percettiva con le linee della trama agraria significativa e consolidata.
- c) eventuali opere di mitigazione degli effetti sul quadro paesistico percepito alla scala di contesto.
- d) utilizzo rigoroso di manufatti ed opere d'arte infrastrutturali di caratteristiche costruttive e di finitura assolutamente omogenei alle preesistenze del contesto.

#### **44.13.Malghe, baite, rustici**

##### Caratteri identificativi

L'architettura rurale storica presente nel territorio è caratterizzata da un'importante varietà di tipologie, caratteristiche costruttive e materiali utilizzati, che identificano, di volta in volta, il contesto paesistico di riferimento così come si è venuto a definire in sede storica.

L'evoluzione storica dei presidi produttivi ha modificato pesantemente la modalità della presenza umana e parzialmente dell'utilizzo dei manufatti.

L'individuazione dei caratteri puntuali identificativi d'impianto tipologico, dimensionali, costruttivi e di rapporto con la rete infrastrutturale ed il contesto costituirà per le cascine, le maghe, le baite ed i rustici, la condizione fondamentale di tutela affidata all'approfondimento dei piani paesistici di contesto

Per i nuclei rurali permanenti oltre a quanto previsto sopra dovranno essere evidenziate le peculiarità della morfologia urbana e del rapporto con il sito.

##### Elementi di criticità

Per quanto attiene alle cascine ed ai nuclei rurali di pianura il fenomeno di maggior criticità, è dato dall'intrusione di elementi tipologici e costruttivi di estranei al contesto, determinati dalle necessità logistiche contingenti del settore agricolo produttivo. L'abbandono ed un riuso non sempre attento alle caratteristiche tipologiche e di rapporto con il contesto determinano un ulteriore fattore di pericolosa perdita dell'identità della componente paesistica ed in generale di riconoscibilità dei paesaggi di contesto della pianura e della collina.

Per quanto attiene invece agli edifici isolati ed ai nuclei di montagna il pericolo principale è costituito dai fenomeni d'abbandono e la conseguente perdita del ruolo di presidio antropico del territorio e di conseguente controllo dei fattori idrogeologici.

Costituiscono altresì elementi di criticità per tutti i nuclei isolati:

La cancellazione dei caratteri originari a causa di interventi urbanistico-edilizi distruttivi, sostitutivi o di trasformazioni del tessuto edilizio originario e dei suoi caratteri architettonici peculiari.

L'inserimento di edifici non coerenti con il sistema insediativo.

La perdita di leggibilità per occultamento, interferenza percettiva, accostamento e sovrapposizione di elementi impropri.

La modificazione delle coperture dei nuclei rurali, che costituiscono il carattere prevalente di un'immagine consolidata dei nuclei di antica formazione.

Recinzione e privatizzazione dello spazio comunitario delle case a corte.

### Indicazioni di tutela

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

La tutela, attraverso appositi studi d'approfondimento e di regolamentazione edilizia, nel piano o degli studi di contesto, dei caratteri tipologici, costruttivi, e materiali degli edifici isolati.

La conservazione e valorizzazione delle sistemazioni e dei manufatti esterni, culturalmente e/o visivamente collegati all'edificio, che ne connotano il rapporto con il contesto paesistico, quali pavimentazioni, strade di accesso, cortili, alberature, recinzioni, ecc.

La tutela è estesa anche a tutte le "pertinenze" dell'edificio, quali costruzioni accessorie e di servizio, rustici, e spazi scoperti adiacenti.

Conservare e ricostituire il paesaggio dei nuclei e valorizzare i caratteri originari degli insediamenti. A tal fine è necessario tutelare il ruolo di polarizzazione dei medesimi nel sistema territoriale antico, affinché il carattere globale dell'insediamento emerga come peculiarità nella totalità della sua importanza urbana e non come semplice aggregazione di edifici più o meno interessanti sotto il profilo architettonico.

Per l'utilizzo agricolo

L'utilizzo agricolo delle strutture esistenti è sempre ammissibile, anche attraverso interventi di adeguamento funzionale che comunque mantengano la leggibilità dei tratti tipologici, architettonici e di materiali dell'esistente.

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

Sono ammessi interventi di adeguamento e trasformazione di infrastrutture a rete o puntuali esistenti, o interventi ex-novo quando siano già compresi in strumenti di programmazione o pianificazione già approvati ai relativi livelli istituzionali, in via definitiva e comunque dotati di studi tesi a verificarne il reale impatto ambientale e paesistico.

Adattamenti e rettifiche alle infrastrutture di cui al comma precedente sono consentiti a condizione di operare il recupero ambientale della fascia di territorio interessata, e di usare materiali, tecnologie e tipologie dei manufatti, conformi alle prescrizioni specifiche che verranno emanate nei Piani o negli studi di contesto.

A queste stesse condizioni sono ammessi interventi ex-novo relativi ad infrastrutture d'interesse comunale come acquedotti, raccordi viari, di servizio poderale, di accesso ai nuclei frazionali esistenti, di difesa dei suoli, e di regimazione.

Interventi infrastrutturali a rete (energetici, viari, impianti di risalita, ecc) non classificabili nei commi precedenti, dovranno preventivamente essere oggetto di concertazione con la Provincia attraverso una valutazione dell'Impatto Ambientale dei medesimi.

A ridosso degli edifici isolati e dei borghi rurali l'eventuale l'installazione di elettrodotti e di ripetitori radiotelevisivi dovrà rispondere a criteri di compatibilità paesistica, senza alterare la morfologia dei luoghi e lo sky-line dei rilievi; particolare attenzione nella posa dei sostegni degli elettrodotti e alla localizzazione delle antenne.

E' vietata la posa dei ripetitori di grandi dimensioni

Eventuali infrastrutture che prevedano opere fuori terra, quali muri di sostegno, o modifiche alla morfologia dei luoghi dovranno essere attentamente valutate rispetto alle condizioni di compatibilità paesistica previste dal piano comunale e/o dagli strumenti di dettaglio attuativo.

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

Per quanto concerne i manufatti edilizi esistenti, con qualsiasi destinazione d'uso, sono ammessi tutti gli interventi consentiti dai Piani urbanistici generali, subordinatamente al mantenimento delle caratteristiche ambientali e paesistiche dell'edilizia tradizionale.

Gli eventuali ampliamenti dovranno essere oggetto di una verifica di compatibilità paesistica finalizzata ad evidenziare il grado di interferenza per intrusione (contrasto con il contesto) e/o occlusione (il nuovo edificio impedisce la percezione di parti significative dell'edificio storico).

Sono ammessi interventi relativi a infrastrutture tecniche necessarie al mantenimento o all'incremento dell'attività agricola e zootecnica, e allacciamenti idrici ed elettrici di servizio di manufatti esistenti con qualsiasi destinazione d'uso.

Andrà mantenuta e migliorata la vegetazione arborea intorno ai manufatti tradizionali sulla base di essenze assonanti al carattere dei luoghi.

Eventuali infrastrutture che prevedano opere fuori terra, quali muri di sostegno, o modifiche alla morfologia dei luoghi dovranno essere attentamente valutate rispetto alle condizioni di compatibilità paesistica previste dal piano comunale e/o dagli strumenti di dettaglio attuativo.

Per uno sviluppo paesisticamente sostenibile, dei nuclei abitati.

Nei centri e nuclei rurali storici sono ammissibili in generale interventi di tipo recupero e conservazione del patrimonio edilizio e degli spazi urbani, nel rispetto delle caratteristiche materiche e formali originarie dei tessuti edilizi e degli edifici.

Recupero delle parti particolarmente degradate e delle tipologie edilizie particolari (rustici, accessori, ecc.) per nuove destinazioni d'uso (residenziale, commerciale, pubbliche).

Conservazione degli elementi isolati superstiti (in particolare le case a torre) e dei percorsi e spazi aperti interposti agli edifici.

Nei nuclei storici dovrà essere evitata la realizzazione di impianti tecnologici fuori terra (linee elettriche, telefoniche, ecc.).

Nuovi edifici, anche se di uso pubblico, sono ammessi soltanto se previsti da piani attuativi corredati da un apposito studio paesistico esteso al contesto di contorno che metta in evidenza le condizioni di compatibilità, tipologiche, architettoniche e di materiali, del nuovo intervento rispetto al contesto.

Eventuali infrastrutture che prevedano opere fuori terra, quali muri di sostegno, o modifiche alla morfologia dei luoghi dovranno essere attentamente valutate rispetto alle condizioni di compatibilità paesistica previste dal piano comunale e/o dagli strumenti di dettaglio attuativo.

È da evitare l'ampliamento dei nuclei abitati, rurali isolati; tuttavia in ambiti territoriali particolari in cui venga documentata e verificata l'impossibilità alternativa di uno sviluppo urbano contenuto e paesisticamente accettabile è possibile prevedere una limitata trasformazione della componente.

Per tale evenienza, che comunque non dovrà modificare in modo sensibile gli assetti percettivi dei quadri paesistici consolidati, le previsioni degli strumenti urbanistici saranno subordinate alla redazione dei Piani Paesistici dettagli di approfondimento al contesto interessato.

In detti piani, verranno evidenziate le seguenti condizioni di coerenza con la struttura insediativa preesistente:

- a) giusto rapporto tra il nucleo esistente ed il programma di espansione;
- b) ricerca di assonanza morfologica e tipologica tra il vecchio ed il nuovo edificato.
- c) eventuali opere di mitigazione degli effetti sul quadro paesistico percepito.
- d) Mantenimento delle condizioni percettive e di lettura geomorfologica della componente in rapporto con il contesto anche attraverso l'approfondimento della verifica per la corretta localizzazione planoaltimetrica delle nuove edificazioni

#### **44.14. Attività ortoflorovivaistiche**

##### Caratteri identificativi

Oltre alle tradizionali colture orticole sono state recentemente introdotte nuove realtà produttive relative alle piante ornamentali e per giardinaggio. Tali coltivazioni, accanto ai vivai tradizionali, hanno determinato la costruzione di manufatti stabili (serre e "garden" coperti) che soprattutto in ambito contiguo alle principali arterie viarie, caratterizzano il paesaggio urbanizzato.

##### Elementi di criticità

Nuove collocazioni di manufatti per colture al coperto che, per quantità, dimensioni e localizzazioni, introducano fattori di anomalia percettiva del contesto e dei tradizionali manufatti dell'antropizzazione culturale.

##### Indicazioni di tutela

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

Andranno individuate, in sede di redazione del Piano paesistico di contesto i rapporti tra colture specializzate (le manufatti di servizio) ed immagine paesistica originaria del contesto.

- Salvaguardia e valorizzazione della trama agricola della pianura, protezione dall'urbanizzazione e, in particolare, dalla diffusione insediativa sparsa, che genera condizioni paesistiche dequalificate.

Per l'utilizzo agricolo

Salvaguardia delle colture tradizionali, ed in particolar modo delle modalità e delle tipologie d'impianto nonché del rapporto, paesisticamente consolidate, con le morfologie di versante .

Va mantenuta e migliorata l'eventuale vegetazione arborea la cui presenza, intorno ai manufatti tradizionali, costituisce elemento di varietà morfologico-cromatica.

Non sono ammesse innovazioni nel processo di utilizzo del territorio a fini agricoli, comportanti forti trasformazioni e pesanti rimodellamenti della morfologia del suolo.

L'imitazione della lunghezza dei fronti dei "garden" coperti esposti verso le stradi principali.

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

Sono ammessi interventi di adeguamento e trasformazione di infrastrutture a rete o puntuali esistenti, o interventi ex-novo quando siano già compresi in strumenti di programmazione o pianificazione già approvati ai relativi livelli istituzionali.

Adattamenti e rettifiche alle infrastrutture di cui al comma precedente sono consentiti a condizione di operare il recupero ambientale della fascia di territorio interessata, e di usare materiali, tecnologie e tipologie dei manufatti, conformi alle prescrizioni specifiche che verranno emanate nei Piani Paesistici di Contesto o negli studi paesistici. A queste stesse condizioni sono ammessi interventi ex-novo relativi ad infrastrutture di interesse comunale come acquedotti, raccordi viari, di servizio poderale, di accesso ai nuclei frazionali esistenti, di difesa dei suoli, e di regimazione.

Interventi infrastrutturali a rete (energetici, viari, ecc) non classificabili nei commi precedenti, dovranno preventivamente essere oggetto di concertazione con la Provincia attraverso una valutazione dell'Impatto Ambientale dei medesimi.

L'installazione di elettrodotti e di ripetitori radiotelevisivi dovrà rispondere a criteri di compatibilità paesistica, senza alterare la morfologia dei luoghi; particolare attenzione nella posa dei sostegni degli elettrodotti e alla localizzazione delle antenne e dei ripetitori di grandi dimensioni-

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

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

Valgono comunque le norme relative ai seminativi (8.2.4)

Per un corretto inserimento paesistico di nuovi manufatti edilizi isolati

È da evitare la costruzione di nuovi manufatti edilizi isolati fatta esclusione per gli interventi, di stretto servizio all'attività colturale in corso nonché mirati alla valorizzazione culturale e turistica dei luoghi, che interessi gli areali delle componenti paesistica in oggetto. Per tale evenienza valgono comunque le norme per seminativi (8..2.4)

La compatibilità degli interventi possibili dovrà comunque essere verificata con le previsioni di dettaglio del piano paesistico di contesto e fondata sull'utilizzo di tipologie, tecnologie e materiali in linea con episodi preesistenti della tradizione specifica.

Per uno sviluppo paesisticamente sostenibile, dei nuclei abitati.

È da evitare l'ampliamento dei nuclei abitati, anche isolati, che interessi gli areali della componente qualora ricadenti in areali di classi di sensibilità paesistica alta (4) o molto alta (5); in ambiti territoriali ricadenti in altre classi di sensibilità paesistica, in cui venga documentata e verificata l'impossibilità alternativa di uno sviluppo urbano contenuto e paesisticamente accettabile è possibile prevedere una trasformazione della componente medesima.

Per tale evenienza, che comunque non dovrà modificare in modo sensibile gli assetti percettivi dei quadri paesistici consolidati, le previsioni degli strumenti urbanistici saranno subordinate alla redazione dei Piani Paesistici di Contesto o negli studi paesistici con dettagli di approfondimento al contesto interessato. I Piani Paesistici di Contesto o negli studi paesistici, effettueranno un'attenta ricognizione delle condizioni delle preesistenze dei manufatti in oggetto e l'attribuzione di una diversificata valenza paesistica.

In detti piani, in particolare, verranno evidenziate le seguenti condizioni di coerenza con la struttura insediativa preesistente:

- a) giusto rapporto tra il nucleo esistente ed il programma di espansione;
- b) ricerca di assonanza morfologica e tipologica tra il vecchio ed il nuovo edificato che non introduca elementi di conflittualità geometrica percettiva con le linee della trama agraria significativa e consolidata.
- c) eventuali opere di mitigazione degli effetti sul quadro paesistico percepito alla scala di contesto.

d) utilizzo rigoroso di manufatti ed opere d'arte infrastrutturali di caratteristiche costruttive e di finitura assolutamente omogenei alle preesistenze del contesto.

#### **44.15. Vigneti**

##### Caratteri identificativi

La coltura del vigneto, spesso abbinata alla struttura del terrazzamento, costituisce uno degli elementi connotativi del paesaggio collinare e pedecollinare.

La presenza diffusa di tale coltura, in particolare rispetto alle modalità di modellamento ed utilizzo del suolo, costituisce fattore d'importante caratterizzazione paesistica dei luoghi.

##### Elementi di criticità

- Dismissione delle colture o modifica delle modalità di tenuta con effetti sulle giaciture e sulle morfologie di versante collinare.
- Abbandono della manutenzione dei terrazzamenti e dei manufatti storici di sostegno.
- Processi di urbanizzazione aggressivi, specie nel paesaggio collinare e della riviera.
- Apertura di nuove strade carrabili, che non rispettano il disegno del paesaggio agrario tradizionale.

##### Indirizzi di tutela

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

- Per quanto riguarda i vigneti in zona collinare, la disposizione dei terrazzi, il sistema dei collegamenti verticali, la qualità del prodotto, sono elementi che concorrono a definire la necessità della loro rigorosa conservazione.
- Salvaguardia e valorizzazione della fisionomia policolturale della collina, protezione dall'urbanizzazione e, in particolare, dalla diffusione insediativa sparsa, che genera condizioni paesistiche dequalificate.
- Favorire le manutenzioni che impediscano l'avanzamento progressivo del bosco

Per l'utilizzo agricolo

- Contenere la riduzione delle aree interessate da colture a vigneto e a oliveto o la sostituzione con altre colture.
- Salvaguardia delle colture tradizionali, ed in particolar modo delle modalità e delle tipologie d'impianto nonché del rapporto, paesisticamente consolidate, con le morfologie di versante.
- Va mantenuta e migliorata l'eventuale vegetazione arborea la cui presenza, intorno ai manufatti tradizionali ed all'interno dei vigneti, costituisce elemento di varietà morfologico-cromatica delle forti geometrie d'impianto della coltura in oggetto.
- Non sono ammesse innovazioni nel processo di utilizzo del territorio a fini agricoli, comportanti trasformazioni e rimodellamenti della morfologia del suolo.
- Dovranno essere limitati e mitigati gli effetti della sostituzione dei sostegni ai filari con elementi in cemento.

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

- Sono ammessi interventi di adeguamento e trasformazione di infrastrutture a rete o puntuali esistenti, o interventi ex-novo quando siano già compresi in strumenti di programmazione o pianificazione già approvati ai relativi livelli istituzionali.
- Adattamenti e rettifiche alle infrastrutture di cui al comma precedente sono consentiti a condizione di operare il recupero ambientale della fascia di territorio interessata, e di usare materiali, tecnologie e tipologie dei manufatti, conformi alle prescrizioni specifiche che verranno emanate nei Piani Paesistici di contesto.
- A queste stesse condizioni sono ammessi interventi ex-novo relativi ad infrastrutture di interesse comunale come acquedotti, raccordi viari, di servizio poderale, di accesso ai nuclei frazionali esistenti, di difesa dei suolo, e di regimazione.
- Interventi infrastrutturali a rete (energetici, viari, ecc) non classificabili nei commi precedenti, dovranno preventivamente essere oggetto di concertazione con la Provincia attraverso una valutazione dell'Impatto Ambientale dei medesimi.
- L'installazione di elettrodotti e di ripetitori radiotelevisivi dovrà rispondere a criteri di compatibilità paesistica, senza alterare la morfologia dei luoghi e lo sky-line dei rilievi; particolare attenzione nella posa dei sostegni degli elettrodotti e alla localizzazione delle antenne e dei ripetitori di grandi dimensioni.

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

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

Per un corretto inserimento paesistico di nuovi manufatti edilizi isolati

- È da evitare la costruzione di nuovi manufatti edilizi isolati fatta esclusione per gli interventi, di stretto servizio all'attività colturale in corso nonché mirati alla valorizzazione culturale e turistica dei luoghi.

- La compatibilità degli interventi possibili dovrà comunque essere verificata con le previsioni di dettaglio del piano paesistico comunale e fondata sull'utilizzo di tipologie, tecnologie e materiali in linea con episodi preesistenti della tradizione specifica.

Per uno sviluppo paesisticamente sostenibile, dei nuclei abitati.

- Per quanto afferisce all'eventuale espansione di nuclei e centri abitati, le previsioni degli strumenti urbanistici saranno subordinate alla redazione dei Piani Paesistici di contesto, con dettagli di approfondimento al contesto interessato. In detti piani, in particolare, verranno evidenziate le seguenti condizioni di coerenza con la struttura insediativa preesistente:

a) giusto rapporto tra il nucleo esistente ed il programma di espansione;

b) ricerca di assonanza morfologica e tipologica tra il vecchio ed il nuovo edificato;

c) eventuali opere di mitigazione degli effetti.

- Il Piano Paesistico di contesto individuerà le situazioni di degrado dovute alla presenza di attività a cielo aperto, costruzioni dismesse e altre strutture edilizie costituenti profonde alterazioni alle caratteristiche del paesaggio.

- Nell'ambito di detto piano verranno definite le modalità degli interventi di riqualificazione formale dei manufatti necessari per ricostituire una corretta integrazione con il paesaggio.

#### **44.16. Terrazzamenti con muri a secco e gradonature**

##### Caratteri identificativi

Le sistemazioni agrarie costituiscono elemento di forte rilevanza paesistica, in quanto "disegnano" in modo estensivo l'orditura e la morfologia del territorio, caratterizzando in modo peculiare i diversi paesaggi agrari.

Sistemazione tipica dei versanti collinari, o montani a pendenza accentuata sono i terrazzamenti anche con muri a secco ed i ciglionamenti. Generalmente occupano la parte bassa dei versanti e spesso si estendono anche a quote più elevate.

I terrazzamenti riguardano modellamenti di versanti ripidi con gradoni per la coltivazione agricola e la stabilizzazione idrogeologica. Si distinguono nei tipi con muri a secco (per le pendenze maggiori) o con scarpate artificiali (ciglioni) consolidate dal manto erboso.

Sono un elemento fondamentale, storico e visuale, di identificazione del paesaggio agrario lombardo collinare, montano e dei laghi subalpini.

Terrazze e ciglioni sostituiscono al declivio continuo della pendice (così come più comunemente si presenta in natura) una successione di ripiani digradanti.

Nella sistemazione a ciglioni la funzione di sostegno dei ripiani resta affidata alla coesione, o alla cotica erbosa; nella sistemazione a terrazze i ripiani sono sostenuti da muri a secco, costruiti con sassi ricavati sul luogo dallo spietramento del terreno.

I muri di sostegno dei terrazzamenti agricoli costituiscono l'elemento di connotazione percettiva dal basso dei versanti coltivati. Oltre al particolare assetto morfologico, evocativo di una modalità di trasformazione antropica di lunga durata in assonanza con le componenti naturali del paesaggio, i terrazzamenti in pietra si pongono in relazione organica con il contesto di riferimento anche per la natura del materiale impiegato.

##### Elementi di criticità

Alterazione della morfologia delle sistemazioni agrarie a causa dell'apertura di nuove strade carrabili o di nuovi insediamenti che non tengono conto del disegno tradizionale del paesaggio agrario.

Assenza di manutenzione delle murature di contenimento o delle scarpate artificiali.

Erosione naturale del suolo.

Sostituzione dei muri a secco dei terrazzamenti e dei muri di sostegno delle strade con muri in calcestruzzo a vista, con andamenti e pendenze discordanti rispetto all'andamento prevalente e tipico delle curve di livello.

#### Indicazioni di tutela

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

Conservazione e riqualificazione delle sistemazioni agrarie tradizionali e delle "tessiture" del paesaggio agrario, quale testimonianza visibile del rapporto storico uomo-territorio e come elementi di forte identità culturale.

Conservazione dei manufatti che caratterizzano tali sistemazioni, avendo cura, nel caso di parziali o totali rifacimenti, di reimpiegare lo stesso tipo di materiale litoide e le stesse tecniche costruttive.

Evitare l'alterazione della morfologia del terreno, dell'assetto irriguo e infrastrutturale. La riorganizzazione della rete irrigua e delle infrastrutture in generale dovrà essere orientata sulle trame tradizionali del territorio. La realizzazione di nuove strade o il miglioramento delle esistenti deve conformarsi a criteri di corretto inserimento paesistico, evitando di alterare la morfologia originaria delle sistemazioni agrarie e la possibilità di fruizione visiva delle stesse.

Per l'utilizzo agricolo

Contenere la riduzione delle aree interessate da colture a vigneto e a oliveto o la sostituzione con altre colture.

Salvaguardia dei manufatti storici a servizio delle colture tradizionali, ed in particolar modo delle modalità e delle tipologie d'impianto nonché del rapporto, paesisticamente consolidate, con le morfologie di versante.

Va mantenuta e migliorata l'eventuale vegetazione arborea la cui presenza, intorno ai manufatti tradizionali ed all'interno dei vigneti, costituisce elemento di varietà morfologico-cromatica delle forti geometrie d'impianto della coltura in oggetto.

Non sono ammesse innovazioni nel processo di utilizzo del territorio a fini agricoli, comportanti trasformazioni e rimodellamenti della morfologia del suolo.

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

Sono ammessi interventi di adeguamento e trasformazione di infrastrutture a rete o puntuali esistenti, o interventi ex-novo che determinino limitatissime modifiche dell'entità manufatti oggetto della componente, quando siano già compresi in strumenti di programmazione o pianificazione già approvati ai relativi livelli istituzionali, in via definitiva e comunque dotati di studi tesi a verificarne il reale impatto ambientale e paesistico.

Adattamenti e rettifiche alle infrastrutture di cui al comma precedente sono consentiti a condizione di operare il recupero ambientale della fascia di territorio interessata, e di usare materiali, tecnologie e tipologie dei manufatti conformi, indicati nei Piani paesistici di contesto che verranno poi valutate.

A queste stesse condizioni sono ammessi interventi ex-novo relativi ad infrastrutture di interesse comunale come acquedotti, raccordi viari, di servizio poderale, di accesso ai nuclei frazionali esistenti, di difesa dei suolo, e di regimazione.

Dovrà essere particolarmente controllato l'inserimento paesistico ambientale delle strade di accesso e di raccordo tra i terrazzamenti utilizzati a fini agricoli, evitando le massicciate in cemento a vista.

Interventi infrastrutturali a rete (energetici, viari, ecc) non classificabili nei commi precedenti, dovranno preventivamente essere oggetto di concertazione con la Provincia attraverso una valutazione dell'Impatto Ambientale dei medesimi.

E' da evitare l'installazione di elettrodotti e di ripetitori radiotelevisivi che interessino i manufatti della componente paesistica in oggetto.

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

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

Per un corretto inserimento paesistico di nuovi manufatti edilizi isolati

È da evitare la costruzione di nuovi manufatti edilizi isolati fatta esclusione per gli interventi, di stretto servizio all'attività colturale in corso nonché mirati alla valorizzazione culturale e turistica dei luoghi, che interessi i manufatti delle componenti paesistiche in oggetto.

La compatibilità degli interventi possibili dovrà comunque essere verificata con le previsioni di dettaglio del piano o degli studi di contesto e fondata sull'utilizzo di tipologie, tecnologie e materiali coerenti con episodi preesistenti della tradizione edilizia locale.

per uno sviluppo paesisticamente sostenibile, dei nuclei abitati.

È da evitare l' ampliamento dei nuclei abitati, anche isolati, che interessi gli areali ed i manufatti edilizi che caratterizzano la componente paesistica in oggetto; tuttavia in ambiti territoriali particolari, , in cui venga documentata e verificata l'impossibilità alternativa di uno sviluppo urbano contenuto e paesisticamente accettabile è possibile prevedere una limitata trasformazione della componente.

Per tale evenienza, che comunque non dovrà modificare in modo sensibile gli assetti percettivi dei quadri paesistici consolidati, le previsioni degli strumenti urbanistici saranno subordinate alla redazione dei Piani Paesistici di contesto con dettagli di approfondimento all'ambito interessato. I piani paesistici di contesto, effettueranno un'attenta ricognizione delle condizioni delle preesistenze dei manufatti in oggetto e l'attribuzione di una diversificata valenza paesistica.

In detti piani, in particolare, verranno evidenziate le seguenti condizioni di coerenza con la struttura insediativa preesistente:

- a) giusto rapporto tra il nucleo esistente ed il programma di espansione;
- b) ricerca di assonanza morfologica e tipologica tra il vecchio ed il nuovo edificato che non introduca elementi di conflittualità geometrica percettiva con le linee orizzontali dei terrazzamenti.
- c) eventuali opere di mitigazione degli effetti sul quadro paesistico percepito alla scala di contesto.
- d) utilizzo rigoroso di manufatti ed opere d'arte infrastrutturali di caratteristiche costruttive e di finitura assolutamente omogenei alle preesistenze.
- e) Mantenimento delle condizioni percettive e di lettura geomorfologica della componente in rapporto con il contesto anche attraverso l'approfondimento della verifica per la corretta localizzazione planoaltimetrica delle nuove edificazioni.

#### **44.17. Rete stradale storica secondaria**

##### Caratteri identificativi

Costituiscono la struttura relazionale dei beni storico-culturali intesi non solo come elementi episodici lineari puntuali, od areali ma come sistema di permanenze insediative strettamente interrelate.

I tracciati viari, che spesso coincidono con percorsi di elevato valore panoramico sono la testimonianza ancora attiva della rete di connessione del sistema urbano storico e consentono di determinare punti di vista privilegiati del rapporto fra questi ed il contesto naturale o agrario.

##### Elementi di criticità

L'utilizzo intensivo delle reti storiche come elemento distributivo di un sistema residenziale, produttivo, o terziario lineare che determina fenomeni di conurbazione e di saldatura fra i nuclei originari.

La perdita del naturale rapporto percettivo con l'ambiente , intesa come sistema delle componenti dell'antropizzazione colturale, e le grandi emergenze geomorfologiche di fondale a causa dell'interposizione di manufatti incongrui e/o di dimensioni inadeguate.

La perdita del concetto, di gerarchia viaria a causa dell'interconnessione a raso con sistemi secondari recenti.

La sostituzione di manufatti di servizio o di opere d'arte stradali con elementi in totale dissonanza costruttiva con l'infrastruttura storica.

### Indicazioni di tutela

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

Il piano paesistico di contesto potrà individuare idonee fasce di “rispetto” dei tracciati viari, che dovranno preservare o garantire l’attenuazione dei fenomeni di criticità sopra esposti. Tali fasce dovranno essere libere da edificazione intrusiva o di disturbo visivo per dimensioni, localizzazione o caratteristiche costruttive.

I piani paesistici di contesto potranno evidenziare il sistema della viabilità storica secondaria unitamente ai beni culturali più significativi a questa interconnessi, proponendo soluzioni specifici che per interventi di fruizione e valorizzazione.

I tracciati viari storici non potranno subire variazioni apprezzabili dell’andamento mentre le opere d’arte stradale dovranno mantenere caratteristiche di finitura il più possibile omogenee alle preesistenze.

Per l’utilizzo agricolo

L’utilizzo agricolo delle fasce di rispetto sarà limitato alla sola attività di coltivazione del fondo.

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

Per gli elementi lineari delle infrastrutture viarie e per quelli areali delle fasce di rispetto, sono ammessi interventi di adeguamento e trasformazione di infrastrutture a rete o puntuali esistenti, o interventi ex-novo quando siano già compresi in strumenti di programmazione o pianificazione già approvati ai relativi livelli istituzionali, in via definitiva e comunque dotati di studi tesi a verificarne il reale impatto ambientale e paesistico.

Adattamenti e rettifiche alle infrastrutture di cui al comma precedente sono consentiti a condizione di operare il recupero ambientale della fascia di territorio di rispetto interessata, e di usare materiali, tecnologie e tipologie dei manufatti, conformi ai caratteri tradizionali e che comunque non costituiscano intralcio alla percezione dei fondali visivi e/o elemento di saldatura di soluzioni di continuità fra fasce urbanizzate.

A queste stesse condizioni sono ammessi interventi ex-novo relativi a parcheggi a raso o interrati, stazioni di servizio o infrastrutture di interesse comunale come acquedotti, raccordi viari, di servizio podereale, di accesso ai nuclei frazionali esistenti, di difesa dei suoli, e di regimazione.

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

Per quanto concerne i manufatti edilizi esistenti nelle fasce di rispetto, con qualsiasi destinazione d’uso, sono ammessi tutti gli interventi consentiti dai Piani urbanistici generali, subordinatamente al mantenimento delle caratteristiche ambientali e paesistiche dell’edilizia tradizionale o di contesto, così come evidenziati dal piano paesistico di contesto.

Gli eventuali ampliamenti dovranno essere oggetto di una verifica di compatibilità paesistica finalizzata ad evidenziare il grado di interferenza per intrusione (contrasto con il contesto) e/o occlusione (il nuovo edificio impedisce la percezione di parti significative del fondale agrario o naturale).

Andrà mantenuta e migliorata la vegetazione arborea intorno ai manufatti tradizionali sulla base di essenze assonanti al carattere dei luoghi.

Eventuali infrastrutture che prevedano opere fuori terra, quali muri di sostegno, o modifiche alla morfologia dei luoghi dovranno essere attentamente valutate rispetto alle condizioni di compatibilità paesistica previste dal piano di contesto e/o dagli strumenti di dettaglio attuativo.

## **44.18. Siti archeologici**

### Caratteri identificativi

- Rientrano in questa serie di componenti, tutti i siti ed manufatti nonché le testimonianze residuali di edifici storici, rilevati e che a tutt’oggi presentano, con diverso grado di riconoscibilità, un valore testimoniale in quanto permanenze del sistema insediativo originario della zona.

- Riveste carattere identificativo fondamentale di questi siti anche il rapporto che storicamente si è determinato con il territorio di contesto, con le infrastrutture ed in genere con le altre componenti paesistiche.

- La ricognizione e l’approfondimento anche finalizzato alla sua estensione, del patrimonio presente sul territorio comunale, la sua classificazione, ma soprattutto l’individuazione dei rapporti con il contesto, costituiscono momento fondamentale della tutela e della valorizzazione.

Elementi di criticità

Perdita dei siti o delle testimonianze, o dei loro caratteri originari a causa di interventi edilizi distruttivi o di trasformazioni dei caratteri architettonici peculiari.

- Occultamento della leggibilità delle relazioni con il contesto a causa di presenze edilizie o infrastrutturali intrusive per localizzazione, tipologia e caratteristiche architettoniche.

Indicazioni di tutela

Le seguenti indicazioni di tutela generali costituiscono condizione univoca da osservare in occasione delle diverse tipologie di interventi specificatamente normate per altre componenti che di seguito vengono richiamate:

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

Per l'utilizzo agricolo

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

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

Per un corretto inserimento paesistico di nuovi manufatti edilizi isolati

Per uno sviluppo paesisticamente sostenibile, dei nuclei abitati

Dovrà essere quindi garantita la:

Salvaguardia dei "contenuti" del sito.

Salvaguardia, valorizzazione e tutela dei caratteri materici e formali dei brani residuali degli edifici.

La tutela è estesa anche a tutte le "pertinenze" degli elementi ruderali.

La tutela deve essere rivolta alla conservazione della "leggibilità" paesistica del bene culturale, che include sia la conservazione fisica dell'elemento stesso e dei suoi caratteri costruttivi, architettonici e materici, che la tutela del "contesto" paesistico, inteso come l'ambito di riferimento adiacente (ambito di rispetto se individuato).

Per i siti o le testimonianze ruderali che, per posizione e singolarità, costituiscono "luoghi della rilevanza paesistica" sotto il profilo estetico-visuale, oltre che storico-culturale, dovrà essere garantita la fruizione visiva dalle strade e dagli spazi pubblici attraverso l'individuazione di areali di protezione di contesto.

#### 44.19. Architetture e manufatti storici puntuali

Il PGT individua cartograficamente, un'importante serie di componenti del paesaggio storico culturale costituita da edifici e manufatti che per caratteristiche tipologiche, architettoniche, costruttive, di collocazione e storiche, contribuiscono in modo determinante alla definizione del paesaggio.

La documentazione conoscitiva delle architetture e dei manufatti storici costituisce elemento di valutazione imprescindibile per l'emissione del parere a supporto delle autorizzazioni paesistiche.

Il raggruppamento delle componenti in legenda, è meramente finalizzato ad un'organizzazione funzionale, sottointendendo con questo, la grande varietà dei beni storici nella definizione paesistica del contesto.

Il censimento e la schedatura dei beni puntuali storico culturali di cui al presente articolo integra e definisce ulteriormente i contenuti del Repertorio dei Beni Storico Artistico Culturali di cui all'Allegato 2 delle NTA del PTCP che per comodità di consultazione qua vengono riportate.

| PIANO TERRITORIALE DI COORDINAMENTO DELLA PROVINCIA DI BRESCIA ALLEGATO II alle N.T.A.<br>"Il sistema del paesaggio dei beni storici"<br>Repertorio dei Beni Storico Artistico Culturali della Provincia di Brescia |                              |                      |                    |                       |               |                 |
|---|------------------------------|----------------------|--------------------|-----------------------|---------------|-----------------|
| COMUNE<br>FRAZIONE<br>LOCALITA'   | DENOMINAZIONE                | VINCOLO<br>DECRETATO | VINCOLO EX<br>LEGE | SEGNALATI<br>NEL PTCP | PROPRIETA'    | FONTI           |
| CAINO   | Chiesa S.Zenone              |                      |                    | *                     | ecclesiastica | B.A.P.          |
|   | Chiesa Madonna delle Fontane |                      |                    | *                     |               | Provincia di Bs |
|   | Chiesa S.Giorgio al Monte    |                      |                    | *                     |               | Provincia di Bs |
|   | Chiesa S.Giovanni Battista   |                      |                    | *                     |               | Provincia di Bs |
|   | Chiesa S.Pietro in Vincoli   |                      |                    | *                     |               | Provincia di Bs |
|   | Chiesa S.Rocco               |                      |                    | *                     |               | Provincia di Bs |
|   | Cimitero                     |                      |                    | *                     |               | Provincia di Bs |
|   | Cartiera                     |                      |                    | *                     |               | Provincia di Bs |
|   | Campanile                    |                      |                    | *                     |               | Provincia di Bs |
| LOC. FOLLO  | Chiesa di S.Giovanni         |                      |                    | *                     |               | Osservazione    |

Con particolare riferimento agli insediamenti non ascrivibili all'ambito urbano appartenenti anche al paesaggio agrario sono individuabili, ancorché non individuati cartograficamente, ma con l'obbligo di verifica o classificazione in sede di attuazione del PGT, i seguenti tipi insediativi:

insediamenti con case isolate;

insediamenti con case a schiera;

insediamenti con case a corte

borgo, villaggio

Architetture e manufatti storici puntuali

Beni vincolati

Immobili di interesse storico artistico ai sensi del D.LGS 42/2004 art. 10 com.3  
Immobili di interesse storico artistico ai sensi del D.LGS 42/2004 art. 10 com.1-2-4  
Beni segnalati da PTCP  
Architetture religiose  
Chiesa, parrocchia, pieve, santuario  
Monastero, convento, eremo, abbazia,seminario  
Santella, edicola sacra, cappella  
Architetture residenziali  
Architetture pubbliche e monumenti civili  
Monumento civile, fontana  
Rifugi  
Architetture delle attività produttive e delle infrastrutture  
Edifici produttivi, industrie

#### Caratteri identificativi

- Rientrano in questa serie di componenti, tutti i manufatti e gli edifici storici, che a tutt'oggi presentano, con diverso grado di riconoscibilità, un valore testimoniale in quanto permanenze del sistema insediativo originario del territorio.
- Rivestono carattere identificativo fondamentale non solo gli edifici o i manufatti in se, ma anche il rapporto che storicamente si è determinato con il territorio di contesto, con le infrastrutture ed in genere con le altre componenti paesistiche.
- L'approfondimento della ricognizione del patrimonio presente sul territorio comunale, in approfondimento all'allegato citato, la sua classificazione secondo caratteristiche tipologiche, architettoniche, costruttive, di materiali, funzionali e storiche, ma soprattutto l'individuazione dei rapporti con il contesto, costituiscono momento fondamentale della tutela e della valorizzazione.
- L'individuazione delle componenti del paesaggio storico culturale, nonché l'eventuale conseguente attribuzione di rilevanza paesistica per una tutela estesa al contesto, costituiscono momento di rafforzamento delle differenti identità di ciascuna comunità locale.

Con riferimento ai diversi tipi insediativi sono individuabili i seguenti caratteri identificativi:

- **Insedimenti con case isolate**, sono insediamenti la cui principale unità costitutiva è rappresentata dalla casa isolata. Le case, separate una dall'altra sia dal punto di vista spaziale, sia da quello costruttivo, sono disposte una accanto all'altra oppure una dietro l'altra. La distanza fra due case non supera di regola la lunghezza media delle stesse. Se una parete laterale non presenta aperture, questa distanza può ridursi notevolmente.

La disposizione può essere determinata da un elemento topografico particolare: dal profilo del terreno, da una corso d'acqua e, di regola, da una strada. Si possono distinguere principalmente tre tipi di disposizione planimetrica: la disposizione indifferenziata, quella lineare e quella concentrica (oppure per poli).

Disposizione indifferenziata: le case sono disposte una dietro l'altra o una accanto all'altra; il loro orientamento dipende dalle curve di livello, di conseguenza le case hanno tutte lo stesso orientamento.

Disposizione lineare: le case sono disposte lungo una strada o lungo un passaggio; esse sono orientate verso questi ultimi.

Disposizione concentrica: le case sono raggruppate intorno a uno spazio pubblico centrale verso il quale sono anche orientate.

In questi insediamenti prevale l'immagine della discontinuità dell'edificato e la polarizzazione della percezione sui singoli elementi edilizi.

- **Insedimenti con case a schiera**, si tratta di insediamenti compatti costituiti da più edifici collegati fra loro.

Vi è una direzione, quella che corrisponde all'allineamento delle case sulla strada, secondo la quale il principio di aggregazione rimane sempre il medesimo. Per poter giungere a una definizione tipologica degli insediamenti con case a schiera è quindi di fondamentale importanza distinguere i differenti modi di sviluppo in profondità delle case che lo costituiscono. da questo dipende infatti la collocazione delle aperture e quindi anche la distribuzione delle parti costitutive dei singoli edifici e il rapporto con le aree libere circostanti.

Come principio di aggregazione ogni casa è collegata a quella vicina, la parete divisoria è comune, di conseguenza le case offrono un fronte compatto verso la strada che costituisce l'elemento primario determinante per l'allineamento. Generalmente le case che compongono un insediamento con case a schiera sono di altezza simile e spesso anche i tetti di più edifici costituiscono un'unità costruttiva. Le case volgono alla strada il lato di gronda.

Negli insediamenti maggiori le schiere sono in genere ordinate una accanto all'altra e una dietro l'altra in un sistema di vie parallele a formare un villaggio compatto, un villaggio cioè in cui lo spazio libero è rappresentato, all'interno del suo perimetro, soltanto dalle strade.

A differenza degli insediamenti con tipi isolati, queste forme di aggregazione sono contraddistinte dalla continuità dell'immagine architettonica, pur nella varietà delle singole componenti. Le cortine inquadrano sovente scorci e immagini selezionate del paesaggio circostante.

Nella loro percezione lontana prevale la compattezza delle linee costituite dalle schiere, spesso rese evidenti nella loro successione a causa dell'acclività del terreno ad esempio nei versanti.

**-Insediamenti con case a corte**, sono insediamenti composti di edifici la cui fondamentale caratteristica tipologica è costituita dallo spazio libero situato all'interno di un'area edificata, delimitata da un perimetro di strade. Le corti hanno una precisa collocazione e un preciso significato all'interno della struttura complessiva dell'insediamento: esse rappresentano l'elemento di collegamento tra il luogo pubblico della strada e quello privato delle case. Le corti sono però separate dalla strada e si differenziano da essa anche nella loro destinazione d'uso: assolvono cioè funzioni sia collettive che private.

La singolarità dell'insediamento con case a corte consiste nel rapporto tra il fronte rivolto sulla corte e quello rivolto sulla strada e nella presenza di determinati elementi caratteristici come il portico e il ballatoio, il portale e l'androne. Il fronte loggiato con il portico al piano terreno non si volge sul lato verso strada. esso è tipico dello spazio della corte e conferisce all'edificio carattere di individualità. Pertanto lo spazio libero delle corti assume un significato particolare in quanto si distingue spazialmente e formalmente dal luogo pubblico della strada e della piazza. Non rientrano nella denominazione di insediamenti con case a corte gli insediamenti che comprendono all'interno di essi aree libere di casuale costituzione, dovute all'edificazione incompleta di un'area urbana oppure alla presenza di chiostrine destinate a dar luce ai locali interni.

Gli insediamenti con case a corte costituiscono solitamente nuclei compatti e omogenei. La loro disposizione è definita da una strada o da una maglia di percorsi da cui dipende direttamente anche la forma dell'insediamento e delle sue parti. Ogni casa a corte possiede generalmente un proprio ingresso cui si accede direttamente dalla strada. Più raramente ogni area libera è accessibile attraverso un'altra.

Nella percezione ravvicinata e dinamica (a livello stradale) è evidente e qualificante l'aprirsi di spazi interni in sequenza, percepiti attraverso gli elementi di collegamento (androni, portali, ecc.)

**- Borgo, villaggio**, il borgo è un insediamento di medie e piccole dimensioni che ha avuto nel medioevo e nell'età barocca una certa funzione di polarità economica e di difesa nei confronti del territorio circostante.

E' caratterizzato dalla presenza di un mercato di una certa importanza, dall'esistenza di qualche forma di fortificazione, dalla presenza di un certo numero di edifici di famiglie patrizie e spesso, sotto il profilo della amministrazione ecclesiastica, da una importante chiesa plebana o collegiata.

E' quasi superfluo ricordare come in età più recenti alcuni borghi abbiano assunto le dimensioni più consistenti di una vera e propria città, per altri invece si siano configurati addirittura dei regressi demografici ed edilizi

**- Villaggio**: insediamento preindustriale con funzioni prevalentemente rurali, la cui unità costitutiva è la famiglia patriarcale (il 'fuoco'). Presenza di una o più case dominicali. Spazio aperto continuo e comunitario.

#### Elementi di criticità

Perdita della leggibilità degli edifici e dei manufatti, o dei loro caratteri originari a causa di interventi edilizi distruttivi o di trasformazioni dei caratteri architettonici peculiari.

Degrado delle strutture edilizie, dovuto all'abbandono o ad un uso non compatibile di molte architetture storiche.

Occultamento della leggibilità delle relazioni con il contesto a causa di presenze edilizie o infrastrutturali intrusive per localizzazione, tipologia e caratteristiche architettoniche.

Con riferimento ai diversi tipi insediativi sono individuabili i seguenti elementi di vulnerabilità:

Insedimenti con case isolate:

Anche se il progressivo intasamento degli spazi interstiziali appartiene alla dinamica storica delle modificazioni di questi insediamenti, tuttavia la rapidità e l'estraneità delle aggiunte e connessioni recenti costituisce un potenziale di rischio per l'immagine e la natura discreta dell'aggregazione.

Insedimenti con case schiera:

Perdita di leggibilità del sistema. Ostruzione dei conchi percettivi.

Insedimenti con case a corte:

Perdita di leggibilità del sistema.

Borgo, villaggio:

Abbandono della popolazione residente.

Degrado del patrimonio edilizio.

Improprie trasformazioni dell'edificato.

Sostituzione sistematica di singole componenti edilizie connotative dell'insieme (coperture, finiture murarie, ecc.)

Recinzione e privatizzazione dello spazio comunitario

#### Indicazioni di tutela

Salvaguardia dell'impianto planovolumetrico.

Salvaguardia e recupero dei caratteri materici e formali.

La tutela è estesa anche a tutte le "pertinenze" dell'edificio, quali costruzioni accessorie e di servizio, giardini, parchi, broli ecc.

La tutela deve essere rivolta alla conservazione della "leggibilità" paesistica del bene culturale, che include sia la conservazione fisica dell'elemento stesso e dei suoi caratteri costruttivi e architettonici, che la tutela del "contesto" paesistico, inteso come l'ambito di riferimento adiacente (ambito di rispetto).

Conservazione e valorizzazione delle sistemazioni e dei manufatti culturalmente e/o visivamente collegati all'edificio (anche se esterni), che ne connotano il rapporto con il contesto paesistico, quali pavimentazioni, strade di accesso, cortili, alberature, recinzioni, ecc.

Per gli edifici o complessi che, per posizione e singolarità, costituiscono "luoghi della rilevanza paesistica" sotto il profilo estetico-visuale, oltre che storico-culturale, dovrà essere garantita la fruizione visiva dalle strade e dagli spazi pubblici attraverso l'individuazione di areali di protezione di contesto e dei punti di fruizione.

Valorizzazione delle emergenze storico-architettoniche secondo funzioni compatibili.

Con riferimento specifico ai diversi tipi insediativi sono individuabili ulteriormente le seguenti le seguenti indicazioni di tutela:

Insedimenti con case isolate:

- Conservazione scrupolosa degli elementi isolati superstiti (in particolare le case a torre) e dei percorsi e spazi aperti interposti agli edifici.

Insedimenti con case schiera:

Tutti gli interventi, anche sui singoli edifici, dovranno riferirsi e misurarsi alla complessità dell'insediamento.

Insedimenti con case a corte:

Tutti gli interventi, anche sui singoli edifici, dovranno riferirsi e misurarsi alla complessità dell'insediamento.

Borgo, villaggio:

- E' decisivo, per una efficace tutela, configurarne il ruolo di polarizzazione nel sistema territoriale antico, affinché il carattere globale dell'insediamento emerga come peculiarità nella totalità della sua importanza urbana e non come semplice aggregazione di edifici più o meno interessanti sotto il profilo architettonico.

- Conservazione del sistema edilizio e delle caratteristiche di uso degli spazi pubblici.

- Le eventuali addizioni edilizie tendano a conservare l'identità dei margini definiti dall'edificato storico.

#### **44.20. Centri e nuclei storici**

##### Caratteri identificativi

- Il PGT individua cartograficamente i nuclei storici sulla base della perimetrazione della loro consistenza all'epoca della prima levata della carta I.G.M.; questi contribuiscono in modo determinante alla definizione dei paesaggi provinciali in quanto luoghi del consolidamento della forma urbana e quindi dei processi culturali e storici ad essa sottesi.
- A tale categoria appartengono tutti gli insediamenti di agglomerati urbani d'origine storica, che per caratteri tipologici (impianto, morfologia, assetto planivolumetrico), componenti architettoniche e funzionali, stato di conservazione (inteso come integrità degli assetti originari), rappresentano il massimo grado di accumulazione di valori culturali e percettivi per l'immediato contesto o per ambiti territoriali più ampi.
- A differenza degli insediamenti isolati, queste forme di aggregazione sono contraddistinte dalla continuità e dalla compattezza dell'immagine architettonica, pur nella varietà delle singole tipologie edilizie per il dettaglio delle quali si rimanda ai contenuti della successiva scheda afferente alle "aree urbanizzate".
- Rivestono carattere identificativo fondamentale non solo gli edifici o i manufatti del centro storico in se, ma la struttura morfologico-insediativa ed il rapporto che storicamente si è determinato con il territorio di contesto, con le infrastrutture ed in genere con le altre componenti paesistiche.
- Nella percezione da lontano prevalgono le emergenze monumentali e l'omogeneità del costruito pur nella varietà delle diverse componenti.

##### Elementi di criticità

- Cancellazione dei caratteri originari dei centri storici a causa di interventi urbanistico-edilizi distruttivi, di sostituzione acritica, o di trasformazioni del tessuto edilizio storico e dei suoi caratteri morfologici ed architettonici peculiari.

Inserimento di edifici non coerenti con il sistema insediativo.

Ampliamento per addizione dei nuclei storici, in particolar modo quelli che ancora conservano un rapporto diretto con il paesaggio agrario, che introduce elementi di forte conflitto dimensionale e di proporzione con la percezione dell'esistente.

Perdita di leggibilità per occultamento, interferenza percettiva, accostamento e sovrapposizione di elementi impropri per tipologia, caratteristiche architettoniche e materiche.

Modificazione delle coperture dei nuclei rurali, che costituiscono il carattere prevalente della loro immagine consolidata ormai consolidata.

- Recinzione e frazionamento fisico dello spazio comune delle case a corte.

##### Indicazioni di tutela

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

Lo strumento urbanistico generale comunale dovrà contenere indicazioni per le modalità di tutela dei centri storici, e del loro corretto rapporto con il contesto urbano, rurale o naturalistico limitrofo.

Le verifiche minime alla scala comunale saranno:

- definizione su planimetria a scala adeguata del perimetro del centro storico sulla base della preesistenza nelle carte I.G.M. di prima levata 1895, eventualmente integrandolo con successivi episodi edilizi significativi e con le aree di pertinenza visiva e funzionale disposte ai margini;
- visualizzazione dei caratteri dell'impianto urbano originario, proteggendone gli assi viari generatori con direttive e studi di coordinamento delle qualità espressive (elementi costruttivi, pavimentazioni, arredo urbano ecc.).

Studi di maggior dettaglio dovranno essere finalizzati alla conservazione e valorizzazione del patrimonio edilizio dei centri storici e dei loro impianti urbanistici significativi:

- individuazione e classificazione dei beni, dell'insieme dei beni e del loro contesto, dei diversi caratteri della tipicità storica alla scala adeguata definendo conseguentemente le norme finalizzate a tutelare e valorizzare le caratteristiche architettoniche, gli elementi di ornato, i materiali di finitura, i colori, l'arredo fisso al suolo, il verde di contesto.

Gli studi di maggior dettaglio saranno alla scala non inferiore 1:1000 di ogni nucleo individuato, o episodio edilizio contestualizzato, al fine di definire la normativa particolareggiata d'intervento, riferita alle singole categorie di edifici

In generale le azioni di tutela e valorizzazione dovranno:

Conservare e ricostituire il paesaggio dei centri storici e valorizzare i caratteri originari degli insediamenti. A tal fine è necessario tutelare il ruolo di polarizzazione dei nuclei storici nel sistema territoriale originario, in relazione alla viabilità storica, affinché il carattere dell'insediamento emerga nella totalità del suo significato.

Recuperare le parti dell'abitato particolarmente degradate e delle tipologie edilizie particolari (rustici, accessori, ecc.) per nuove destinazioni d'uso (residenziale, commerciale, pubbliche).

Conservare gli elementi isolati superstiti, i percorsi e spazi aperti interposti agli edifici.

Conservare e valorizzare le sistemazioni e i manufatti esterni, culturalmente e/o visivamente collegati all'edificio, che ne connotano il rapporto con il contesto paesistico, quali pavimentazioni, strade di accesso, cortili, alberature, recinzioni, ecc.

La tutela dovrà essere estesa anche a tutte le "pertinenze" dell'edificio, quali costruzioni accessorie e di servizio, rustici, ecc.

Nei nuclei storici dovrà essere evitata la realizzazione di impianti tecnologici fuori terra (linee elettriche, telefoniche, ecc.).

Eventuali nuove edificazioni dovranno ricercare l'inserimento nel tessuto edilizio esistente, sia dal punto di vista funzionale, che estetico-visuale.

Nella valutazione della compatibilità relativa ad eventuale nuova edificazione ai margini dei nuclei, verificare attentamente la percettibilità del manufatto progettato sia da fondovalle sia da monte, valutando il grado di interferenza per intrusione (contrasto con il contesto) e/o occlusione (il nuovo edificio impedisce la percezione di parti significative dell'insediamento storico).

Vietare eventuali infrastrutture che prevedano opere fuori terra, quali muri di sostegno, o modifiche alla morfologia dei luoghi, sia all'interno dei nuclei storici, che nel contesto territoriale adiacente.

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

Sono ammessi interventi di adeguamento e trasformazione di infrastrutture a rete o puntuali esistenti, o interventi ex-novo quando siano già compresi in strumenti di programmazione o pianificazione già approvati ai relativi livelli istituzionali, in via definitiva e comunque dotati di studi tesi a verificarne il reale impatto ambientale e paesistico.

Adattamenti e rettifiche alle infrastrutture di cui al comma precedente sono consentiti a condizione di operare il recupero ambientale della fascia di territorio interessata, e di usare materiali, tecnologie e tipologie dei manufatti, conformi alle tipologie tradizionali.

A queste stesse condizioni sono ammessi interventi ex-novo relativi ad infrastrutture di interesse comunale come acquedotti, raccordi viari, di servizio poderale, di accesso ai nuclei frazionali esistenti, di difesa del suolo, e di regimazione.

Interventi infrastrutturali a rete (energetici, viari, ecc) non classificabili nei commi precedenti, dovranno preventivamente essere oggetto di attenta valutazione degli effetti paesistici.

A ridosso degli edifici isolati e dei borghi rurali l'eventuale installazione di elettrodotti e di ripetitori radiotelevisivi dovrà rispondere a criteri di compatibilità paesistica, senza alterare la morfologia dei luoghi; particolare attenzione nella posa dei sostegni degli elettrodotti e alla localizzazione delle antenne.

È vietata la posa dei ripetitori di grandi dimensioni.

Eventuali infrastrutture che prevedano opere fuori terra, quali muri di sostegno, o modifiche alla morfologia dei luoghi dovranno essere attentamente valutate rispetto alle condizioni di compatibilità paesistica finalizzata al mantenimento e/o al recupero della leggibilità del rapporto originario dell'edificio principale con il contesto.

Per il recupero di un corretto inserimento paesistico dei manufatti edilizi isolati esistenti ivi compresi gli interventi di ampliamento, ricostruzione e nuova costruzione.

Per quanto concerne i manufatti edilizi esistenti, con qualsiasi destinazione d'uso, sono ammessi tutti gli interventi consentiti dallo strumento urbanistico generale, ogni intervento previsto su tali manufatti o di ampliamento anche attraverso nuova costruzione contigua, dovrà essere supportato da un approfondimento

conoscitivo e documentale che evidenzia il rapporto morfologico che si è instaurato fra manufatti contigui anche di origine diversa.

Conseguentemente saranno ammessi interventi che non modifichino sensibilmente il rapporto dell'eventuale manufatto e/o degli impianti morfologici storici, con il paesaggio agrario.

Gli ampliamenti e le nuove costruzioni dovranno garantire il miglioramento delle condizioni paesistiche consolidate:

tutelando e valorizzando gli elementi significativi schedati;

utilizzando elementi architettonici forme, materiali, dimensioni e finiture coerenti con la tradizione costruttiva storica o agricola o, in presenza di edificio recente isolato coerenti con gli elementi significativi del medesimo;

non introducendo edifici o corpi o manufatti che modifichino la gerarchia dell'impianto tipologico storico e la sua visione del paesaggio

Gli interventi sul manufatto storico dovranno osservare le indicazioni di tecnologie, materiali e finiture presenti nella normativa di dettaglio per i centri storici o comunque propri della tradizione costruttiva locale, salvaguardando e migliorando le condizioni significative dei rapporti tipologici consolidati con edifici contigui.

Andrà mantenuta e migliorata la vegetazione arborea intorno ai manufatti tradizionali sulla base di essenze assonanti al carattere dei luoghi.

Per uno sviluppo paesisticamente sostenibile, dei nuclei abitati

L'individuazione delle caratteristiche "compositive" di corretto rapporto paesistico con il contesto, dei borghi storici isolati, dovrà costituire elemento di confronto e valutazione per tutte le proposte di sviluppo dei nuclei abitati.

È da evitare l'ampliamento di nuclei storici isolati ed ancora percepibili nella loro originaria configurazione morfotipologica; tuttavia in ambiti territoriali particolari, in cui venga documentata e verificata l'impossibilità alternativa di uno sviluppo urbano contenuto e paesisticamente accettabile è possibile prevedere una limitata e dimensionalmente proporzionata trasformazione del rapporto fra componente e contesto.

Per tale evenienza, che comunque non dovrà modificare in modo sensibile gli assetti percettivi dei quadri paesistici consolidati, le previsioni degli strumenti urbanistici saranno subordinate alla redazione dei Piani Paesistici di Contesto o negli studi paesistici con dettagli di approfondimento al contesto interessato. I Piani Paesistici di Contesto o negli studi paesistici, effettueranno un'attenta ricognizione delle condizioni delle preesistenze dei manufatti in oggetto e l'attribuzione di una diversificata valenza paesistica.

In detti piani, in particolare, verranno evidenziate le seguenti condizioni di coerenza con la struttura insediativa preesistente:

- a) giusto rapporto tra il nucleo esistente ed il programma di espansione;
- b) ricerca di assonanza morfologica e tipologica tra il vecchio ed il nuovo edificato che non introduca elementi di conflittualità geometrica percettiva con le linee orizzontali dei terrazzamenti.
- c) eventuali opere di mitigazione degli effetti sul quadro paesistico percepito alla scala di contesto.
- d) utilizzo rigoroso di manufatti ed opere d'arte infrastrutturali di caratteristiche costruttive e di finitura omogenei alle preesistenze.

#### **44.21. Altre aree edificate**

Altre Aree Edificate

Altre aree previste dagli strumenti urbanistici vigenti

Aree Produttive realizzate

Aree Produttive previste dagli strumenti urbanistici vigenti

Aree per servizi realizzate

Aree per servizi impegnate dagli strumenti urbanistici vigenti

### Caratteri identificativi

La cartografia dell'analisi paesistica di dettaglio mette in evidenza, alcune informazioni disponibili, dal mosaico degli strumenti urbanistici. provinciale e, dove assenti, dalla verifica aggiornata degli ambiti urbanizzati non storici.

Le caratteristiche delle forme urbane conseguenti, mettono in luce spesso situazioni di grande dispersione e/o disomogeneità nel consumo del suolo.

Tuttavia indagare le nuove dinamiche, talvolta corrette e condivisibili con il criterio generale di tutela e valorizzazione delle componenti paesistiche, costituisce momento fondativo imprescindibile dei piani comunali.

Tali aree edificate, o impegnate sono talvolta caratterizzate da elementi connotativi del paesaggio agrario, e da presenza di frange urbane, anche nella forma conurbativa.

E' possibile individuare nelle aree residenziali consolidate, ancorché non individuati cartograficamente, ma con l'obbligo di classificazione in fase di attuazione del PGT, la presenza delle seguenti tipologie edilizie:

tipi a schiera

tipi a corte

tipi in linea

tipi a torre

edifici monofamiliari isolati

### Caratteri identificativi

-Tipi a schiera

Tipi edificativi contigui con aperture solo verso strada e sullo spazio di pertinenza posteriore.

In Lombardia interessano quasi esclusivamente il tessuto edilizio urbano - più raramente extra urbano - nelle zone di pianura o media collina.

Il passo o lato su strada del tipo a schiera è di circa m 4,50 - 5,50 e la profondità, più variabile, può giungere in alcuni casi a raddoppiare la parte di sedime occupata dall'edificio.

Il primitivo assetto prevedeva la bottega e l'eventuale porticato al piano terreno, uno o due piani di abitazione con scala interna.

Trasformazioni successive hanno spesso cancellato il primitivo assetto, con riorganizzazioni e rifusioni in due, tre o più elementi di schiera, destinati in età rinascimentale e barocca per lo più a formare piccoli palazzetti patrizi o, in età industriale, a costituire case multipiano per appartamenti, con alloggi disposti secondo piani orizzontali. In caso di rifusione e riorganizzazione successive il sedime del fabbricato originario è rilevabile dai catasti antichi e dai setti murari ortogonali alla strada.

Il tipo edilizio a schiera, con i suoi connotati essenziali permette di percepire, se non alterato, l'impronta più profonda della struttura dello spazio urbano.

### **-Tipi a corte**

Unità edilizia che si organizza attorno alla corte/cortile che è uno spazio necessario alla abitazione stessa dove si compiono operazioni di lavoro di carattere rurale.

Gli elementi che si dispongono intorno alla corte sono sia residenziali sia legati all'attività rurale. Il tipo ed il suo sviluppo è chiaramente sempre legato all'attività, da ciò consegue l'adattamento del tipo edilizio al mutare delle condizioni dell'attività stessa.

In Lombardia, molti borghi della pianura sia umida, (a sud della linea dei fontanili) sia asciutta (a nord di essi) sono costituiti dall'aggregazione di sistemi a corte ed in essi l'edificazione sulle strade si presenta continua e scandita dai grandi ingressi carrai.

### **-Tipi in linea**

Fatti edilizi che comportano un'aggregazione delle dimore secondo piani orizzontali aggregati su elementi di distribuzione verticale e senza immediato e diretto rapporto con gli eventuali spazi di pertinenza (corti, giardini, ecc.).

Tipologia edilizia di origine urbana caratteristica dell'età industriale. In Lombardia si trovano numerosissimi esempi nei centri di pianura, anche se il tipo è riscontrabile in minor quantità e con delle varianti anche nei borghi

della zona collinare e delle valli alpine. Il tipo può essere allineato lungo una strada o aggregarsi attorno a spazi e cortili interni con disimpegno degli alloggi anche attraverso ballatoi. Spesso le prime realizzazioni di edilizia economico-popolare hanno svolto queste soluzioni affidando al cortile interno una funzione aggregativa.

#### **-Tipi a torre**

La casa a torre è caratterizzata dalla disposizione verticale dei locali, la sua pianta è generalmente quadrata o rettangolare, con lato di circa 5,5 - 6,5 m., ed elevazione a due o tre piani, con aperture su tutti i lati. Il piano terreno, destinato a stalla, era nettamente separato dal piano superiore a cui si accedeva tramite una scala esterna; il collegamento tra i restanti piani superiori avveniva tramite una scala interna. Caratteristiche della casa a torre sono dunque l'isolamento rispetto ad altre case e la compattezza costruttiva. Questo tipo è strettamente legato all'utilizzo della tecnica muraria in pietra, più raramente in mattoni o struttura mista pietra e mattoni. In questo caso la copertura del piano terreno è a "volta" in muratura, mentre i piani superiori hanno solai in legno. In genere hanno grandi portali con architravi costituite da massi consistenti disposti verticalmente quasi a ricordare le strutture arcaiche trilitiche. Anche le finestre, seppur di dimensioni inferiori, sono costruite come i portali.

Questi tipi sono assai diffusi sia nel tessuto urbano (case a torre urbane si trovano per esempio a Bergamo, Brescia, Pavia) sia in quello rurale (edifici compatti extra urbani facilmente riconoscibili sia nella fascia alpina sia in quella collinare o di pianura), costituendo il nucleo di formazione originaria di quartieri o isolati cittadini, di borgate, villaggi, nuclei isolati e cascinali

Sono presenti in tutte le fasce tipiche del territorio lombardo con diverse forme e modalità ma spesso sono difficili da decifrare nello sviluppo edilizio successivo in quanto inglobati entro accrescimenti ed aggiunte di corpi di fabbrica complementari o addirittura resi irriconoscibili da rifusioni, con trasferimento della successione dei vani da verticale ad orizzontale.

La casa a torre posta in declivio, spesso, presenta la linea di colmo perpendicolare alle curve di livello.

Questi tipi non devono essere confusi con le torri a carattere militare.

#### **-Edifici monofamiliari isolati**

Tipo caratterizzato dalla sua collocazione isolata nell'ambito del singolo lotto di proprietà. Tutti i fronti costituiscono degli affacci interni suddivisi secondo modalità consolidate influenzati dalla presenza o meno di un raccordo verticale fra i piani.

Rappresentano una concezione dell'abitare che si sviluppa ampiamente in età industriale a partire dai primi decenni dell'ottocento, sia nella forma aulica della villa borghese, con più o meno parco romantico, sia nel villino piccolo borghese poi esteso ad ogni ceto sociale nei tessuti di sviluppo della città e dei centri minori. Nei primi decenni del XX secolo si registrarono formazioni di sistemi insediativi di villini monofamiliari, a volte contigui in sistemi a coppie, promossi sia nell'ambito dell'edilizia economico-popolare sia da parte di enti e industrie come alloggi per i dipendenti.

Gli elementi, isolati o in sistemi coerenti, sono spesso impostati su maglie indifferenziate e non hanno significativi punti di riferimento percettivo.

#### Elementi di criticità

L'elemento principale di criticità è costituito dall'assenza d'identità e dalla frammentazione della forma urbana, dal conseguente contrasto con i centri storici ma soprattutto dalla quasi assoluta non considerazione delle corrette dinamiche insediative storiche da parte dei processi urbanizzativi recenti.

La modifica, pesantemente sbilanciata, del tradizionale rapporto fra nuclei edificati e paesaggio agrario, frutto spesso di ampliamenti o "colonizzazioni urbane" recenti costituisce il secondo fattore di criticità del territorio interessato.

Tralasciando le considerazioni della critica storica ai processi di definizione della morfologia urbana recente, a cui si rimanda per le valutazioni specifiche dei singoli piani comunali, elemento particolarmente negativo è costituito dall'interdizione visiva, da e per, l'ambito esterno dei nuclei storici e dai fenomeni di saldatura con gli abitati frazionari o i capoluoghi limitrofi.

Con riferimento ai diversi tipi edilizi sono riconducibili i seguenti elementi di vulnerabilità e rischio:

#### **-Tipi a schiera**

Riorganizzazioni spaziali tendenti a cancellare le tracce delle costanti dimensionali caratteristiche, definite dalle murature, dalla distribuzione verticale e e conseguente modificazione della cortina edilizia.

#### **-Tipi a corte**

Perdita del valore unitario della corte, suo frazionamento ed inserimento di percorsi, volumi recinzioni improprie per ampliamenti, ristrutturazioni parziali ecc.

-Tipi in linea

Ampliamenti che nascondono, mutano o alterano radicalmente la distribuzione degli spazi, dei percorsi, e delle loro relazioni.

-Tipi a torre

Inglobamenti e ampliamenti.

-Edifici monofamiliari isolati

Ampliamenti notevoli e ristrutturazioni complete, spesso accompagnate da una cancellazione dell'impianto originale o di singoli elementi decorativi.

Maggiore sensibilità per gli edifici compresi in un sistema coerente anche stilisticamente.

#### Indicazioni di tutela

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

Il piano comunale ha analizzato criticamente i processi evolutivi della morfologia urbana di recente impianto, evidenziando le scelte non compatibili con la tutela delle componenti paesistiche di contesto (es. centri storici, preesistenze sparse e/o ambito agricolo), nonché ha verificato la coerenza con l'orditura infrastrutturale, con la morfologia e la tipologia delle strutture edilizie esistenti, con le direttrici naturali. Il risultato di tale operazione è sintetizzato nell'attribuzione delle classi di sensibilità. Va comunque ribadito che il fattore di massima criticità emerso è dovuto dalla perdita del senso del limite urbano, nel rapporto fra edificato e spazi aperti, solo in parte risolto dalla presenza e dalla previsione della rete viaria locale, tangenziali. Appare indispensabile rafforzare tale funzione con specifici progetti di mitigazione del verde (rimboscamanti ecc) anche nella logica del risarcimento delle future previsioni insediative.

Le aree liminali alle infrastrutture di cui sopra dovranno essere ricomprese di studi paesistici di dettaglio a supporto dei piani attuativi, finalizzate alla ricomposizione di un disegno delle espansioni urbane il più possibile coerente con le configurazioni geomorfologiche, fisico-ambientali, e storico insediative.

In particolare emerge la necessità di una revisione dei criteri progettuali interessanti le aree periurbane, al fine della ricerca di una leggibile linea di demarcazione tra gli spazi prevalentemente urbani e l'ambito agricolo contiguo.

Per l'utilizzo agricolo

Per le aree residuali del territorio urbanizzato ancora adibite ad uso agricolo, visto il ruolo di mitigazione ambientale e paesistica che rivestono rispetto al contesto, dovranno essere vietate, oltre all'introduzioni di elementi edilizi estranei alle caratteristiche "urbane", trasformazioni e rimodellamenti della morfologia dei terreni, o modifiche dei caratteri salienti della trama infrastrutturale agricola, strade interpoderali, e reticolo irriguo.

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

Sono ammessi interventi di adeguamento e trasformazione di infrastrutture a rete o puntuali esistenti, o interventi ex-novo quando siano già compresi in strumenti di programmazione o pianificazione già approvati ai relativi livelli istituzionali.

Adattamenti e rettifiche alle infrastrutture di cui al comma precedente sono consentiti a condizione di operare il recupero ambientale della fascia di territorio interessata, e di usare materiali, tecnologie e tipologie dei manufatti, conformi alle prescrizioni specifiche che verranno contenute nei piani paesistici di contesto

Per uno sviluppo paesisticamente sostenibile, dei nuclei abitati.

Anche per gli ambiti già impegnati dai futuri insediamenti, i Piani Paesistici di Contesto o negli studi paesistici evidenzieranno le seguenti condizioni di coerenza con la struttura insediativa preesistente:

- a) giusto rapporto tra il nucleo esistente ed il programma di espansione;
- b) ricerca di assonanza morfologica e tipologica tra il vecchio (se contiguo) ed il nuovo edificato.
- c) eventuali opere di mitigazione degli effetti.

Il Piano Paesistico di Contesto individuerà le situazioni di degrado dovute alla presenza di attività a cielo aperto, costruzioni dismesse turbative e altre strutture edilizie costituenti profonde alterazioni alle caratteristiche del paesaggio indicando le modalità per la loro riqualificazione.

Con riferimento ai diversi tipi edilizi si individuano le seguenti indicazioni di tutela:

**-Tipi a schiera**

Differenti valutazioni in rapporto all'intervento sull'esistente o di nuova edificazione. Il valore di trasformazioni conservative della testimonianza di tipologie storicamente definite, può non costituire un fenomeno positivo per la nuova edificazione. In particolare per le recenti declinazioni banalizzate del tipo a schiera come impianto diffuso per insediamenti di tipo speculativo, occorre valutare con particolari cautele il grado di compatibilità di questi insediamenti come modelli insediativi omologanti e disattenti alle particolarità dei luoghi, spesso inseriti in piani esecutivi di notevole impatto.

**-Tipi a corte**

Rispetto dei percorsi esistenti e delle corti.

Riuso dei rustici ad altri fini non alterando i rapporti volumetrici.

Sostituzione di singole componenti scegliendo tecnologie adeguate.

Scelte compositive accorte in caso di aggiunta di corpi.

**-Tipi in linea**

Conservazione degli elementi caratterizzanti la tipologia negli edifici di accertata storicità

Particolare attenzione nei nuovi insediamenti connotati da questi tipi particolarmente interferenti sui coni percettivi degli ambiti vincolati. Valutare l'impatto visuale dei piani esecutivi che propongono questo tipo edilizio.

**-Tipi a torre**

Opere che mantengano la tradizionale tecnologia costruttiva e le caratteristiche principali di questo tipo edilizio: volume compatto, forma e volume della pianta, disposizione dei locali, posizione e forma delle aperture.

**-Edifici monofamiliari isolato**

Valutazione della qualità e origine dell'edificio: a) opere significative rispetto alle semplici reiterazioni di modelli definiti dalla manualistica professionale b) progetti significativi di autori minori con forte radicamento locale.

Quando l'ampliamento è preponderante valutare la possibilità di costituire una nuova coerenza architettonica.

Nei limiti previsti dalla normativa urbanistica ed edilizia, gli ampliamenti e i sopralzi non si devono porre come semplici aggiunte volumetriche, ma esprimere soluzioni formali congruenti alle caratteristiche compositive ed architettoniche dell'edificio esistente.

#### **44.22. Limitazione all'estensione degli ambiti delle trasformazioni condizionate**

##### Caratteri identificativi

Sono gli ambiti, prevalentemente ineditati, contigui o non agli abitati. Tali ambiti sono suscettibili ad una trasformazione urbanistica, compatibile paesisticamente con le componenti di contesto.

Sono aree caratterizzate da fattori di naturalità residuale, ambiti agricoli in via di dismissione o con caratteri di marginalità produttiva e da presenza di frange urbane, anche nella forma conurbativa.

Trattasi per lo più di aree liminari rispetto ai sistemi insediativi prevalenti, sovente caratterizzate da aspetti di compromissione urbanistica, dispersione di frange urbane, infrastrutturazione etc.

L'individuazione delle direzioni dello sviluppo urbano, da verificarsi e dettagliarsi in sede di piano paesistico di contesto, è da ricercarsi coerentemente agli indirizzi di tutela delle componenti areali, lineari o puntuali interessate.

La cartografia del P.T.C.P. indica invece le direzioni sconsigliate finalizzate ad evitare fenomeni di conurbazione o di eccessiva perdita di rilevanza delle componenti paesistiche interessate.

##### Elementi di criticità

Introduzione di elementi urbanizzativi ed edilizi che generano contrasto nei rapporti con la morfologia urbana consolidata.

Sviluppo dimensionale sproporzionato rispetto ad una necessaria gerarchia con le preesistenze storiche e conseguente spostamento baricentrico dell'abitato.

Perdita di una leggibile linea di demarcazione tra gli spazi prevalentemente urbani e l'ambito agricolo esterno.

#### Indicazioni di tutela

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

Il piano paesistico comunale ha analizzato criticamente i processi evolutivi della morfologia urbana di recente impianto, ed ha evidenziato le scelte non compatibili con la tutela delle componenti di contesto (es. centri storici, preesistenze sparse e/o ambito agricolo), attraverso l'operazione di attribuzione delle rilevanze e delle classi di sensibilità.

L'individuazione delle caratteristiche di corretto rapporto paesistico con il contesto dei borghi storici, dovrà costituire elemento di confronto e valutazione anche per le eventuali proposte di sviluppo isolato degli insediamenti in sede di piano paesistico di contesto.

Gli Interventi dovranno essere finalizzati al governo del processo di erosione operato dallo sviluppo del sistema insediativo nei confronti del sistema fisico ambientale e/o agrario.

In particolare, devono essere mantenuti i valori fisico-ambientali là dove prevalenti, e riorganizzato o ricomposto il rapporto tra costruito e natura, nei casi in cui l'originale unità abbia perso identità a causa di interventi antropici.

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

Sono ammessi interventi di adeguamento e trasformazione di infrastrutture a rete o puntuali esistenti, o interventi ex-novo quando siano già compresi in strumenti di programmazione o pianificazione già approvati ai relativi livelli istituzionali.

Adattamenti e rettifiche alle infrastrutture di cui al comma precedente sono consentiti a condizione di operare il recupero ambientale della fascia di territorio interessata, e di usare materiali, tecnologie e tipologie dei manufatti, conformi alle prescrizioni specifiche che verranno emanate nei Piani o negli studi di contesto. A queste stesse condizioni sono ammessi interventi ex-novo relativi ad infrastrutture di interesse comunale.

Per uno sviluppo paesisticamente sostenibile, dei nuclei abitati.

I piani paesistici di contesto evidenzieranno le seguenti condizioni di coerenza con la struttura insediativa preesistente:

- a) giusto rapporto tra il nucleo esistente ed il programma di espansione;
- b) ricerca di assonanza morfologica e tipologica tra il vecchio (se contiguo) ed il nuovo edificato.
- c) ricerca di una riconoscibile e contenuta demarcazione tra gli spazi prevalentemente urbani e l'ambito agricolo esterno, nell'obiettivo di una forma complessivamente più compatta e meglio connotata dell'aggregato urbano
- d) eventuali opere di mitigazione degli effetti.

#### **44.23. Viabilità in costruzione e/o di progetto**

##### Caratteri identificativi

La rete viaria non storica (ivi compresa quella in costruzione e quella in fase progettuale avanzata) costituisce o costituirà, un'occasione di fruizione (ancorché dinamica) del paesaggio: un momento di notevole novità rispetto alle situazioni ormai consolidate per la viabilità storica.

I nuovi tracciati, spesso interessanti ambiti poco urbanizzati, consentono una fruizione visiva delle componenti del paesaggio del tutto nuova rispetto alle percorrenze di buona parte della viabilità storica.

I nuovi tracciati e la presenza di manufatti ed opere d'arte di notevole impatto dimensionale e/o costruttivo aggiunge, quando questi sono frutto di un'attenta progettazione, ulteriore elemento caratterizzante i quadri paesistici.

La chiara linea di demarcazione fra momenti d'elevata caratterizzazione antropica, quali le strade e le strutture di servizio, e le componenti del paesaggio agrario, storico o naturale, costituisce in genere, se mantenuta, una garanzia minima di un corretto inserimento paesistico ambientale.

##### Elementi di criticità

La perdita del rapporto percettivo con l'ambiente, intesa come sistema delle componenti dell'antropizzazione culturale, e le grandi emergenze geomorfologiche di fondale a causa dell'interposizione di manufatti di dimensioni inadeguate.

L'introduzione di manufatti di servizio o di opere d'arte stradali costituiti elementi in totale dissonanza costruttiva con l'infrastruttura storica.

### Indicazioni di tutela

Il piano paesistico di contesto, ad integrazione e miglior definizione di quanto in parte già previsto nella cartografia del presente dovrà individuare idonee fasce di “rispetto” dei nuovi tracciati viari, che dovranno preservare o garantire l’attenuazione dei fenomeni di criticità sopra esposti. Tali fasce, limitatamente a quelle dove sono conservati i rapporti percettivi originari con il contesto, sono da considerarsi quali “ambiti di elevato valore percettivo” di cui al successivo articolo e dovranno presentarsi quindi libere da edificazione intrusiva o di disturbo percettivo per dimensioni, localizzazione o caratteristiche costruttive.

### L'utilizzo agricolo

L'utilizzo agricolo delle fasce di rispetto sarà limitato alla sola attività di coltivazione del fondo.

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

Per gli elementi lineari delle infrastrutture viarie e per quelli areali delle fasce di rispetto, sono ammessi interventi di adeguamento e trasformazione di infrastrutture a rete o puntuali esistenti, o interventi ex-novo quando siano già compresi in strumenti di programmazione o pianificazione già approvati ai relativi livelli istituzionali, e comunque dotati di studi tesi a verificarne il reale impatto paesistico.

Adattamenti e rettifiche alle infrastrutture di cui al comma precedente sono consentiti a condizione di operare il recupero ambientale della fascia di territorio interessata, e di usare materiali, tecnologie e tipologie dei manufatti, conformi alle prescrizioni specifiche che verranno emanate nei Piani o negli studi di contesto e che comunque non costituiscano intralcio alla percezione dei fondali e/o elemento di saldatura di soluzioni di continuità fra fasce urbanizzate.

A queste stesse condizioni sono ammessi interventi ex-novo relativi a stazioni di servizio, parcheggi o ad infrastrutture d'interesse comunale come acquedotti, raccordi viari, di servizio poderale, di accesso ai nuclei frazionali esistenti, di difesa dei suoli, e di regimazione.

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

Per quanto concerne i manufatti edilizi esistenti nelle fasce di rispetto, con qualsiasi destinazione d'uso, sono ammessi tutti gli interventi consentiti dai Piani urbanistici generali, subordinatamente al mantenimento delle caratteristiche ambientali e paesistiche dell'edilizia tradizionale o di contesto.

Gli eventuali ampliamenti dovranno essere oggetto di una verifica di compatibilità paesistica finalizzata ad evidenziare il grado di interferenza per intrusione (contrasto con il contesto) e/o occlusione (il nuovo edificio impedisce la percezione di parti significative del fondale agrario o naturale).

Andrà mantenuta e migliorata la vegetazione arborea intorno ai manufatti tradizionali sulla base di essenze appropriate al carattere dei luoghi.

Eventuali infrastrutture che prevedano opere fuori terra, quali muri di sostegno, o modifiche alla morfologia dei luoghi dovranno essere attentamente valutate rispetto alle condizioni di compatibilità paesistica previste dal piano comunale e/o dagli strumenti di dettaglio attuativo.

Per un corretto inserimento paesistico di nuovi manufatti edilizi isolati

È da evitare, la costruzione di nuovi manufatti edilizi isolati fatta eccezione per le stazioni di servizio, per i parcheggi a raso o interrati e per quelli strettamente necessari al miglioramento della sicurezza della viabilità, nonché quelli relativi a modeste infrastrutture tecniche necessarie come allacciamenti idrici ed elettrici, di servizio ai manufatti esistenti. Valgono comunque le prescrizioni dei legge in merito alle distanze.

Per uno sviluppo paesisticamente sostenibile, dei nuclei abitati.

Fatte salve le prescrizioni di legge in merito alle distanze, le previsioni degli strumenti urbanistici per eventuali espansioni di nuclei e centri abitati saranno subordinate alla redazione dei Piani Paesistici di contesto con eventuali dettagli di approfondimento al contesto interessato. In detti piani, in particolare, verranno evidenziate le seguenti condizioni di coerenza con la struttura insediativa preesistente:

- a) giusto rapporto tra il nucleo esistente, il tracciato geometrico delle testimonianze centuriali ed il programma di espansione;
- b) ricerca di assonanza morfologica e tipologica tra il vecchio ed il nuovo edificato.
- c) eventuali opere di mitigazione degli effetti.

## COMPONENTI DI CRITICITA' E DEGRADO DEL PAESAGGIO

### **44.24. Aree estrattive e discariche**

#### Caratteri identificativi

E' possibile individuare nel territorio comunale, ancorché non individuati cartograficamente Aree interessate da degrado del paesaggio quali aree e loro contesti dismessi e abbandonate

#### Elementi di criticità

Costituiscono elementi di forte anomalia nella percezione dei quadri paesisti d'insieme  
In ambiti contigui ai corsi d'acqua introducono elementi di modifica della percezione della continuità delle sponde e/o degli orli di terrazzo.

#### Indicazioni di recupero

Le seguenti indicazioni di tutela generali costituiscono condizione univoca da osservare in occasione delle diverse tipologie di interventi specificatamente normate per altre componenti che di seguito vengono richiamate:

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

Per l'utilizzo agricolo

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

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

Per un corretto inserimento paesistico di nuovi manufatti edilizi isolati

Per uno sviluppo paesisticamente sostenibile, dei nuclei abitati

Dovranno essere quindi garantite le seguenti azioni:

Ripristino ambientale e paesistico delle aree interessate e del loro contesto, anche mediante trasformazioni progressive

All' interno degli areali interessati e di contesto, gli interventi devono essere volti a riorganizzare o riqualificare le parti di territorio degradate recuperando, ove possibile, identità tra elementi naturalistici agrari e il paesaggio urbano.

Il processo di riqualificazione dovrà creare, secondo concetti di pianificazione ecologicamente orientata, spazi aperti volti alla compensazione bioecologica del sistema urbano a forte carico inquinante e alla creazione di aree strategiche che migliorino la qualità paesistico-ambientale dei contesti interessati.

Per le cave dismesse, al fine di consentire un effettivo recupero e ripristino idrogeologico e ambientale, può essere promossa, nei modi e nei termini disposti dalla legge regionale 8 agosto 1998, n. 14 e conformemente alle verifiche specifiche di compatibilità con il Piano cave Provinciale, l'eventuale ripresa temporanea dell'attività estrattiva.

Per le discariche e le aree utilizzate a tale attività non autorizzate è prescritto il recupero dell'area secondo modalità di riqualificazione ambientale e paesistica, da definire in apposito studio da redigere nei modi e nei termini previsti dall'ordinamento vigente.

## RILEVANZA PAESISTICA COMPONENTI IDENTIFICATIVE, PERCETTIVE E VALORIZZATIVE DEL PAESAGGIO

### **44.25. Ambiti di elevato valore percettivo, connotati dalla presenza congiunta di fattori fisico-ambientali e/o storico culturali che ne determinano la qualità nell'insieme.**

Tali ambiti svolgono un ruolo essenziale per la riconoscibilità del sistema dei beni storico-culturali e delle permanenze insediative, nonché per la salvaguardia di quadri paesistici d'elevata significatività.

#### Caratteri identificativi

Sono gli ambiti che per rapporto di reciprocità percettiva, per relazioni strutturali di natura storico-culturale o ambientale costituiscono quadri paesistici caratterizzati da omogeneità d'insieme, spesso sovracomunali e, pertanto, richiedono una specifica tutela specifica dell'integrità e della fruizione visiva.

La reciprocità del rapporto di percezione che dipende, oltre che da fattori oggettivi del quadro percepito, da condizioni di natura soggettiva, nonché di contesto del fruitore.

Sono compresi, indipendentemente dalla loro individuazione cartografica, i "luoghi dell'identità", "i paesaggi agrari tradizionali", "i siti d'importanza comunitaria e nazionale" rientranti nelle caratteristiche dell'oggetto, di cui ai Repertori vol.2 P.T.P.R.

#### Elementi di criticità

Introduzione di elementi d'ostacolo di tipo fisico (edilizio, infrastrutturale) alla percezione del quadro paesistico.

Compromissione dell'unitarietà e della significatività percettiva del quadro mediante l'immissione, nel medesimo, di elementi di disturbo (edilizi o infrastrutturali), che per caratteristiche e dimensione costituiscono anomalia agli equilibri d'insieme.

Riduzione delle componenti significative del quadro attraverso l'eliminazione sostituzione di elementi peculiari (es. taglio di vegetazione di cornice o eliminazione-sostituzione di manufatti significativi).

#### Indicazioni di tutela

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

Mantenimento dell'immagine originaria ed unitaria del quadro paesistico, attraverso un uso del suolo agronomico.

Evitare le attività e le trasformazioni che alterino i caratteri geomorfologici, vegetazionali e di percezione visiva.

Favorire la tutela della fruizione visiva dei fattori fisico-ambientali o storico culturali;

In caso di interventi di qualsiasi natura è opportuno garantire la percezione visiva dei quadri paesistici dai sentieri, dalle rogge, dalle strade e dalle aree che le contornano.

Salvaguardia fisica e percettiva dei sistemi vegetazionali diffusi.

Vanno vietati i movimenti di terra (spianamenti, sbancamenti, riporti) o altre attività di escavazione;

Per l'utilizzo agricolo

Il mantenimento di un utilizzo agricolo con limitazioni per allevamenti zootecnici intensivo e le opere tecnologiche di supporto sono le uniche attività compatibili con la tutela del ruolo paesistico della componente.

Va mantenuta e migliorata l'eventuale vegetazione arborea intorno ai manufatti tradizionali sulla base di essenze assonanti al carattere dei luoghi.

Conservazione e riqualificazione delle sistemazioni agrarie tradizionali e delle "tessiture" del paesaggio agrario, quale testimonianza visibile del rapporto storico uomo-territorio e come elementi di forte identità culturale.

Evitare opere edilizie e infrastrutturali ed ogni movimento di terra che alteri in modo sostanziale o stabilmente il profilo del terreno.

Conservazione dei manufatti che caratterizzano tali sistemazioni, avendo cura, nel caso di parziali o totali rifacimenti, di reimpiegare lo stesso tipo di materiale e le stesse tecniche costruttive.

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

Sono ammessi interventi di adeguamento e trasformazione di infrastrutture a rete o puntuali esistenti, o interventi ex-novo quando siano già compresi in strumenti di programmazione o pianificazione già approvati ai relativi livelli istituzionali.

Adattamenti e rettifiche alle infrastrutture di cui al comma precedente sono consentiti a condizione di operare il recupero ambientale della fascia di territorio interessata, e di usare materiali, tecnologie e tipologie dei manufatti, A queste stesse condizioni sono ammessi interventi ex-novo relativi ad infrastrutture di interesse comunale come parcheggi a raso di limitate dimensioni o interrati, acquedotti, raccordi viari, di servizio poderale, di accesso ai nuclei frazionali esistenti, di difesa dei suoli, e di regimazione.

Interventi infrastrutturali a rete (energetici, viari, ecc) non classificabili nei commi precedenti, dovranno preventivamente essere oggetto di concertazione con la Provincia attraverso una valutazione dell'impatto paesistico dei medesimi.

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

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

Per un corretto inserimento paesistico di nuovi manufatti edilizi isolati

È da evitare la costruzione di nuovi manufatti edilizi isolati fatta esclusione per quelli strettamente necessari per la fruizione dei quadri paesistici nonché per il governo e la tutela degli assetti idrogeologici. Sono altresì ammesse strutture agro-produttive o di servizio turistico purché dimensionalmente, tipologicamente e morfologicamente coerenti con il contesto paesistico di contorno;

Il piano paesistico di contesto individuerà, secondo la logica dell'analisi di maggior dettaglio rispetto al presente, fra gli areali della componente quelli in cui gli edifici isolati alberghieri ed i complessi di edifici alberghieri potranno essere realizzati; tale evenienza sarà contemplabile a condizione che un piano paesistico di dettaglio esteso al contesto dimostri la coerenza delle scelte rispetto alle dinamiche delle matrici insediative storiche dei borghi e dei complessi isolati, nonché l'adeguatezza delle scelte tipologiche e materiche nonché delle previsioni di mitigazione anche ambientali previste.

dovranno essere comunque evitate soluzioni formali e materiche che creino contrasto con l'edilizia tradizionale che caratterizza il quadro paesistico consolidato.

Per uno sviluppo paesisticamente sostenibile, dei nuclei abitati

È da evitare l'ampliamento dei nuclei abitati, anche isolati, che interessi gli areali della componente; tuttavia, in ambiti territoriali particolari, in cui venga documentata e verificata l'impossibilità alternativa di uno sviluppo urbano contenuto e paesisticamente accettabile è possibile prevedere una limitata trasformazione della componente medesima.

Per tale evenienza, che comunque non dovrà modificare in modo sensibile gli assetti percettivi dei quadri paesistici consolidati, le previsioni degli strumenti urbanistici saranno subordinate alla redazione dei Piani Paesistici di Contesto o negli studi paesistici con dettagli di approfondimento al contesto interessato. I Piani Paesistici di Contesto o negli studi paesistici, effettueranno un'attenta ricognizione delle condizioni delle preesistenze dei manufatti in oggetto e l'attribuzione di una diversificata valenza paesistica.

In detti piani, in particolare, verranno evidenziate le seguenti condizioni di coerenza con la struttura insediativa preesistente:

- a) giusto rapporto tra il nucleo esistente ed il programma di espansione;
- b) ricerca di assonanza morfologica e tipologica tra il vecchio ed il nuovo edificato;
- c) eventuali opere di mitigazione degli effetti sul quadro paesistico percepito alla scala di contesto.
- d) utilizzo rigoroso di manufatti ed opere d'arte infrastrutturali di caratteristiche costruttive e di finitura assolutamente omogenei alle preesistenze.

#### **44.26. Luoghi di rilevanza paesistica e percettiva caratterizzati da beni storici puntuali (land marks)**

##### Caratteri identificativi

Il Piano Paesistico individua, luoghi del paesaggio di grande rilevanza percettiva caratterizzati dalla presenza di edifici e manufatti che per caratteristiche tipologiche, architettoniche, costruttive, di collocazione e storiche, contribuiscono in modo determinante alla riconoscibilità ed alla significatività del territorio.

### Elementi di criticità

Perdita della leggibilità degli edifici e dei manufatti, o dei loro caratteri originari a causa di interventi edilizi distruttivi, sostituzioni o di trasformazioni dei caratteri architettonici peculiari.

Degrado delle strutture edilizie, dovuto all'abbandono o ad un uso non compatibile.

Compromissione delle relazioni con il contesto a causa di presenze edilizie o infrastrutturali intrusive per localizzazione, tipologia e caratteristiche architettoniche.

### Indicazioni di tutela

Salvaguardia dell'impianto planovolumetrico.

Salvaguardia e recupero dei caratteri materici e formali.

La tutela è estesa anche a tutte le "pertinenze" dell'edificio, quali costruzioni accessorie e di servizio, giardini, parchi, broli etc.

La tutela deve essere rivolta alla conservazione della "leggibilità" paesistica dell'elemento e dei suoi caratteri costruttivi e architettonici, nonché al "contesto" paesistico, inteso come l'ambito di riferimento culturale e visivo adiacente all'elemento medesimo (ambito di rispetto).

Conservazione e valorizzazione delle sistemazioni e dei manufatti culturalmente e/o visivamente collegati all'edificio (anche se esterni), che ne connotano il rapporto con il contesto paesistico, quali pavimentazioni, strade di accesso, cortili, alberature, recinzioni, etc.

Per gli edifici o complessi che, per posizione e singolarità, costituiscono "luoghi della rilevanza paesistica" sotto il profilo estetico-visuale, oltre che storico-culturale, dovrà essere garantita la fruizione visiva dalle strade e dagli spazi pubblici attraverso l'individuazione di areali di protezione di contesto e di punti di fruizione.

Valorizzazione delle emergenze storico-architettoniche secondo funzioni compatibili con quanto espresso ai punti precedenti.

Per l'utilizzo agricolo

Il mantenimento di un utilizzo agricolo con limitazioni per l'allevamento zootecnico intensivo e le contenute opere tecnologiche di supporto sono le uniche attività compatibili con la tutela del ruolo paesistico della componente.

Va mantenuta e migliorata l'eventuale vegetazione arborea intorno ai manufatti tradizionali sulla base di essenze connaturate ai luoghi.

Conservazione e riqualificazione delle sistemazioni agrarie tradizionali e delle "tessiture" del paesaggio agrario, quale testimonianza visibile del rapporto storico uomo-territorio e come elementi di forte identità culturale.

Evitare opere edilizie e infrastrutturali e ogni movimento di terra che alteri in modo sostanziale o stabilmente il profilo del terreno.

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

Sono ammessi interventi di adeguamento e trasformazione di infrastrutture a rete o puntuali esistenti, o interventi ex-novo quando siano già compresi in strumenti di programmazione o pianificazione già approvati ai relativi livelli istituzionali.

Adattamenti e rettifiche alle infrastrutture di cui al comma precedente sono consentiti a condizione di operare il recupero ambientale della fascia di territorio interessata, e di usare materiali, tecnologie e tipologie dei manufatti, conformi alle prescrizioni specifiche che verranno emanate nei Piani Paesistici di Contesto o negli studi paesistici.

A queste stesse condizioni sono ammessi interventi ex-novo relativi ad infrastrutture di interesse comunale come parcheggi a raso di limitate dimensioni o interrati, acquedotti, raccordi viari, di servizio podereale, di accesso ai nuclei frazionali esistenti, di difesa dei suoli, e di regimazione.

Per quanto riguarda interventi ex-novo limitati esclusivamente a posti di ristoro percorsi e spazi di sosta e simili, presidi per il controllo e il monitoraggio dei valori storici, ambientali, agricoli e scientifici, andranno svolte e documentate specifiche ricerche mirate all'accertamento che essi non riguardino anche parzialmente, areali, connotati da forti valenze abiotiche o biocenotiche;

Interventi infrastrutturali a rete (energetici, viari, ecc) non classificabili nei commi precedenti, dovranno preventivamente essere oggetto di concertazione con la Provincia attraverso una valutazione dell'impatto paesistico dei medesimi.

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

Gli edifici esistenti dovranno essere oggetto d'interventi tesi al recupero dei caratteri connotativi originari, con la tutela e la valorizzazione degli impianti tipologici, delle tecniche costruttive e dei materiali originari.

Per un corretto inserimento paesistico di nuovi manufatti edilizi isolati

È da evitare la costruzione di nuovi manufatti edilizi isolati fatta esclusione per quelli strettamente necessari per la fruizione dei quadri paesistici nonché per il governo e la tutela degli assetti idrogeologici.

Per uno sviluppo paesisticamente sostenibile, dei nuclei abitati.

È da evitare l' ampliamento dei nuclei abitati, anche isolati, che modifichi le condizioni di percezione dei contesti, l'integrità del quadro paesistico percepito oltre alle condizioni della sua fruizione.

#### **44.27. Itinerari di fruizione paesistica strade sentieri e piste ciclabili**

##### Caratteri identificativi

Costituiscono la trama relazionale minore ma paesisticamente significativa del territorio.

Sono di interesse paesistico i percorsi storici che abbiano conservato, anche parzialmente, i caratteri fisici originari e l'originario rapporto con il contesto, nonché i percorsi di grande rilevanza nella formazione dell'immagine paesistica regionale e provinciale.

La rete dei percorsi storici è costituita da tracciati su strada, su ferro, su sterrato e su acqua di cui è accertabile la presenza nella cartografia I.G.M. 1:25.000 di prima levata e dal confronto con le cartografie pre-unitarie.

Dal punto di vista del significato paesistico è possibile distinguere:

— Percorsi storici

Comprendono sentieri di collegamento e strade, con funzione commerciale, postale ecc; mulattiere, strade poderali e campestri, ecc.

Conservano generalmente le caratteristiche materiche e dimensionali storiche, e sono accompagnati da manufatti che sono parte integrante del sistema della viabilità: passerelle, ponti, dogane, case cantoniere, gallerie.

All'interno dei percorsi storici si possono distinguere:

— percorsi o tracciati che hanno conservato integralmente o parzialmente i caratteri originari (morfologia, sedime viario, caratteri fisici e materici, elementi complementari, alberature, ecc. Spesso tali tracciati risultano peraltro frammentari e difficilmente riconoscibili);

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

— Percorsi di interesse paesistico generico:

Percorsi da cui è possibile fruire di visuali o scorci visivi paesaggisticamente significativi per profondità e ampiezza, verso territori dotati di particolari valenze naturali o storico-culturali.

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

Sono compresi, indipendentemente dalla loro individuazione cartografica, i "tracciati guida paesaggistici", "le strade panoramiche" per le parti rientranti nelle caratteristiche dell'oggetto, di cui ai Repertori vol.2 P.T.P.R.

##### Elementi di criticità

- Mancata manutenzione e abbandono di molti percorsi storici, con conseguente decadimento fisico e materico.
- Presenza di cartellonistica pubblicitaria visivamente intrusiva.
- Tendenza alla conurbazione lungo il nastro stradale, con conseguente occlusione delle visuali panoramiche.
- Tendenza alla sostituzione degli antichi materiali di pavimentazione stradale (sterrati, selciati, acciottolati, ecc.) con asfalto e/o calcestruzzo.

- Tendenza all'abbandono o all'alterazione dei manufatti di complemento della viabilità.

#### Indirizzi di tutela

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

- Manutenzione delle mulattiere, dei sentieri ed in genere dei percorsi di cui sopra e installazione di segnaletica di valorizzazione
- Evitare la soluzione di continuità dei percorsi sopra citati a causa dell'interferenza con la nuova viabilità.
- Eventuali opere di sostegno di sentieri e mulattiere dovranno essere realizzate con terrapieni e materiali lapidei e/o lignei.
- Il tracciato esistente dovrà essere recuperato e conservato nella sua integrità.
- Tutela e recupero di tracciati, manufatti, verde ed arredi della viabilità, che abbiano conservato in tutto o in parte i caratteri originari.
- Lungo i percorsi è da evitare la compromissione visuale e la riduzione della percezione paesistica dei punti privilegiati di osservazione.
- Tutela delle direttrici visive di maggiore sensibilità in relazione alla valorizzazione del paesaggio antropizzato (contesti urbani, emergenze monumentali, caratteri agrari diffusi) o naturalistico (l'orizzonte alpino e prealpino, i crinali, le morene, i laghi, i boschi) e dei singoli elementi fruibili dal percorso.
- Predisposizione di fasce di rispetto a protezione visiva della viabilità di interesse paesaggistico.
- Utilizzazione di tali aree condizionata dal mantenimento di un assetto di "decoro" paesistico,
- Evitare la realizzazione di nuovi tracciati e varianti di tracciati preesistenti che implicino la sostanziale modifica delle direttrici storiche, la formazione di manufatti, attrezzature e arredi nonché la trasformazione di contesti ambientali consolidati.
- Vietare la collocazione della cartellonistica pubblicitaria e prevedere la progressiva eliminazione di quella esistente.

#### **44.28. Visuali panoramiche**

##### Caratteri identificativi

E' possibile individuare nel territorio comunale, , quadri paesistici formati dalla visione dei primi rilievi montuosi della fascia collinare visibili dalle maggiori infrastrutture di mobilità .

##### Elementi di criticità

Introduzione di elementi d'ostacolo, di tipo fisico (edilizio, infrastrutturale) alla percezione del quadro paesistico. Compromissione dell'unitarietà e della significatività percettiva del quadro mediante l'immissione, nel medesimo, di elementi di disturbo (edilizi o infrastrutturali), che per caratteristiche e dimensione costituiscono anomalia agli equilibri d'insieme

##### Indicazioni di tutela

Le seguenti indicazioni di tutela generali costituiscono condizione univoca da osservare in occasione delle diverse tipologie di interventi specificatamente normate per altre componenti che di seguito vengono richiamate:

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

Per l'utilizzo agricolo

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

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

Per un corretto inserimento paesistico di nuovi manufatti edilizi isolati

Per uno sviluppo paesisticamente sostenibile, dei nuclei abitati

Dovrà essere quindi garantito:

- il particolare controllo con simulazione alle scale opportune dei quadri paesistici da effettuare nei piani paesistici di contesto o negli studi di dettaglio. In ogni caso si raccomanda la regola della minimizzazione delle espansioni, della continuità tipologica, stilistica e insediativi dei nuovi insediamenti.
- Il controllo degli insediamenti e delle modificazioni del territorio lungo le direttrici ferroviarie e stradali di importanza internazionale;

- Il controllo tipologico e dimensionale di tutti gli insediamenti che possono in ogni caso interferire con segni identificativi anche modesti, ma importanti per le comunità locali, come campanili, cupole, edifici nodali, assi urbanistici ecc.

## TITOLO IV – NORME DI GOVERNO DEGLI AMBITI TERRITORIALI

### CAPO I - DISPOSIZIONI GENERALI

#### Art. 45. Articolazione del territorio

Il PR, ai sensi dell'articolo 10 bis della legge regionale 11 marzo 2005 n. 12 e in coerenza con la pianificazione di livello regionale e provinciale, definisce, all'interno dell'intero territorio comunale, il sistema del tessuto urbano consolidato, quali insieme delle parti di territorio su cui è già avvenuta l'edificazione o la trasformazione dei suoli, comprendendo in essi le aree libere intercluse o di completamento e individua le aree destinate all'agricoltura, le aree di valore paesaggistico-ambientale ed ecologiche, le aree non soggette a trasformazione urbanistica.

Tali aree sono ulteriormente articolate in ambiti territoriali che presentano caratteri coerenti e specificità riconoscibili sotto il profilo morfologico e paesaggistico.

Per i diversi ambiti territoriali, il PR stabilisce la disciplina urbanistica per la conservazione, la valorizzazione e la trasformazione, definendo le condizioni di assetto per la realizzazione di uno sviluppo sostenibile.

### CAPO II – CENTRI STORICI E NUCLEI DI ANTICA FORMAZIONE

#### Art. 46. Definizione e caratteri

Il PGT, ai sensi e per gli effetti di cui all'articolo 10 bis della legge regionale 11 marzo 2005 n. 12, del Piano Territoriale Paesistico Regionale e del Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale, definisce come centri storici e nuclei di antica formazione, le parti di territorio interessate dagli "insediamenti storici" ovvero gli insediamenti "di origine" -per epoca di fondazione- ed "impianto" -per struttura e tipologia insediativa- intesi come ambiti, prevalentemente edificati, costituiti da strutture e agglomerati edilizi o da edifici e manufatti isolati, che costituiscono complessi culturali e paesaggistici, esito e testimonianza della stratificazione storica dei modi di vivere e di abitare.

Le finalità della pianificazione per tali ambiti, sono orientate all'integrazione delle azioni di salvaguardia e riqualificazione con le esigenze di rivitalizzazione, coniugando la tutela, la conservazione e la valorizzazione come premessa per una vivibilità e vitalità dei centri storici.

Il PGT individua come zone di recupero, ai sensi dell'articolo 27 della legge 5 agosto 1978, n. 457 (Norme per l'edilizia residenziale) tutto gli ambiti perimetrati come centro storico e nuclei di antica formazione.

#### Art. 47. Disciplina dei mutamenti di destinazione d'uso

Essendo quella residenziale la destinazione d'uso principale, il mutamento della destinazione d'uso principale in altre, è soggetta a limitazioni ed esattamente:

- a) ogni cambio di destinazione d'uso è soggetto a preventivo rilascio del Permesso di Costruire dell'Amministrazione Comunale che verificherà la compatibilità anche in relazione alla dotazione di parcheggi e alla mobilità veicolare.
- b) Fatti salvi gli edifici ricadenti in ambiti appositamente assoggettati, non necessitano di approvazione preventiva di strumenti attuativi le riconversioni con destinazioni compatibili per la zona, dei manufatti esistenti anche con incremento della slp esistente all'interno dei volumi esistenti.
- c) Ai sensi e per gli effetti dell'articolo 51, comma 2 della L.R. 12/2005, ogni mutamento della destinazione da quella residenziale, agricola, o accessoria agricola in altre, determina aumento del fabbisogno di standard. Le aree necessarie verranno determinate per differenza tra il fabbisogno determinato dalla nuova destinazione d'uso e quello determinato per quella residenziale o agricola. Salvo i casi in cui l'edificio ricada in ambiti soggetti a Piano Attuativo e conseguentemente convenzionati, il richiedente dovrà stipulare apposito atto unilaterale d'obbligo per la cessione delle aree previste per il soddisfacimento del nuovo fabbisogno o in alternativa alla monetizzazione del corrispettivo per la mancata cessione entro l'ambito e/o comunque all'interno del territorio comunale.
- d) sempre nel caso di ristrutturazione o di mutamento delle destinazioni d'uso, da residenza ad altro, il cambio di destinazione potrà interessare non più del 50% della superficie lorda di pavimento dell'intero edificio in caso di attività produttive non nocive e non moleste, e del 100% della superficie lorda di

pavimento dell'intero edificio in caso di attività terziarie, commerciali o alberghiere, salvo le eventuali limitazioni previste nelle schede specifiche dei fabbricati dei centri storici.

Destinazioni d'uso

*Principale:* Residenza

*Non ammissibili*

Non sono ammissibili le seguenti destinazioni d'uso:

- A AGRICOLTURA, SILVICOLTURA E PESCA
- B ESTRAZIONE DI MINERALI DA CAVE E MINIERE
- C ATTIVITÀ MANIFATTURIERE
- D PRODUZIONE DI ENERGIA ELETTRICA, GAS E VAPORE
- E ATTIVITÀ DI GESTIONE DEI RIFIUTI E RISANAMENTO
- G 2 COMMERCIO ALL'INGROSSO
- G 3.2 Medie strutture di vendita
- G 3.3 Grandi strutture di vendita
- G 3.4 Grandi e medie strutture di vendita organizzate in forma unitaria
- H TRASPORTO E MAGAZZINAGGIO
- J SERVIZI DI INFORMAZIONE E COMUNICAZIONE
- N NOLEGGIO, AGENZIE DI VIAGGIO, SERVIZI DI SUPPORTO ALLE IMPRESE
- R ATTIVITÀ ARTISTICHE, SPORTIVE, DI INTRATTENIMENTO E DIVERTIMENTO

Per gli edifici soggetti a tutela ai sensi del Decreto legislativo 42/2004 la destinazione d'uso ammessa è comunque subordinata alle determinazioni di merito della competente Soprintendenza.

#### **Art. 48. Prescrizioni generali: disciplina normativa, modalità di attuazione e parametri di edificabilità**

Le specifiche schede di indagine contengono, la rilevazione degli elementi architettonici significativi nonché indicazioni puntuali e modalità di intervento ammissibili per la miglior tutela e valorizzazione del bene e del contesto prevedendo anche particolari condizioni operative tese al recupero generale dell'immagine del centro storico.

La verifica di coerenza fra caratteristiche dell'intervento, modalità d'attuazione del medesimo previste e le condizioni, anche intrinseche del bene interessato è demandata alla valutazione dell'incidenza paesistica del progetto ai sensi delle N.T.A. del P.T.P.R. e della d.G.R. 8 novembre 2002 n.7/11045 "Linee guida per l'esame paesistico dei progetti".

Gli interventi edilizi dovranno prevedere, ove prescritto nelle schede individuali, la demolizione delle parti in contrasto con l'ambiente aggiunti in epoca recente prive di valore storico, artistico ed ambientale.

Gli edifici di recente edificazione, edificati successivamente al 1977, potranno essere oggetto di interventi radicali di demolizione e ricostruzione con il mantenimento della edificabilità esistente ed adeguando tipologie, tecnologie costruttive e materiali alle condizioni del contesto di matrice storica.

In tutti gli interventi dovrà essere prevista la salvaguardia o il ripristino degli elementi costruttivi e stilistici di interesse storico, architettonico e ambientale individuati nelle schede d'analisi, tale obbligo è esteso anche quegli elementi non specificati sulle schede ma evidenziati dalla documentazione conoscitiva da presentare per l'ottenimento de titolo edilizio.

Gli interventi edilizi dovranno essere finalizzati alla conservazione e alla valorizzazione del nucleo di antica formazione nella sua interezza (edifici e loro rapporto con gli spazi urbani) e, quindi, anche di tutti quei manufatti di valore storico, artistico e ambientale che costituiscono elementi caratteristici del tessuto dell'agglomerato urbano quali muri, archi, portali, santelle, immagini votive, pavimentazioni di strade, cortili in pietra, giardini alberati ed altri elementi di arredo urbano.

Gli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente dovranno, di norma, essere estesi all'intero edificio, alle eventuali costruzioni di proprietà, anche se staccate dall'edificio principale, ed agli spazi esterni di pertinenza dell'edificio stesso.

Nel caso in cui un edificio sia suddiviso in più proprietà differenti, gli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente potranno essere limitati alla singola proprietà qualora riguardanti parti interne ovvero riguardanti la sola sostituzione di serramenti, soglie, davanzali, e contorni e restauro ovvero comportino il restauro integrale degli elementi di finitura esistenti.

In caso di crollo accidentale di parte o di tutto un edificio su cui siano in corso lavori edilizi regolarmente autorizzati, è prescritta la ricostruzione delle parti crollate mediante l'utilizzo dei materiali originali prima impiegati, se recuperabili, o con materiali degli stessi tipi e forme, secondo quanto previsto dal progetto autorizzato, o, se le parti crollate non fossero sufficientemente descritte dal progetto, secondo le forme e le dimensioni originarie debitamente documentate.

Il PGT si attua di norma attraverso interventi edilizi diretti.

Sono ammessi gli interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, secondo le specifiche disposte dalle schede.

|       |           |
|-------|-----------|
| Ief   | esistente |
| Rcf   | esistente |
| H max | esistente |

In caso di ristrutturazione edilizia comportante demolizione e ricostruzione, l'intervento è assoggettato a PA, esteso all'intera unità edilizia di riferimento, finalizzato alla ricomposizione dell'impianto originario, con Slp pari all'esistente. L'individuazione dell'edificabilità esistente, da eseguire mediante idoneo rilievo topografico strumentale a cura e spese dei soggetti attuatori, costituisce elaborato obbligatorio del PA.

|       |           |
|-------|-----------|
| Iet   | esistente |
| Rct   | esistente |
| H max | esistente |

Dotazione di servizi nella quantità minima prescritta dall'articolo 69 delle presenti NTPG

#### **48.1. Interventi soggetti a preventiva approvazione di PA**

Nei casi specificatamente individuati negli elaborati cartografici del PR, allo scopo di consentire una puntuale valutazione preventiva, estesa al comparto e al contesto, degli interventi di tutela, recupero e valorizzazione degli edifici interessati, il PGT si attua mediante PA.

I PA individuano le modalità d'intervento consentite, le localizzazioni e le caratteristiche delle eventuali nuove costruzioni, le destinazioni d'uso e le modalità di dotazione dei servizi nonché quelle relative all'attuazione delle opere di urbanizzazione. Le caratteristiche tipologiche e costruttive dovranno riferirsi in generale agli esempi dell'architettura storica ed in particolare considerare la disciplina degli elementi architettonici previsti dalla presenti NGTP.

Gli ambiti soggetti a preventiva approvazione di PA sono i seguenti, con specifica degli obiettivi e delle condizioni di fattibilità.

- **Ambito di riqualificazione e riconversione PR\_02** edificio localizzato nel nucleo di antica formazione a sud di Piazza Trieste
- Destinazione principale prevista residenza, superficie stimata 896 mq

|       |           |       |
|-------|-----------|-------|
| Ief   | 0,333     | mq/mq |
| Rcf   | 0,50      | %     |
| Ip    | 10        | %     |
| H max | ESISTENTE | m     |

Dotazione di servizi nella quantità minima prescritta dall'articolo 69 delle presenti NTPG

In assenza di preventiva approvazione dei PA previsti, per gli immobili esistenti sono consentiti solo interventi di primo, secondo livello di cui all'articolo delle presenti NGTP, con il mantenimento delle destinazioni e dei parametri edilizi esistenti.

#### **48.2. Documentazione indispensabile per la conoscenza e l'esame degli interventi**

Al fine approfondire la conoscenza, gli atti abilitativi edilizi devono essere opportunamente corredate da:

- rilievi quotati;
- sezioni e profili altimetrici dei fronti;
- rilievo del verde;
- documentazione fotografica;
- eventuale documentazione storica e storiografica;
- rilievo e descrizione delle finiture esterne ed interne e di manufatti architettonici o decorazioni eventualmente presenti.

Il progetto deve essere presentato almeno in scala 1:100, completo di piante, sezioni, prospetti, particolari, relazione illustrativa che argomenta gli interventi previsti.

#### **Art. 49. Declinazione degli interventi di recupero e valorizzazione**

In considerazione della specificità delle finalità di tutela e recupero del patrimonio edilizio storico gli interventi ammessi sul patrimonio edilizio del nucleo di antica formazione, sono quelli di seguito specificati.

Negli interventi di terzo, quarto livello e per la ricostruzione le unità con destinazione residenziale non potranno avere una superficie utile media inferiore a 65 mq con la presenza di alloggi aventi comunque un minimo di superficie di 55 mq. La computazione dovrà essere riferita all'intero edificio.

Tali interventi dovranno essere impostati secondo la *"Disciplina degli elementi architettonici"*

Le eventuali note specifiche presenti sulle schede costituiscono elemento integrativo, ancorché in parziale variante, di quanto sopra.

#### **Interventi su edifici vincolati (ai sensi dell'art.2 del D.lgs 42/2004)**

Per gli edifici già vincolati ai sensi dell'art. 2 del D.Lgs. 42/2004 compresi gli edifici di cui all' articolo 10 della stessa è necessario acquisire (con l'esclusione delle sole opere di manutenzione ordinaria) il preventivo nulla osta della Soprintendenza per i Beni Ambientali e Architettonici.

#### **49.1. Interventi di primo livello- (già manutenzione ordinaria e straordinaria)**

Concerne le modalità di manutenzione ordinaria e straordinaria di cui al testo unico per l'edilizia con il divieto dell'operazioni che prevedano l'intera demolizione dell'edificio e/o degli elementi architettonici significativi.

Tale modalità di intervento è consentita sempre su tutti gli edifici con l'avvertenza che per gli edifici già vincolati ai sensi dell'art. 2 del D.Lgs. 42/2004 compresi gli edifici di proprietà di Enti Pubblici costruiti da almeno ~~50~~ 70 anni è necessario acquisire il preventivo nulla osta della Soprintendenza per i Beni Ambientali e Architettonici di Brescia. Tali interventi sono sempre possibili su tutti gli edifici

Ad esclusione degli edifici vincolati, le opere di manutenzione ordinaria sono da considerarsi come attività edilizia libera e non sono necessari titoli abilitativi.

Per gli interventi che riguardano la tinteggiatura dovrà essere data preventiva comunicazione al responsabile del procedimento, con indicazione delle tonalità di colore da utilizzare; in caso di assenza di un Piano del Colore dovranno essere utilizzate le gradazioni delle terre .

#### **49.2. Interventi di secondo livello – (già *restauro e risanamento conservativo*)**

Concerne la modalità del restauro e del risanamento conservativo di cui al testo unico per l'edilizia. Tale modalità di intervento è consentita sempre su **tutti** gli edifici eventualmente vincolati ai sensi dell'art. 2 del D.Lgs. 42/2004. Gli interventi su questi edifici devono essere finalizzati alla conservazione dell'intero edificio o della parte vincolata secondo i principi del restauro scientifico e per questi edifici o per le parti già vincolate ai sensi titolo II del D.Lgs. 42/2004, le destinazioni compatibili saranno determinate dal livello di coerenza con la tutela definito dal progetto approvato dalla competente Soprintendenza.

Per ogni intervento dovrà essere attuato il rigoroso rispetto di tutti gli elementi architettonici, decorativi e strutturali.

Ogni intervento, se già vincolato ai sensi dell'art. 2 del D.Lgs. 42/2004 deve ottenere il preventivo nulla-osta della Soprintendenza per i Beni Ambientali e Architettonici.

Qualora a seguito di specifico rilievo effettuato all'interno dell'edificio da parte del responsabile dell'ufficio tecnico venga oggettivamente rilevata l'assenza di elementi architettonici da preservare , o che manifesti una netta incongruità rispetto alle caratteristiche esterne da tutelare , potranno essere consentiti interventi di terzo livello per la sola parte interna dell'edificio.

#### **49.3. Interventi di terzo livello (già *“ristrutturazione con mantenimento e conservazione delle caratteristiche architettoniche e strutturali”*)**

- a) Sono gli interventi di ristrutturazione edilizia ammessi dall'art 27 comma 1) lettera d) della l.r.12/05. con l'esclusione della demolizione e ricostruzione e secondo quanto di seguito riportato.
- b) Tale modalità è consentita su tutti gli edifici fatti salvi quelli ricompresi nei PA per i quali lo strumento attuativo puntualizzerà le modalità di intervento.
- c) L'intervento ammesso è il restauro architettonico e/o il risanamento conservativo, con la finalità di riqualificare l'edificio per il conseguimento di migliori standard abitativi senza alterazioni delle caratteristiche architettoniche.
- d) L'intervento è ammesso con singolo permesso di costruire.
- e) Possono essere apportate modifiche alla destinazione d'uso con la limitazione ed i criteri di cui all'articolo “Disciplina dei mutamenti di destinazione d'uso”
- f) Per la facciata vincolata non è ammessa alcuna alterazione né la sostituzione di banchine, cornici, gronde, portali ed altri elementi architettonici attualmente presenti. Per tutte le altre sono possibili limitatissime modifiche (dettate da comprovate esigenze e igienico sanitarie) che non alterino il rapporto pieni/vuoti
- g) Sono ammesse modifiche distributive interne senza intaccare l'integrità complessiva dell'impianto strutturale dell'edificio.
- h) Gli interventi che eventualmente potranno essere autorizzati sulla facciata devono essere tali da ripristinare gli elementi costruttivi e stilistici di interesse storico e ambientale.
- i) E' prescritto il rispetto delle strutture orizzontali e delle coperture originarie, che potranno essere oggetto di restauro conservativo e ricostruzione, con tecnologie e materiali analoghi allestiti e/o compatibili con la conservazione dell'edificio e il ripristino di tecniche costruttive e materiali originari per le situazioni che nel tempo hanno subito interventi anomali.
- j) Dovranno essere tutelati gli spazi verdi con interventi tesi al recupero di parti degradate.
- k) Non è ammesso nei cortili e nei giardini l'occupazione in superficie con qualsiasi tipo di costruzione. Il tutto nel rispetto delle alberature di pregio esistenti.
- l) E' ammessa la trasformazione in residenza dei corpi attualmente rustici o disabitati.

**49.4. Interventi di quarto livello (già ristrutturazione edilizia)**

- a) Sono gli interventi di ristrutturazione edilizia ammessi dall'art 27 comma 1) lettera d) della l.r.12/05. secondo i criteri di seguito riportati.
- b) Tale modalità è consentita su tutti gli edifici indicati fatti salvi quelli ricompresi nei perimetri dei PA per i quali varranno le modalità stabilite dai medesimi.
- c) Sugli edifici indicati è ammessa la "ristrutturazione edilizia per migliorare il livello organizzativo e funzionale con permesso di costruire singolo con obbligo di non alterare sostanzialmente i profili esterni salvo quanto previsto dalle singole schede l'impianto strutturale interno se significativo".
- d) Gli elementi strutturali interni possono essere rinnovati o sostituiti anche mediante traslazione della quota di imposta, per le necessità di adeguamento igienico sanitario delle altezze interne, statico e contenimento dei consumi energetici. Tale condizione la cui necessità dovrà essere adeguatamente comprovata da documentazione fotografica e grafica, potrà portare anche a limitate modifiche del posizionamento originario delle aperture di facciata nonché ad limitato incremento volumetrico del fabbricato. Tale eventualità non potrà comunque determinare disassamento alla continuità delle linee di gronda di edifici a cortina.
- e) Possono essere apportate modifiche alla destinazione d'uso con le limitazioni ed i criteri di cui all'articolo "Disciplina dei mutamenti di destinazione d'uso".
- f) Le aperture in facciata possono essere oggetto di modifiche ma senza sostanziali alterazioni di rapporti vuoto/pieno e allineamenti di facciata.
- g) Le facciate individuate sulle tavole grafiche del centro storico con linea puntinata non possono essere modificate e/o alterate. L'intervento eventualmente ammesso è il ripristino degli elementi stilistici coerenti con l'architettura della facciata.

**49.5. Interventi di quinto livello (già ricostruzione)**

- a) Sono gli interventi di nuova costruzione e/o sostituzione ammessi dall'art 27 comma 1) lettera e) della l.r.12/05.
- b) Per "sostituzione", intervento edilizio consentito dal quinto livello, si intende l'operazione di demolizione e ricostruzione dell'edificio con modifica della sagoma e/o posizionamento in sedime diverso dall'originario.
- c) Gli interventi dovranno essere attuati attraverso PA - PCC, conforme al PGT al fine di una verifica e incremento delle dotazioni di servizi.
- d) Per gli edifici indicati è possibile, attraverso PA - PCC Permesso di Costruire Convenzionato, conforme al PGT l'operazione congiunta di demolizione e ricostruzione con eventuale recupero volumetrico di superfetazioni esistenti.
- e) Le caratteristiche tipologiche e costruttive dovranno uniformarsi in particolare all'articolo "Disciplina degli elementi architettonici" delle presenti NGTP.

**49.6. Interventi di sesto livello (recupero ai fini abitativi dei sottotetti e conseguenti sovralti)**

Secondo quanto disposto alla Parte II, Titolo IV, Capo I "Recupero ai fini abitativi dei sottotetti esistenti" della L.R. 12/2005 sono consentiti i recuperi ai fini abitativi dei sottotetti esistenti nel rispetto delle modalità operative di cui all' articolo "Disciplina degli elementi architettonici" senza modifica di altezza di colmo e di gronda.

Ai sensi e per gli effetti del titolo IV - attività edilizie specifiche capo I - recupero ai fini abitativi dei sottotetti esistenti della L.R. 11 marzo 2005 n° 12 e s.m.i , l'altezza massima degli edifici del centro storico, fatti salvo quelli specificatamente autorizzati di soprizzo sulla cartografia è da intendersi l'esistente.

Per gli edifici individuati con possibilità d'intervento del sesto livello è consentito il soprizzo delle falde del tetto, ai fini del recupero abitativo del sottotetto, l'altezza massima consentita sarà quella derivante dal raggiungimento dei minimi necessari per conseguire l'abitabilità dei locali secondo i criteri fissati dalla citata legge regionale 12/05.

Tuttavia in presenza di fattori di miglior compatibilità architettonica con il contesto, della modifica di prospetto derivante, saranno possibili discostamenti in più rispetto ai limiti di cui sopra finalizzati all'eventuale allineamento delle gronde.

Con riferimento all' art.63 della l.r.12/05, l'operazione di recupero ai fini abitativi dei sottotetti anche degli edifici per i quali è prevista la modifica delle falde non è da intendersi "deroga" allo strumento urbanistico, in quanto il teorico incremento volumetrico rientra nei limiti riferiti all'intero comparto di cui art. 2 comma 2 lettera d) L.R. 23/97 .

In presenza di sopralzi, i vincoli derivanti dalle distanze fra proprietà e/o edifici saranno, anche con effetto sulle aperture, solo quelli derivanti dal codice civile.

#### **49.7. Recupero ai fini abitativi dei sottotetti**

Secondo quanto disposto alla Parte II, Titolo IV, Capo I "*Recupero ai fini abitativi dei sottotetti esistenti*" della L.R. 12/2005 sono consentiti i recuperi ai fini abitativi dei sottotetti esistenti nel rispetto delle modalità operative di cui all' articolo "*Disciplina degli elementi architettonici*" e secondo le limitazioni relative al parametro dell'altezza massima degli edifici che è da intendersi quale l'altezza esistente di ciascun corpo di fabbrica componente l'edificio.

#### **49.8. Proposte per il recupero del centro storico**

-L'Amministrazione Comunale. potrà considerare "zone di recupero" ai sensi della 457/78 e valutare ed approvare proposte di modifiche delle previsioni e delle normative specifiche per gli edifici interessati.

-Le proposte di Piani Attuativi in variante al Piano delle Regole dovranno prevedere obbligatoriamente la totale ricomposizione architettonica degli edifici interessati, anche attraverso l'istituto della ricostruzione, da attuarsi secondo le modalità e le finiture di cui all' articolo "*Disciplina degli elementi architettonici*" delle presenti norme.

-I Piani di Recupero in variante individueranno gli immobili o parti di essi da riservare per la residenza e per i servizi, sia privati che pubblici, nonché la localizzazione della dotazione di standard per i quali si potrà ricorrere all'istituto della monetizzazione.

#### **49.9. Interventi soggetti a preventiva approvazione di Piano di Recupero o PP**

Anche se non puntualmente individuati , il Piano delle Regole potrà prevedere ambiti da sottoporre a Piano Particolareggiato PP, ai sensi dell'art. 13 e seguenti della Legge 1150 del 17/08/1942 e s.m.i. o Piano di recupero (PR) ai sensi dell' art.13 della L.457/78; al fine di consentire una puntuale valutazione preventiva, estesa al comparto e al contesto, degli interventi di tutela, recupero e valorizzazione degli edifici interessati.

I Piani attuativi dovranno perseguire gli obiettivi generali di cui al presente articolo integrati da specifiche previsioni sotto dettagliate.

I Piani attuativi individueranno le modalità d'intervento consentite di cui al precedente art.49, le localizzazioni e le caratteristiche delle eventuali nuove costruzioni, le destinazioni d'uso e le modalità di dotazione dei servizi nonché quelle relative all'attuazione delle opere di urbanizzazione.

Le caratteristiche tipologiche e costruttive dovranno riferirsi in generale agli esempi dell'architettura storica ed in particolare considerare l'articolo "*Disciplina degli elementi architettonici*"

Ove puntualmente individuati graficamente , in assenza di preventiva approvazione dei Piani Attuativi, saranno consentiti solo interventi di primo, secondo livello di cui ai precedenti artt 49.1 - 49.2; con il mantenimento delle destinazioni e dei parametri edilizi esistenti.

Eventuali cambi di destinazione sono ammessi se compatibili

-I livelli di interventi indicati nelle schede di rilievo per i singoli edifici ricompresi negli ambiti a PR o PP assumono valore di indirizzo preliminare e potranno essere ridefiniti in sede di predisposizione dei PR o PP in quanto atti di pianificazione di maggiore dettaglio.

#### **49.10.Ricostruzione edifici recenti**

Gli edifici di recente edificazione (edilizia post 1945) nonché quelli specificatamente autorizzati dai futuri piani attuativi, se consentito dalle schede di rilevazione, potranno essere oggetto di interventi radicali di demolizione e ricostruzione mediante Piano Attuativo o Permesso per Costruire Convenzionato con il mantenimento della volumetria esistente, ma adeguando tipologie, tecnologie costruttive e materiali alle disposizioni di cui al presente articolo.

**Art. 50. Disciplina degli elementi architettonici**

Gli interventi edilizi dovranno essere finalizzati alla conservazione e alla valorizzazione del nucleo di antica formazione nella sua interezza (edifici e loro rapporto con gli spazi urbani) e, quindi, anche di tutti quei manufatti di valore storico, artistico e ambientale che costituiscono elementi caratteristici del tessuto dell'agglomerato urbano quali muri, archi, portali, santelle, immagini votive, pavimentazioni di strade, cortili in pietra, giardini alberati ed altri elementi di arredo urbano, secondo i seguenti indirizzi operativi.

Quanto disciplinato nel presente articolo possono non essere oggetto di stretta prescrizione per quanto attiene i nuovi edifici che comunque dovranno contemplare adeguate motivazioni intrinseche e di contesto per l'eventuale utilizzo di tecnologie, materiali e finiture alternative.

**a) COPERTURE:**

E' consentito il rifacimento parziale o totale del tetto, purché ciò avvenga secondo le norme di seguito descritte:

**- Strutture**

La struttura dovrà essere esclusivamente realizzata in legno, con andamento a falde e caratteristiche identiche a quella da sostituire.

**- Materiali di copertura**

Per la copertura, salvo diversa prescrizione delle norme particolari per i singoli tipi edilizi, potranno essere utilizzati: coppi, tegole portoghesi in cotto o cemento color cotto, purché colorate in pasta. E' inoltre vietato l'uso di più materiali per un'unica copertura.

E' da escludersi l'uso d'altri materiali ed elementi per coperture, diversi da quelli su elencati.

**- Gronde**

E' consentita la lavorazione di travi e travetti con modanature di tipo tradizionale.

E' vietata la controsoffittatura degli sporti di gronda, qualora non costituisca elemento originario dell'edificio.

**- Decorazioni**

Là dove esistono decorazioni originali in legno, lamiera o altro, è prescritta la loro conservazione con eventuale restauro delle parti danneggiate.

**- Comignoli**

I comignoli emergenti dalle falde dovranno essere di tipo tradizionale in muratura, con copertura dello stesso tipo utilizzato per il tetto.

E' da escludersi l'uso di comignoli a elementi prefabbricati in materiale cementizi.

**b) CANALI DI GRONDA E PLUVIALI**

E' prescritto l'uso di canali di gronda a sezione semicircolare e di pluviali a sezione circolare in lamiera –alluminio rame o altra lega metallica

Verso gli spazi pubblici, i pluviali potranno scendere esternamente alla muratura fino ad un'altezza di m 2 da terra; in tale rimanente tratto è ammesso l'uso di tubi in ghisa.

Non è mai consentito l'utilizzo di manufatti in materiale plastico.

**c) CANNE DA FUMO E VANI CAMINO SPORGENTI****- Canne da fumo**

E' consentita la realizzazione di canne da fumo sporgenti dai muri perimetrali; la loro finitura sarà ad intonaco del tipo usato per la parete di fondo.

E' escluso l'uso dei mattoni a vista.

Alla base dovranno essere sorrette da mensole in granito o in legno, del tipo tradizionalmente in uso, o opportunamente raccordate alla retrostante parete.

I vani camino sporgenti esistenti, dovranno essere conservati e restaurati in tutte le loro parti, comprese le relative canne da fumo; in particolare:

- la copertura dovrà essere realizzata esclusivamente in coppi e con struttura in legno;

- non possono essere realizzate nuove aperture né apposite modifiche a quelle eventualmente esistenti se non per riportare il camino stesso allo stato originario.

#### **d) MURATURE ESTERNE**

##### **Intonaci**

E' prescritto l'impiego d'intonaco liscio o "al civile" ciò costituisce elemento originario caratterizzante l'edificio; in ogni caso il nuovo intonaco dovrà uniformarsi per tipo e colore a quello esistente.

Sono esclusi altri materiali di rivestimento come marmi, ceramiche klinker, intonaci plastici ecc....

##### **Zoccolatura**

E' consentito il ripristino di zoccolature in intonaco già esistenti, solo quando costituiscono elemento caratteristico dell'edificio.

##### **Tinteggiatura**

E' consentita la tinteggiatura delle facciate degli edifici che risultino così finiti allo stato attuale o che presentino tracce di precedenti tinteggiature a cui dovranno uniformarsi per colore e tipo.

##### **Decorazioni pittoriche**

Le decorazioni pittoriche (cornici, decorazioni d'angolo, resti d'iscrizioni, graffiti, ecc....) le insegne originarie di negozi, le indicazioni stradali o di vecchia toponomastica, anche se solo parzialmente conservata, esistenti sulle murature esterne, dovranno essere obbligatoriamente mantenute e restaurate.

##### **Isolamento a cappotto**

Per gli edifici che ricadono all'interno dei Nuclei di Antica Formazione è consentita la posa di cappotto esterno solo sui fronti interni ed in occasione di ricostruzione e comunque con trattamento esterno di finitura con intonaci a base di calce su supporto rigido.

#### **e) AFFRESCHI**

Gli affreschi esistenti o rinvenuti durante il corso dei lavori su facciate esterne o comunque esposti alla pubblica vista dovranno essere obbligatoriamente e conservati in luogo. Qualora, per motivi di conservazione, si renda necessario lo strappo è fatto obbligo di mantenere lo stesso nella collocazione originaria; se ciò per motivi tecnici (riferiti alla conservazione dell'affresco) non fosse possibile, l'intervento dovrà essere autorizzato secondo quanto previsto dal D.Lgs. 42/2004.

Dall'esistenza d'affreschi interni o dal loro rinvenimento durante i lavori edilizi potrà essere data comunicazione preventiva, nel primo caso, e tempestiva, nel secondo, alla A.C. Gli stessi dovranno essere restaurati e conservati in luogo. Qualora ciò non fosse possibile, per motivi di conservazione degli stessi oppure qualora le specifiche norme sugli edifici lo consentano, sarà ammesso lo strappo. Qualora non venisse effettuata la denuncia preventiva o temporale di un affresco esistente o rinvenuto il progetto oggetto di concessione sarà considerato difforme alle opere eseguite quindi soggette alle sanzioni di cui all' art.31 del D.P.R. n°380 del 2001 e alla L. 1150/1942 art. 32/41.

#### **f) FINESTRE**

##### **Forma**

Di norma la dimensione e forma delle finestre dovrà uniformarsi a quella delle aperture originarie esistenti.

Qualora in facciata non esistano aperture cui riferirsi la forma delle finestre dovrà essere rettangolare, con il lato lungo verticale, di dimensioni non superiori a m 1,30 x 1.60; potranno fare eccezione solo quelle degli ultimi piani o dei fondaci a piano terra, per questi ultimi è ammessa la forma quadrata di misura non superiore a 1,20 x 1.20; Sono vietate tassativamente altre forme, sempre che non si tratti d'aperture già esistenti e/o soggette a restauro conservativo.

**Cornici**

Le finestre dovranno avere cornici o davanzali in pietra naturale identici, per sezione lavorazione e colore a quelli già esistenti sull'edificio; in caso di assenza di esempi per l'edificio interessato dall'intervento le cornici dovranno essere in marmo di botticino o biancone, martellinato.

**Riquadrature**

È ammessa la lisciatura dell'intonaco, e conseguente tinteggiatura di colore bianco, delle riquadrature delle finestre, purché queste rispettino per tipo e dimensioni quelle tipiche dell'architettura locale.

E' invece fatto obbligo di mantenere e restaurare le riquadrature ad intonaco esistente.

**Serramenti**

Dovranno essere preferibilmente in legno o altro materiale simile che riproduca il medesimo effetto, tinto color noce e a lucidatura opaca, tinteggiato a smalto o laccato nei colori marron, salvia o bianchi, arretrati rispetto al filo esterno del muro, di foggia simile a quelli esistenti originariamente.

Gli scuri esterni saranno in legno, del tipo cieco di colore identico al serramento e dovranno avere caratteristiche simili a quelle tradizionali in uso nel luogo.

Qualora, originariamente, l'edificio dovesse presentare serramenti di tipo diverso da quelli sopra descritti, i nuovi serramenti dovranno essere uniformi agli esistenti.

Sono tassativamente vietati serramenti metallici e tapparelle, anche del tipo alla veneziana o a soffietto.

**Inferriate**

Le inferriate originali esistenti dovranno essere conservate. Qualora si renda necessaria la posa di nuove inferriate queste dovranno essere dei tipi tradizionalmente usati nel luogo e cioè: a maglia quadra in barre di ferro tondo e infisse nella muratura arretrate rispetto al filo esterno del muro; a maglia rettangolare in barre di ferro tondo e contorno in profilato bianco di ferro e fissate con leggera sporgenza dal filo esterno del muro, a pancia in tondo di ferro e fissate a sporgere sulla muratura.

**g) PORTONI E PORTONCINI****Aperture**

Dovranno essere mantenute le aperture attualmente esistenti conservandone gli elementi architettonici originari. Qualora si dovesse procedere alla realizzazione di una nuova apertura essa dovrà essere esclusivamente a tutto sesto o rettangolare.

**Cornici**

Dovranno essere mantenute e restaurate quelle esistenti. In caso di nuove aperture queste dovranno avere cornici in pietra naturale e comunque identiche per sezione, lavorazione e colore a quelle già esistenti sull'edificio; in caso di assenza di esempi per l'edificio interessato dall'intervento le cornici dovranno essere in marmo di botticino o biancone, martellinato.

Non è ammesso l'uso di materiali artificiali imitanti quelli naturali. E' ammesso l'uso della graniglia martellinata qualora non esistano già, sulle facciate dell'edificio, cornici in legno o pietra naturale.

La messa in opera di cornici, realizzate con detto materiale è subordinata alla predisposizione in cantiere di un'adeguata campionatura (sez. di cornice) rispecchiante per tipo, colore e sezione gli elementi che s'intendono utilizzare per l'edificio oggetto di concessione. Tale campionatura dopo l'approvazione della commissione edilizia diventerà elemento integrante e vincolante di progetto. E' ammesso l'uso della graniglia martellinata qualora non esistano già cornici in legno o pietra naturale.

**Serramenti**

Dovranno essere mantenuti nel limite del possibile e restaurati quelli esistenti.

Gli eventuali nuovi serramenti devono essere a 1 o 2 ante d'uguale dimensione, in legno pieno tinto nella tonalità del noce e finiti con verniciatura opaca o altro materiale simile che riproduca il medesimo effetto. E' consentito realizzare il sopra-luce purché dotato d'inferriata esterna, così come tradizionalmente in uso.

**h) POSTI AUTO PERTINENZIALI CHIUSI**

La realizzazione di posti auto pertinenziali chiusi, qualora comporti modifiche di qualsiasi tipo o entità, sia all'interno che all'esterno dell'edificio, è consentita ma dovranno essere rispettate le dimensioni di seguito riportate.

**Aperture**

Le aperture derivate da ampliamento d'aperture esistenti, o di nuova realizzazione potranno avere una luce massima e un'altezza massima non superiore a m 2,40.

**Forma**

Potrà essere a tutto sesto, a sesto ribassato, o con trabeazione rettilinea.

**Contorni**

I contorni delle aperture di nuova realizzazione dovranno essere preferibilmente martellinato di sezione non inferiore a cm 20x20 o comunque di materiale omogeneo alle prescrizioni storiche dell'edilizia.

L'architrave potrà essere realizzato anche in muratura intonacata.

**Serramenti**

È consentito il solo uso di portoni pieni in legno formati da battenti eventualmente apribili a libro.

**Aperture**

Qualora si utilizzassero aperture esistenti, anche in caso di un loro ampliamento, dovranno essere mantenuti gli elementi architettonici esistenti, ivi compreso il serramento. In questo caso ammesse solo quelle modifiche necessarie all'eventuale ridimensionamento dell'apertura.

**Rampe e scivoli**

Sono espressamente vietate rampe di raccordo, esterne all'edificio, realizzate in cemento o asfalto. Esse potranno essere pavimentate esclusivamente con ciottoli di fiume o cubetti di porfido uniformemente alla pavimentazione stradale esistente.

Eventuali scivoli di raccordo per piccoli dislivelli dovranno essere in granito lavorato a punta.

**i) VETRINE**

Non è consentita in alcun caso l'apertura sul filo esterno della facciata di nuove vetrine. E' consentito l'utilizzo d'aperture esistenti per la realizzazione di vetrine purché non si proceda alla modifica delle dimensioni o degli elementi architettonici esistenti.

**j) SERRAMENTI**

È fatto esplicito divieto di utilizzare serramenti in lega leggera. E' ammessa la chiusura esterna delle vetrine solo se a tale scopo saranno utilizzati i serramenti preesistenti o quelli prescritti ai paragrafi precedenti delle presenti norme. E' in oltre proibito l'uso di vetrinette o espositori anche se mobili applicati alle facciate.

**k) INSEGNE**

Sono tassativamente proibite in tutto il centro storico insegne luminose esterne o a bandiera (con esclusione di quelle indicanti i servizi pubblici).

Saranno invece consentite insegne piene, su lastre, realizzate con verniciature a smalto o insegne realizzate direttamente su intonaco di facciata mediante graffito o pitturazione di tipo a fresco. E' consentito la loro illuminazione mediante piccoli riflettori.

**l) SOLAI (SOTTOTETTI)****Solai aperti**

È ammessa la chiusura dei solai aperti purché questa sia realizzata esclusivamente con vetrate continue, da posarsi a filo interno delle murature perimetrali, e senza che ciò alteri in alcun modo le caratteristiche della eventuale prospiciente loggiati.

Solo per la realizzazione di tali chiusure potranno essere utilizzati telai in ferro di colore scuro; restano esplicitamente escluse le possibilità di utilizzo di serramenti in lega leggera e di qualsiasi tipo d'oscuramento esterno in particolare tapparelle o tende alla veneziana.

#### **m) POGGIOLI**

E' obbligatoria la conservazione e il restauro dei poggioli storici originariamente esistenti.

E' ammessa la sostituzione delle strutture lignee che risultassero eccessivamente usurate e quindi di pericoloso utilizzo, purché ciò non comporti variazioni alle dimensioni e alla forma degli elementi sostituiti. Tale norma dovrà essere tassativamente osservata anche quando, per motivi di sicurezza, si rendesse necessaria una sostituzione totale delle strutture lignee. Per i fabbricati opportunamente specificati è vietata la realizzazione di nuovi poggioli. Quando tale divieto non sussista, la sporgenza massima dovrà essere di cm 80/100 e realizzati in pietra, c.a. intonacato o legno.

#### **n) PORTICATI E LOGGIATI**

I porticati e i loggiati originari esistenti, dovranno essere conservati e restaurati in ogni loro parte.

L'eventuale chiusura porta essere solo con serramenti ampiamente vetrati posati sul filo interno degli elementi architettonici.

#### **o) SOFFITTI A VOLTA**

Al fine di conservare le testimonianze di una tecnica costruttiva ormai in disuso, è tassativamente vietata la demolizione di soffitti a volta, qualunque sia la loro ubicazione.

Questi, se necessario, dovranno essere ricondotti alle loro linee originarie; sono quindi vietate le contro soffittature e tutte quelle opere che comunque n'alterino le caratteristiche.

#### **p) ABBAINI**

E' consentita la realizzazione d'abbaini purché costruiti in legno e con copertura a due falde dello stesso tipo utilizzata per il tetto.

La larghezza del fronte di ciascun abbaino, misurata al filo esterno delle murature, non potrà essere superiore a cm 150.

In caso di utilizzo ai fini abitativi del sottotetto potranno essere realizzati abbaini sino al raggiungimento dei rapporti aereoilluminanti dei locali.

E' vietata la realizzazione d'abbaini non aventi le caratteristiche sopra descritte.

E' vietato qualsiasi tipo d'oscuramento esterno.

#### **q) SCALE ESTERNE**

##### **Esistenti**

Qualora non si tratti di superfetazioni, le scale esterne d'accesso all'edificio dovranno essere obbligatoriamente conservate.

Eventuali modifiche che si rendessero necessarie in seguito ad una variazione delle quote interne dei piani, dovranno essere realizzate, per quanto riguarda dimensioni, materiali, colori e finiture, nell'assoluto rispetto dell'esistente. Le stesse disposizioni dovranno essere osservate per le scale esterne, o comunque a vista, utilizzate per il collegamento tra i diversi piani dell'edificio; queste ultime, se del tipo aperto, non potranno in alcun caso essere chiuse ma solo tamponate lateralmente in muratura intonacata fino all'altezza del parapetto.

##### **Di nuova realizzazione**

È fatto esplicito divieto di realizzare, esternamente al volume dell'edificio, nuove scale per il collegamento tra i diversi piani.

Nuove scale potranno essere realizzate solo per un limitato numero di gradini, necessario al superamento del dislivello tra piano stradale e prima soletta dell'edificio.

### **Gradini**

I gradini potranno essere realizzati in singoli blocchi di botticino o biancone martellinato, o in muratura con pedata in lastra di biancone o botticino martellinato di spessore non inferiore a cm 5 e alzata finita ad intonaco.

### **Parapetto**

L'eventuale parapetto potrà essere realizzato in muratura intonacata al rustico, o realizzata in bacchette verticali di ferro tondo e corrimano in profilato di ferro piatto.

### **r) RECINZIONI**

E' ammessa la recinzione d'aree private prospicienti spazi pubblici esclusivamente mediante muri realizzati in pietra a vista o intonacati al rustico.

In caso di una differenza di quota, tra spazio pubblico e privato, tale da costituire pericolo, l'altezza massima consentita potrà essere di cm 100. E' permessa la recinzione degli orti tramite rete metallica con un'altezza massima di m 1.60.

E' vietato l'uso di filo spinato

### **s) SPAZI PRIVATI NON EDIFICATI**

Salvo quanto eventualmente contemplato nei nuovi assetti planivolumetrici dei piani attuativi e/o quanto possibile per la collocazione de eventuali superfetazioni; le aree risultanti inedificate nelle tavole di progetto dovranno essere mantenute ad orto o giardino come nello stato attuale. Nelle aree di pertinenza d'edifici esistenti non è ammessa alcun'edificazione sia residenziale che di servizio, esse dovranno essere adeguatamente sistemate e pavimentate con porfido in cubetti e marmo, ciottoli di fiume e mattoni o altro materiale avente caratteristiche simili.

E' in ogni caso vietata la pavimentazione con manto d'asfalto o con battuto di cemento.

E' fatto obbligo di conservazione delle pavimentazioni esterne, originarie, in ciottoli di fiume o pietra naturale.

### **t) FONTANE**

Le fontane in pietra insistenti su spazi pubblici o privati, dovranno essere obbligatoriamente conservate in luogo.

E' consentito il loro spostamento, all'interno dello stesso spazio, solo per valorizzarne le caratteristiche.

### **u) MURATURE A SECCO**

Per motivi di stabilità potranno essere sostituiti muri di contenimento in pietrame eseguiti con tecnica a secco, purché i nuovi muri siano realizzati con la stesa tecnica o comunque in pietra a vista utilizzando sempre i leganti, o un eventuale supporto in C.A., solo verso la faccia del muro stesso a contatto col terrapieno da sostenere.

**CAPO III – IL SISTEMA DEL TESSUTO URBANO CONSOLIDATO****Art. 51. Ambiti territoriali R1 - Tessuto urbano consolidato prevalentemente residenziale a media densità**

L'ambito territoriale riguarda aree urbanizzate di formazione relativamente recente, caratterizzate da edilizia prevalentemente residenziale con tipologie diversificate e con presenza di destinazioni di servizio e complementari.

Le finalità della pianificazione per tali ambiti, sono orientate al mantenimento e completamento dell'attuale impianto urbanistico, al generale miglioramento della qualità architettonica e prestazionale del patrimonio edilizio, alla concretizzazione di un adeguato carattere funzionale integrato per garantire flessibilità polifunzionale agli insediamenti.

**Destinazioni d'uso**

*Principale:* Residenza

*Non ammissibili*

Non sono ammissibili le seguenti destinazioni d'uso:

- A        AGRICOLTURA, SILVICOLTURA E PESCA
- B        ESTRAZIONE DI MINERALI DA CAVE E MINIERE
- C        ATTIVITÀ MANIFATTURIERE
- D        PRODUZIONE DI ENERGIA ELETTRICA, GAS E VAPORE
- E        ATTIVITÀ DI GESTIONE DEI RIFIUTI E RISANAMENTO
- G 2      COMMERCIO ALL'INGROSSO
- G 3.2    Medie strutture di vendita
- G 3.3    Grandi strutture di vendita
- G 3.4    Grandi e medie strutture di vendita organizzate in forma unitaria
- H        TRASPORTO E MAGAZZINAGGIO
- J        SERVIZI DI INFORMAZIONE E COMUNICAZIONE
- R        ATTIVITÀ ARTISTICHE, SPORTIVE, DI INTRATTENIMENTO E DIVERTIMENTO

**Prescrizioni generali: disciplina normativa, modalità di attuazione e parametri di edificabilità**

Il PR si attua ordinariamente mediante interventi edilizi diretti.

Sono ammessi gli interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, nuova costruzione.

Sono ammessi altresì l'ampliamento degli edifici esistenti, la demolizione e successiva ricostruzione, nonché la nuova edificazione dei lotti ineditati.

|       |       |       |
|-------|-------|-------|
| lef   | 0,333 | mq/mq |
| Rcf   | 50    | %     |
| Ip    | 15    | %     |
| H max | 9,50  | M     |

**Soglie per l'attivazione di preventiva pianificazione attuativa**

L'obbligo di preventiva approvazione di Piano Attuativo/PCC è finalizzato all'adeguamento del livello di dotazione di servizi per l'ambito ed il contesto alla luce del nuovo peso insediativo.

Nei casi in cui sia riconosciuto che la necessità di dotazioni risultava già assolta in sede di Piano Attuativo originario, non dovranno essere reperite ulteriori dotazioni.

Se reperite parzialmente dovranno essere cedute o monetizzate le sole quantità mancanti al raggiungimento di quanto richiesto complessivamente.

Si prevede l'attivazione di Piani Attuativi o PCC, anche se non puntualmente individuati negli elaborati grafici, per interventi edilizi che prevedono incrementi di SLP o trasformazioni di lotti liberi con superfici superiori ai limiti sotto riportati:

|  |
|--|
| <b>Soglia per modalità di attivazione delle trasformazioni attraverso</b>  |
| <b>Permesso Per Costruire Convenzionato in ambito consolidato a destinazione residenziale</b>  |
| -per interventi con superficie lorda di pavimento (slp) compresa tra mq 500 e mq 1.000   |
| <b>Soglia per preventiva approvazione di Piano Attuativo</b>   |
| <b>in ambito consolidato a destinazione residenziale</b>   |
| -per interventi con superficie lorda di pavimento (slp) superiore a mq 1.000   |
| -interventi di nuova edificazione o trasformazioni che interessino nuovi lotti non edificati aventi superficie superiore a mq 2.500; |

- Costituisce comparto teorico di riferimento la parcellizzazione in lotti catastali vigenti all'atto dell'adozione del PGT. In caso di interventi temporalmente differenziati nel quinquennio il superamento dei limiti anzidetti andrà verificato cumulativamente nell'occasione di ogni pratica edilizia.

il PR si attua mediante PA nel rispetto dei seguenti parametri:

|       |       |       |
|-------|-------|-------|
| let   | 0,333 | mq/mq |
| Rct   | 50    | %     |
| lp    | 15    | %     |
| H max | 9,50  | M     |

Dotazione di servizi nella quantità minima prescritta dall'articolo 69 delle presenti NTPG

Nei seguenti casi specificatamente individuati dagli elaborati di PR, il PGT si attua mediante PA con i seguenti parametri:

- **PR\_01**, localizzato tra il fiume Garza e via nazionale sp237, Destinazione principale residenza e esercizi di vicinato; superficie stimata 2.978 mq

|       |       |       |
|-------|-------|-------|
| lef   | 0,666 | mq/mq |
| Rcf   | 0,50  | %     |
| lp    | 10    | %     |
| H max | 13,00 | M     |

Dotazione di servizi nella quantità minima prescritta dall'articolo 69 delle presenti NTPG

**Prescrizioni**

L'edificazione dovrà essere coerente con il tessuto di matrice storica adiacente  
Si dovrà prevedere uno spazio aperto da destinare a piazza pubblica

- **PR\_04** edificio localizzato all'ingresso di via Nazionale in via Fucina
- Destinazione principale residenza, superficie stimata 1178 mq

|       |       |       |
|-------|-------|-------|
| lef   | 0,333 | mq/mq |
| Rcf   | 0,50  | %     |
| lp    | 10    | %     |
| H max | 6,50  | M     |

Dotazione di servizi nella quantità minima prescritta dall'articolo 69 delle presenti NTPG

### **Prescrizioni**

L'edificazione dovrà prevedere un adeguato arretramento dal limite stradale per consentire l'allargamento della sede stradale e mettere in sicurezza secondo le normative vigenti il materia l'innesto con via Nazionale.

Il PR\_04 dovrà essere coordinato per quanto concerne la viabilità nelle modalità con gli AT 7 e PII 3.

### **AMBITI SOGGETTI A NORME SPECIALI**

- 1) La trasformazione dell'area identificata con la sigla **PCC 01** è attuabile attraverso Permesso di Costruire Convenzionato, secondo indici e parametri dell'ambito in cui ricade.  
Ai sensi dell'art. 24 delle presenti NGTP i diritti edificatori sono subordinati alla cessione gratuita ed immediata dell'area a servizi di 1.200 mq ricadente nell'abito "*SP1 Aree immobili destinati a servizi*", parte dei mappali 117 e 68 foglio 15.  
All'utilizzo della capacità edificatori o della superficie territoriale, a titolo di compensazione urbanistica dovranno essere corrisposti al Comune (in aggiunta agli oneri dovuti) € 12.000. La quota dovuta potrà essere assolta anche attraverso la realizzazione diretta di opere aventi il medesimo valore economico e individuate dal Comune.

## Art. 52. Ambiti territoriali R2 - Tessuto urbano consolidato prevalentemente residenziale a bassa densità

L'ambito territoriale riguarda aree urbanizzate esito delle previsioni insediative del più recente strumento di pianificazione generale comunale, a bassa densità insediativa, riconducibili a regole omogenee d'impianto del tessuto urbano, con tipologia prevalente a edifici isolati o a schiera.

Le finalità della pianificazione per tali ambiti, sono orientate al mantenimento e al completamento dell'attuale impianto urbanistico.

### Destinazioni d'uso

*Principale:* Residenza

### Non ammissibili

Non sono ammissibili le seguenti destinazioni d'uso:

- A AGRICOLTURA, SILVICOLTURA E PESCA
- B ESTRAZIONE DI MINERALI DA CAVE E MINIERE
- C ATTIVITÀ MANIFATTURIERE
- D PRODUZIONE DI ENERGIA ELETTRICA, GAS E VAPORE
- E ATTIVITÀ DI GESTIONE DEI RIFIUTI E RISANAMENTO
- G 2 COMMERCIO ALL'INGROSSO
- G 3.2 Medie strutture di vendita
- G 3.3 Grandi strutture di vendita
- G 3.4 Grandi e medie strutture di vendita organizzate in forma unitaria
- H TRASPORTO E MAGAZZINAGGIO
- J SERVIZI DI INFORMAZIONE E COMUNICAZIONE
- R ATTIVITÀ ARTISTICHE, SPORTIVE, DI INTRATTENIMENTO E DIVERTIMENTO

### Prescrizioni generali: disciplina normativa, modalità di attuazione e parametri di edificabilità

Il PR si attua ordinariamente mediante interventi edilizi diretti.

Sono ammessi gli interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, nuova costruzione.

Sono ammessi altresì l'ampliamento degli edifici esistenti, la demolizione e successiva ricostruzione, nonché la nuova edificazione dei lotti ineditati.

|       |       |       |
|-------|-------|-------|
| lef   | 0,166 | mq/mq |
| Rcf   | 50    | %     |
| lp    | 15    | %     |
| H max | 7,50  | m     |

### Soglie per l'attivazione di preventiva pianificazione attuativa

L'obbligo di preventiva approvazione di Piano Attuativo/PCC è finalizzato all'adeguamento del livello di dotazione di servizi per l'ambito ed il contesto alla luce del nuovo peso insediativo.

Nei casi in cui sia riconosciuto che la necessità di dotazioni risultava già assolta in sede di Piano Attuativo originario, non dovranno essere reperite ulteriori dotazioni.

Se reperite parzialmente dovranno essere cedute o monetizzate le sole quantità mancanti al raggiungimento di quanto richiesto complessivamente.

Si prevede l'attivazione di Piani Attuativi o PCC, anche se non puntualmente individuati negli elaborati grafici, per interventi edilizi che prevedono ~~ristrutturazione edilizia comportanti demolizione e ricostruzione totale aventi~~ incrementi di SLP o trasformazioni di lotti liberi con superfici superiori ai limiti sotto riportati:

|  |
|--|
| <b>Soglia per modalità di attivazione delle trasformazioni attraverso<br/>Permesso Per Costruire Convenzionato in ambito consolidato a destinazione residenziale</b>   |
| -per interventi con superficie lorda di pavimento (slp) compresa tra <b>mq 500 e mq 1.000</b>  |
| <b>Soglia per preventiva approvazione di Piano Attuativo<br/>in ambito consolidato a destinazione residenziale</b>   |
| -per interventi con superficie lorda di pavimento (slp) superiore a <b>mq 1.000</b><br>-interventi di nuova edificazione o trasformazioni che interessino nuovi lotti non edificati aventi superficie superiore a <b>mq 2.500;</b> |

- Costituisce comparto teorico di riferimento la parcellizzazione in lotti catastali vigenti all'atto dell'adozione del PGT. In caso di interventi temporalmente differenziati nel quinquennio il superamento dei limiti anzidetti andrà verificato cumulativamente nell'occasione di ogni pratica edilizia.

il PR si attua mediante P.A. nel rispetto dei seguenti parametri:

|       |       |       |
|-------|-------|-------|
| let   | 0,166 | mq/mq |
| Rct   | 50    | %     |
| lp    | 15    | %     |
| H max | 7,50  | m     |

Dotazione di servizi nella quantità minima prescritta dall'articolo 69 delle presenti NTPG

#### **Altre norme**

L'ambito identificato come PC-cv 1 è assoggettato a permesso di costruire convenzionato, con un lef massimo di 0,333 mq/mq.

L'ambito "PC-cv 1" è subordinato in sede di stipula di convenzione del permesso di costruire; alla realizzazione od in alternativa a corrispondere al comune il risultante valore economico di un servizio economicamente parametrabile alla proposta accolta in sede di approvazione del PGT, di cessione gratuita delle aree ai mappali 313 e 201 per un fronte di 74 mt ed una larghezza di 1 mt, comprensiva del rifacimento del muro a confine, al fine di allargare la sede stradale (strada comunale di mezzo detta anche via Furca).

**Art. 53. Ambiti territoriali R3 - Tessuto urbano consolidato prevalentemente costituito da case con giardino**

L'ambito territoriale riguarda aree urbanizzate in cui il tessuto edilizio è costituito prevalentemente da case isolate con giardino; pressoché univocamente a destinazione residenziale, l'ambito non presenta particolari qualità architettoniche o urbanistiche ma si caratterizza per un congruo livello qualitativo per la residenza privata, con un significativo dimensionamento dello spazio aperto di pertinenza.

Le finalità della pianificazione per tali ambiti, sono orientate al mantenimento dell'attuale impianto urbanistico.

**Destinazioni d'uso**

*Principale:* Residenza

*Non ammissibili*

Non sono ammissibili le seguenti destinazioni d'uso:

- A AGRICOLTURA, SILVICOLTURA E PESCA
- B ESTRAZIONE DI MINERALI DA CAVE E MINIERE
- C ATTIVITÀ MANIFATTURIERE
- D PRODUZIONE DI ENERGIA ELETTRICA, GAS E VAPORE
- E ATTIVITÀ DI GESTIONE DEI RIFIUTI E RISANAMENTO
- G 2 COMMERCIO ALL'INGROSSO
- G 3.2 Medie strutture di vendita
- G 3.3 Grandi strutture di vendita
- G 3.4 Grandi e medie strutture di vendita organizzate in forma unitaria
- H TRASPORTO E MAGAZZINAGGIO
- J SERVIZI DI INFORMAZIONE E COMUNICAZIONE
- N NOLEGGIO, AGENZIE DI VIAGGIO, SERVIZI DI SUPPORTO ALLE IMPRESE
- R ATTIVITÀ ARTISTICHE, SPORTIVE, DI INTRATTENIMENTO E DIVERTIMENTO

**Prescrizioni generali: disciplina normativa, modalità di attuazione e parametri di edificabilità**

Il PR si attua ordinariamente mediante interventi edilizi diretti.

Sono ammessi gli interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia.

|       |           |
|-------|-----------|
| Ief   | esistente |
| Rcf   | esistente |
| Ip    | esistente |
| H max | esistente |

Al fine della promozione di interventi di miglioramento del livello qualitativo degli edifici e di innalzamento delle prestazioni edilizie, sono ammessi, una tantum, interventi di nuova costruzione, nel limite massimo ammissibile 250 mq di slp.

**Art. 54. Ambiti territoriali R4 - Tessuto urbano consolidato costituito da residenze di servizio e pertinenza di complessi produttivi**

L'ambito territoriale riguarda aree urbanizzate in cui il tessuto edilizio è costituito essenzialmente da unità immobiliari a destinazione residenziale, al servizio e di pertinenza di insediamenti produttivi, e destinate a residenza dell'imprenditore o del personale addetto alla custodia. L'ambito non presenta particolari qualità architettoniche o urbanistiche ma si caratterizza per un congruo livello qualitativo per la residenza privata. Le finalità della pianificazione per tali ambiti, sono orientate al mantenimento dell'attuale impianto urbanistico.

**Destinazioni d'uso**

*Principale:* Residenza

*Non ammissibili*

Non sono ammissibili le seguenti destinazioni d'uso:

- A AGRICOLTURA, SILVICOLTURA E PESCA
- B ESTRAZIONE DI MINERALI DA CAVE E MINIERE
- C ATTIVITÀ MANIFATTURIERE
- D PRODUZIONE DI ENERGIA ELETTRICA, GAS E VAPORE
- E ATTIVITÀ DI GESTIONE DEI RIFIUTI E RISANAMENTO
- F COSTRUZIONI
- G COMMERCIO ALL'INGROSSO E AL DETTAGLIO; RIPARAZIONE DI AUTOVEICOLI E MOTOCICLI
- H TRASPORTO E MAGAZZINAGGIO
- I ATTIVITÀ DEI SERVIZI DI ALLOGGIO E DI RISTORAZIONE
- J SERVIZI DI INFORMAZIONE E COMUNICAZIONE
- K ATTIVITÀ FINANZIARIE E ASSICURATIVE
- L ATTIVITÀ IMMOBILIARI
- N NOLEGGIO, AGENZIE DI VIAGGIO, SERVIZI DI SUPPORTO ALLE IMPRESE
- O AMMINISTRAZIONE PUBBLICA E DIFESA; ASSICURAZIONE SOCIALE OBBLIGATORIA
  
- P ISTRUZIONE
- Q SANITA' E ASSISTENZA SOCIALE
- R ATTIVITÀ ARTISTICHE, SPORTIVE, DI INTRATTENIMENTO E DIVERTIMENTO
- S ATTIVITÀ DI ORGANIZZAZIONI ASSOCIATIVE
- T RIPARAZIONE DI COMPUTER E DI BENI PER USO PERSONALE E PER LA CASA
- U ALTRE ATTIVITÀ DI SERVIZI PER LA PERSONA

**Prescrizioni generali: disciplina normativa, modalità di attuazione e parametri di edificabilità**

Il PR si attua ordinariamente mediante interventi edilizi diretti.

Sono ammessi gli interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia.

|       |           |
|-------|-----------|
| lef   | esistente |
| Rcf   | esistente |
| lp    | esistente |
| H max | esistente |

**Art. 55. Ambiti territoriali P1 - Ambiti a prevalente specializzazione produttiva**

L'ambito territoriale riguarda gli ambiti interessati da impianti produttivi di beni e servizi.

Le finalità della pianificazione per tali ambiti, sono orientate al mantenimento e completamento dell'attuale impianto urbanistico, al generale miglioramento della qualità architettonica e funzionale del patrimonio edilizio, al miglioramento delle prestazioni ambientali complessive degli insediamenti.

**Destinazioni d'uso**

*Principale:* produttiva

*Non ammissibili*

Non sono ammissibili le seguenti destinazioni d'uso:

- A AGRICOLTURA, SILVICOLTURA E PESCA
- B ESTRAZIONE DI MINERALI DA CAVE E MINIERE
- G 2 COMMERCIO ALL'INGROSSO
- G 3.2 Medie strutture di vendita
- G 3.3 Grandi strutture di vendita
- G 3.4 Grandi e medie strutture di vendita organizzate in forma unitaria
- J SERVIZI DI INFORMAZIONE E COMUNICAZIONE
- K ATTIVITÀ FINANZIARIE E ASSICURATIVE
- L ATTIVITÀ IMMOBILIARI
- M ATTIVITÀ PROFESSIONALI, SCIENTIFICHE E TECNICHE
- O AMMINISTRAZIONE PUBBLICA E DIFESA; ASSICURAZIONE SOCIALE OBBLIGATORIA
  
- P ISTRUZIONE
- Q SANITA' E ASSISTENZA SOCIALE
- R ATTIVITÀ ARTISTICHE, SPORTIVE, DI INTRATTENIMENTO E DIVERTIMENTO

- a) E' consentita l'edificazione della residenza di servizio dell'imprenditore o del personale addetto alla custodia in misura del 20% della SLP produttiva ed entro il limite massimo per le nuove costruzioni o frazionamento di unità produttive esistenti di **150 mq totali di SLP**;
- b) E' consentita la suddivisione della residenza di servizio in massimo 2 unità abitative.
- c) I limiti di cui alla lettera a) per gli edifici produttivi esistenti è stabilito nel 30% della slp realizzata.
- d) Sono fatte salve le preesistenze di residenze di servizio che superano i limiti di cui sopra.

La realizzazione o il riconoscimento della residenza di servizio dell'imprenditore o del personale addetto alla custodia, è ammessa nel rispetto delle seguenti prescrizioni:

- 1) L'unità residenziale deve costituire pertinenza ed essere localizzata internamente al lotto di appartenenza dell'azienda insediata;
- 2) Il rapporto di pertinenza deve essere garantito da atto unilaterale, impegnativo per l'avente titolo, per i propri successori o aventi causa a qualsiasi titolo, da trascrivere nei registri immobiliari;
- 3) L'atto unilaterale deve contenere l'impegno al non trasferimento, a qualsiasi titolo, dell'unità residenziale separatamente dall'azienda;
- 4) Le tipologie delle unità residenziali devono essere compatibili con la destinazione produttiva dell'unità urbanistica.
- 5) La costruzione dell'edificio destinato a residenza potrà essere autorizzata contestualmente o comunque solo dopo il relativo insediamento produttivo.

**Prescrizioni generali: disciplina normativa, modalità di attuazione e parametri di edificabilità**

Il PR si attua ordinariamente mediante interventi edilizi diretti.

Sono ammessi gli interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, nuova costruzione.

|       |       |       |
|-------|-------|-------|
| lef   | 0,800 | mq/mq |
| Rcf   | 60    | %     |
| lp    | 10    | %     |
| H max | 10,00 | m     |

**Soglie per l'attivazione di preventiva pianificazione attuativa**

L'obbligo di preventiva approvazione di Piano Attuativo/PCC è finalizzato all'adeguamento del livello di dotazione di servizi per l'ambito ed il contesto alla luce del nuovo peso insediativo.

Nei casi in cui sia riconosciuto che la necessità di dotazioni risultava già assolta in sede di Piano Attuativo originario, non dovranno essere reperite ulteriori dotazioni.

Se reperite parzialmente dovranno essere cedute o monetizzate le sole quantità mancanti al raggiungimento di quanto richiesto complessivamente.

Si prevede l'attivazione di Piani Attuativi o PCC, anche se non puntualmente individuati negli elaborati grafici, per interventi edilizi che prevedono incrementi di SLP o trasformazioni di lotti liberi con superfici superiori ai limiti sotto riportati:

**Soglia per modalità di attivazione delle trasformazioni attraverso**

**Permesso Per Costruire Convenzionato in ambito consolidato a destinazione produttiva**

-per interventi edilizi unitari interessanti superficie lorda di pavimento (slp) compresa tra mq 1.500 e mq 2.500

**Soglia per preventiva approvazione di Piano Attuativo in ambito consolidato a destinazione produttiva**

-per interventi con superficie lorda di pavimento (slp) superiore a mq 2.500

-interventi di nuova edificazione o trasformazioni che interessino nuovi lotti non edificati aventi superficie superiore a mq 4.000;

- Costituisce comparto teorico di riferimento la parcellizzazione in lotti catastali vigenti all'atto dell'adozione del PGT. In caso di interventi temporalmente differenziati nel quinquennio il superamento dei limiti anzidetti andrà verificato cumulativamente nell'occasione di ogni pratica edilizia.

Il PR si attua mediante P.A. nel rispetto dei seguenti parametri:

|       |       |       |
|-------|-------|-------|
| let   | 0,800 | mq/mq |
| Rct   | 60    | %     |
| lp    | 10    | %     |
| H max | 10,00 | m     |

Dotazione di servizi nella quantità minima prescritta dall'articolo 69 delle presenti NTPG

**Ambito di Riqualificazione e Riconversione PR3**

- **PR\_03**, localizzato tra via Rasile e via nazionale sp237
- Destinazione principale residenza, superficie stimata 3.697 mq

|       |       |       |
|-------|-------|-------|
| Ief   | 0,333 | mq/mq |
| Rcf   | 0,50  | %     |
| Ip    | 10    | %     |
| H max | 6,50  | Mt    |

Dotazione di servizi nella quantità minima prescritta dall'articolo 69 delle presenti NTPG

Per la previsione PR3 in mancanza di PIANO ATTUATIVO o di Recupero sono consentite opere di manutenzione ordinaria, straordinaria, ristrutturazione senza sostituzione edilizia (intesa come totale demolizione e ricostruzione) restauro e risanamento conservativo, questi ultimi previo conseguimento dell'autorizzazione edilizia.

Al fine di una miglior distribuzione delle attività lavorative e degli impianti aziendali è ammesso fruire degli indici e parametri previsti nella zona P1

Eventuali cambi di destinazione dovranno essere consentiti entro le previsioni del PA.

**Ambito di Trasformazione ATP 5**

Considerato che l'Ambito di trasformazione ATP 05 è una previsione di Piano previgente (PRG) , e risulta derivante da una porzione del Piano Attuativo denominato "Messane" parzialmente attuato, e che pertanto risulta classificato nel Piano delle Regole come *Ambito territoriale P1 - Ambiti a prevalente specializzazione produttiva*, e che ai sensi dell'art. 10 comma 5 della l.r.12.05, le indicazioni producono effetti diretti sul regime giuridico dei suoli.

Nel rispetto di quanto definito dalle "Soglie per l'attivazione di preventiva pianificazione attuativa" ad integrazione della modalità attuativa attraverso P.A è consentita la trasformazione attraverso Permesso per Costruire Convenzionato - PCC come definito dall'art. 5.1 delle presenti norme.

Considerato che l'ambito risulta già ricadente negli Ambiti territoriali P1 - Ambiti a prevalente specializzazione produttiva la quota dovuta all'attuazione del comparto afferente gli "standard di qualità aggiuntiva" SQA (in aggiunta ai dovuti oneri da Permesso di costruire ) è stabilita in 12€ ( diconosi dodici) ogni metro quadro di superficie coperta realizzata.

La quota dovuta per lo "standard di qualità aggiuntiva" potrà essere assolta anche attraverso la realizzazione diretta di opere aventi il medesimo valore economico e individuate dal Comune.

**PCC 01**

Nel rispetto degli indici parametri e destinazioni d'uso dell'ambito territoriale nel quale risulta classificata, l'area identificata nelle tavole di Piano con la sigla PCC 01 è consentita la trasformazione attraverso Permesso per Costruire Convenzionato - PCC come definito dall'art. 5.1 delle presenti norme.

**Art. 56. Unità territoriali P2 - Ambiti per attività di intrattenimento e divertimento**

L'unità territoriale comprende gli ambiti caratterizzati dalla presenza di insediamenti destinati ad attività di intrattenimento e divertimento.

Le finalità della pianificazione per tali ambiti, sono orientate al mantenimento dell'attuale impianto urbanistico, al generale miglioramento della qualità architettonica e prestazionale del patrimonio edilizio, al miglioramento delle prestazioni ambientali complessive degli insediamenti.

**Prescrizioni generali: disciplina normativa, modalità di attuazione e parametri di edificabilità**

Il PR si attua mediante interventi edilizi diretti.

Sono ammessi gli interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia, nuova edificazione

|       |       |       |
|-------|-------|-------|
| Ief   | 0,6   | mq/mq |
| Rcf   | 30    | %     |
| Ip    | 30    | %     |
| H max | 12.00 | m     |

**Destinazioni d'uso**

*Principale:* Attività di intrattenimento e divertimento

*Non ammissibili*

Non sono ammissibili le seguenti destinazioni d'uso:

- A AGRICOLTURA, SILVICOLTURA E PESCA
- B ESTRAZIONE DI MINERALI DA CAVE E MINIERE
- C ATTIVITÀ MANIFATTURIERE
- D PRODUZIONE DI ENERGIA ELETTRICA, GAS E VAPORE
- E ATTIVITÀ DI GESTIONE DEI RIFIUTI E RISANAMENTO
- F COSTRUZIONI
- G COMMERCIO ALL'INGROSSO E AL DETTAGLIO; RIPARAZIONE DI AUTOVEICOLI E MOTOCICLI
- H TRASPORTO E MAGAZZINAGGIO
- J SERVIZI DI INFORMAZIONE E COMUNICAZIONE
- K ATTIVITÀ FINANZIARIE E ASSICURATIVE
- L ATTIVITÀ IMMOBILIARI
- M ATTIVITÀ PROFESSIONALI, SCIENTIFICHE E TECNICHE
- N NOLEGGIO, AGENZIE DI VIAGGIO, SERVIZI DI SUPPORTO ALLE IMPRESE
- O AMMINISTRAZIONE PUBBLICA E DIFESA; ASSICURAZIONE SOCIALE OBBLIGATORIA
  
- P ISTRUZIONE
- Q SANITA' E ASSISTENZA SOCIALE
- S ATTIVITÀ DI ORGANIZZAZIONI ASSOCIATIVE
- T RIPARAZIONE DI COMPUTER E DI BENI PER USO PERSONALE E PER LA CASA
- U ALTRE ATTIVITÀ DI SERVIZI PER LA PERSONA
- V RESIDENZA

**CAPO IV – IL SISTEMA DELLE AREE AGRICOLE****Art. 57. Ambiti territoriali A1 - Aree della produzione agricola**

Comprendono le aree idonee, per valore agroforestale dei suoli, specificità dei caratteri fisiografici, per tradizione, vocazione e specializzazione, ad una attività di produzione di beni agro-alimentari. Le aree sono caratterizzate dall'integrazione del sistema ambientale e del relativo patrimonio naturale con l'azione dell'uomo volta alla coltivazione e trasformazione del suolo.

In coerenza con i principi, i criteri e le azioni previste dalla programmazione regionale e provinciale, le finalità della pianificazione per tali aree, sono orientate a salvaguardare la funzione che i terreni agricoli svolgono per il sistema socio economico, per la difesa dell'ambiente, per l'integrità del paesaggio e per la conservazione degli aspetti storici e culturali.

Obiettivi specifici sono la promozione dello sviluppo di una agricoltura sostenibile e multifunzionale, il sostegno alle aziende agricole esistenti, la conservazione dei suoli ad elevata vocazione agricola, la salvaguardia e la valorizzazione degli elementi costitutivi del paesaggio rurale.

**Prescrizioni generali**

In tali aree sono ammesse 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.

La costruzione di nuovi edifici residenziali, è ammessa qualora le esigenze abitative non possano essere soddisfatte attraverso interventi sul patrimonio edilizio esistente, così come desumibile dalle informazioni contenute nell'anagrafe regionale delle imprese e nel fascicolo aziendale relative ai fabbricati presenti nei terreni condotti dall'impresa agricola.

Gli interventi di trasformazione urbanistico-edilizia sono assoggettati alle prescrizioni di cui agli articoli 59 e seguenti della legge regionale 11 marzo 2005, n. 12.

Le modalità di esercizio dell'attività agrituristica sono assoggettate alle disposizioni di cui alla legge regionale 8 giugno 2007, n. 10 e del regolamento regionale 6 maggio 2008, n. 4

**Interventi edilizi**

Sugli edifici esistenti sono ammessi i seguenti interventi:

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

Sono inoltre ammessi interventi di ampliamento rispondenti ad esigenze funzionali e di adeguamento tecnologico delle attività agricole e nuove costruzioni per comprovate esigenze delle aziende agricole.

**Parametri di edificabilità**

Per le abitazioni dell'imprenditore agricolo

- le<sub>f</sub> = a) 0,02 mq/mq su terreni a coltura orto-floro-vivaistica specializzata;  
b) 0,0033 mq/mq, 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) 0,01 mq/mq sugli altri terreni agricoli.

H max = 7,50 m

Per le attrezzature e le infrastrutture produttive

R<sub>c</sub> = 10 %

H max = 9,00 m

Per le serre

R<sub>c</sub> = 40 %

H max = 7,50 m

**Prescrizioni particolari**

Ai fini della manutenzione del territorio rurale, è consentita la realizzazione di manufatti in legno, in muratura o pietra, progettati e costruiti in modo da ridurre al minimo l'impatto visivo, con l'osservanza delle seguenti prescrizioni:

- $l_{ef} = 0,001$  mq/mq, e comunque per un massimo di venti mq di slp;
- $H_{max} = 3,00$  m.
- alla presentazione al Comune di un atto di impegno che preveda il mantenimento della destinazione dell'immobile al servizio dell'attività agricola, da trasciversi a cura e spese del titolare del permesso di costruire sui registri della proprietà immobiliare.

**Ambiti soggetti a norme speciali**

- 1) Ai sensi dell'art. 24 delle presenti NGTP è assegnato all'edificio non agricolo in zona agricola identificato con sigla id-02 e dai mappali 34, parte 35 e 123 foglio 12 un incremento edificatorio nella misura massima di 150 mq di SLP mq, con possibilità di accorpare i volumi di pertinenza della proprietà; a fronte della cessione gratuita ed immediata dell'area a servizi di 1.300 mq ricadente nell'abito "SP1 Aree immobili destinati a servizi", mappali 117 e 68 foglio 15. All'utilizzo della capacità edificatoria attraverso PCC a titolo di compensazione urbanistica dovranno essere corrisposti al comune (in aggiunta agli oneri dovuti) € 23.000. La quota dovuta potrà essere assolta anche attraverso la realizzazione diretta di opere aventi il medesimo valore economico e individuate dal Comune.
- 2) Attraverso Permesso di costruire convenzionato per l'edificio identificato con sigla id-01 nelle tavole di Piano, è consentito un ampliamento di SLP nella misura massima di 100 mq, con possibilità di accorpare i volumi di pertinenza della proprietà.  
L'utilizzo della capacità edificatoria in ampliamento è subordinata alla corresponsione dello "Standard di qualità aggiuntiva" commisurato in 3 volte gli oneri di urbanizzazione secondaria vigenti  
La quota dovuta potrà essere assolta anche attraverso la realizzazione diretta di opere aventi il medesimo valore economico e individuate dal Comune.

**Art. 58. Ambiti territoriali A2 - Aree agricole urbane**

Comprendono gli spazi verdi e le aree agricole di prossimità urbana, nelle quali l'attività agricola risulta marginale o condotta non professionalmente.

**Prescrizioni generali: disciplina normativa, modalità di attuazione e parametri di edificabilità**

Al fine della valorizzazione di tali aree, è consentito l'utilizzo del terreno a scopi agricoli, la realizzazione di orti urbani e la messa a dimora di alberi e arbusti per la frutticoltura e la coltivazione di piccoli frutti, con tecniche in pieno campo.

E' altresì ammessa la realizzazione di manufatti accessori di servizio alle suddette attività, con l'osservanza delle seguenti prescrizioni:

- siano realizzati con materiali ecocompatibili (preferibilmente legno), facilmente amovibili e armonizzati il più possibile nel paesaggio circostante;
- $l_{ef} = 0,05 \text{ mq/mq}$  e comunque per un massimo di dieci mq di slp;
- H. max **3,00 m**;
- sia sottoscritta dagli interessati, impegnativa unilaterale d'obbligo per la rimessa in pristino stato dei luoghi e per la rimozione dei manufatti accessori, al cessare dell'attività.

**59. Edifici esistenti in aree agricole non più adibiti ad usi agricoli**

Comprendono gli edifici esistenti in aree appartenenti al sistema delle aree agricole, legittimamente realizzati in forza di titolo abilitativo ed ultimati funzionalmente alla data di adozione del PGT, non più funzionali all'esercizio dell'attività agricola.

**Prescrizioni generali: disciplina normativa, modalità di attuazione e parametri di edificabilità**

Fatta salva la disciplina di settore relativa agli edifici di valore storico-architettonico, al fine del recupero del patrimonio edilizio esistente, sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, con l'osservanza delle seguenti prescrizioni:

- a) la condizione di non più funzionalità all'esercizio dell'attività agricola, debitamente dimostrata dagli interessati, deve sussistere da almeno cinque anni;
- b) per gli edifici con originaria funzione abitativa sono ammessi interventi di recupero a fini residenziali non connessi con l'esercizio di attività agricola;
- c) per gli edifici con originaria funzione diversa da quella abitativa sono consentiti interventi di recupero che risultino compatibili con le attuali caratteristiche tipologiche degli edifici stessi, e per usi compatibili con il contesto ambientale;
- d) nel caso in cui l'intervento di recupero sia attuato mediante intervento di ristrutturazione edilizia comportante demolizione e ricostruzione, gli interventi sono assoggettati a permesso di costruire convenzionato che dovrà prevedere la demolizione complessiva dei manufatti e, laddove necessario, la bonifica dei luoghi; in tali fattispecie, la superficie lorda di pavimento recuperata dovrà essere inferiore al **50%** della slp esistente (determinata sulla base di idoneo atto accertativo asseverato da professionista abilitato) e comunque inferiore a **1.000 mq**.

d bis) al fine di incentivare la manutenzione e il recupero degli edifici di minori dimensioni, la superficie lorda di pavimento recuperabile potrà essere del 100% della slp esistente, fino ad un limite massimo di 200 mq di slp.

- e) gli interventi di recupero di cui alle lettere b) c) e d) e d bis) sono subordinati all'esistenza della dotazione minima di infrastrutture e di servizi, necessaria a garantire la sostenibilità degli insediamenti, con particolare riguardo alle infrastrutture per l'urbanizzazione e per la mobilità;
- f) non e' comunque consentito il recupero di tettoie, baracche ed ogni altro manufatto precario.
- g) per edifici e manufatti accessori pertinenziali, quali autorimesse, rustici e simili, è ammesso esclusivamente il mantenimento di utilizzazioni di servizio e accessorie alle funzioni dell'edificio principale di cui costituiscono pertinenza;

- h) l'intervento di recupero deve essere indirizzato alla valorizzazione dei caratteri architettonici e tipologici del complesso edilizio preesistente ovvero, qualora questi siano difformi da quelli tipici dell'ambiente rurale circostante, attraverso la proposizione di tipologie e materiali costruttivi congrui con il paesaggio locale.

L'attuazione degli interventi di recupero comporta per le imprese agricole e per le superfici di terreno cui erano asserviti gli edifici riutilizzati a fini non agricoli, i seguenti limiti a nuove edificazioni, anche a seguito di frazionamento:

- i) nel caso di recupero di edifici con originaria funzione abitativa, è esclusa la possibilità di realizzare nuovi edifici abitativi connessi all'agricoltura;
- j) nel caso di recupero di edifici con originaria funzione diversa da quella abitativa, la realizzazione di nuovi manufatti funzionali all'esercizio dell'agricoltura è comunque precluso per 10 anni dalla data di conseguimento dell'agibilità relativa all'intervento di recupero. Successivamente, tali interventi sono subordinati alla verifica da parte del Comune dell'esistenza di sopravvenute esigenze dell'azienda agricola, conseguenti alla riconversione dei sistemi di produzione agricola.
- k) I limiti alla capacità edificatoria delle aree agricole, previsti dalle lettere i) e j), sono trascritti a cura e spese degli interessati presso la competente conservatoria dei registri immobiliari, contemporaneamente alla variazione nella iscrizione catastale degli edifici non più connessi all'agricoltura.

Per gli edifici esistenti che, alla data di adozione delle presenti norme, risultino già non più connessi all'esercizio della attività agricola in quanto precedentemente legittimati in forza di titolo edilizio e accatastati ad usi differenti, sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia non comportante demolizione e ricostruzione.

|       |           |
|-------|-----------|
| lef   | esistente |
| Rcf   | esistente |
| lp    | esistente |
| H max | esistente |

In caso di recupero edilizio del patrimonio agricolo dismesso è consentita la deroga dei parametri sopra riportati nei limiti dell'ampliamento ammissibile.

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

Per gli edifici esistenti che, alla data di adozione delle presenti norme, risultino già non più connessi all'esercizio della attività agricola in quanto precedentemente legittimati in forza di titolo edilizio e accatastati ad usi differenti, è ammesso il mantenimento della destinazione d'uso in essere.

**CAPO V – IL SISTEMA DELLE AREE DI VALORE PAESAGGISTICO-AMBIENTALE****Art. 60. Ambiti territoriali E1 - Aree di valore paesaggistico-ambientale**

Le aree comprendono i principali ecosistemi ambientali quali le aree boscate, i corsi d'acqua, gli elementi geomorfologici che costituiscono ambienti di rilevanza paesaggistica e naturalistica.

Le finalità della pianificazione per gli ambiti territoriali, sono orientate alla conservazione e alla ricostituzione del paesaggio e del relativo patrimonio di biodiversità, degli habitat e delle associazioni vegetali e forestali, alla salvaguardia e ricostituzione dei processi naturali, degli equilibri idraulici e idrogeologici e degli equilibri ecologici.

**Prescrizioni generali: disciplina normativa, modalità di attuazione e parametri di edificabilità**

E' ammessa l'attività agricola, con l'esclusione di nuove edificazioni .

Per gli edifici esistenti sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento conservativo, e il mantenimento della destinazione d'uso in essere.

**Prescrizioni particolari:**

Ai fini della manutenzione del territorio rurale-boschivo, è consentita la realizzazione di manufatti in legno, in muratura o pietra, progettati e costruiti in modo da ridurre al minimo l'impatto visivo, con l'osservanza delle seguenti prescrizioni:

- $l_{ef} = 0,001$  mq/mq, e comunque per un massimo di venti mq di slp;
- $H_{max} = 3,00$  m.
- alla presentazione al Comune di un atto di impegno che preveda il mantenimento della destinazione dell'immobile al servizio dell'attività agricola, da trasciversi a cura e spese del titolare del permesso di costruire sui registri della proprietà immobiliare.

**CAPO VI – IL SISTEMA DELLE AREE NON SOGGETTE A TRASFORMAZIONE URBANISTICA****Art. 61. Ambiti territoriali N1 - Aree non soggette a trasformazione urbanistica**

L'ambito territoriale riguarda aree puntualmente diffuse nel territorio comunale che, per caratteristiche intrinseche o in ragione di specifiche programmazioni di interesse regionale, provinciale e comunale, non sono idonee a trasformazioni urbanistiche ed edilizie.

Comprende, inoltre, le aree di stretta pertinenza delle infrastrutture della mobilità esistente e di previsione.

Fatte salve specifiche disposizioni dettate dalla programmazione di settore, dalla progettazione delle opere infrastrutturali per la mobilità, per gli edifici esistenti sono ammessi i seguenti interventi:

- manutenzione ordinaria
- manutenzione straordinaria
- restauro e risanamento conservativo.

E' ammessa la realizzazione di opere di urbanizzazione primaria.

Nelle aree preordinate alla realizzazione di infrastrutture della mobilità di interesse sovracomunale, fatti salvi i divieti dettati dal Codice della strada e dal relativo regolamento di attuazione, le finalità della pianificazione sono orientate alla realizzazione dell'insieme degli interventi e degli accorgimenti tecnici che possono essere realizzati contestualmente e successivamente all'opera viabilistica al fine di ridurre gli impatti dell'opera stessa. In tali aree dovranno essere altresì attivate misure di compensazione finalizzate a concretizzare possibili riasseti delle componenti agricola e ambientale del territorio al fine di ridurre gli impatti sul contesto paesistico, ambientale e agricolo,

Nelle more dell'attuazione degli interventi, è ammessa l'attività agricola, che non comporti interventi di nuova costruzione.

**TITOLO V - DISCIPLINA DELLE DOTAZIONI TERRITORIALI****CAPO I – IL SISTEMA DELLA MOBILITÀ****Art. 62. Disciplina inerente il sistema della mobilità**

La disciplina inerente la costruzione e la tutela delle strade è regolamentata dal decreto legislativo 30 aprile 1992, n. 285 "Nuovo codice della strada" e del relativo regolamento di esecuzione e di attuazione approvato con decreto del Presidente della Repubblica 16 dicembre 1992, n. 495, a cui è fatto espresso richiamo e rinvio per quanto non precisato nel presente articolo.

Per quanto attiene alle caratteristiche tecniche è fatto, inoltre, rinvio alle disposizioni di cui al decreto ministeriale 30 novembre 1999 n. 557, al decreto ministeriale 5 novembre 2001 e al regolamento regionale 24 aprile 2006, n. 7.

Per le infrastrutture della mobilità realizzate fra le date del rilievo aerofotogrammetrico e la data di approvazione del PR, o progettate o in corso di realizzazione, l'effettiva configurazione, qualora difforme dalla cartografia di PR, è quella derivante dal progetto esecutivo approvato.

Per le infrastrutture esistenti da adeguare o di nuova realizzazione, i tracciati, le caratteristiche tecniche, le soluzioni funzionali e gli ingombri delle sedi e delle intersezioni riportati negli elaborati di PR, sono indicativi e saranno precisati nell'ambito degli strumenti urbanistici attuativi, qualora previsti, degli strumenti di pianificazione di settore (Piano Urbano del Traffico) e nelle varie fasi di studio di fattibilità e di progettazione ai sensi del decreto legislativo 12 aprile 2006 n. 163. In tali casi la fascia di rispetto indicata negli elaborati di PR è vincolata ad area di salvaguardia dell'infrastruttura, destinata alla definizione dei tracciati, da attuarsi in conformità ai vigenti disposti di legge in materia. Fermi restando i disposti di cui al decreto del Presidente della Repubblica 8 giugno 2001 n. 327, fino all'approvazione dei progetti definitivi delle opere, nelle aree destinate alla realizzazione delle Infrastrutture per la mobilità e nelle relative aree di salvaguardia è vietata qualsiasi nuova edificazione; sono consentiti esclusivamente interventi di recupero di edifici esistenti, da attuarsi mediante interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria e restauro e risanamento conservativo. E' altresì consentito l'utilizzo del terreno a scopi agricoli.

La progettazione del sistema della mobilità ricompresa negli ambiti assoggettati a pianificazione attuativa, deve in ogni caso essere coerente con il sistema complessivo esistente e programmato; qualora necessario, può proporre nei modi e nei termini previsti dalle leggi vigenti in materia, gli adeguamenti occorrenti a garantire l'efficacia e l'efficienza del sistema della mobilità.

**Art. 63. Definizione e classificazione delle strade**

Ai fini dell'applicazione delle norme del presente articolo, si definisce "strada" l'area ad uso pubblico destinata alla circolazione dei pedoni, dei veicoli e degli animali.

Ai sensi del decreto legislativo 30 aprile 1992, n. 285, le strade sono classificate, riguardo alle loro caratteristiche tecniche-funzionali, nei seguenti tipi:

- B - Strade extraurbane principali;
- C - Strade extraurbane secondarie;
- D - Strade urbane di scorrimento;
- E - Strade urbane di quartiere;
- F - Strade locali.
- F-bis. Itinerari ciclopedonali

**Art. 64. Fasce di rispetto stradali**

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

Fuori dai centri abitati, come delimitati ai sensi dell'articolo 4 del codice della strada, le distanze dal confine stradale, da rispettare nelle nuove costruzioni, nelle ricostruzioni conseguenti a demolizioni integrali o negli ampliamenti fronteggianti le strade, non possono essere inferiori a:

- a) 40 m per le strade di tipo B;
- b) 30 m per le strade di tipo C;
- c) 20 m per le strade di tipo F, ad eccezione delle "strade vicinali" come definite dall'articolo 3, comma 1, n. 52 del codice della strada;
- d) 10 m per le "strade vicinali" di tipo F.

Fuori dai centri abitati, come delimitati ai sensi dell'articolo 4 del codice della strada, ma all'interno delle zone previste come edificabili o trasformabili dal PGT, nel caso che detto strumento sia suscettibile di attuazione diretta, ovvero se per tali zone siano già esecutivi gli strumenti urbanistici attuativi, le distanze dal confine stradale, da rispettare nelle nuove costruzioni, nelle ricostruzioni conseguenti a demolizioni integrali o negli ampliamenti fronteggianti le strade, non possono essere inferiori a:

- a) 20 m per le strade di tipo B;
- b) 10 m per le strade di tipo C.

In caso di PA previsti dal presente PGT, l'applicabilità delle distanze di cui al comma precedente è subordinata al parere favorevole dell'Ente competente.

Le distanze dal confine stradale, fuori dai centri abitati, da rispettare nella costruzione o ricostruzione di muri di cinta, di qualsiasi natura e consistenza, lateralmente alle strade, non possono essere inferiori a:

- a) 5 m per le strade di tipo A, B;
- b) 3 m per le strade di tipo C, F.

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

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

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

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

Per l'ubicazione di chioschi, edicole od altre installazioni anche a carattere provvisorio, fuori dai centri abitati, si applicano le disposizioni di cui all' articolo 26, commi 7 e 8 del Regolamento di esecuzione e di attuazione, nonché quelle di cui agli articoli 16, comma 2, e 20, comma 2, del codice della strada.

La fascia di rispetto nelle curve fuori dai centri abitati, da determinarsi in relazione all'ampiezza della curvatura, è soggetta alle seguenti norme:

- a) nei tratti di strada con curvatura di raggio superiore a 250 m si osservano le fasce di rispetto con i criteri indicati all'articolo 26 del Regolamento di esecuzione e di attuazione del Codice della strada approvato con decreto del Presidente della Repubblica 16 dicembre 1992, 495;

b) nei tratti di strada con curvatura di raggio inferiore o uguale a 250 m, la fascia di rispetto è delimitata verso le proprietà latitanti, dalla corda congiungente i punti di tangenza, ovvero dalla linea, tracciata alla distanza dal confine stradale indicata dall'articolo 26 del Regolamento di esecuzione e di attuazione del Codice della strada in base al tipo di strada, ove tale linea dovesse risultare esterna alla predetta corda.

Le distanze dal confine stradale all'interno dei centri abitati, da rispettare nelle nuove costruzioni, nelle demolizioni integrali e conseguenti ricostruzioni o negli ampliamenti fronteggianti le strade, non possono essere inferiori a:

- a) 30 m per le strade di tipo A;
- b) 20 m per le strade di tipo D.

Per le strade di tipo E ed F, non sono stabilite distanze minime dal confine stradale ai fini della sicurezza della circolazione.

Le distanze dal confine stradale, all'interno dei centri abitati, da rispettare nella costruzione o ricostruzione dei muri di cinta, di qualsiasi natura o consistenza, lateralmente alle strade, non possono essere inferiori a m 2 per le strade di tipo D.

Per le altre strade, non sono stabilite, distanze minime dal confine stradale ai fini della sicurezza della circolazione.

#### **Art. 65. Pertinenze delle strade**

Le pertinenze stradali sono le parti della strada destinate in modo permanente al servizio o all'arredo funzionale di essa.

Le pertinenze stradali sono regolate dalle norme del decreto legislativo 30 aprile 1992, n. 285 e da quelle del relativo regolamento di esecuzione e attuazione, e si distinguono in pertinenze di esercizio e pertinenze di servizio.

Sono pertinenze di esercizio quelle che costituiscono parte integrante della strada o ineriscono permanentemente alla sede stradale.

Sono pertinenze di servizio le aree di servizio, con i relativi manufatti per il rifornimento ed il ristoro degli utenti, le aree di parcheggio, le aree ed i fabbricati per la manutenzione delle strade o comunque destinati dall'ente proprietario della strada in modo permanente ed esclusivo al servizio della strada e dei suoi utenti. Le pertinenze di servizio sono determinate, secondo le modalità fissate nel Regolamento di esecuzione e di attuazione approvato con decreto del Presidente della Repubblica 16 dicembre 1992, n. 495, dall'ente proprietario della strada in modo che non intralcino la circolazione o limitino la visibilità.

Nelle aree di pertinenza di servizio, con esclusione delle aree ricadenti nelle unità urbanistiche qualificate come centri storici urbani, aree di valore paesaggistico-ambientale ed ecologiche, e delle aree interessate da tutele dei beni culturali e del paesaggio, previo parere favorevole dell'Ente proprietario delle strade, è ammessa la realizzazione di impianti della rete distributiva dei carburanti, con l'osservanza delle disposizioni di cui all'articolo 68 delle presenti NGTP.

#### **Art. 66. Area di salvaguardia stradale**

Fermi restando i disposti di cui al decreto del Presidente della Repubblica 8 giugno 2001 n. 327, fino all'approvazione dei progetti definitivi delle opere, nelle aree destinate alla realizzazione delle Infrastrutture per la mobilità e nelle relative aree di salvaguardia, sono vietati interventi di nuova costruzione; sono consentiti esclusivamente interventi di recupero di edifici esistenti, da attuarsi mediante interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria e restauro e risanamento conservativo. E' altresì consentito l'utilizzo del terreno a scopi agricoli.

#### **Art. 67. Competenza per le autorizzazioni e le concessioni**

Le autorizzazioni di cui al presente articolo sono rilasciate dall'ente proprietario della strada o da altro ente da quest'ultimo delegato o dall'ente concessionario della strada in conformità alle relative convenzioni.

Le autorizzazioni e le concessioni di cui al presente articolo sono di competenza dell'ente proprietario della strada e per le strade in concessione si provvede in conformità alle relative convenzioni.

### **Art. 68. Impianti della rete distributiva dei carburanti**

L'installazione degli impianti e l'esercizio dell'attività di distribuzione dei carburanti è subordinata all'osservanza delle disposizioni di cui all'Articolo 69 delle presenti NGTP.

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

Sono ammessi unicamente gli impianti per l'esercizio dell'attività di distribuzione dei carburanti e i servizi accessori all'utente: servizi di erogazione e controllo aria ed acqua, servizi di lubrificazione, officina leggera, elettrauto, gommista, autolavaggio, offerta di aree attrezzate per camper, servizi igienici di uso pubblico, vendita accessori per l'auto, centro di informazioni turistiche, servizio fax e fotocopie, punto telefonico pubblico, servizi bancari, vendita di prodotti alimentari e non alimentari, somministrazione di alimenti e bevande, rivendita quotidiani e periodici, rivendita tabacchi, lotteria ed altre attività simili.

#### **Parametri di edificabilità**

lef = 0,20 mq/mq

Rcf = 10% escluse le pensiline

H max = 6,00 m escluse le pensiline

**CAPO II – SISTEMA DEI SERVIZI****Art. 69. Dotazione di servizi**

Sono servizi pubblici e di interesse pubblico o generale i servizi e le attrezzature pubbliche, realizzati tramite iniziativa pubblica diretta o ceduti al comune nell'ambito di piani attuativi, nonché i servizi e le attrezzature, anche privati, di uso pubblico o di interesse generale, regolati da apposito atto di asservimento o da regolamento d'uso, ovvero da atto di accreditamento dell'organismo competente in base alla legislazione di settore, nella misura in cui assicurino lo svolgimento delle attività cui sono destinati a favore della popolazione residente nel comune e di quella non residente eventualmente servita.

Non configurano vincolo espropriativo e non sono soggette a decadenza le previsioni del Piano dei Servizi che demandino al proprietario dell'area la diretta realizzazione di attrezzature e servizi, ovvero ne contemplino la facoltà in alternativa all'intervento della pubblica amministrazione.

Il PS individua la dotazione di servizi che deve essere assicurata nei piani attuativi, garantendo in ogni caso all'interno di questi la dotazione minima sotto indicata, fatta salva la possibilità di monetizzazione prevista dall'articolo 46, comma 1, lettera a) della legge regionale 11 marzo 2005, n. 12, nei limiti previsti dal DP.

La monetizzazione deve essere commisurata all'utilità economica conseguita per effetto della mancata cessione, e comunque non inferiore al costo dell'acquisizione di altre aree, comprovate con idonea perizia di stima.

Nei Piani Attuativi finalizzati alla realizzazione di nuovi insediamenti di carattere residenziale, la superficie da destinare a servizi non può essere inferiore a **30** metri quadrati per abitante.

Nei Piani Attuativi finalizzati alla realizzazione di nuovi insediamenti di carattere industriale o ad essi assimilabili, la superficie da destinare a servizi non può essere inferiore al 20% della superficie lorda di pavimento di edifici prevista.

Nei Piani Attuativi finalizzati alla realizzazione di nuovi insediamenti di carattere direzionale, a 100 mq di superficie lorda di pavimento di edifici previsti, deve corrispondere la quantità minima di 100 mq di aree da destinare a servizi, di cui almeno la metà destinata a parcheggi pubblici.

Nei Piani Attuativi finalizzati alla realizzazione di nuovi insediamenti di carattere commerciale la dotazione di servizi è determinata in relazione alle diverse tipologie insediative commerciali, come di seguito specificato:

a) esercizi di vicinato

- la dotazione minima di servizi è quantificata nella misura del 100% della Slp degli edifici previsti, di cui almeno la metà da destinare a parcheggio pubblico.

Le dotazioni di servizi prescritte per i piani attuativi, si intendono riferite alla destinazione d'uso principale individuata dalle singole unità urbanistiche; in sede di pianificazione attuativa deve essere congruamente verificata, per ogni specifica destinazione prospettata, la dotazione di aree destinate ad attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale, prevista dalle vigenti disposizioni di legge in materia.

Nel caso di piani attuativi, è facoltà dell'Amministrazione Comunale accettare, in luogo della cessione delle aree, l'asservimento di cui sopra; l'atto di asservimento e il regolamento d'uso devono comunque prevedere l'obbligo di manutenzione ordinaria e straordinaria dei servizi, delle attrezzature e delle aree di pertinenza, a cura e spese del soggetto obbligato e l'approntamento di idonee garanzie, anche finanziarie, ove ritenute necessarie ad avviso dell'Amministrazione Comunale, al fine della concreta attivazione dell'uso pubblico.

Nel presente PGT, la relazione agli abitanti per la commisurazione della dotazione dei servizi e delle attrezzature pubbliche a servizio degli insediamenti residenziali, è riferito agli abitanti teorici intesi come risultato del rapporto tra il volume edificabile massimo consentito e il valore medio di 150 metri cubi.

### **Art. 70. Attrezzature destinate all'istruzione**

Comprende le aree destinate agli asili nido, alle scuole dell'infanzia e alle scuole dell'obbligo.

#### **Prescrizioni generali: disciplina normativa, modalità di attuazione e parametri di edificabilità**

Il PGT si attua:

a) attraverso interventi edilizi diretti per gli interventi di iniziativa pubblica:

lef 1 mq/mq  
Rcf 50%  
Ip 20%  
H max 8 m

b) attraverso PA per gli interventi di iniziativa privata di nuova edificazione:

let 1 mq/mq  
Rct 50%  
Ip 20%  
Hmax 8 m

c) attraverso interventi edilizi convenzionati per gli interventi di iniziativa privata inerenti manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia

lef 1 mq/mq  
Rcf 50%  
Ip 20%  
Hmax 8 m

### **Art. 71. Attrezzature comuni**

Comprende le aree destinate ad attività assistenziali, servizi sociali e sanitari, attività della pubblica amministrazione e protezione civile, attività culturali, associative e ricreative.

#### **Prescrizioni generali: disciplina normativa, modalità di attuazione e parametri di edificabilità**

Il PGT si attua:

a) attraverso interventi edilizi diretti per gli interventi di iniziativa pubblica:

lef 1 mq/mq  
Rcf 50%  
Ip 20%  
H max 10 m

b) attraverso PA per gli interventi di iniziativa privata di nuova edificazione:

let 1 mq/mq  
Rct 50%  
Ip 20%  
H max 10 m

c) attraverso interventi edilizi convenzionati per gli interventi di iniziativa privata inerenti manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia

lef 1 mq/mq  
Rcf 50%  
Ip 20%  
H max 10 m

**Art. 72. Attrezzature religiose**

Comprende le aree per gli immobili destinati al culto, all'abitazione dei ministri del culto, del personale di servizio, ad attività di formazione religiosa e per l'esercizio del ministero pastorale.

**Prescrizioni generali: disciplina normativa, modalità di attuazione e parametri di edificabilità**

Il PGT si attua attraverso interventi edilizi convenzionati per gli interventi inerenti manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, nuova costruzione:

lef 0,8 mq/mq  
Rcf 50%  
Ip 20%  
Hmax 10 m

**Art. 73. Aree per i parcheggi**

Comprende le aree destinate a parcheggi pubblici.

In queste aree possono essere realizzate costruzioni funzionali alla fruizione dei parcheggi, quali chioschi, punti di ristoro, servizi igienici, attrezzature tecnologiche di servizio.

**Prescrizioni generali: disciplina normativa, modalità di attuazione e parametri di edificabilità**

Il PGT si attua:

a) attraverso interventi edilizi diretti per gli interventi di iniziativa pubblica:

lef 0,05 mq/mq  
Rcf 5 %  
Ip 10%  
H max 4 m

b) attraverso interventi edilizi convenzionati per gli interventi di iniziativa privata:

lef 0,05 mq/mq  
Rcf 5 %  
Ip 10%  
H max 4 m

**Prescrizioni particolari**

Nella progettazione e realizzazione dei parcheggi scoperti dovrà essere prevista la piantumazione di alberi nella misura minima di un esemplare ogni quattro o frazione di quattro posti auto. Dovrà essere posta particolare cura nella scelta delle essenze arboree che dovranno rispondere ai seguenti requisiti particolari: altezza dell'impalcatura dei rami, forma della chioma, assenza di fiori e di frutti che possano danneggiare i veicoli e comunque creare problemi di manutenzione e di pulizia.

**Art. 74. Aree per il verde pubblico**

Comprende le aree destinate a giardini, parchi, aree attrezzate per il gioco e il tempo libero.

In queste aree possono essere realizzate costruzioni funzionali alla fruizione degli spazi verdi, quali chioschi, punti di ristoro, servizi igienici, attrezzature tecnologiche di servizio.

**Prescrizioni generali: disciplina normativa, modalità di attuazione e parametri di edificabilità**

Il PGT si attua:

a) attraverso interventi edilizi diretti per gli interventi di iniziativa pubblica:

lef 0,02 mq/mq  
Rcf 2 %  
H max 4 m

b) attraverso interventi edilizi convenzionati per gli interventi di iniziativa privata:

lef 0,02 mq/mq  
Rcf 2 %

H max 4 m

### **Prescrizioni particolari**

La vegetazione arboreo ed arbustiva esistente dovrà essere conservata.

I nuovi interventi dovranno contribuire al miglioramento e potenziamento della dotazione di verde urbano, mediante la realizzazione di filari e, ove possibile, di macchie boscate.

### **Art. 75. Aree per impianti sportivi**

Comprende le aree destinate ad attrezzature coperte e scoperte per l'esercizio di attività sportive e ricreative.

#### **Prescrizioni generali: disciplina normativa, modalità di attuazione e parametri di edificabilità**

Il PGT si attua:

a) attraverso interventi edilizi diretti per gli interventi di iniziativa pubblica:

lef 0,5 mq/mq

Rcf 40%

lp 20%

H max 15 m

b) attraverso PA per gli interventi di iniziativa privata di nuova edificazione:

lef 0,5 mq/mq

Rcf 40%

lp 20%

H max 15 m

c) attraverso interventi edilizi convenzionati per gli interventi di iniziativa privata inerenti manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia

lef 0,5 mq/mq

Rcf 40%

lp 20%

H max 15 m

### **Art. 76. Aree per le attrezzature tecnologiche**

Comprende aree destinate all'installazione di impianti tecnologici di servizio o interesse pubblico quali impianti di depurazione, piattaforme ecologiche e attrezzature per la raccolta dei rifiuti solidi urbani, pozzi ed impianti di captazione delle acque, impianti per la trasformazione e la distribuzione dell'energia elettrica, cabine per il trattamento dei gas combustibili, centrali telefoniche, depositi e magazzini comunali, rimesse di autoveicoli pubblici.

In tali aree, oltre alle attrezzature specificatamente previste, sono consentiti i servizi accessori strettamente attinenti e l'eventuale residenza per il personale di custodia.

#### **Prescrizioni generali: disciplina normativa, modalità di attuazione e parametri di edificabilità**

Il PGT si attua:

a) attraverso interventi edilizi diretti per gli interventi di iniziativa pubblica:

lef 0,4 mq/mq

Rcf 40%

lp 10%

H max 10 m

**TITOLO VI - NORME FINALI E TRANSITORIE****Art. 77. Piani attuativi vigenti**

Sono confermate le previsioni, anche se in contrasto con il PGT, dei piani attuativi approvati precedentemente all'approvazione del presente PGT; fino alla completa esecuzione di detti PA, i parametri di edificabilità sono quelli prescritti dagli stessi e in tali ambiti si applicano le specifiche prescrizioni progettuali disposte da tali strumenti, oltre alle altre eventuali norme e disposizioni stabilite nella relativa convenzione di attuazione.

**Art. 78. Titoli edilizi in corso di efficacia**

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

Gli interventi che si concretizzano in variazioni essenziali ai progetti assentiti -così come definite dal combinato disposto dell'articolo 32 del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 e dall'articolo 54 della legge regionale 11 marzo 2005, n. 12-, devono conformarsi al presente PGT.

**Art. 79. Accertamento delle superfici**

Le quantificazioni delle superfici territoriali e fondiari a base della determinazione delle capacità edificatorie espresse nelle presenti norme, sono assoggettate ad accertamento da effettuarsi in relazione a idoneo rilievo topografico strumentale, da eseguirsi a cura e spese dei soggetti attuatori ed asseverato da professionista abilitato alla progettazione.

Ad analogo accertamento sono assoggettati i parametri definiti dalle presenti NGTP come "esistenti".

L'individuazione della superficie e dei parametri accertati, costituisce allegato obbligatorio di ogni PA e di ogni intervento edilizio diretto.

L'area asservita ai fini del calcolo della edificabilità consentita, non può essere considerata libera ai fini di un successivo atto abilitativo all'esercizio dell'attività edilizia.

Ferma restando l'utilizzazione ai fini edificatori che ha interessato precedentemente l'area asservita, è fatta salva la facoltà di utilizzare indici diversi, che si rendano applicabili successivamente all'asservimento, per effetto di variazione negli strumenti di pianificazione comunale.

**Art. 80. Caratteristiche dimensionali delle unità edilizie residenziali**

Al fine di garantire un'adeguata articolazione tipologica e dimensionale delle unità abitative a destinazione residenziale, nel caso di interventi edilizi subordinati a preventivo PA, la relativa convenzione urbanistica, fermi restando i requisiti igienico-sanitari prescritti dalle leggi e regolamenti di settore, deve prevedere la realizzazione di unità abitative aventi Superficie Utile media superiore a **mq 65**.

Non sono soggetti al rispetto delle disposizioni del presente articolo gli alloggi di edilizia residenziale sociale e gli interventi di edilizia residenziale pubblica.

**Art. 81. Deroghe**

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

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

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

**Art. 82. Difformità rispetto al PGT**

Le costruzioni esistenti in contrasto con il PGT possono essere oggetto di interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo.

Sono, comunque, ammessi gli interventi finalizzati ad adeguare lo stato di fatto alle previsioni del PGT.

**Art. 83. Abrogazione di norme**

Fatte salve le disposizioni dei precedenti articoli 77 e 78 con l'approvazione del presente PGT si intendono abrogate le disposizioni contenute nel PRG precedentemente vigente.

**TITOLO VII – TRASFERIMENTO DEI DIRITTI EDIFICATORI****Art. 84. Trasferimento dei diritti edificatori**

Ai sensi della normativa vigente è consentito il trasferimento dei diritti edificatori generati dal piano secondo le seguenti limitazioni afferenti agli ambiti di ricaduta:

- a) i diritti generati da indice d'ambito sono trasferibili in lotti di ambiti analoghi, previa verifica di dotazione di servizi nell'ambito di ricaduta; la ricaduta non potrà determinare un incremento superiore al **10%** dell'indice di zona originario di piano;
- b) negli ambiti assoggettati a Piano Attuativo o PCC i diritti edificatori sono in modo perequativo attribuiti proporzionalmente alle proprietà fondiarie e quindi liberamente trasferibili fra le medesime, coerentemente con i contenuti dello strumento attuativo;
- c) i diritti edificatori derivanti da bonus di zona o specifici o da incentivazione non sono trasferibili;
- d) i diritti edificatori derivanti da compensazione sono trasferibili in ambiti residenziali, o turistico ricettivi ad esclusione dei nuclei di antica formazione; la ricaduta non potrà determinare un incremento superiore al **20%** dell'indice di zona;
- e) **non** sono trasferibili diritti edificatori generati dalla demolizione totale o parziale di edifici esistenti;
- f) il trasferimento di diritti edificatori non potrà interessare i nuclei di antica formazione;
- g) la ricaduta di diritti edificatori generati, cumulativa anche con i bonus specifici o d'ambito nonché con quelli derivanti da incentivazioni previste non potrà in ogni caso determinare il superamento del **20%** dell'indice edificatorio dell'ambito "di atterraggio" del Piano delle Regole .
- h) i diritti edificatori delle previsioni afferenti al Piano delle Regole (PA-PCC) NON sono trasferibili negli Ambiti di Trasformazione da Documento di Piano.

**84.1.MODALITA' DI TRASFERIMENTO DEI DIRITTI EDIFICATORI**

- a) Il trasferimento della potenzialità edificatoria deve avvenire mediante atto notarile. L'atto notarile deve essere trascritto nei registri Immobiliari (come previsto dall'art. 2643, comma 2bis, Codice civile) a carico dell'area di decollo la quale, a seguito della cessione dei diritti da essa generati, viene privata della propria capacità edificatoria.

**84.2.REGISTRO DEI DIRITTI EDIFICATORI E CERTIFICATO**

- a) L'Ufficio Competente annota nel registro gli estremi della cessione e per ogni annotazione rilascia all'avente titolo, il certificato attestante l'annotazione e gli estremi dell'atto da cui deriva l'attribuzione dei diritti stessi.
- b) Quando il titolare dei diritti edificatori intende utilizzarli su "un'area di atterraggio" deve allegare il certificato:
  - alla domanda per il rilascio del titolo abilitativo;
  - all'istruttoria per l'approvazione del Piano Attuativo.

#### **84.3.VERIFICA DI TRASFERIMENTO**

- a) In caso di trasferimento dei diritti edificatori, l'Ufficio Competente provvede a verificare l'esistenza del titolo di proprietà e del certificato del venditore.
- b) A seguito di verifica positiva, annota nell'apposita sezione del registro il passaggio di proprietà, ritira il certificato intestato al venditore e ne rilascia uno nuovo intestato all'acquirente, che è il nuovo avente titolo.

#### **84.4.PUBBLICITA' E MODALITA' DI CONSULTAZIONE DEL REGISTRO**

- a) Il registro cartaceo dovrà essere consultabile presso la sede dell'Ente da tutti quei soggetti interessati e titolari di un interesse legittimo previa richiesta al responsabile della tenuta del registro.
- b) Il registro digitale viene pubblicato sul sito internet comunale, in apposita sezione, privato di quelle componenti che eventualmente fossero in contrasto con la legge sulla tutela della privacy.