




**REGIONE LOMBARDIA
COMUNE DI PALESTRO
(PROVINCIA DI PAVIA)**



**PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO
PIANO DELLE REGOLE**

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

N. rev.	Data:	Redatto	Controllato	Approvato	Data
1	13.04.10	SG	FL	FL	
Adottato con D.C.C. n. 19 del 07 / 08 / 2009				Approvato con D.C.C. n.....del.../.../....	
Il Sindaco			<div>Fase:Approvazione</div>  <div>CONTRODEDOTTO</div>		
Maria Grazia Grossi					
Il Segretario comunale					
Dott. Giuseppe Carè					
Il Tecnico comunale					
Geom. Giovanni Friscia					
L'Autorità procedente					
Maria Grazia Grossi					
L'Autorità competente					
Geom. Giovanni Friscia					
STUDIO di INGEGNERIA ASSOCIATO Ing. Flavio Lavezzi e Ing. Antonio Grandi Via Monte Nero, 10/C 27020 TROMELLO (PV) P.I. 01544450180 – R.I. PV 112267/97					
Progettista responsabile: Ing. Flavio Lavezzi			Collaboratori:		Timbro
			Ing. Silvia Garavaglia		
			Ing. Riccardo Tacconi		
			Ing. Antonio Grandi		
Cod. Commessa: 22PALE07			Dir.: PGT Palestro/ PGT controdedotto		File:NTA_c.doc

INDICE

Titolo 1. Disposizioni preliminari e generali	9
Capo 1. Contenuti e finalità del Piano delle Regole	9
Art. 1.1.1. Elaborati del Piano delle Regole.....	9
Art. 1.1.2. Coordinamento del Piano delle Regole con gli altri documenti del PGT.....	10
 Titolo 2. Definizioni.....	 11
Capo 1. Indici e parametri urbanistici ed edilizi.....	11
Art. 2.1.1. St=Superficie territoriale (mq)	11
Art. 2.1.2 It= Indice di fabbricabilità territoriale (mc/mq)	11
Art. 2.1.3. Ut= Indice di utilizzazione territoriale (mq/mq)	11
Art. 2.1.4. Sf=Superficie fondiaria (mq)	11
Art. 2.1.5 If= Indice di fabbricabilità fondiaria (mc/mq) massimo.....	11
Art. 2.1.6 Uf= Indice di utilizzazione fondiaria (mc/mq) massimo.....	11
Art. 2.1.7 Sc= Superficie coperta (mq)	12
Art. 2.1.8 Qc= Rapporto di copertura(%)	12
Art. 2.1.9 Sp= Superficie permeabile (mq)	12
Art. 2.1.10 Ip= Indice di permeabilità (%).....	12
Art. 2.1.11 S.l.p. = Superficie lorda di pavimento	12
Art. 2.1.12 Volume.....	15
Art. 2.1.13 H = Altezza	15
Art. 2.1.14 H = Altezza virtuale.....	16
Capo 2. Distanze	16
Art. 2.2.1 Distanze minime dei fabbricati dai confini.....	17
Art. 2.2.2 Distanze minime tra i fabbricati.....	17
Art. 2.2.3 Distanze minime dei fabbricati dalle strade.....	18

Capo 3. Destinazioni d'uso	19
Art. 2.3.1 Destinazioni d'uso	19
Art. 2.3.2 Requisiti di abitabilità.....	19
Art. 2.3.3 Rapporti tra le destinazioni d'uso e controllo delle stesse.....	19
Art. 2.3.4 Disciplina dei mutamenti delle destinazioni d'uso	20
Art. 2.3.5 Classificazione delle destinazioni d'uso	20
Art. 2.3.6 Aree di pertinenza.....	23
Art. 2.3.7 Parcheggi di pertinenza.....	24
 Titolo 3. Opere di urbanizzazione	 25
Capo 1. Disposizioni generali	25
Art. 3.1.1. Esecuzione delle opere di urbanizzazione	26
Art. 3.1.2. Oneri di urbanizzazione primaria e secondaria.....	26
Art. 3.1.3. Scomputo degli oneri di urbanizzazione.....	26
Art. 3.1.4. Monetizzazione	27
 Titolo 4. Definizione degli interventi	 28
Capo 1. Disposizioni generali	28
Art. 4.1.1. Definizione degli interventi edilizi	28
Capo 2. Modalità di attuazione	30
Art. 4.2.1 Interventi diretti	30
Art. 4.2.2 Interventi preventivi di attuazione – Piani attuativi.....	30
Art. 4.2.3 Utilizzazione degli indici e aggiornamento delle planimetrie	31
 Titolo 5. Sensibilità paesistica	 33
Capo 1. Disposizioni generali	33

Art. 5.1.1. Salvaguardia dell’ambiente e risparmio energetico	33
Art. 5.1.2. Criteri per la determinazione della classe di sensibilità paesistica	33
Art. 5.1.3. Criteri e parametri per determinare il grado di incidenza del progetto	35
Art. 5.1.4. Suddivisione del territorio comunale in classi di sensibilità paesistica	37

Titolo 6. Tessuto urbano consolidato 38

Capo 1. Disposizioni generali 38

Art. 6.1.1. Suddivisione del tessuto urbano consolidato in ambiti omogenei	38
--	----

Capo 2. Aree consolidate generali: norme generali 38

Art. 6.2.1. Definizione.....	38
Art. 6.2.2. Obiettivi del Piano delle Regole	38
Art. 6.2.3. Salvaguardia delle volumetrie residenziali esistenti.....	39
Art. 6.2.4. Ampliamenti e sopralzi	39
Art. 6.2.5 Edifici soggetti a norme particolari	39

Capo 3. Il Nucleo di antica formazione – Zona A 41

Art. 6.3.1. Definizione.....	41
Art. 6.3.2. Obiettivi del Piano delle Regole	41
Art. 6.3.3. Destinazioni d’uso	41
Art. 6.3.4. Modalità d’intervento	42
Art. 6.3.5. Prescrizioni comuni a tutti gli edifici del nucleo di antica formazione	51
Art. 6.3.6. Classe di sensibilità paesistica	54

Capo 4. Il tessuto urbano recente a prevalente destinazione residenziale – Zona B 55

Art. 6.4.1. Ambito del tessuto residenziale a edificazione compatta – Zona B1 55

Art. 6.4.1.1 Definizione.....	55
Art. 6.4.1.2. Obiettivi del Piano delle Regole	55
Art. 6.4.1.3. Destinazioni d’uso	55

- Norme tecniche di Attuazione – Piano delle Regole – PGT del Comune di Palestro -

Art. 6.4.1.4. Modalità d'intervento	56
Art. 6.4.1.5. Classe di sensibilità paesistica	58
Art. 6.4.2. Ambito del tessuto residenziale a edificazione rada – Zona B2	59
Art. 6.4.2.1 Definizione.....	59
Art. 6.4.2.2. Obiettivi del Piano delle Regole	59
Art. 6.4.2.3. Destinazioni d'uso	59
Art. 6.4.2.4. Modalità d'intervento	60
Art. 6.4.2.5. Classe di sensibilità paesistica	62
Art. 6.4.3. P.L.C. residenziali pre-esistenti in corso	62
Art. 6.4.3.1 Definizione e modalità d'intervento	62
Art. 6.4.3.2. Classe di sensibilità paesistica	63
Capo 5. Le aree consolidate degli insediamenti produttivi – artigianali - Zona D.....	63
<i>Art. 6.5.1 Area industriale - artigianale esistente – Zona D1.....</i>	<i>63</i>
Art. 6.5.1.1 Definizione.....	63
Art. 6.5.1.2 Obiettivi del Piano delle Regole	63
Art. 6.5.1.3 Destinazioni d'uso	63
Art. 6.5.1.4 Sistemazione degli spazi inedificati.....	65
Art. 6.5.1.5 Modalità d'intervento	65
Art. 6.5.1.6 Classe di sensibilità paesistica	66
<i>Art. 6.5.2 Area industriale dimessa – Zona D2.....</i>	<i>67</i>
Art. 6.5.2.1 Obiettivi del Piano delle Regole	67
Art. 6.5.2.2 Destinazioni d'uso	67
Art. 6.5.2.3 Modalità d'intervento	68
Art. 6.5.2.4 Classe di sensibilità paesistica	71
<i>Art. 6.5.3 Area agricola di ristrutturazione, completamento e potenziamento delle strutture – Area D3</i>	<i>72</i>
Art. 6.5.3.1 Definizione.....	72

- Norme tecniche di Attuazione – Piano delle Regole – PGT del Comune di Palestro -

Art. 6.5.3.2 Obiettivi del Piano delle Regole	72
Art. 6.5.3.3 Destinazioni d'uso	72
Art. 6.5.3.4 Modalità d'intervento	73
Art. 6.5.3.5 Classe di sensibilità paesistica	74
Art. 6.5.4 Area P.I.P. preesistente in corso.....	74

Capo 6. Tessuto urbano della Frazione di Pizzarosto – Zona P 75

Art. 6.6.1 Definizione.....	75
Art. 6.6.2 Obiettivi del Piano delle Regole	75
Art. 6.6.3 Modalità d'intervento	75
Art. 6.6.4 Classe di sensibilità paesistica	76

Titolo 7. Le aree destinate all'attività agricola – Zona E 77

Capo 1. Aree destinate all'agricoltura – Zona E..... 77

Art. 7.1.1 Definizione.....	77
Art. 7.1.2 Destinazioni d'uso	77
Art. 7.1.3 Salvaguardia dell'ambiente rurale e del paesaggio.....	77
Art. 7.1.4 Modalità d'intervento	78
Art. 7.1.5 Disposizioni particolari per gli allevamenti di bestiame	80
Art. 7.1.6 Reflui zootecnici	81
Art. 7.1.7 Edifici rurali	81
Art. 7.1.8 Prescrizioni speciali	82
Art. 7.1.9 Classe di sensibilità paesistica	82

Titolo 8. Le aree di valore paesaggistico – ambientale ed ecologiche..... 83

Capo 1. Aree di valore paesaggistico – ambientale ed ecologiche..... 83

- Norme tecniche di Attuazione – Piano delle Regole – PGT del Comune di Palestro -

Art. 8.1.1 Caratteri generali.....	83
Art. 8.1.2 Aree di consolidamento dei caratteri naturalistici – Zona N1	83
Art. 8.1.3 Aree di elevato contenuto naturalistico – Zona N2	85
Art. 8.1.4 Zone di ripopolamento e cattura – Zona N3	86
Art. 8.1.5 Fasce fluviali PAI	87

Titolo 9. Le aree ambientali con particolari prescrizioni – Zona AP..... 88

Capo 1. Disposizioni generali 88

Art. 9.1.1 Definizione.....	88
Art. 9.1.2 Obiettivi del Piano delle Regole	88
Art. 9.1.3 Aree a verde privato vincolato e di interesse naturale – Zona AP1	88
Art. 9.1.4 Area ambientale “Parco Nuovi Nati” – Zona AP2	88
Art. 9.1.5 Aree ambientale adiacente alla ZPS “Lama del Badiotto e Garzaia della Brarola” – Zona AP3	89
Art. 9.1.6 Elenco delle specie arboree ed arbustive autoctone.....	90

Titolo 10. Le aree non soggette a trasformazione urbanistica..... 92

Capo 1. Disposizioni generali 92

Art. 10.1.1. Definizione.....	92
Art. 10.1.2. Obiettivi del Piano delle Regole	92
Art. 10.1.3 Fasce di rispetto stradale – Zona R1	92
Art. 10.1.4. Fascia di rispetto della viabilità ferroviaria – Zona R2	93
Art. 10.1.5 Area di rispetto dell’abitato – Zona R3	93
Art. 10.1.6 Fascia di rispetto cimiteriale – Zona R4.....	94
Art. 10.1.7 Zona di tutela del “Monumento Ossario ai caduti della Battaglia”	94

Titolo 11. Norme finali e transitorie.....	95
Capo 1. Disposizioni generali	95
Art. 11.1.1 Aree di salvaguardia delle risorse idriche.....	95
Art. 11.1.2 Salvaguardia dei corsi d'acqua superficiali	96
Art. 11.1.3 Disciplina del recupero dei sottotetti a fini abitativi.....	96
Art. 11.1.4 Norme per le stazioni di servizio e rifornimento carburante	97
Art. 11.1.5 Norme per le recinzioni delle aree edificabili.....	97
Art. 11.1.6 Eliminazione delle barriere architettoniche	98
Art. 11.1.7 Norme particolari concernenti le linee e gli impianti elettrici	98
Art. 11.1.8 Norme per edifici civili ricadenti nelle fasce di rispetto.....	99
Art. 11.1.9 Costruzioni preesistenti.....	100
Art. 11.1.10 Piani di Recupero in corso	100
Art. 11.1.11 Periodo di salvaguardia del PGT	100
Art. 11.1.12 Adeguamento delle discipline urbanistico-edilizie.....	100

Titolo 1. Disposizioni preliminari e generali

Capo 1. Contenuti e finalità del Piano delle Regole

Art. 1.1.1 Elaborati del Piano delle Regole

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

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

L'individuazione delle aree disciplinate dal Piano delle Regole è contenuta nelle Tav. PdR 01_c – Azzonamento del territorio comunale (Scala 1:10000) e nelle Tav. PdR 02.a_c - 02.b_c – 02.c_c – Azzonamento del tessuto urbano consolidato.

Le presenti Norme integrano le indicazioni contenute negli elaborati grafici, secondo gli orientamenti espressi nella Relazione Tecnico Illustrativa di Piano.

Il Piano delle Regole è costituito dai seguenti elaborati:

- R1) PdR 01_c - Azzonamento del territorio comunale (Scala 1:10000);
- R2) PdR 02.a_c - Azzonamento del tessuto urbano consolidato (Porzione Nord) (Scala 1:2000);
- R3) PdR 02.b_c - Azzonamento del tessuto urbano consolidato (Porzione Sud) (Scala 1:2000);
- R4) PdR 02.c_c - Azzonamento del tessuto urbano consolidato (Frazione Pizzarosto) (Scala 1:2000);
- R5) PdR 03 – Carta della sensibilità paesistica;
- R6) PdR 04 – Carta dei vincoli (Scala 1:10000);
- R7) PdR 05 – Carta della pericolosità sismica locale (Scala 1:10000);;
- R8) PdR 06 – Carta di Sintesi (Scala 1:10000);
- R9) PdR 07 – Carta di Fattibilità (Scala 1:10000);
- R10) PdR – Relazione tecnico-illustrativa (controdedotto);
- R11) PdR – Analisi del nucleo di antica formazione;
- R12) PdR – Abaco fotografico della sensibilità paesistica;
- R13) PdR – Norme Tecniche di Attuazione (controdedotto).

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

Sono ammesse deroghe alle prescrizioni del Piano delle Regole soltanto ai fini della realizzazione di attrezzature pubbliche e di interesse pubblico, secondo quanto stabilito dalla legge.

Art. 1.1.2 Coordinamento del Piano delle Regole con gli altri documenti del PGT

Per quanto non trattato dalle presenti norme si rimanda ai contenuti degli altri atti del PGT (Documento di Piano e Piano dei Servizi).

Titolo 2. Definizioni

Capo 1. Indici e parametri urbanistici ed edilizi

Per parametri ed indici urbanistici si intendono le grandezze di distanza, superfici, volumi, ecc. cui si riferiscono le prescrizioni del Piano di Governo del Territorio.

Art. 2.1.1 St = Superficie territoriale (mq)

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

Sono da escludere ai fini del suo computo gli spazi già acquisiti alla proprietà pubblica, destinati ad attrezzature pubbliche, le aree destinate alla rete principale della viabilità e dei trasporti previsti dal PGT e le aree soggette a vincolo paesistico-forestale a norma di legge.

Art. 2.1.2 It = Indice di fabbricabilità territoriale (mc/mq)

Volume massimo costruibile per ogni unità di superficie territoriale.

Art. 2.1.3 Ut = Indice di Utilizzazione territoriale (mq/mq)

Superficie lorda di pavimento massima ammessa per ogni metro quadrato di superficie territoriale.

Art. 2.1.4 Sf = Superficie fondiaria (mq)

Nelle zone sottoposte a pianificazione esecutiva la superficie delle aree destinate alla realizzazione degli interventi ed a costituire pertinenze degli stessi, detratte le aree destinate ad urbanizzazione primaria e secondaria.

Art. 2.1.5 If = Indice di fabbricabilità fondiaria (mc/mq) massimo

Volume costruibile per ogni unità di superficie fondiaria.

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

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

Art. 2.1.7 Sc = Superficie coperta (mq)

Superficie risultante dalla proiezione sul piano orizzontale delle parti edificate fuori terra come delimitate dal profilo esterno delle murature perimetrali con esclusione delle parti aperte come balconi, sporti di gronda, tettoie e simili, per la parte non eccedente la misura di metri 1,50.

Sono invece esclusi gli spazi destinati al ricovero di autovetture quando abbiano le medesime caratteristiche per l'esclusione del calcolo della superficie utile.

Art. 2.1.8 Qc = Rapporto di copertura (%)

Rapporto massimo ammesso tra superficie coperta (Sc) e superficie fondiaria (Sf).

Art. 2.1.9 Sp = Superficie permeabile (mq)

Superficie scoperta e drenante libera da qualsivoglia costruzione sottostante non sottoposta ad alcuna opera edilizia e/o intervento che possa modificarne le caratteristiche naturali di permeabilità e di filtrazione.

Art. 2.1.10 Ip = Indice di permeabilità (%)

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

Art. 2.1.11 S.l.p. Superficie lorda di pavimento

E' la somma delle superfici di pavimento entro il profilo esterno di chiusura dell'edificio.

Comprende:

- a) la superficie di ogni singolo piano abitabile o agibile inclusi i soppalchi ed i piani seminterrati ed interrati se destinati a residenza, ufficio od attività produttive o commerciali e comunque se agibili con permanenza anche temporanea di persone;
- b) la superficie degli aggetti chiusi;
- c) le superfici dei sottotetti qualora abbiano i requisiti prescritti per l'abitabilità e comunque quando le altezze dei locali sono superiori rispetto alle altezze previste per gli spazi accessori e di servizio dal Regolamento Locale d'Igiene;

Esclude:

- d) le superfici nette dei porticati pubblici o privati, delle logge rientranti, dei balconi, dei terrazzi,

dei cavedi, degli spazi aperti a pilotis e le tettoie aperte su tre lati;

- e) le superfici nette degli androni d'ingresso, delle scale comuni condominiali e dei relativi pianerottoli, delle scale di sicurezza, dei vani corsa degli ascensori e dei montacarichi;
- f) le superfici nette degli spazi comuni condominiali destinati al ricovero dei cicli e motocicli, alle carrozzine per bambini, ai mezzi di trasporto per persone fisicamente impedite, alle attività comuni quali sale riunioni, sale ricreative comuni, palestre, compresi i relativi servizi igienici;
- g) le superfici lorde dei piani sottotetto che non presentano i requisiti di abitabilità, compresi relativi servizi igienici, pari o inferiori alla superficie dell'ultimo piano;
- h) le superfici nette dei volumi tecnici, cioè dei vani degli spazi strettamente necessari a contenere le apparecchiature principali ed accessorie degli impianti tecnici al servizio dei fabbricati (impianti idrici, termici, di condizionamento dell'aria, di sollevamento, elettrici, telefonici, per le telecomunicazioni, fognari, di raccolta e sgombero immondizie, etc;), comprese le superfici nette degli spazi d'accesso;
- i) le superfici lorde dei cappotti termici, delle pareti ventilate e di tutti gli accorgimenti per il risparmio energetico dell'edificio;
- j) le superfici lorde e gli spazi strettamente inerenti all'edificio quali locali caldaia, cantine, lavanderie, depositi ed altri spazi accessori dell'edificio compresi i relativi servizi igienici, qualora siano esistenti alla data di adozione del PGT o per nuove costruzioni siano sottostanti al piano abitabile (interrati, seminterrati, piani terra), condizione che non abbiano i requisiti di abitabilità che l'intradosso della soletta non ecceda i $m = 2,50$ dal piano di utilizzo;
- k) le superfici lorde degli spazi destinati al ricovero delle autovetture, nei limiti delle quote fissate dalla legislazione vigente o dal PGT per le singole zone, compresi gli spazi d'accesso e di manovra, qualora siano esistenti la data di adozione del PGT o per le nuove costruzioni siano sottostanti al primo piano abitabile (interrati, seminterrati, piani terra), a condizione che l'altezza interna (soletta esclusa) non ecceda quelle previste dalle vigenti norme di sicurezza antincendio per la costruzione e l'esercizio di autorimesse e che l'intradosso della soletta non ecceda i $m = 2,50$ dal piano di utilizzo;
- l) le superfici lorde delle serre chiuse da pareti e coperture vetrate fisse o asportabili stagionalmente, purché tali superfici non eccedano il 30% della superficie del terrazzo o del

giardino interessato;

- m) le superfici lorde delle serre aziendali chiuse da pareti e coperture vetrate fisse o asportabili stagionalmente, poste a livello del suolo;

Inoltre esclude le seguenti superfici lorde di pavimento riferito a:

- n) le superfici lorde degli spazi strettamente inerenti l'edificio principale, quali locali caldaia, cantine, lavanderie, depositi ed altri spazi accessori dell'edificio, compresi i relativi servizi igienici, realizzati in edifici secondari (costruzioni accessorie) contigui o indipendenti dal principale, anche esistenti (rustici, purché la loro superficie lorda di pavimento non superi il 30% di quella risultante dalla sommatoria dei precedenti punti a), b), c) e l'altezza, per gli edifici di nuova costruzione, non sia superiore a $m=2,50$ misurati dal piano di utilizzo al punto più alto dell'intradosso della soletta di copertura; le superfici lorde degli spazi destinati al ricovero delle attrezzature nei limiti delle quote fissate dalla legislazione vigente o dal PGT per le singole zone, realizzati in edifici secondari (costruzioni accessorie) indipendenti dal principale, a condizione che abbiano altezza non superiore a $m=2,50$ misurata dal piano di utilizzo al punto più alto dell'intradosso della soletta di copertura;
- o) gli spazi destinati al ricovero delle autovetture realizzati in edifici esistenti (rustici) nei limiti delle quote fissate dalla legislazione vigente o dal PGT per le singole zone;
- p) gli edifici rustici esistenti alla data di adozione del PGT e ricadenti nelle zone prevalentemente residenziali esistenti e di completamento.

Le disposizioni contenute nei punti j) e n) relative alla realizzazione degli spazi strettamente inerenti all'edificio quali locali caldaia, cantine, lavanderie, depositi ed altri spazi accessori dell'edificio, compresi i relativi servizi igienici, non sono cumulabili tra di loro.

Le disposizioni contenute nei punti k), o) e p) relative alla realizzazione degli spazi destinati al ricovero delle autovetture, sono cumulabili tra di loro nei limiti delle quote fissate dalla legislazione vigente o dal PGT per le singole zone.

Si precisa pertanto che sono considerati accessori tutti quelli che vengono esclusi dal calcolo della s.l.p., come sopra riportato.

Art. 2.1.12 Volume

Superficie lorda di pavimento moltiplicata per l'altezza virtuale di mt.3,00.

Per gli edifici su pilotis il volume si calcola a partire dall'intradosso della soletta di copertura dei pilotis stessi.

Non vengono considerati ai fini del calcolo dei volumi, i sottotetti praticabili che abbiano un'altezza media $< 1,60$ m e tutti gli elementi posti sopra la copertura e destinati ad accogliere gli impianti tecnici e gli extra-corse degli ascensori, che non dovranno essere in contrasto estetico con l'architettura tradizionale.

Art. 2.1.13 Altezza

L'altezza massima fra quella delle varie fronti, misurata dal piano di utilizzo all'intradosso del solaio di copertura dell'ultimo piano abitabile, se orizzontale, o nel punto medio dell'intradosso del solaio di copertura dell'ultimo piano abitabile, se inclinato.

Per piano di utilizzo s'intende la quota del marciapiede pubblico o, nel caso di sua inesistenza, la quota della strada maggiorata di cm. 12.

Nel caso di marciapiedi o strade poste in pendenza, il piano di utilizzo è determinato nel punto medio dell'intersezione del fabbricato con gli stessi.

Con piano di utilizzo si fa riferimento alla strada di accesso o al marciapiede da cui avviene l'accesso.

Dal piano di utilizzo sono escluse:

- depressioni per la creazione di rampe e spazi di manovra per consentire l'accesso ad autorimesse interrato o seminterrato;

- depressioni per la creazione di rampe o scale per consentire l'accesso all'esterno dei piani interrati o seminterrati;

- depressioni per consentire l'utilizzo del piano di carico al servizio di edifici artigianali, industriali e commerciali.

Per costruzioni destinate ad autorimesse ed accessori da realizzarsi a confine, l'altezza massima misurata all'estradosso del colmo non potrà superare m. 3,00, pari all'altezza consentita dal Codice Civile per quanto riguarda la costruzione dei muri di confine.

Non vengono considerati ai fini della determinazione dell'altezza massima, i sottotetti praticabili che abbiano un'altezza media $< 1,60$ m e tutti gli elementi posti sopra la copertura e destinati ad accogliere gli impianti tecnici e gli extra-corse degli ascensori, che non dovranno essere in contrasto estetico con l'architettura tradizionale.

Art. 2.1.14 Altezza virtuale

L'altezza definita convenzionalmente, in ragione di un interpiano di m 3,00, ai fini del calcolo del volume.

Capo 2. Distanze

Art. 2.2.1 Distanze minime dei fabbricati dai confini (m)

Per distanza minima dai confini si intende la lunghezza del segmento minimo congiungente il corpo più sporgente del fabbricato (ad esclusione delle coperture e dei balconi aggettanti fino a 2 m, e delle scale aperte e scoperte), perpendicolarmente al confine prospicienti.

Per gli interventi di restauro, risanamento conservativo, ristrutturazione, demolizione con ricostruzione, di sopralzo di edifici esistenti è ammessa una distanza dai confini di proprietà del lotto non inferiore a quella preesistente, fatte salve diverse prescrizioni imposte dalle norme particolari di zona.

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

Art. 2.2.2 Distanze minime tra i fabbricati (m)

Per gli interventi di restauro, risanamento conservativo, ristrutturazione , demolizione con ricostruzione, di sopralzo di edifici esistenti è ammessa una distanza tra i fabbricati non inferiore a quella preesistente, fatte salve diverse prescrizioni imposte dalle norme particolari di zona.

La distanza minima tra un edificio con pareti finestrate e le pareti di un edificio antistante deve essere pari all'altezza dell'edificio più alto, con un minimo assoluto di m. 10. Si considerano antistanti anche le pareti i cui piani di giacitura non siano paralleli, ma incidenti secondo un angolo inferiore a 90°, in tal caso la distanza fra le pareti è quella tra i due punti più vicini di esse.

Sono ammesse distanze inferiori tra edifici rientranti in un piano di intervento urbanistico preventivo con previsione planivolumetrica e la costruzione a confine previa convenzione con il confinante e/o presentazione di un progetto unitario.

Nelle zone residenziali e pubbliche la distanza tra pareti non finestrate potrà essere uguale a metà dell'altezza dell'edificio più alto e comunque non inferiore a 3,00 m. Vengono escluse dal computo delle distanze, gli aggetti delle coperture e dei balconi, nonché le scale aperte e scoperte.

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

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

La distanza dal filo stradale si intende come la lunghezza del segmento minimo congiungente il corpo più avanzato del fabbricato (esclusi gli aggetti delle coperture e dei balconi) perpendicolarmente all'allineamento stradale relativo al calibro stradale.

Tale distanza dovrà essere di:

-m 5,00 da strada di larghezza inferiore a m 7,00

-m 7,50 " " " " tra m 7,00 e m 15,00

-m 10,00 " " " " superiore a m 15,00

Sono ammesse distanze inferiori a quelle indicate solo nel caso di gruppi di edifici che formino oggetto di piani particolareggiati o lottizzazioni convenzionate con previsioni planivolumetriche, che si inseriscano come completamento delle cortine stradali esistenti.

Fanno altresì eccezione le cabine elettriche secondarie che potranno essere ubicate in relazione alle necessità tecniche, che avranno comunque autorizzazione provvisoria.

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

Capo 3. Destinazioni d'uso

Art. 2.3.1 Destinazioni d'uso

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

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

La destinazione d'uso dei suoli e dei fabbricati dovrà essere espressamente indicata nei progetti, sia che si proceda con piani esecutivi, sia con intervento edilizio specifico. La destinazione d'uso dei suoli o dei fabbricati dovrà risultare con atto scritto in sede di richiesta di concessione ed in base ad esso dovrà essere verificata la sua conformità con gli usi e le funzioni previste nella zona dello strumento urbanistico. I cambiamenti di destinazione d'uso dovranno avvenire nel rispetto delle norme di zona dietro corresponsione del contributo di concessione ove previsto dalle vigenti disposizioni legislative.

Art. 2.3.2 Requisiti di abitabilità

L'altezza minima fra pavimento e soffitto per i vani abitabili ad uso residenziale è stabilita in m. 2,70 nei locali di servizio e nei locali accessori (quali bagni, gabinetti, spogliatoi e lavanderie) è stabilita in m 2,40, mentre nei restanti spazi di servizio (quali corridoi, luoghi di passaggio in genere, ripostigli, cantine e autorimesse) è stabilita in m. 2,10.

Nel caso di soffitti inclinati, la minima altezza tra pavimento e soffitto è stabilita in m. 2,10 ed i locali con soffitto inclinato sono considerati abitabili quando la loro altezza media ponderale è pari a m. 2,70.

I piani destinati ad uso abitazione possono avere l'estradosso del solaio a quota cortile, o ad una quota superiore rispetto alla sistemazione del piano cortile, o possono essere posti al disopra di un piano con funzioni accessorie, o sopra a locali destinati ad altre funzioni compatibili con la residenza. Nei vani ad uso diverso da quello abitativo le altezze devono corrispondere alle normative vigenti in materia.

Sono in ogni caso fatti salvi i disposti in materia di cui al Regolamento d'Igiene.

Art. 2.3.3 Rapporti tra le destinazioni d'uso e controllo delle stesse

La verifica dei rapporti tra le destinazioni d'uso insediabili prescritti per le varie zone dalle presenti norme deve essere effettuata in sede di richiesta di titolo abilitativo edilizio, con riferimento alla

superficie lorda di pavimento dell'intero edificio interessato, anche parzialmente, dall'intervento e in caso di piani urbanistici esecutivi con riferimento alla complessiva superficie lorda di pavimento dagli stessi prevista.

Art. 2.3.4 Disciplina dei mutamenti delle destinazioni d'uso

In merito alla disciplina dei mutamenti delle destinazioni d'uso di immobili e delle variazioni essenziali si fa riferimento al Capo VI della L.R. n. 12/2005 e sue s.m.

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

- a. passaggio tra le categorie delle destinazioni d'uso;
- b. passaggio nell'ambito della categoria del terziario da un'altra funzione alla funzione commerciale, qualora lo stesso sia preordinato all'insediamento di esercizi aventi dimensioni superiori all'esercizio di vicinato.

I mutamenti di destinazione d'uso non comportanti la realizzazione di opere edilizie, comportano un aumento ovvero una variazione del fabbisogno di aree per servizi e attrezzature collettive e di interesse pubblico o generale esclusivamente nei casi in cui le aree o gli edifici siano adibiti a sede di esercizi commerciali non costituenti esercizi di vicinato ai sensi dell'articolo 4, comma 1, lettera d), del decreto legislativo 31 marzo 1998, n. 114. Detti mutamenti debbono quindi considerarsi ammissibili in base alle presenti norme solo alla condizione che risultino risolti i problemi di dotazione di aree per servizi e attrezzature collettive e di interesse pubblico o generale da essi indotti.

Art. 2.3.5 Classificazione delle destinazioni d'uso

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

1) Attività residenziali:

Residenza di civile abitazione;

2)Attività ricettive

Alberghi, collegi, pensionati; attrezzature attinenti al funzionamento dell'attività (residenza custode e/o titolare, uffici, ecc.)

3)Attività turistiche

Campeggi, spazi per la sosta ed il soggiorno dei turisti con tenda od altro mezzo di pernottamento; attrezzature attinenti al funzionamento dell'attività (custode, direzione, ecc.)

4)Attività produttive

Tutti gli impianti produttivi di qualsiasi natura dovranno essere attrezzati contro la produzione di inquinamenti atmosferici, acustici, dei materiali solidi e liquidi di rifiuto con certificazioni che attestino il non superamento dei limiti imposti dalle vigenti leggi in materia.

- a) Artigianato di servizio eventualmente integrato da uno spazio di vendita al dettaglio, riparazione di beni di consumo, non superiore a mq. 200 di SIp;
- b) Attività artigianale ed industriale di produzione; attrezzature strettamente attinenti al funzionamento dell'attività (residenza custode e/o titolare, uffici, ecc.)
- c) Deposito al coperto o all'aperto di qualsiasi natura, deposito di relitti e attrezzature per l'qa compattazione;
- d) Magazzini per deposito di materiali infiammabili e comunque non pericolosi.

5)Attività commerciali

- a) Attività al dettaglio, attività per la ristorazione e pubblici esercizi, non superiore a mq. 200 di SIp;
- b) Attività commerciali fino ad un massimo di 1500 mq di SIp, esclusi magazzini e depositi;
- c) Attività commerciali per la grande distribuzione
- d) Attività di commercio all'ingrosso.

Per le voci b), c), d) attrezzature attinenti al funzionamento dell'attività (residenza custode e/o titolare, uffici, ecc.)

6)Attività terziarie

- a) Uffici privati quali studi professionali, agenzie turistiche, immobiliari, assicurative, sportelli bancari, laboratori sanitari, ecc;
- b) Servizi privati per lo spettacolo, il tempo libero, l'istruzione e la cultura, la pratica sportiva, l'assistenza sociale e le attività associative per il culto, politiche, sindacali, ricreative, comprese le attrezzature attinenti il funzionamento dell'attività (residenza custode e/o titolare, uffici, ecc.)
- c) Attività direzionali private, sedi di attività amministrative, bancarie, finanziarie, di istituzioni, di organi decentrati statali, attrezzature attinenti al funzionamento dell'attività (residenza custode e/o titolare, ecc.)

7)Attrezzature espositive, attività congressuali comprese le attrezzature strettamente necessarie all'attività (residenza custode e/o titolare uffici).

8)Attività di servizio pubblico

- a) Istruzione inferiore fino al compimento dell'obbligo: scuola materna, elementare, media
- b) Attrezzature di servizi per anziani (ricoveri, servizi costruiti per ospedali e cliniche); servizi oratori, case vacanze, ecc.); loro fini istituzionali;
- c) Verde pubblico e di uso collettivo: parco pubblico, parco a verde naturale ed attrezzato per il gioco e lo sport, attrezzato con impianti sportivi al coperto e/o all'aperto, servizi per spettacoli temporanei, di cultura e sportivi;
- d) Parcheggi pubblici e di uso pubblico;
- e) Servizi per l'industria ed il commercio (servizi costruiti, parcheggi a verde);
- f) Servizi pubblici per l'istruzione superiore comprese le attrezzature per le attività sperimentali e di ricerca sul campo; centri di ricerca ed attività legate alla formazione professionale;
- g) Servizi pubblici per la sanità: ospedali e cliniche sanitarie;
- h) Parchi urbani e territoriali compresi i parchi agricoli;

- i) Uffici pubblici di istituzioni decentrate dello Stato che forniscono servizi nell'ambito del territorio comunale (Tribunale, Vigili del Fuoco, Carabinieri, Poste, ecc.), servizi sanitari di volontariato, Croce Rossa, associazioni varie;
- j) Cimiteri comunali, impianti tecnologici, di depurazione, di smaltimento rifiuti, ecc.

9)Attività agricole

- a) Residenza agricola;
- b) Fabbricati ed impianti per la prima conservazione, trasformazione e vendita dei prodotti agricoli e zootecnici;
- c) Fabbricati ed attrezzature, anche esterne, per la raccolta dei prodotti agricoli e per la custodia degli attrezzi e degli automezzi;
- d) Fabbricati ed impianti per l'allevamento di animali;
- e) Attività agroturistiche

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

Art. 2.3.6 Aree di pertinenza

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

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

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

Il vincolo di pertinenza dura con il durare degli edifici.

E' consentito il trasferimento dei diritti volumetrici da un lotto edificabile ad altro lotto adiacente. In questo caso occorrerà che i promotori dell'iniziativa edilizia dimostrino il titolo allo sfruttamento delle

capacità edilizia delle proprietà adiacenti tramite apposita convenzione che dovrà essere trascritta nei Registri Immobiliari a cura del richiedente il titolo abilitativi.

Art. 2.3.7 Parcheggi di pertinenza

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

Per la verifica di detta dotazione, il volume di riferimento, per qualsiasi destinazione d'uso, si ottiene moltiplicando la SLP per l'altezza virtuale di 3 m.

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

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

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

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

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

E' consentito in caso d'impossibilità reale la monetizzazione delle aree a parcheggio. Nei casi di allargamento della sede stradale i costi sopportati potranno essere dedotti dagli oneri di urbanizzazione se esistono interventi edilizi.

Titolo 3. Opere di urbanizzazione

Capo I. Disposizioni generali

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

OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA

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

Esse sono, ai sensi dell'articolo 4 della legge 29.9.1964, n.847:

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

OPERE DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA

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

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

- a) Asili nido e scuole materne;
- b) Scuole dell'obbligo nonché strutture e complessi per l'istruzione superiore dell'obbligo;

- c) Mercati di quartiere;
- d) Delegazioni comunali;
- e) Chiese ed altri edifici per servizi religiosi;
- f) Impianti sportivi di quartiere;
- g) Centri sociali ed attrezzature culturali e sanitarie; nelle attrezzature sanitarie sono comprese le opere, le costruzioni e gli impianti destinati allo smaltimento, al riciclaggio o alla distruzione dei rifiuti urbani, speciali, pericolosi, solidi e liquidi, alla bonifica di aree inquinate (art. 266, comma 1, D.Lgs. n. 152 del 2006)
- h) Aree verdi di quartiere.

Art. 3.1.1 Esecuzione delle opere di urbanizzazione

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

Art. 3.1.2 Oneri di urbanizzazione primaria e secondaria

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

In merito agli oneri di urbanizzazione si fa riferimento all'art. 44 della L.R. n. 12/2005 e sue s. m. ed al verbale di deliberazione della Giunta Comunale n. 7 del 06/01/1978

Art. 3.1.3 Scomputo degli oneri di urbanizzazione

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

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

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

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

Art. 3.1.4 Monetizzazione

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

Nel caso di piano di lottizzazione, di piano di recupero e di altro piano attuativo è ammessa la monetizzazione come indicato nelle Norme Tecniche di attuazione del Documento di Piano, qualora l'acquisizione di tali aree non venga ritenuta opportuna dal Comune in relazione alla loro estensione, conformazione o localizzazione, ovvero in relazione ai programmi comunali di intervento.

Titolo 4. Definizioni degli interventi

Capo I. Disposizioni generali

Art. 4.1.1. Definizione degli interventi edilizi

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

a) interventi di manutenzione ordinaria:

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

b) interventi di manutenzione straordinaria:

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

c) interventi di restauro e di risanamento conservativo:

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

d) interventi di ristrutturazione edilizia:

gli interventi rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente. Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti. Nell'ambito degli interventi di ristrutturazione edilizia sono ricompresi anche quelli consistenti

nella demolizione e ricostruzione parziale o totale nel rispetto della volumetria preesistente fatte salve le sole innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica;

La ricostruzione dell'edificio è da intendersi senza vincolo di sagoma.

e) interventi di nuova costruzione:

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

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

f) interventi di ristrutturazione urbanistica:

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

Capo 2. Modalità di attuazione

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

Sono previste le seguenti modalità di attuazione:

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

Art. 4.2.1 Interventi diretti

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

Nei casi di titolo abilitativo oneroso gli oneri si calcoleranno sul volume complessivo escluso le sole autorimesse realizzate ai sensi della L. 122/89 per le zone residenziali e sulla superficie utile e accessoria complessiva per tutte le altre zone.

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

In tutte le zone del territorio comunale dove non sia prescritto l'intervento preventivo, si applica l'intervento diretto.

Nelle zone dove è prescritto l'intervento preventivo, successivamente a questo si applica l'intervento diretto.

Art. 4.2.2 Interventi preventivi di attuazione – Piani attuativi

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

L'intervento indiretto costituisce la modalità attuativa ordinaria nelle *Aree di Trasformazione*, individuate nel Documento di Piano.

Per interventi indiretti si intendono quelli subordinati all'approvazione di strumenti urbanistici esecutivi, di iniziativa pubblica o privata, come previsto dalla legislazione nazionale e regionale. Gli strumenti urbanistici esecutivi comprendono tutti gli strumenti attuativi del PGT: (Piano Particolareggiato, Piano di Lottizzazione Convenzionata, Piano di Recupero)

Piani Particolareggiati di esecuzione (P.P.) di cui all'art. 13 della legge 1150/1942 e successive modificazioni ed integrazioni;

Piani di Lottizzazione convenzionata: di cui all'art. 28 della legge 1150/1942 e successive modificazioni ed integrazioni;

Piani di Recupero del patrimonio edilizio esistente, di cui all'art. 28 e 30 della legge 457/1978 e successive modificazioni ed integrazioni;

Piano Integrato d'Intervento di cui all'art 16 della legge 179/1992 e successive modificazioni ed integrazioni

Fatte salve le indicazioni e le prescrizioni contenute nella L.R. 12/05

Art. 4.2.3 Utilizzazione degli indici e aggiornamento delle planimetrie

L'utilizzazione totale degli indici di fabbricabilità e di utilizzazione previsti nel PGT su una determinata area esclude successiva richiesta di altre concessioni sulla medesima area, tese ad utilizzare nuovamente l'edificabilità consentita da tali indici (salvo il caso di demolizione e ricostruzione) indipendentemente da qualsiasi frazionamento o passaggio di proprietà dell'area stessa.

Al fine di applicare tale principio l'Amministrazione Comunale verificherà per ciascuna richiesta di concessione se la superficie fondiaria oggetto della medesima risulta compresa, in parte o in tutto, nell'area di pertinenza di costruzioni precedentemente autorizzate che vengono conservate. In caso affermativo gli indici previsti dal PGT dovranno essere rispettati sia per le nuove costruzioni, rispetto alla superficie fondiaria dell'intervento, sia per l'insieme delle nuove costruzioni e di quelle esistenti che vengono conservate, rispetto all'area di pertinenza originaria.

Qualora invece la superficie fondiaria oggetto dell'intervento non risulti compresa in alcuna area di pertinenza relativa a precedenti autorizzazioni edilizie, l'Amministrazione Comunale verificherà

l'eventuale esistenza di aree contigue che, alla data di dotazione del PGT appartenessero alla medesima ditta intestataria dell'area in oggetto.

Qualora ciò si verifici, il rispetto degli indici del PGT dovrà essere verificato sia con riferimento alla sola area oggetto dell'intervento sia all'insieme degli edifici e delle aree contigue che risultavano non frazionate alla data suddetta.

Le aree di pertinenza relative alle concessioni rilasciate sono assoggettate a specifico vincolo planimetrico e volumetrico totale o parziale a mezzo di atto di identificazione da riportare nelle mappe catastali.

Tale identificazione viene verificato in fase istruttoria o dalla Commissione Edilizia in sede di parere preventivo.

Titolo 5. Sensibilità paesistica

Capo I. Disposizioni generali

Art. 5.1.1 Salvaguardia dell'ambiente e risparmio energetico

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

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

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

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

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

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

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

1) Modo di valutazione: Morfologico – strutturale:

Appartenenza/contiguità a sistemi paesistici:

- di interesse naturalistico:

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

- di interesse storico agrario:

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

- di interesse storico-artistico:

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

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

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

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

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

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

2) Vedutistico:

- Interferenza con punti di vista panoramici

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

-Interferenza/contiguità con percorsi di fruizione paesistico-ambientale

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

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

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

-Interferenza/contiguità con percorsi ad elevata percorrenza

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

3) Simbolico:

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

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

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

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

1 = Sensibilità paesistica molto bassa

2 = Sensibilità paesistica bassa

3 = Sensibilità paesistica media

4 = Sensibilità paesistica alta

5 = Sensibilità paesistica molto alta

Art. 5.1.3 Criteri e parametri per determinare il grado di incidenza del progetto

1) Incidenza morfologica e tipologica:

Alterazione dei caratteri morfologici del luogo:

Il progetto comporta modifiche:

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

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

Il progetto prevede:

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

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

2) Incidenza linguistica: stile, materiali, colori:

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

3) Incidenza visiva:

Ingombro visivo

Occultamento o di visuali rilevanti

Prospetto su spazi pubblici

4) Incidenza simbolica:

Interferenza con i valori simbolici attribuiti dalla comunità locale al luogo

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

1 = Incidenza paesistica molto bassa

2 = Incidenza paesistica bassa

3 = Incidenza paesistica media

4 = Incidenza paesistica alta

5 = Incidenza paesistica molto alta

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

Art. 5.1.4 Suddivisione del territorio comunale in classi di sensibilità paesistica

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

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

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

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

Nel dettaglio la suddivisione individua:

- **classe di sensibilità paesistica molto bassa:** aree produttive dismesse;
- **classe di sensibilità paesistica bassa:** tessuto urbano di nuova o recente edificazione di scarsa qualità morfologico e tipologica o di possibile nuova edificazione, aree industriali esistenti all'interno del tessuto urbano;
- **classe di sensibilità paesistica media:** aree destinate all'attività agricola, aree edificate di antica costruzione ma di scarso valore tipologico;
- **classe di sensibilità paesistica alta:** aree occupate da fabbricati rurali comprendenti inoltre una "fascia di tutela" di circa 50 metri, aree di consolidamento dei caratteri naturalistici;
- **classe di sensibilità paesistica molto alta:** nucleo di antica formazione, cimitero e relativa area di rispetto, aree di interesse paesaggistico naturale come corsi d'acqua vincolati, aree di elevato contenuto naturalistico, aree a verde pubblico.

Il tutto è indicato nell'elaborato grafico "PdR – 03 – Carta della sensibilità paesistica".

Titolo 6. Tessuto urbano consolidato

Capo 1. Disposizioni generali

Art. 6.1.1 Suddivisione del tessuto urbano consolidato in ambiti omogenei

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

- **Zona A: Nucleo di antica formazione;**
- **Zona B: Ambito del tessuto urbano recente a prevalente destinazione residenziale**
 - Zona B1: Ambito del tessuto residenziale a edificazione compatta**
 - Zona B2: Ambito del tessuto residenziale a edificazione rada**
- **P.L.C. residenziali pre-esistenti in corso**
- **Zona D: Aree consolidate degli insediamenti produttivi – artigianali**
 - Zona D1: Area industriale –artigianale esistente**
 - Zona D2: Area industriale dismessa**
 - P.I.P. preesistente in corso**
 - Zona D3: Area agricola di ristrutturazione, completamento e potenziamento delle strutture**

Capo 2. Aree consolidate generali: norme generali

Art. 6.2.1 Definizione

Sono le aree consolidate occupate da insediamenti prevalentemente od esclusivamente residenziali, contraddistinte con le sigle "A", "B1" e "B2" .

Art. 6.2.2 Obiettivi del Piano delle Regole

Le finalità perseguite dal Piano per questi ambiti sono:

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

Art. 6.2.3 Salvaguardia delle volumetrie residenziali esistenti

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

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

Art. 6.2.4 Ampliamenti e sopralzi

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

Art. 6.2.5 Edifici soggetti a norme particolari

Si tratta di quegli edifici individuati con un asterisco nella Tav. PdR 02.a – 02.b – 02.c – Azzonamneto del tessuto urbano; sono quegli edifici che, oltre ad essere di antica costruzione, presentano valenze architettoniche e simboliche, pertanto degni di salvaguardia e valorizzazione.

In particolare:

Palazzo “del Re”

Si tratta di un edificio di valore storico e simbolico, localizzato lungo Via Umberto I, ai margini del nucleo di antica formazione, divenuto importante per la comunità di Palestro perché ospitò il Re Umberto I per una notte; per questo motivo venne affissa successivamente una targa sull'edificio in suo onore e suo ricordo.

Valgono le seguenti prescrizioni:

- divieto di demolizione dell'edificio in particolare della porzione dove è presente la targa;
- recupero dell'edificio al fine di istituire un museo al suo interno;
- utilizzo negli interventi di ristrutturazione e recupero di materiali tradizionali tipici del contesto locale.

Villa Cappa:

Si tratta di un edificio di elevato valore storico-architettonico, localizzato in una porzione di paese con valore ambientale e privilegiato dal punto di vista vedutistico.

Appartiene al nucleo di antica formazione, quindi valgono oltre alle prescrizioni di seguito elencate quelle previste per tale zona :

- divieto di demolizioni o di ampliamenti, al fine di mantenere l'impronta originale dell'edificio;
- salvaguardia e valorizzazione dell'edificio e dell'area di pertinenza con interventi che mirino all'utilizzo di materiali tipici e conformi sia al contesto sia alle origini dell'edificio;
- salvaguardia degli affreschi interni.

Capo 3. Il Nucleo di antica formazione – Zona A

Art. 6.3.1 Definizione

E' l'ambito dell'antico nucleo storico di Palestro, come individuato nelle tavole e nelle schede di piano, che presenta un valore storico. L'intero nucleo, come da analisi allegate, risulta composto da 15 isolati, suddivisi a loro volta in sottoisolati. Si provvede a disciplinare l'intero nucleo e porre particolari prescrizioni per gli edifici di particolare pregio storico-architettonico.

Art. 6.3.2 Obiettivi del Piano delle Regole

Le finalità perseguite dal piano sono:

- la conservazione delle emergenze di valore storico architettonico;
- la salvaguardia delle caratteristiche morfologiche e tipologiche del nucleo storico;
- la riqualificazione delle aree inedificate;
- il recupero ai fini abitativi del patrimonio edilizio inutilizzato o sottoutilizzato;
- la possibilità edificatoria nei lotti inedificati interclusi

Art. 6.3.3 Destinazioni d'uso

Destinazione d'uso principale: residenza;

Destinazioni e funzioni ammesse (accessorie e compatibili):

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

- Norme tecniche di Attuazione – Piano delle Regole – PGT del Comune di Palestro -

- Attrezzature private per lo spettacolo, il tempo libero, l'istruzione, la cultura, la pratica sportiva, l'assistenza sociale, (ristoranti, bar, locali di divertimento, alberghi, pensioni, teatri e cinema)
- Autorimesse e officine riparazioni;
- Locali accessori alle destinazioni sopra elencate.

Destinazioni non ammesse:

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

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

Art. 6.3.4 Modalità di intervento

In seguito all'analisi svolta sull'intero nucleo di antica formazione, in tale area sono possibili interventi di:

- 1) manutenzione ordinaria;
- 2) manutenzione straordinaria;
- 3) restauro e risanamento conservativo;
- 4) ristrutturazione edilizia;
- 5) ristrutturazione urbanistica con cambio di destinazione d'uso;
- 6) demolizione senza ricostruzione;
- 7) nuove costruzioni anche con demolizione dell'esistente

Le opere di ordinaria, straordinaria manutenzione, di comprovata necessità di adeguamento igienico – tecnologico, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia che non comporti aumento della SIp, sostanziale alterazione delle caratteristiche architettoniche, modifiche della destinazione d'uso prevalente dell'unità edilizia, si attuano per intervento diretto.

I colori delle facciate delle edifici del nucleo storico devono rispettare le caratteristiche esistenti.

Per tutti gli interventi ad eccezione della nuova costruzione le distanze minime dai confini, dagli allineamenti stradali, fra i fabbricati devono risultare superiori o uguali ai valori preesistenti.

1)Interventi edilizi sulle costruzioni esistenti:

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

Gli interventi di **restauro** prevedono e ammettono:

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

- Norme tecniche di Attuazione – Piano delle Regole – PGT del Comune di Palestro -

- possibilità di inserimento di nuove scale interne ed impianti tecnici per motivate ragioni di adeguamento alle norme di sicurezza e di superamento delle barriere architettoniche nel rispetto dei caratteri distributivi ed architettonici senza modifiche dell'andamento delle coperture;
- possibilità di spostare e integrare le aperture esclusivamente su facciate interne che non abbiano definiti caratteri architettonici;
- utilizzo di materiali, finiture uguali alle preesistenti e utilizzo per quanto possibile di tecniche originarie.

Gli interventi di **risanamento conservativo** prevedono e ammettono:

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

- ***Ristrutturazione edilizia:***

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

Gli interventi comprendono:

- a) la sostituzione di alcune parti strutturali, orizzontali e verticali o qualora durante l'esecuzione dei lavori si ravvivasse la necessità, ai fini igienici e statici, parziali o totali demolizioni; queste potranno essere consentite dall'Amministrazione, purchè siano rispettati tutti i rapporti di superficie e di volume esistenti, previa certificazione del Progettista che dimostri l'impossibilità di soluzioni di carattere conservativo;
- b) il mantenimento del numero dei piani abitabili (a meno dei sopralzi da demolire) compreso l'eventuale utilizzo del sottotetto ai sensi della L.R. ;
- c) l'aggregazione o la disaggregazione di più unità immobiliari (alloggi) troppo piccoli o troppo grandi, per essere convenientemente utilizzati, introducendo dove è richiesto, all'interno dell'edificio dei collegamenti verticali e/o orizzontali;
- d) l'eliminazione di parti aggettanti chiuse, tettoie, tamponamenti e chiusure di elementi architettonici aperti quando questi elementi contrastino, a giudizio della Commissione Edilizia, con la morfologia fondamentale dell'edificio.

E' possibile:

- a) modificare i tavolati all'interno degli alloggi;
- b) sulle parti di facciata portate in vista da demolizioni, aprire finestre, nel rispetto delle norme disciplinari di fabbricazione, purché non alterino le caratteristiche architettoniche e tipologiche dell'edificio. Se la facciata posta in vista è parte di un fronte, o se si dovranno modificare le aperture sui fronte-strada, tali modifiche e nuove aperture dovranno armonizzare con l'intero fronte;

Tali interventi non devono comportare:

- Il cambiamento dell'andamento delle coperture;
- il cambiamento dell'aspetto esterno degli edifici con l'aggiunta di elementi quali, scale esterne, volumi tecnici eccedenti la copertura, abbaini e mansarde sui tetti (dove non esistono già eventuali magazzini trasformati o trasformabili in abitazioni), chiusura di porticati, logge, balconi, ballatoi, terrazze, aggiunte di volumi a sbalzo ecc.

Devono essere assicurati:

- il mantenimento delle caratteristiche tipologiche degli edifici;
- l'utilizzo di materiali e finiture in coerenza con il rispetto dei caratteri architettonici degli edifici;
- l'allineamento dei frontespizi e dei marciapiedi;
- il mantenimento delle aperture originarie; nuove aperture sono autorizzate solo in via eccezionale quando giustificate da valide esigenze funzionali e quando si armonizzano con il resto della facciata;
- il mantenimento dell' inclinazione delle falde, così come le coperture tradizionali, fatta eccezione per adeguamenti di confini e pendenze;
- il non superamento della volumetria esistente, anche se comprendente edifici rustici o accessori, purché non superfetativi.

Solo nell'ambito degli edifici soggetti a ristrutturazione è ammesso, qualora le condizioni statiche dell'edificio non lo permettano, demolire e ricostruire il fabbricato ricostruendo senza variazioni volumetriche e delle caratteristiche architettoniche e tipologiche. E' consentita, come esplicitato nella L.R. 7 del 05/02/2010, la modifica della sagoma fermo restando il rispetto della normativa in materia di distanza dai confini, dalle strade e tra fabbricati.

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

Demolizione con ricostruzione:

Sono classificati come soggetti a demolizione con ricostruzione, quegli edifici in pessime condizioni statico-igieniche, per i quali appare ingiustificato l'obbligo del recupero.

Tali edifici possono subire ogni tipo di trasformazione, fino alla demolizione e successiva ricostruzione, previa certificazione del Progettista che dimostri l'impossibilità di soluzioni di carattere conservativo. I nuovi volumi realizzati dovranno comunque essere coerenti per tipologia, sistemi costruttivi e materiali con il tessuto urbano del vecchio nucleo.

La realizzazione e progettazione di tali interventi dovrà tener conto della problematica ambientale culturale dell'antico nucleo storico e quindi conservare quelle caratteristiche architettoniche che l'edificio aveva prima della sua demolizione.

Gli interventi dovranno quindi rispettare:

- a) tutti i rapporti volumetrici esistenti;
- b) la tipologia, il sistema costruttivo, i materiali del complesso edilizio esistente, in particolare dovranno porsi in composizione con il contesto, sia a livello morfologico che volumetrico.

E' obbligo la demolizione di tutte le superfetazioni ed edifici in precario, di proprietà, non in armonia con lo stile architettonico prevalente.

La ricostruzione è consentita solo in quelle aree dove è possibile la nuova edificazione, con il rispetto dei vincoli esistenti.

- Ristrutturazione urbanistica con conversione d'uso:

Le prescrizioni per tali interventi sono quelle previste dall'art. 4.1.1. delle presenti norme; sono opere per le quali è possibile trasformare l'uso di edifici per servizi (rustici, stalle, magazzini rurali, ecc.) a residenza. Tale trasformazione comporta in taluni casi la sostituzione di gran parte delle strutture degli edifici.

E' obbligatorio:

- a) il mantenimento del numero dei piani abitabili (a meno dei sopralzi da demolire) compreso l'eventuale utilizzo del sottotetto ai sensi della L.R. ;
- b) l'utilizzo di materiali e finiture in coerenza con il rispetto dei caratteri architettonici degli edifici;
- c) l'eliminazione di parti aggettanti chiuse, tettoie, tamponamenti e chiusure di elementi architettonici aperti quando questi elementi contrastino, a giudizio della Commissione Edilizia, con la morfologia fondamentale dell'edificio;
- d) riportare tutti gli allineamenti in quota delle gronde e dei tetti;
- e) il non superamento della volumetria esistente, anche se comprendente edifici rustici o accessori, purché non superfetativi.

E' possibile:

- a) sulle parti di facciata portate in vista da demolizioni, aprire finestre, nel rispetto delle norme disciplinari di fabbricazione, purché non alterino le caratteristiche architettoniche e tipologiche dell'edificio. Se la facciata posta in vista è parte di un fronte, o se si dovranno modificare le aperture sui fronte-strada, tali modifiche e nuove aperture dovranno armonizzare con l'intero fronte;
- b) aggregare tali trasformazioni ad altre unità immobiliari per la realizzazione di alloggi più idonei alle esigenze delle proprietà;
- c) introdurre all'interno dei corpi di fabbrica elementi di collegamento verticale e orizzontale.

- Demolizione senza ricostruzione:

Riguarda gli edifici o parte di edifici dei quali si rende indispensabile la demolizione senza ricostruzione, poiché la loro presenza risulta intollerabile da un punto di vista estetico, storico-ambientale e/o igienico-statico.

La demolizione di tali superfetazioni è condizione inderogabile per il rilascio di qualunque concessione relativa ad unità catastali che le includono.

L'unità minima di intervento è definita come l'insieme dei mappali adiacenti e delle unità edilizie non adiacenti, e appartenenti alla medesima ditta intestataria, all'interno dello stesso sottoisolato o cortile identificato dalle planimetrie in rilievo.

Le aree a cielo aperto che si rendono così disponibili verranno utilizzate a cortile, o giardino a secondo della destinazione dell'area a cielo aperto limitrofe.

- Ampliamenti o sopralzi:

Il limite massimo individuato per gli interventi ammessi nella zona del nucleo di antica formazione è individuato dai seguenti indici e parametri edilizi:

$$I_f = 2,40 \text{ mc/mq}$$

$$H_{\max} = 4 \text{ m (1 piano fuori terra);}$$
$$7 \text{ m (2 piani fuori terra);}$$

10 m (3 piani fuori terra)

Qc = 50 %

Ip = 20%

Per tutti quegli edifici che, alla data di approvazione del presente piano, superino l'indice $I_f = 2,4$ mc/mq non sono permessi ulteriori interventi di ampliamento o sopralzi.

Distanze tra edifici

- a) Nel caso di sopralzi e/o ampliamenti di edifici esistenti anche se le fronti presentano pareti finestrate, è concesso il sopralzo e/o ampliamento dell'edificio, qualora ve ne sia la possibilità, in allineamenti con la parte di edificio sottostante e/o adiacente preesistente;
- b) In caso di ampliamenti, se esistono edifici con pareti cieche, le nuove costruzioni possono aderirsi, formando una soluzione di continuità;

Fatto salvo il riferimento al Capo 2. Distanze, delle presenti Norme Tecniche di Attuazione.

Distanze dai confini

- a) La distanza minima dai confini deve essere di m 5,00 a patto che si verifichi la distanza minima di m 10,00 con il più vicino edificio, ad eccezione dei casi contemplati ai punti a) – b) del precedente paragrafo (Distanze tra edifici);
- b) Nel caso di edificazione di locali accessori con $h \leq 3,00$ m (locali accessori, autorimesse, etc.) è possibile costruire a confine anche se la distanza tra edifici risulta inferiore a m 10.

Fatto salvo il riferimento al Capo 2. Distanze, delle presenti Norme Tecniche di Attuazione.

2) Interventi di sistemazione sulle aree inedificate:

Interventi sugli spazi privati rimasti inedificati nel contesto delle costruzioni dell'insediamento storico con le seguenti modalità:

E' possibile effettuare interventi di nuova costruzione, con i seguenti indici e parametri edilizi:

If = 1,05 mc/mq per nuove costruzioni

Hmax = 4 m (1 piano fuori terra);

7 m (2 piani fuori terra);

10 m (3 piani fuori terra)

Qc = 50 %

Ip = 20%

Distanze tra edifici

- a) Tra edifici antistanti che non abbiano pareti finestrate la distanza minima è data dalla metà dell'altezza dell'edificio più alto, tale distanza va comunque divisa tra le due proprietà;
- b) Se esistono edifici con pareti cieche, le nuove costruzioni possono aderirsi, formando una soluzione di continuità;
- c) Nel caso di edificazione di locali accessori la distanza tra gli edifici della stessa proprietà può essere inferiore a m 10 e comunque non inferiore a m 5 nel caso di prospicenza su pareti finestrate. Se la proiezione del locale accessorio sulla parte di edificio prospettante non interessa aperture di qualsiasi tipo, questo potrà essere costruito in aderenza o a distanza inferiori a m 5.

Fatto salvo il riferimento al Capo 2. Distanze, delle presenti Norme Tecniche di Attuazione.

Distanze dai confini

- c) La distanza minima dai confini deve essere di m 5,00 a patto che si verifichi la distanza minima di m 10,00 con il più vicino edificio, ad eccezione dei casi contemplati ai punti a) – b) del precedente paragrafo (Distanze tra edifici);
- d) Nel caso di edificazione di locali accessori con $h \leq 3,00$ m (locali accessori, autorimesse, etc.) è possibile costruire a confine anche se la distanza tra edifici risulta inferiore a m 10.

Fatto salvo il riferimento al Capo 2. Distanze, delle presenti Norme Tecniche di Attuazione.

Parcheggi pertinenziali = 1 mq ogni 100 mc di nuova costruzione, secondo l'art. 18 della

legge 23.03.89, n.122 e successive modificazioni ed integrazioni;

Box, locali accessori, autorimesse etc. = se vengono realizzati a sé stanti, non devono superare 1/10 dell'area libera di proprietà, non devono superare l'altezza utile di m 3,00 e non sono calcolati né nella volumetria né nella superficie coperta .

Valgono comunque tutte le prescrizioni comuni a tutti gli edifici del nucleo storico

Prescrizioni per gli accessori:

1) Ristrutturazione degli accessori con trasformazioni d'uso:

Interventi diretti all'adeguamento funzionale ed igienico di fabbricati originariamente rurali inutilizzati che, per configurazione planivolumetrica, possono essere trasformati secondo le destinazioni ammesse.

Gli interventi ammessi richiamano integralmente quelli consentiti dalla Ristrutturazione come descritto precedentemente.

2) Accessori da confermare:

Interventi diretti con opere di manutenzione ad adeguare i manufatti di pertinenza alle unità immobiliari per uso esclusivamente finalizzato a potenziare il ricovero delle autovetture, dei cicli e motocicli ai sensi e non in eccesso alle prescrizioni di legge (L. 122/1989 e successive modificazioni).

3) Accessori da demolire:

Interventi diretti alla eliminazione di edificazioni incongrue con i fabbricati originari e loro trasformazioni. Le aree risultanti dalla demolizione vanno sistemate a verde privato.

Tuttavia, nei casi in cui sia dimostrabile attraverso documentazione di progetto, estesa all'isolato, la modalità del recupero di suddetti accessori in termini di razionalizzazione e ripristino delle caratteristiche unitarie dal punto di vista morfologico ed architettonico dell'isolato stesso, è consentita la ricollocazione delle superfici degli stessi accessori solo ed esclusivamente per il ricovero delle autovetture, cicli-motocicli, di pertinenza alle unità immobiliari, ai sensi e non in eccesso alle prescrizioni di legge (L. 122/1989 e successive modificazioni).

Art. 6.3.5 Prescrizioni comuni a tutti gli edifici del nucleo di antica formazione

Coperture

Le coperture devono essere eseguite con coppi di laterizio.

I materiali delle coperture esistenti, diversi da quelli prescritti al primo comma, saranno totalmente eliminati e sostituiti con materiali conformi in occasione di interventi per opere di straordinaria manutenzione.

Occorre inoltre il mantenimento dell'andamento dei tetti, dell'inclinazione delle falde e delle coperture tradizionali.

Comignoli

I comignoli devono essere in laterizio di forma tradizionale e/o in muratura di mattoni eventualmente intonacata.

Volumi tecnici

I volumi tecnici sporgenti dalla copertura devono avere dimensioni, forma e materiali tali da non contrastare con le caratteristiche degli ambienti e da uniformarsi alla copertura.

Gronde

Tutti i fabbricati devono essere provvisti di gronda.

I materiali di gronda di fabbricati esistenti devono essere di tipo tradizionale quali pietra naturale, mattoni di laterizio intonacati, legno.

La forma delle gronde deve ripetere le sagome tipiche.

Le gronde difformi verranno sostituite e ricostruite in base ai criteri del presente articolo in occasione di interventi per opere di manutenzione straordinaria e/o nella richiesta di intervento.

I canali di gronda devono essere esterni con sagome di tipo tradizionale.

Sono da evitare canali di gronda e pluviali di sezione quadrata e costituiti da P.V.C.

Infissi

Nei fabbricati esistenti, negli interventi di sistemazione, ristrutturazione, ricostruzione, gli infissi devono essere di legno con persiane a ventola o scorrevoli.

I portoni carrai devono essere di legno o in ferro.

Contorni - Davanzali - Soglie - Zoccolature

I contorni, i davanzali, le soglie e le zoccolature devono essere di pietra naturale (granito, serizzo, beola e simili) e/o in cemento e graniglia.

I contorni delle vetrine delle botteghe devono essere larghi almeno 20 cm.

Le zoccolature devono avere un'altezza massima di m 1,20.

Per motivi igienici non devono più essere consentite zoccolature non traspiranti su muri e non totalmente isolati dall'umidità.

Rivestimenti pareti esterne

I rivestimenti delle pareti esterne di edifici esistenti, da sistemare, ristrutturare, ricostruire, devono essere costituiti da intonaco civile tinteggiato.

I rivestimenti difformi dovranno essere rimossi e sostituiti con quelli previsti nel presente articolo come per le coperture.

I colori dei rivestimenti sono valutati dalla Commissione Edilizia.

Fasce marcapiano

Le fasce marcapiano devono essere mantenute come sono, come pure i fregi.

Balconi e ringhiere

I balconi e le ringhiere devono essere di tipo tradizionale.

I balconi e i parapetti difformi devono essere rimossi e sostituiti come per le coperture.

Cambiamenti di destinazione

Nel caso di cessazione dell'attività i negozi e le botteghe possono essere destinati ad abitazione.

L'apertura di nuovi negozi è invece subordinata alle indicazioni e prescrizioni del piano commerciale.

In assenza del piano commerciale i nuovi negozi potranno essere realizzati in zone dove la destinazione d'uso accessoria lo consente.

Passaggi pedonali

I passaggi pedonali sono destinati al pubblico transito e vanno considerati a tutti gli effetti come un'apertura di strada. La loro larghezza minima è di m 3.

E' consentito il passaggio di autoveicoli esclusivamente per i privati che abitano negli edifici serviti dal passaggio. Sotto i fabbricati è aperto un andito carraio.

Fabbricati per servizi accessori

I fabbricati per servizi accessori alle abitazioni possono essere destinati a ripostigli, autorimesse, lavanderie e simili.

Non possono essere destinati a locali di abitazione, in specie cucine, e a locali per attività produttive e commerciali.

In casi speciali potranno essere destinati a magazzini, previa richiesta all'Amministrazione Comunale.

Art. 6.3.6 Classe di sensibilità paesistica

L'intero nucleo storico è stato classificato nella **classe di sensibilità paesistica molto alta.**

Capo 4. Il tessuto urbano recente a prevalente destinazione residenziale – Zona B

Art. 6.4.1 Ambito del tessuto residenziale a edificazione compatta – Zona B1

Art. 6.4.1.1 Definizione

Si tratta della zona costituita dagli isolati posti a ridosso del nucleo di antica formazione di Palestro o lungo le vie del primo sviluppo del paese e, in generale delle zone edificate in tempi diversi nelle porzioni centrali del nucleo abitato composto in parte da edifici ad impianto a cortina, con tipologia plurifamiliare e unifamiliare, per cui è chiaramente riconoscibile un'antica edificazione.

Art. 6.4.1.2 Obiettivi del Piano delle Regole

Il Piano delle Regole prevede e persegue gli obiettivi di:

- salvaguardia delle caratteristiche ambientali e tipologiche del comune;
- conservazione dei volumi esistenti, con gli incrementi legati alle necessità di adeguamento igienico e funzionali degli edifici e della prevalente destinazione d'uso residenziale;
- possibilità di completamento residenziale nelle aree libere.

Art. 6.4.1.3 Destinazioni d'uso

Destinazione d'uso principale: residenza.

Destinazioni e funzioni ammesse (accessorie e compatibili):

- Attività artigianale a stretto servizio della residenza (parrucchiere, orafo, sarto, piccola officina per la riparazione dei mezzi meccanici, ecc.) con esclusione delle lavorazioni moleste o comunque incompatibili con la residenza e purché non ricomprese nell'elenco di cui al D.M. 5.9.1994 relativo alla classificazione delle industrie insalubri, salvo eventuale deroga concessa dal Sindaco su conforme parere dell'ASL.
- Attività commerciali al dettaglio;
- Attività per la ristorazione non superiore a 200 mq di SIp per unità edilizia;
- Uffici pubblici, privati, studi professionali, attività di ricerca e di laboratorio, agenzie turistiche, immobiliari, assicurative, sportelli bancari, laboratori sanitari;
- Attrezzature private per lo spettacolo, il tempo libero, l'istruzione, la cultura, la pratica sportiva, l'assistenza sociale, le attività associative per il culto, sindacali, politiche, ricreative;
- Verde naturale e attrezzato, parcheggi pubblici;

- Residenza pubblica.
- Attrezzature pertinenziali (piscine, campi tennis ecc.) quando non eccedono il 30% della superficie libera di proprietà.

Destinazioni d'uso non ammesse:

- Attività agricola;
- Stalle, canili ed allevamenti di altri animali al di fuori di quelli utilizzati per il consumo alimentare domestico;
- Attività industriali con inerenti depositi e magazzini;
- Grandi strutture di vendita, centri commerciali e commercio all'ingrosso;
- Laboratori e strutture ricettive.

Art. 6.4.1.4 Modalità d'intervento

Le previsioni di zona si attuano mediante intervento diretto (Permesso di Costruire, Denuncia di Inizio Attività), nel rispetto dei seguenti parametri edilizi:

1) Aree libere:

If = Indice di fabbricabilità fondiaria: 2,00 mc/mq

Qc = Rapporto di copertura: 40 %

Uf = Indice di utilizzazione fondiaria: 0,65 mq/mq di Sf

Lotto minimo di intervento: 400 mq (solo per le nuove costruzioni)

Hmax = 10,00 m

Numero di piani abitabili: 3

Ip = 20 %

2) Aree parzialmente edificate:

Sono ammessi interventi di ampliamento, sopralzi, ecc., fino ad un ampliamento del 20% del volume esistente, in ogni caso non potrà essere superato l'If massimo di 3,00 mc/mq.

In tutti i lotti con If inferiore a 1,80 mc/mq valgono i parametri riferiti alle aree libere.

H max = (nel caso di demolizione e ricostruzione) quella dell'edificio preesistente e comunque non superiore a 10 m;
= (nel caso di ampliamenti e ristrutturazioni) non superiore a quella dell'edificio esistente
= (nel caso di sopralzi) 10 m.

Numero di piani abitabili: 3

Prescrizioni per l'intera zona BI:

1) Distanze tra edifici

- c) Tra edifici antistanti anche se uno solo presenta pareti finestrate: 10 m;
- d) Nel caso di nuove costruzioni tra edifici antistanti che non abbiano pareti finestrate la distanza minima è data dalla metà dell'altezza dell'edificio più alto, tale distanza va comunque divisa tra le due proprietà;
- e) Nel caso di costruzioni conseguenti a ristrutturazioni, ampliamenti o di nuovi singoli edifici ammessi a saturazione della zona, se esistono edifici con pareti cieche, le nuove costruzioni possono aderirsi, formando una soluzione di continuità;
- f) Nel caso di sopralzi e/o ampliamenti di edifici esistenti anche se le fronti presentano pareti finestrate, è concesso il sopralzo e/o ampliamento dell'edificio, qualora ve ne sia la possibilità, in allineamenti con la parte di edificio sottostante e/o adiacente preesistente;
- g) Nel caso di edificazione di locali accessori la distanza tra gli edifici della stessa proprietà può essere inferiore a m 10 e comunque non inferiore a m 5 nel caso di prospicenza su pareti finestrate. Se la proiezione del locale accessorio sulla parte di edificio prospettante non interessa aperture di qualsiasi tipo, questo potrà essere costruito in aderenza o a distanza inferiori a m 5.

Fatto salvo il riferimento al Capo 2. Distanze, delle presenti Norme Tecniche di Attuazione.

2) Distanze dai confini

- e) La distanza minima dai confini deve essere di m 5,00 a patto che si verifichi la distanza minima di m 10,00 con il più vicino edificio, ad eccezione dei casi contemplati ai punti b) – c) – d) del precedente paragrafo (Distanze tra edifici);

- f) Nel caso di edificazione di locali accessori con $h \leq 3,00$ m (locali accessori, autorimesse, etc.) è possibile costruire a confine anche se la distanza tra edifici risulta inferiore a m 10.

Fatto salvo il riferimento al Capo 2. Distanze, delle presenti Norme Tecniche di Attuazione.

3) Allineamenti stradali

Nelle zone edificate a filo strada, con lotti interclusi liberi, l'edificazione dovrà avvenire in uno dei seguenti modi:

- a filo strada in base all'allineamento esistente nel rispetto di quanto previsto nella norma precedente relativa "la distanza minima tra gli edifici" e del rapporto 1 a 1 tra l'altezza dell'edificio e la larghezza della strada prospiciente;
- in arretramento dal filo strada, ma in allineamento con gli edifici esistenti.

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

5) Box, locali accessori, autorimesse etc. = se vengono realizzati a sé stanti, non devono superare 1/10 dell'area libera di proprietà, non devono superare l'altezza utile di m 3,00 e non sono calcolati né nella volumetria né nella superficie coperta .

Art. 6.4.1.5 Classe di sensibilità paesistica

Le aree residenziali ad edificazione compatta sono classificate di norma nella **classe di sensibilità paesistica media**, ad eccezione di talune aree, che per le loro caratteristiche rientrano in altre classi, come indicato nella **Tavola “Carta di sensibilità paesistica”**, facente parte del Piano delle Regole.

Art. 6.4.2 Ambito del tessuto residenziale a edificazione rada – Zona B2

Art. 6.4.2.1 Definizione

Si tratta di aree edificate in tempi diversi e con indici vari, prevalente edilizia monoresidenziale o con impianto plurifamiliare, all'interno di un tessuto urbano di tipo misto; comprendono parti del territorio comunale parzialmente edificate o libero nelle quali si prevede, oltre alla ristrutturazione e all'ampliamento degli edifici esistenti, il completamento dei lotti liberi.

Art. 6.4.2.2 Obiettivi del Piano delle Regole

Il Piano delle Regole persegue i seguenti obiettivi:

- Conservazione dei volumi esistenti con gli incrementi legati alle necessità di adeguamento igienico e funzionale degli edifici;
- Possibilità edificatorie nei lotti liberi esistenti.
- Forme di intervento: Permesso di Costruire, Denuncia di Inizio Attività.

Art. 6.4.2.3 Destinazioni d'uso

Destinazione d'uso principale: residenza.

Destinazioni e funzioni ammesse (accessorie e compatibili):

- Attività artigianale a stretto servizio della residenza (parrucchiere, orafo, sarto, piccola officina per la riparazione dei mezzi meccanici, ecc.) con esclusione delle lavorazioni moleste o comunque incompatibili con la residenza e purché non ricomprese nell'elenco di cui al D.M. 5.9.1994 relativo alla classificazione delle industrie insalubri, salvo eventuale deroga concessa dal Sindaco su conforme parere dell'ASL.
- Attività commerciali al dettaglio;
- Attività per la ristorazione non superiore a 200 mq di Slp per unità edilizia;
- Uffici pubblici, privati, studi professionali, attività di ricerca e di laboratorio, agenzie turistiche, immobiliari, assicurative, sportelli bancari, laboratori sanitari;
- Attrezzature private per lo spettacolo, il tempo libero, l'istruzione, la cultura, la pratica sportiva, l'assistenza sociale, le attività associative per il culto, sindacali, politiche, ricreative;
- Verde naturale e attrezzato, parcheggi pubblici;
- Residenza pubblica.

- Norme tecniche di Attuazione – Piano delle Regole – PGT del Comune di Palestro -

- Attrezzature pertinenziali (piscine, campi tennis ecc.) quando non eccedono il 30% della superficie libera di proprietà.

Destinazioni d'uso non ammesse:

- Attività agricola;
- Stalle, canili ed allevamenti di altri animali al di fuori di quelli utilizzati per il consumo alimentare domestico;
- Attività industriali con inerenti depositi e magazzini;
- Grandi strutture di vendita, centri commerciali e commercio all'ingrosso;
- Laboratori e strutture ricettive.

Art. 6.4.2.4 Modalità d'intervento

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

1) Aree libere:

If = Indice di fabbricabilità fondiaria: 1,20 mc/mq

Qc = Rapporto di copertura: 25 %

Uf = Indice di utilizzazione fondiaria: 0,40 mq/mq di Sf

Lotto minimo di intervento: 600 mq (solo per le nuove costruzioni)

Hmax = 10,00 m

Numero di piani abitabili: 3

Ip = 25%

2) Aree parzialmente edificate (anche nei casi di demolizione e ricostruzione):

If = Indice di fabbricabilità fondiaria: 1,50 mc/mq

Qc = Rapporto di copertura: 30 %

Uf = Indice di utilizzazione fondiaria: 0,50 mq/mq di Sf

H max = (nel caso di demolizione e ricostruzione) quella dell'edificio preesistente e comunque non superiore a 10 m;

= (nel caso di ampliamenti e ristrutturazioni) non superiore a quella dell'edificio esistente

= (nel caso di sopralzi) 10 m.

Numero di piani abitabili: 3

Prescrizioni per l'intera zona B2:

1) Distanze tra edifici

h) Tra edifici antistanti anche se uno solo presenta pareti finestrate: 10 m;

i) Nel caso di nuove costruzioni tra edifici antistanti che non abbiano pareti finestrate la distanza minima è data dalla metà dell'altezza dell'edificio più alto, tale distanza va comunque divisa tra le due proprietà;

j) Nel caso di costruzioni conseguenti a ristrutturazioni, ampliamenti o di nuovi singoli edifici ammessi a saturazione della zona, se esistono edifici con pareti cieche, le nuove costruzioni possono aderirsi, formando una soluzione di continuità;

k) Nel caso di sopralzi e/o ampliamenti di edifici esistenti anche se le fronti presentano pareti finestrate, è concesso il sopralzo e/o ampliamento dell'edificio, qualora ve ne sia la possibilità, in allineamenti con la parte di edificio sottostante e/o adiacente preesistente;

l) Nel caso di edificazione di locali accessori la distanza tra gli edifici della stessa proprietà può essere inferiore a m 10 e comunque non inferiore a m 5 nel caso di prospicenza su pareti finestrate. Se la proiezione del locale accessorio sulla parte di edificio prospettante non interessa aperture di qualsiasi tipo, questo potrà essere costruito in aderenza o a distanza inferiori a m 5.

Fatto salvo il riferimento al Capo 2. Distanze, delle presenti Norme Tecniche di Attuazione.

2) Distanze dai confini

g) La distanza minima dai confini deve essere di m 5,00 a patto che si verifichi la distanza minima di m 10,00 con il più vicino edificio, ad eccezione dei casi contemplati ai punti b) – c) – d) del precedente paragrafo (Distanze tra edifici);

- h) Nel caso di edificazione di locali accessori con $h \leq 3,00$ m (locali accessori, autorimesse, etc.) è possibile costruire a confine anche se la distanza tra edifici risulta inferiore a m 10.

Fatto salvo il riferimento al Capo 2. Distanze, delle presenti Norme Tecniche di Attuazione.

3) Allineamenti stradali

L'arretramento minimo dell'edificio dal filo strada è di:

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

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

5) Box, locali accessori, autorimesse etc. = se vengono realizzati a sé stanti, non devono superare 1/10 dell'area libera di proprietà, non devono superare l'altezza utile di m 3,00 e non sono calcolati né nella volumetria né nella superficie coperta .

Art. 6.4.2.5 Classe di sensibilità paesistica

Le aree residenziali ad edificazione compatta sono classificate nella **classe di sensibilità paesistica bassa**, ad eccezione di talune aree, che per le loro caratteristiche rientrano in altre classi, come indicato nella **Tavola “Carta di sensibilità paesistica”**, facente parte del Piano delle Regole.

Art. 6.4.3 P.L.C. residenziali pre-esistenti in corso

Art. 6.4.3.1 Definizione e modalità d'intervento

Sono le aree soggette a P.L.C. già adottati o approvati per i quali pertanto valgono le norme con cui sono stati redatti e vengono mantenuti gli indici pre-esistenti con i quali sono stati adottati o approvati.

Norme di riferimento: Art. 40 – ZONA C2 – Residenziale di espansione – Variante al P.R.G. del 2004

Art. 6.4.3.2 Classe di sensibilità paesistica

La classe di sensibilità paesistica per quest'area risulta bassa in quanto intercluse o a diretto contatto con il tessuto urbano consolidato, come indicato nella **Tavola “Carta di sensibilità paesistica”**, facente parte del Piano delle Regole.

Capo 5. Aree consolidate degli insediamenti produttivi – artigianali – Zona D

Art. 6.5.1 Area industriale – artigianale esistente - Zona D1

Art. 6.5.1.1 Definizione

Sono le aree occupate da attività produttive industriali o a queste assimilabili coerentemente inserite nell'agglomerato urbano. Per queste aree il permanere della destinazione produttiva appare desiderabile in relazione alla loro collocazione, estensione ed accessibilità.

Art. 6.5.1.2 Obiettivi del Piano delle Regole

Le finalità perseguite dal Piano per queste aree sono:

- il riequilibrio dell'ambiente attraverso il miglioramento dell'affaccio sullo spazio pubblico ed il recupero di spazi inedificati da sistemare a verde o a parcheggio alberato;
- il reinserimento paesaggistico dei complessi industriali;
- il completamento delle aree libere.

Art. 6.5.1.3 Destinazioni d'uso

Destinazione d'uso principale: attività produttive industriali e artigianali.

Destinazioni e funzioni ammesse (accessorie e compatibili):

- Stoccaggio e magazzino, depositi, silos, rimesse, attrezzature di natura ricreativa e sociale al servizio degli addetti dell'industria;
- Uffici tecnici ed amministrativi, attività di esposizione e di vendita al dettaglio non superiore a 200 mq di SIp, connessi all'attività industriale;
- Abitazioni per il titolare e il personale addetto alla sorveglianza e alla manutenzione degli impianti in misura di 200 mq per ogni unità produttiva;
- Attività di ricerca di laboratorio;

- Norme tecniche di Attuazione – Piano delle Regole – PGT del Comune di Palestro -

- Magazzini per deposito di materiali infiammabili e comunque dotati delle misure di sicurezza, posti al di fuori del centro edificato (legge 865/71);
- Servizi aziendali ed interaziendali, distributori di carburante;
- Parcheggi e verde.

Destinazioni d'uso non ammesse:

- la residenza;
- l'attività agricola;
- media struttura di vendita di rilevanza locale;
- grande struttura di vendita;
- centri commerciali;
- attività di commercio all'ingrosso;
- attrezzature private;
- attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale;
- Impianti con attività lavorative moleste, dannose o inquinanti, che non diano sufficienti garanzie, a giudizio dell'Amministrazione Comunale, di ottemperare ai requisiti minimi di accettabilità per quanto riguarda l'aspetto igienico-sanitario, la sicurezza, l'inquinamento idrico, atmosferico ed acustico previsti nelle normative vigenti in materia e all'estetica complessiva del territorio;
- Impianti di deposito, stoccaggio, lavorazione di rifiuti e assimilabili compreso le biomasse e la loro termovalorizzazione;
- Impianti di produzione di energia nucleare;
- Impianti per il trattamento di materiali radioattivi.

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

Sono ammesse le destinazioni funzionali nella seguente misura:

Attività secondarie: 70% minimo

Altre destinazioni compatibili (Attrezzature strettamente attinenti al funzionamento degli impianti produttivi): 30% massimo

Art. 6.5.1.4 Sistemazione degli spazi ineditati

Nelle nuove realizzazioni e negli interventi di ristrutturazione degli insediamenti esistenti dovranno essere previste adeguate schermature a verde nelle parti dei lotti prospicienti le aree pubbliche, i lotti residenziali, la campagna.

Art. 6.5.1.5 Modalità d'intervento

Le previsioni di zona si attuano mediante intervento diretto (Permesso di Costruire, Denuncia di Inizio Attività) nel rispetto dei seguenti indici e parametri edilizi:

Uf = Indice di utilizzazione fondiaria: 0,80 mq/mq di Sf;

L'Uf va calcolato senza tener conto delle superfici per impianti tecnici quali impianti di depurazione, cabine elettriche, serbatoi, ciminiera, etc.

Qc = Rapporto di copertura: 60 %

Ip = 15%

Hmax = 10 m (ad esclusione dei volumi tecnici e degli impianti a carattere straordinario)

Distanza minima tra edifici: 10 m

Fatto salvo quanto indicato al Capo 2. Distanze, delle presenti Norme Tecniche di Attuazione.

Distanza minima dai confini:

f) 5,00 m;

g) oppure in aderenza per il tratto di fabbricato preesistente di tipo produttivo a confine previa convenzione con i confinanti di lotti produttivi.

Allineamenti stradali:

L'arretramento minimo dell'edificio dal filo strada è di:

ml 5,00 per le strade di larghezza inferiore a ml 7,00

ml 7,50 per le strade di " compresa tra 7,00 e 15,00 m
ml 10,00 per le strade di larghezza superiore a ml 15,00

Parcheggi pertinenziali: 3 mq per ogni 10 mq di SIp

Superfici edilizie accessorie:

Dovranno essere comprese nella superficie lorda di pavimento e si riferiscono a: mense, cucine aziendali, servizi e spogliatoi per il personale, uffici direttivo amministrativi, alloggio del proprietario e/o del custode.

Non è consentita la sola costruzione della superficie accessoria sopradetta.

Impianti anti-inquinamento:

Ogni azienda ricadente in tale zona dovrà provvedere a non inquinare:

- 1- la fognatura comunale
- 2- l'atmosfera

A tal fine gli opifici industriali od artigianali, prima di immettere le acque nella fognatura comunale, dovranno sottoporle, se inquinate, ad appropriati trattamenti di depurazione onde conseguire le caratteristiche previste dalla Legislazione Regionale e/o Statale (D.L. 152/99).

Tali impianti dovranno essere approvati dalla amministrazione comunale.

Art. 6.5.1.6 Classe di sensibilità paesistica

La classe di sensibilità paesistica per quest'area risulta indicato nella **Tavola “Carta di sensibilità paesistica”**, facente parte del Piano delle Regole.

Art. 6.5.2 Area industriale dismessa - Zona D2

Art. 6.5.2.1 Obiettivi del Piano delle Regole

Si tratta di aree industriali dismesse di cui all'art.7 della L.R. 1 del 2007, da diversi anni in una situazione di elevato degrado, che pertanto il Piano delle Regole intende recuperare.

Gli obiettivi sono i seguenti:

- bonifica dell'area;
- inserimento di aree verdi di mitigazione;
- salvaguardia ambientale;
- riutilizzo delle aree.

Art. 6.5.2.2 Destinazioni d'uso

Destinazione d'uso principale: attività produttive industriali e artigianali.

Destinazioni e funzioni ammesse (accessorie e compatibili):

- Stoccaggio e magazzino, depositi, silos, rimesse, attrezzature di natura ricreativa e sociale al servizio degli addetti dell'industria;
- Uffici tecnici ed amministrativi, attività di esposizione e di vendita al dettaglio non superiore a 200 mq di SIp, connessi all'attività industriale;
- Abitazioni per il titolare e il personale addetto alla sorveglianza e alla manutenzione degli impianti in misura di 200 mq per ogni unità produttiva;
- Attività di ricerca di laboratorio;
- Magazzini per deposito di materiali infiammabili e comunque dotati delle misure di sicurezza, posti al di fuori del centro edificato (legge 865/71);
- Servizi aziendali ed interaziendali, distributori di carburante;
- Parcheggi e verde.

Destinazioni d'uso non ammesse:

- la residenza;
- l'attività agricola;

- Norme tecniche di Attuazione – Piano delle Regole – PGT del Comune di Palestro -

- media struttura di vendita di rilevanza locale;
- grande struttura di vendita;
- centri commerciali;
- attività di commercio all'ingrosso;
- attrezzature private;
- attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale;
- Impianti con attività lavorative moleste, dannose o inquinanti, che non diano sufficienti garanzie, a giudizio dell'Amministrazione Comunale, di ottemperare ai requisiti minimi di accettabilità per quanto riguarda l'aspetto igienico-sanitario, la sicurezza, l'inquinamento idrico, atmosferico ed acustico previsti nelle normative vigenti in materia e all'estetica complessiva del territorio;
- Impianti di deposito, stoccaggio, lavorazione di rifiuti e assimilabili compreso le biomasse e la loro termovalorizzazione;
- Impianti di produzione di energia nucleare;
- Impianti per il trattamento di materiali radioattivi.

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

Sono ammesse le destinazioni funzionali nella seguente misura:

Attività secondarie: 70% minimo

Altre destinazioni compatibili (Attrezzature strettamente attinenti al funzionamento degli impianti produttivi): 30% massimo

Art. 6.5.2.3 Modalità d'intervento

Area industriale dismessa ex - Italenka

L'area è soggetta a Piano di Recupero.

Si dovrà comunque intervenire nel rispetto dei seguenti parametri edilizi ed urbanistici:

Uf = Indice di utilizzazione fondiaria: 0,80 mq/mq di Sf;

L'Uf va calcolato senza tener conto delle superfici per impianti tecnici quali impianti di depurazione, cabine elettriche, serbatoi, ciminiere, etc.

Qc = Rapporto di copertura: 60 %

Ip = 15%

Hmax = pari all'esistente;

Distanza minima tra edifici: 10 m

Fatto salvo quanto indicato al Capo 2. Distanze, delle presenti Norme Tecniche di Attuazione.

Distanza minima dai confini:

- h) 5,00 m;
- i) oppure in aderenza per il tratto di fabbricato preesistente di tipo produttivo a confine previa convenzione con i confinanti di lotti produttivi.

Allineamenti stradali:

L'arretramento minimo dell'edificio dal filo strada è di:

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

Parcheggi pertinenziali: 3 mq per ogni 10 mq di SIp

Superfici edilizie accessorie:

Dovranno essere comprese nella superficie lorda di pavimento e si riferiscono a: mense, cucine aziendali, servizi e spogliatoi per il personale, uffici direttivo amministrativi, alloggio del proprietario e/o del custode.

Non è consentita la sola costruzione della superficie accessoria sopradetta.

Impianti anti-inquinamento:

Ogni azienda ricadente in tale zona dovrà provvedere a non inquinare:

1- la fognatura comunale

2- l'atmosfera

A tal fine gli opifici industriali od artigianali, prima di immettere le acque nella fognatura comunale, dovranno sottoporle, se inquinate, ad appropriati trattamenti di depurazione onde conseguire le caratteristiche previste dalla Legislazione Regionale e/o Statale (D.L. 152/99).

Tali impianti dovranno essere approvati dalla amministrazione comunale.

Dotazione di aree verdi:

E' prescritto nell'ambito del Piano di Recupero l'inserimento di una quota di verde a mitigazione pari al 5% della SIp esistente.

Area industriale dismessa Ente Risi

Le previsioni di zona si attuano mediante intervento diretto (Permesso di Costruire, Denuncia di Inizio Attività) nel rispetto dei seguenti indici e parametri edilizi:

Uf = Indice di utilizzazione fondiaria: 0,80 mq/mq di Sf;

L'Uf va calcolato senza tener conto delle superfici per impianti tecnici quali impianti di depurazione, cabine elettriche, serbatoi, ciminiere, etc.

Qc = Rapporto di copertura: 60 %

Ip = 15%

Hmax = pari all'esistente;

Distanza minima tra edifici: 10 m

Fatto salvo quanto indicato al Capo 2. Distanze, delle presenti Norme Tecniche di Attuazione.

Distanza minima dai confini:

j) 5,00 m;

k) oppure in aderenza per il tratto di fabbricato preesistente di tipo produttivo a confine previa convenzione con i confinanti di lotti produttivi.

Allineamenti stradali:

L'arretramento minimo dell'edificio dal filo strada è di:

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

Parcheggi pertinenziali: 3 mq per ogni 10 mq di SIp

Superfici edilizie accessorie:

Dovranno essere comprese nella superficie lorda di pavimento e si riferiscono a: mense, cucine aziendali, servizi e spogliatoi per il personale, uffici direttivo amministrativi, alloggio del proprietario e/o del custode.

Non è consentita la sola costruzione della superficie accessoria sopradetta.

Impianti anti-inquinamento:

Ogni azienda ricadente in tale zona dovrà provvedere a non inquinare:

- 1- la fognatura comunale
- 2- l'atmosfera

A tal fine gli opifici industriali od artigianali, prima di immettere le acque nella fognatura comunale, dovranno sottoporle, se inquinate, ad appropriati trattamenti di depurazione onde conseguire le caratteristiche previste dalla Legislazione Regionale e/o Statale (D.L. 152/99).

Tali impianti dovranno essere approvati dalla amministrazione comunale.

Art. 6.5.2.4 Classe di sensibilità paesistica

La classe di sensibilità paesistica per quest'area risulta molto bassa in quanto trattasi di un'area dimessa in evidente stato di degrado.

Art. 6.5.3 *Area agricola di ristrutturazione, completamento e potenziamento delle strutture* - Zona D3

Art. 6.5.3.1 Definizione

La zona omogenea D3, comprende sia parti del territorio comunale interessate da edifici esistenti adibiti ad usi agricoli che si intendono mantenere nello stato di fatto con operazioni di ristrutturazione e completamento.

Art. 6.5.3.2 Obiettivi del Piano delle Regole

Gli interventi dovranno essere mirati soprattutto alla conservazione dell'impianto tipologico e delle caratteristiche architettoniche degli edifici. Inoltre, nel caso di nuovi volumi, gli stessi, oltre ad essere collocati in modo tale da salvaguardare l'impianto originario del tessuto esistente, dovranno essere coerenti per tipologia, sistemi costruttivi e materiali all'edilizia agricola presente sul territorio comunale.

Art. 6.5.3.3 Destinazioni d'uso

Destinazione d'uso principale:

- 1- fabbricati per la prima trasformazione, manipolazione e conservazione, vendita e consumazione diretta al pubblico (ristoranti, trattorie caratteristiche), effettuata dalle aziende insediate per i prodotti agricoli, (agriturismo),
- 2- allevamenti zootecnici, stalle, ad esclusione del caso specificato al punto d), ed attrezzature per la attività agricola, abitazione per agricoltori e salariati agricoli.

Destinazioni e funzioni ammesse (accessorie e compatibili):

- Abitazione per gli agricoltori proprietari, per i salariati agricoltori e per gli addetti alla lavorazione, produzione e vendita dei prodotti agricoli;
- Uffici amministrativi.

Destinazioni d'uso non ammesse:

- edifici industriali ed artigianali;
- nelle aree interne al perimetro del centro abitato inoltre : allevamenti zootecnici e stalle di qualsiasi tipo, attività commerciali diverse dall'impianto originario con valenza agricola, ad eccezione degli esercizi di vicinato con superficie di vendita inferiore a 150 mq.

Sono ammesse le destinazioni funzionali nella seguente misura:

Destinazione principale: 60% minimo

Altre destinazioni compatibili (funzioni accessorie e compatibili): 40% massimo

Non è consentita la sola costruzione della superficie accessoria sopraddetta.

Le strutture o attività non consentite, esistenti prima della data di adozione del P.G.T. potranno continuare l'attività utilizzando in caso di necessità di ampliamento i parametri urbanistico edilizi previsti per la zona D3. Nel caso di dismissione dell'attività produttiva, varranno tutte le prescrizioni di cui al presente articolo.

Art. 6.5.3.4 Modalità d'intervento

Le previsioni di zona si attuano mediante intervento diretto (Permesso di Costruire, Denuncia di Inizio Attività) per interventi di demolizione, ricostruzione, ristrutturazione, ampliamenti o nuove costruzioni nelle aree ancora inedificate delle ditte esistenti, nel rispetto dei seguenti indici e parametri edilizi:

Uf = Indice di utilizzazione fondiaria: 0,40 mq/mq di Sf;

o se superiore con incremento del 10 % delle superfici esistenti

Qc = Rapporto di copertura: 25 %

Hmax = 8 m (ad esclusione delle strutture particolari per l'attività)

Distanza minima tra edifici: 10 m

Fatto salvo quanto indicato al Capo 2. Distanze, delle presenti Norme Tecniche di Attuazione.

Distanza minima dai confini: 5,00 m;

Fatto salvo quanto indicato al Capo 2. Distanze, delle presenti Norme Tecniche di Attuazione.

Allineamenti stradali:

L'arretramento minimo dell'edificio dal filo strada è di 20 m

Negli interventi di ristrutturazione, ampliamento e nuova costruzione è d'obbligo il mantenimento delle caratteristiche architettoniche ed ambientali della zona agricola circostante e la salvaguardia degli elementi architettonici di pregio.

Gli interventi di ristrutturazione non dovranno contemplare la totale demolizione e ricostruzione.

Tipi edilizi:

atti alla lavorazione – trasformazione - vendita, relativi alla destinazione della zona ed in conformità a tutte le leggi igieniche vigenti in materia.

Impianti anti-inquinamento:

Ogni azienda ricadente in tale zona dovrà provvedere a non inquinare:

- 1- la fognatura comunale
- 2- l'atmosfera
- 3- il sottosuolo

Tutti gli scarichi quindi devono avere le caratteristiche previste dalla Legislazione Regionale e/o statale (D.L. 152/99).

Art. 6.5.3.5 Classe di sensibilità paesistica

La **classe di sensibilità paesistica** per quest'area risulta indicata nella **Tavola “Carta di sensibilità paesistica”**, facente parte del Piano delle Regole.

Art. 6.5.4 Area P.I.P. preesistente in corso

E' l'area soggetta a P.I.P. convenzionata in data 5/10/2005, per la quale vale tutto quanto stabilito in sede di convenzione stessa.

Capo 6. Tessuto urbano della Frazione di Pizzarosto – Zona P

Art. 6.6.1 Definizione

Si tratta del centro edificato della Frazione di Pizzarosto, di impronta prettamente agricola e storica.

Art. 6.6.2 Obiettivi del Piano delle Regole

Gli interventi dovranno essere mirati soprattutto alla conservazione dell'impianto tipologico e delle caratteristiche architettoniche degli edifici. Inoltre, nel caso di nuovi volumi, gli stessi, oltre ad essere collocati in modo tale da salvaguardare l'impianto originario del tessuto esistente, dovranno essere coerenti per tipologia, sistemi costruttivi e materiali all'edilizia agricola presente sul territorio comunale.

Art. 6.6.3 Modalità d'intervento

Nelle aree comprese nel perimetro del Centro Edificato è consentito:

- il recupero del patrimonio edilizio esistente;
- un incremento volumetrico non superiore al 20% dell'esistente, calcolato sulla totalità dei volumi presenti all'interno della medesima proprietà;

Nelle aree ad ovest dell'argine, ricadenti nella fascia B, è consentita l'edificazione ai sensi della L.R. 93/80.

L'intero centro edificato della Frazione di Pizzarosto ricade nelle aree di consolidamento dei caratteri naturalistici, pertanto valgono inoltre le norme riferite a tali aree, indicate al Titolo 8. Capo 1.

Lotti liberi:

- **If = indice di fabbricabilità fondiaria:** 0,8 mc/mq;
- **Qc** = 35 %
- **H max** = 12 m

Se un nuovo lotto libero oggetto di intervento edificatorio, prima della data di adozione della presente variante costituiva parte di un'area parzialmente edificata appartenente ad un'unica proprietà, sulla restante superficie (escluso il nuovo lotto libero) dovrà essere verificata un'edificabilità massima di

1,2 mc/mq; l'eventuale eccedenza volumetrica dovrà essere computata nell'edificabilità del nuovo lotto libero.

Art. 6.6.4 Classe di sensibilità paesistica

La **classe di sensibilità paesistica** per quest'area risulta essere **bassa**, come indicato nella **Tavola “Carta di sensibilità paesistica”**, facente parte del Piano delle Regole.

Titolo 7. Le aree destinate all'attività agricola – Zona E

Capo 1. Aree destinate all'agricoltura – Zona E

Art. 7.1.1 Definizione

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

Art. 7.1.2 Destinazioni d'uso

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

Destinazioni d'uso ammesse:

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

Destinazioni d'uso non ammesse:

Gli edifici industriali ed artigianali e tutte le altre destinazioni d'uso.

Art. 7.1.3 Salvaguardia dell'ambiente rurale e del paesaggio

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

- gli spianamenti ed i livellamenti del terreno operati nel contesto delle ordinarie pratiche colturali dovranno rispettare l'andamento generale delle pendenze naturali;
- dovrà essere salvaguardato il sistema irriguo come identificato nello studio del reticolo idrografico;

- Norme tecniche di Attuazione – Piano delle Regole – PGT del Comune di Palestro -

- dovranno essere mantenuti i filari e le boschi lungo i corsi d'acqua, il ciglio dei campi, la viabilità rurale;
- le recinzioni potranno essere realizzate in maniera coerente coi caratteri del paesaggio agricolo;
- le costruzioni ammesse, dovranno essere realizzate con materiali rispettosi dei caratteri ambientali della zona agricola che li circonda,

Art. 7.1.4 Modalità d'intervento

In queste aree gli interventi edilizi sono disciplinati dagli artt. 59, 60 e 89 della L.R. 12/05 e si attuano con titolo abilitativo semplice (Permesso di Costruire, Denuncia di Inizio Attività) per interventi di demolizione, ricostruzione, ristrutturazione, ampliamenti o nuove costruzioni nelle aree ancora inedificate delle ditte esistenti, con le seguenti specificazioni:

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

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

Per le abitazioni dell'imprenditore agricolo, nei limiti di destinazione di cui al paragrafo precedente, i relativi indici non possono superare i seguenti limiti:

H= 8,00 m

If =

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

Per le abitazioni dell'imprenditore agricolo e dei dipendenti nel computo dei volumi realizzabili non sono conteggiate le attrezzature e le infrastrutture produttive quali stalle, silos, serre, magazzini, locali per la lavorazione e la conservazione e vendita dei prodotti agricoli.

Tali attrezzature ed infrastrutture non possono superare:

- il rapporto di copertura:

(Qc) del 10% dell'intera superficie aziendale (al fine di tale computo è ammessa l'utilizzazione di tutti gli appezzamenti, anche non contigui, componenti l'azienda, compresi quelli esistenti su terreni di comuni contermini).

(Qc) del 20% dell'intera superficie aziendale nel caso di aziende orto-floro-vivaistiche (al fine di tale computo è ammessa l'utilizzazione di tutti gli appezzamenti, anche non contigui, componenti l'azienda, compresi quelli esistenti su terreni di comuni contermini).

(Qc) del 40% dell'intera superficie aziendale nel caso di serre (al fine di tale computo è ammessa l'utilizzazione di tutti gli appezzamenti, anche non contigui, componenti l'azienda, compresi quelli esistenti su terreni di comuni contermini).

I limiti relativi al **Qc** sopra citati non si applicano nel caso di opere richieste per l'adeguamento a normative sopravvenute che non comportino aumento della capacità produttiva.

Per le aziende esistenti alla data di prima approvazione del PGT, i parametri relativi all'**If** e al **Qc** sopra citati sono incrementati del 20 %.

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

I volumi delle abitazioni non potranno essere realizzati indipendentemente dalle strutture agricolo-produttive.

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

H= 8 m per i fabbricati

H= 18 m per serbatoi, silos e simili

Per tutti gli interventi:

Distanza tra edifici: 20 m

Distanza dai confini: 10 m

Allineamenti stradali: arretramento dal filo strada 20 m

Art. 7.1.5 Disposizioni particolari per gli allevamenti di bestiame

Per la realizzazione di nuovi insediamenti destinati all'allevamento ed alla prima trasformazione dei prodotti dell'agricoltura la documentazione per l'ottenimento del titolo abilitativo dovrà essere integrata con documentazione comprovante il rispetto dei limiti di legge relativi al trattamento dei reflui ed alle altre misure di tutela dell'ambiente.

In particolare l'apertura di nuovi allevamenti o la trasformazione degli allevamenti esistenti in altri tipi di allevamento deve essere preventivamente autorizzata e dovrà avvenire nel rispetto delle distanze minime dall'abitato o da altre zone edificabili non agricole, conformemente ai regolamenti in materia. L'insediamento di nuovi fabbricati ed impianti per allevamenti dovrà essere sempre subordinato alla realizzazione di appositi impianti di depurazioni delle acque od alla adozione di particolari tecniche anche di tipo agronomico, atte a garantire per le acque di scarico i limiti di accettabilità previsti dalle norme vigenti o comunque prescritti dall'ufficiale sanitario.

Le attrezzature attinenti agli allevamenti devono essere collocate alle seguenti distanze minime:

- **ALLEVAMENTI DI SUINI:**

Distanze dai confini: 10 m

Distanza dalle abitazioni: 100 m, con esclusione dell'abitazione del custode per la quale è richiesta una distanza minima di 20 m

- **ALLEVAMENTI DI BOVINI, POLLI E ZOOTECNICA MINORE:**

- Distanze dai confini: 10 m

- Distanza dalle abitazioni: 60 m, con esclusione dell'abitazione del custode per la quale è richiesta una distanza minima di 20 m

Art. 7.1.6 Reflui zootecnici

Per lo stoccaggio e lo smaltimento dei reflui zootecnici si richiama il rispetto delle vigenti disposizioni delle leggi e dei regolamenti nazionali e regionali ed in particolare i contenuti della DGR VII/3424 del 16/02/2001

Impianti anti-inquinamento:

Ogni azienda ricadente in tale zona dovrà provvedere a non inquinare:

- 1- la fognatura comunale
- 2- l'atmosfera
- 3- il sottosuolo

Tutti gli scarichi quindi devono avere le caratteristiche previste dalla Legislazione Regionale e/o statale (D.L. 152/99).

Art. 7.1.7 Edifici rurali

- Edifici residenziali esistenti:

Sono consentiti interventi di manutenzione straordinaria, di restauro e risanamento conservativo, di ristrutturazione edilizia e di modifica interna, nonché di realizzazione delle pertinenze, degli accessori e dei volumi tecnici, alle abitazioni esistenti alla data di adozione del PGT, sono altresì ammessi interventi di ampliamento per ristrutturazioni igienico-sanitarie fino al 20% della volumetria esistente.

- Edifici non residenziali esistenti:

Per gli edifici non residenziali, sono ammessi solo interventi di restauro, risanamento conservativo, manutenzione ordinaria e straordinaria, ristrutturazione ed ampliamento nella misura del 20% della Slp.

Tale possibilità di ampliamento è ammessa anche per gli edifici non residenziali esistenti ed attualmente non al servizio dell'attività agricola, individuati però come edifici residenziali

esistenti, oltre alla conferma della destinazione in atto, sono ammesse destinazioni d'uso appartenenti alla categoria della residenza e dell'agriturismo, così come disciplinato dalle leggi vigenti in materia.

Sulle cascine agricole individuate nella tavola di azionamento, gli interventi dovranno essere mirati soprattutto al recupero della morfologia e degli elementi architettonici significativi, e in relazione a eventuali interventi di ristrutturazione ed ampliamenti per adeguamenti igienico-tecnologici, le opere dovranno essere coerenti per la tipologia, sistemi costruttivi e materiali con il complesso edilizio esistente.

Qualsiasi intervento edilizio in zona agricola dovrà essere realizzato con tipologie, forme e materiali compatibili con l'ambiente circostante.

Art. 7.1.8 Prescrizioni speciali

- a) **Patrimonio arboreo:** sulle trasformazioni del suolo e sulla gestione del patrimonio arboreo valgono le norme della vigente legislazione in materia.
- b) **Coperture stagionali:** non è subordinata né a concessione né ad autorizzazione comunale la copertura stagionale destinata a proteggere le colture.

Art. 7.1.9 Classe di sensibilità paesistica

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

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

Qualora le aree interferissero con altri caratteri ambientali, le condizioni risulterebbero diverse e pertanto, prevale sempre quanto indicato nella Tavola “**Carta di sensibilità paesistica**”, facente parte del Piano delle Regole.

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

Capo 1. Aree di valore paesaggistico – ambientale ed ecologiche

Art. 8.1.1 Caratteri generali

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

In queste aree è consentita la prosecuzione delle attività agricole, zootecniche e di pioppicoltura in atto e gli interventi finalizzati al mantenimento ed al recupero dei manufatti edilizi esistenti.

In queste zone si possono individuare aree, attigue all'alveo del fiume Sesia, di particolare pregio naturalistico da aprire alla fruizione pubblica, utilizzata e gestita da parte dell'Amministrazione Comunale, da Enti Pubblici, da Associazioni o gruppi operanti per la realizzazione di percorsi di natura, sentieri ed attrezzature per escursioni e passeggio, posti di sosta, di svago e di ricreazione, nello spirito della funzione protezionistica, educativa e ricreativa del patrimonio naturale.

Dovranno comunque essere rispettati tutti i vincoli definiti dai Piani Sovracomunali.

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

Art. 8.1.2 Aree di consolidamento dei caratteri naturalistici – Zona N1

La zona è destinata alla:

- 1) salvaguardia degli ultimi ambienti naturali rimasti;
- 2) ricostruzione di ambienti naturali, da attuarsi preminentemente mediante interventi di riforestazione, in armonia con l'attività agricola-forestale esistente.

L'utilizzazione di tali zone da parte dell'uomo per scopi ricreativi, economico-produttivi, è limitata a quelle attività che non contrastino con le finalità di salvaguardia e ricostruzione dell'ambiente naturale.

Gli interventi di ricostruzione dell'ambiente naturale dovranno essere effettuati con essenze arboree e saranno subordinati al rilascio del Permesso di Costruire.

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

E' vietato:

- la costruzione di nuovi edifici;
- la costituzione di depositi di materiali dimessi;
- la costruzione di parcheggi liberi ed organizzati;
- la costruzione di recinzioni;
- l'allestimento di campeggi anche precari;
- qualunque prelievo o spostamento di terra , sabbia o altro materiale inerte e qualunque trasformazione del suolo, dei corsi d'acqua che non siano indispensabili per la conservazione o la ricostruzione di ambienti naturali;
- l'eliminazione di cespugli e alberi sulle rive di canali e fossi, compatibilmente con le esigenze di manutenzione con mezzi meccanici;
- l'introduzione di nuovi insediamenti produttivi autonomi anche di carattere zootecnico di tipo industriale (allevamenti di bovini, suini, ecc.);
- l'apertura di nuove cave o torbiere, la riattivazione di quelle preesistenti, o comunque di estrazioni di materiali inerti, non previsti negli eventuali PIANI PROVINCIALI DELLE CAVE;
- la presenza di discariche o luoghi di deposito per materiali dimessi, di detriti, di materiali di risulta, di ghiaia o sabbia, di rottami o residuati industriali, cimiteri o depositi di automezzi o macchinari vari;
- la presenza di discariche pubbliche o private di rifiuti urbani;
- qualunque intervento che modifichi la morfologia del terreno ed il regime delle acque;
- l'introduzione di specie animale o vegetale estranea e comunque di interventi atti ad alterare l'equilibrio biologico delle specie animali e vegetali;
- ogni attività, anche di carattere temporaneo, che comporti alterazioni alla qualità dell'ambiente.

E' consentita:

- la realizzazione di recinzioni mediante siepi,

- Norme tecniche di Attuazione – Piano delle Regole – PGT del Comune di Palestro -

- la manutenzione ordinaria, straordinaria e l'ampliamento degli edifici in muratura esistenti, pari al 20% del volume esistente, con l'esclusione di qualsiasi trasformazione della destinazione d'uso degli edifici stessi,
- la realizzazione di sentieri per l'accesso ciclo-pedonale.

Valgono inoltre le seguenti disposizioni:

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

Art. 8.1.3 Aree di elevato contenuto naturalistico – Zona N2

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

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

Per queste aree valgono questo tipo di prescrizioni:

- non sono ammesse nuove attività di cava e di discarica;
- è possibile derogare alle limitazioni di cui al punto precedente per modeste e puntuali escavazioni di materiali rocciosi compatti atte a soddisfare le esigenze edilizie locali connesse

alle politiche paesistiche individuate dal PTCP. E' necessaria la valutazione d'impatto ambientale;

- la circolazione con mezzi motorizzati, ad eccezione di quelli addetti alle normali attività agricole e silvo-pastorali, è consentita esclusivamente sulla viabilità ordinaria, o comunque lungo i percorsi da individuarsi appositamente da parte degli enti competenti compatibilmente con le esigenze di salvaguardia dei valori ambientali presenti;
- il taglio dei boschi è soggetto alle norme della L.R. 15/2002;

In queste aree il comune può:

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

Art. 8.1.4 Zone di ripopolamento e cattura (L.R. 26/1993) – Zona N3

Sono aree destinate alla riproduzione della fauna selvatica allo stato naturale, al suo irradiazione nelle zone circostanti ed alla cattura della medesima per l'immissione nel territorio, fino alla ricostituzione ed alla stabilizzazione della densità faunistica ottimale del territorio.

Art. 8.1.5 Fasce fluviali PAI ai sensi della L. 183/ 1989 (approvate con DCPM 8 agosto 2001)

Per quanto riguarda la disciplina delle all'interno delle fasce fluviali PAI sono previste le disposizioni presenti nella Carta della Fattibilità facente parte della documentazione geologica, elaborato del piano delle Regole, e nella Relazione Tecnica della Documentazione Geologica "Studio del Territorio Comunale per l'Assetto geologico idrogeologico e sismico".

Titolo 9. Le aree ambientali con particolari prescrizioni

Capo 1. Disposizioni generali

Art. 9.1.1 Definizione

Sono quelle aree che per morfologia, localizzazione e caratteristiche presentano elementi degni di salvaguardia e valorizzazione dal punto di vista ambientale.

Art. 9.1.2 Obiettivi del Piano delle Regole

Le finalità perseguite dal Piano per queste aree sono:

- il mantenimento e la qualificazione dei caratteri del paesaggio e la conservazione del suolo ineditato.

Art. 9.1.3 Aree a verde privato vincolato e di interesse naturale – Zona AP1

Sono aree dove risulta la presenza di orti o giardini privati, a ridosso di corsi d'acqua o in aree sensibili dal punto di vista ambientale, dove non sono consentite nuove costruzioni eccetto:

- servizi o integrazioni dell'unità abitativa ed in ogni caso non superiori a 15 mq una tantum per unità immobiliare edificata;
- recinzioni e pavimentazione dei soli accessi agli edifici.

Art. 9.1.4 Area ambientale “Parco Nuovi Natī” – Zona AP2

Si tratta di un'area ambientale in cui vengono piantumate essenze arboree nuove in occasione di ogni nuova nascita all'interno del comune.

Per quest'area valgono le seguenti prescrizioni:

- divieto di abbattimento delle essenze arboree ed arbustive piantumate;
- divieto di edificazione ad eccezione di piccole strutture precarie in legno a servizio dell'area stessa;
- divieto di svolgimento di attività agricole;
- salvaguardia e manutenzione dell'area verde.

**Art. 9.1.5 Area ambientale adiacente alla ZPS “Lama del Badiotto e Garzaia della Brarola” -
Zona AP3**

La Lama del Badiotto si sviluppa quasi interamente nel territorio vercellese e solo il tratto terminale della Lanca ricade amministrativamente nel territorio del Comune di Palestro.

Sebbene caratterizzata da una superficie ridotta rispetto alla parte ricadente nella ZPS, è da considerarsi un'area di notevole valore naturalistico, dove si evidenziano differenti situazioni ecologiche che necessitano di essere salvaguardate.

La flora e la fauna sono caratterizzate dalla presenza di specie ecologiche legate ad ambienti umidi.

Le specie vegetali più significative che sono state rinvenute nella Lama del Badiotto, sono l'*hottonia palustris* quasi del tutto scomparsa negli ultimi anni e la *Scirpus Radicans Schkuhr*.

La *Scirpus Radicans Schkuhr* specie rara, prima diffusa sulle sponde di buona parte della Lanca, in questi ultimi anni è stata rinvenuta solo più sulla sponda destra della parte terminale della stessa, nel territorio comunale di Palestro.

La lanca presenta sulle sue sponde piccoli agglomerati boschivi, prevalentemente costituiti da robine pseudo-acacie, farnie e olmi.

La Lanca del Badiotto costituisce un elemento di residuale naturalità, un ambito per la conservazione di specie dell'ambiente fluviale padano, altresì per la stretta vicinanza con la Garzaia della Brarola, con l'importante colonia di aironi nidificanti Nitticore, Garzette agrette, Aironi Cenerini che qui vi trovano bacino per l'alimentazione e luogo per la riproduzione.

Pertanto sono previste le seguenti disposizioni ed è promossa la tutela:

- conservazione dei valori che caratterizzano l'area e degli equilibri ecologici esistenti, favorendo l'evoluzione dei dinamismi naturali in corso;
- consolidamento delle attività agro-silvo-pastorali nelle forme compatibili con la tutela dei caratteri ambientali, quali elementi di presidio e di salvaguardia del territorio;
- sono ammessi unicamente interventi che non compromettono il raggiungimento degli obiettivi di tutela, le caratteristiche naturalistico – ambientali, le tendenze evolutive naturali della garzaia e alla riqualificazione dell'area golenale. Tali interventi riguardano l'ampliamento della capacità di laminazione del tratto del Sesia, l'aumento della fascia boscata, il ripristino delle lanche e la valorizzazione delle zone umide.

Per queste aree valgono questo tipo di prescrizioni:

- non sono ammesse nuove attività di cava e di discarica;
- la circolazione con mezzi motorizzati, ad eccezione di quelli addetti alle normali attività agricole e silvo-pastorali, è consentita esclusivamente sulla viabilità ordinaria, o comunque lungo i percorsi da individuarsi appositamente da parte degli enti competenti compatibilmente con le esigenze di salvaguardia dei valori ambientali presenti;
- il taglio dei boschi è soggetto alle norme della L.R. 15/2002;
- è vietato l'ampliamento di piantumazioni a pioppeto.

In queste aree il comune può:

- individuare zone o interventi in funzione ricreativa, turistica e sportiva nel pieno rispetto degli obiettivi di tutela dei caratteri dell'area interessata;
- disincentivare l'edificazione sparsa a scopo insediativi a vantaggio e consolidamento dei nuclei o centri esistenti.

Art. 9.1.6 Elenco delle specie arboree ed arbustive autoctone

In tutti i tipi di intervento previsti all'interno del territorio comunale, in modo particolare per interventi sul paesaggio è fatto obbligo, qualora si provveda all'inserimento di nuove essenze arboree ed arbustive far riferimento all'elenco sotto riportato:

1 ACERO CAMPESTRE	Acer campestre
2 BERRETTA DA PRETE	Euonymus europaea
3 BIANCOSPINO	Crataegus monogyna
4 BIANCOSPINO	Crataegus oxycanta
5 CAPRIFOGLIO	Lonicera caprifolium
6 CAREX	Carex rostrata/acutiformis
7 CARPINO COMUNE	Carpinus betulus
8 CLEMATIDE	Clematis vitalba
9 DULCAMARA	Solanum dulcamara
10 EDERA	Hedera helix
11 FARNIA	Quercus robur

12 FELCE ACQUILINA	<i>Pteridium aquilinum</i>
13 FRANGOLA	<i>Frangula alnus</i>
14 GINESTRA DEI CARBONAI	<i>Sarothamnus/Cytisus scoparius</i>
15 LIGUSTRO	<i>Ligustrum vulgare</i>
16 LUPPOLO	<i>Humulus lupulus</i>
17 MELO	<i>Malus sylvestris</i>
18 NOCCIOLO	<i>Corylus avellana</i>
19 ONTANO NERO	<i>Alnus glutinosa</i>
20 PADO	<i>Prunus padus</i>
21 PALLON DI MAGGIO	<i>Viburnum opulus</i>
22 PIOPPO BIANCO	<i>Populus alba</i>
23 PIOPPO NERO	<i>Populus nigra</i>
24 PRUGNOLO	<i>Prunus spinosa</i>
25 ROSA CANICA	<i>Rosa canina</i>
26 ROVO	<i>Rubus caesius</i>
27 ROVO	<i>Rubus hulmifolius</i>
28 ROVO DA MORE	<i>Rubus fruticosus</i>
29 SALICE	<i>Salix cinerea</i>
30 SALICE BIANCO	<i>Salix alba</i>
31 SALICIONE	<i>Salix caprea</i>
32 SAMBUCO	<i>Sambucus nigra</i>
33 SANGUINELLO	<i>Cornus sanguinea</i>
34 SPINCERVINO	<i>Rhamnus catharicus</i>
35 VITE SELVATICA	<i>Vitis sylvestris</i>

Titolo 10. Le aree non soggette a trasformazione urbanistica

Capo 1. Disposizioni generali

Art. 10.1.1 Definizione

Sono quelle aree che per morfologia, localizzazione e caratteristiche non sono atte ad ospitare costruzioni e che appare utile mantenere tali, senza possibilità di trasformazione urbanistica.

Art. 10.1.2 Obiettivi del Piano delle Regole

Le finalità perseguite del Piano per queste aree sono:

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

Art. 10.1.3 Fasce di rispetto stradale – Zona R1

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

Esse sono indicate graficamente nelle tavole 6.1 – 6.2. del Documento di Piano e riportate, con carattere vincolante, nelle Tavole PdR 01 – Azzonamento del territorio comunale – PdR 02.a-02.b-02.c Azzonamento del tessuto urbano consolidato.

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

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

- Nuove strade e svincoli e l'ampliamento di quelle esistenti;
- Canalizzazioni, sostegni ed attrezzature dei vari servizi (rete pubblica, fognaria, telefonica, idrica, ecc.);

- Norme tecniche di Attuazione – Piano delle Regole – PGT del Comune di Palestro -

- Parcheggi, piste ciclabili, percorsi pedonali, sistemazioni a verde, esposizioni a cielo libero, coltivazione dei suoli;
- Stazioni di servizio e rifornimento carburante (fuori da centro edificato)
- Opere per il contenimento idrico, acustico e dell'inquinamento atmosferico;
- Recinzioni facilmente amovibili;

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

Valgono in particolare, le disposizioni degli artt. 26, 27, 28 del regolamento di esecuzione del Nuovo Codice della Strada, in merito alle distanze dal confine stradale per le nuove costruzioni, le ricostruzioni e gli ampliamenti fronteggianti le strade e per la costruzione e la ricostruzione di muri di cinta di qualsiasi natura lateralmente alle strade.

Art. 10.1.4 Fasce di rispetto della viabilità ferroviaria – Zona R2

All'interno di tali aree dovranno essere realizzate le opere finalizzate all'abbattimento degli impatti ambientali.

Per le fasce di rispetto ferroviario valgono le disposizioni vigenti e definiti dal DPR 753/80 agli articoli 49, 60, 62.

In tali aree sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria degli edifici esistenti, la realizzazione di recinzioni, orti, giardini e parcheggi.

Art. 10.1.5 Aree di rispetto dell'abitato – Zona R3

Tali zone sono situate nelle aree adiacenti all'abitato per garantire la formazione di una fascia di rispetto a salvaguardia di futuri eventuali sviluppi urbani.

- E' vietata qualsiasi nuova costruzione;
- E' consentito per gli edifici esistenti il recupero , la ristrutturazione e la sistemazione con ampliamenti fino ad un incremento di volume non superiore al 20% dell'esistente, per miglioramento igienico - funzionale in relazione a comprovate necessità.

Art. 10.1.6 Fasce di rispetto cimiteriale – Zona R4

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

All'interno della fascia di rispetto, delimitata da un perimetro, riportata negli elaborati di progetto, sono vietate tutte le nuove costruzioni; è concesso, solo a titolo precario, l'installazione di strutture per la vendita di fiori e di oggetti per il culto e l'onoranza dei defunti e quanto consentito dall'art. sopra citato.

Art. 10.1.7 Zona di tutela del “Monumento Ossario ai caduti della Battaglia”

Il Monumento Ossario ai caduti della Battaglia rappresenta un pregevole esempio di architettura conservativa eseguito nel 1893, con annesso parco che, oltre a essenze pregiate, conserva cimeli della battaglia risorgimentale. L'Ossario è una originalissima composizione volumetrica con aspirazioni spaziali congeniali all'ambiente, dell'arch. Giuseppe Sommaruga.

Per questi motivi si tratta di un immobile tutelato ai sensi dell'art.13 del D.Lgs. 22 gennaio 2004, n.42 “Codice dei beni culturali e del paesaggio, con **DM del 24.11.1961 (“tutela diretta”)**.

Con **DDMM del 2.4.1962** è stata individuata una zona di rispetto che deve essere mantenuta a verde ai sensi dell'art.45 del D.Lgs. 42/2004 (“tutela indiretta”) già art.21 della L.1089/39.

Titolo 11. Norme finali e transitorie

Capo 1. Disposizioni generali

Art. 11.1.1 Aree di salvaguardia delle risorse idriche

Nelle tavole del Piano delle Regole sono individuati i pozzi dell'acquedotto comunale con le relative fasce di rispetto. Sulle aree circostanti i pozzi si applicano le norme del D. Lgs. 11/05/99 n.152 e D. Lgs. 18/8/00 n. 258.

Il tutto come meglio specificato nello studio geologico del territorio comunale e nelle tavole di individuazione dei vincoli sovraordinati nel Documento di Piano.

Il Piano individua:

- una zona di “tutela assoluta” con un raggio di 10 m: sono ammesse solo opere di presa e costruzioni servizio
- una “zona di rispetto” con un raggio non inferiore a 200 m dal punto di captazione, ove sono vietate le seguenti attività:
 - dispersione, ovvero immissione in fossi non impermeabilizzati di reflui, fanghi e liquami anche se depurati;
 - accumulo di concimi organici;
 - dispersione nel sottosuolo di acque bianche provenienti da piazzali e strade;
 - spargimento di pesticidi e fertilizzanti;
 - apertura di cave e pozzi;
 - discariche di qualsiasi tipo, anche se controllate;
 - stoccaggio di rifiuti, reflui, prodotti, sostanze chimiche pericolose, sostanze radioattive;
 - centri di raccolta, demolizione rottamazione di autoveicoli;
 - impianti di trattamento dei rifiuti;
 - pascolo e stazzo di bestiame;
 - insediamento di fognature e pozzi perdenti; per quelle esistenti si adottano, ove possibile le misure per il loro allontanamento.

Art. 11.1.2 Salvaguardia dei corsi d'acqua superficiali

Per la salvaguardia dei corsi d'acqua superficiali, salvo le prescrizioni contenute nel PTCP, si applicano le disposizioni contenute nello studio geologico del territorio comunale e nelle tavole di individuazione dei vincoli sovraordinati nel Documento di Piano.

Sui corsi d'acqua pubblici e loro pertinenze, sono vietate le attività indicate all'art. 96 del R.D. n. 523/1904 ed in particolare sono vietate:

- Entro la fascia di 10 m 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 campagna;
 - gli scavi;
- Entro la fascia di 4 m dai limiti come sopra definiti:
 - le piantagioni;
 - lo smovimento del terreno.

Sono ammesse, a distanza di 4 m 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'art. 95 del R.D. n. 523/1904, le difese spondali radenti che non superano il piano di campagna, previa autorizzazione regionale, ai fini idraulici. Sono altresì ammesse previa autorizzazione regionale, le opere previste dagli artt. 97/98 del citato R.D. n. 523/1904.

Un'ulteriore prescrizione riguardante i corsi d'acqua è la seguente:

- la manutenzione a cura dei privati della vegetazione, appartenente ad orti e giardini, tuttavia sconfinante all'interno dei corsi d'acqua, nei tratti all'interno del centro abitato.

Art. 11.1.3 Disciplina del recupero dei sottotetti a fini abitativi

Il recupero dei sottotetti ai fini abitativi è disciplinato dalla normativa regionale L.R. 20 del 27 dicembre 2005.

Il recupero dei sottotetti a fini abitativi è consentito in tutti gli ambiti del tessuto consolidato, nel rispetto delle disposizioni di legge e delle altezze massime dei fabbricati, prescritte al presente Piano delle Regole.

Art. 11.1.4 Norme per le stazioni di servizio e rifornimento carburante

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

- è consentita all'esterno dei centri abitati così come delimitati dall'art. 4 del D.Lgs. 285/92 e dal relativo Regolamento di Attuazione;
- è consentita esclusivamente all'interno delle zone urbanistiche con destinazione produttiva e artigianale e all'interno delle fasce di rispetto stradale.

Gli accessi devono rispettare le disposizioni del citato decreto legislativo e del relativo regolamento attuativo.

Si applicano i seguenti indici e parametri:

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

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

Art. 11.1.5 Norme per le recinzioni delle aree edificabili

La realizzazione delle recinzioni è soggetta all'ottenimento del titolo abilitativo.

La realizzazione delle recinzioni dei lotti edificabili dovranno avvenire nel rispetto delle seguenti disposizioni:

- Nelle aree assoggettate a pianificazione attuativa dovrà essere garantita l'uniformità delle recinzioni sullo spazio pubblico e la loro coerenza coi caratteri dell'ambiente urbano; a tal fine il progetto di massima delle recinzioni dovrà essere allegato ai documenti del piano attuativo;

-In generale in tutte le aree edificabili le recinzioni, sul fronte stradale e lungo i confini di proprietà dovranno essere costituite da uno zoccolo di altezza non superiore a m 0.40. con soprastante cancellata o griglia metallica dell'altezza massima di 2,20 m.

Le recinzioni verso il suolo pubblico con risvolto per 3 m devono essere aperte con un rapporto minimo del 50 %.

Nel caso di proprietà poste a quote differenti l'altezza massima della recinzione si misura con riferimento alla quota superiore.

La Commissione Edilizia ha la facoltà di definire soluzioni diverse solo per previsti motivi di interesse pubblico e il Sindaco può ordinare recinzioni provvisorie per motivi di interesse ambientale.

Art. 11.1.6 Eliminazione delle barriere architettoniche

Per tutti gli edifici esistenti l'abolizione delle barriere architettoniche, ai sensi della Legge 13/1989 e L.R. 6/1989 e successive modificazioni non costituiscono aumento di Slp.

Nel caso di ristrutturazione edilizia di edifici o unità immobiliari e, per le nuove costruzioni ricadenti nelle categorie indicate dalle leggi sopracitate, gli interventi dovranno rispettare le prescrizioni per l'abolizione delle barriere architettoniche.

L'Amministrazione Comunale procederà gradualmente ad adeguare il territorio comunale al fine di garantire la mobilità e l'accessibilità alle persone disabili.

Art. 11.1.7 Norme particolari concernenti le linee e gli impianti elettrici

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Art. 11.1.8 Norme per edifici civili ricadenti nelle fasce di rispetto

Per gli edifici esistenti ricadenti nelle fasce di rispetto (di rispetto dell'abitato, stradale, cimiteriale, della viabilità ferroviaria e dei corsi d'acqua) sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro, di consolidamento statico, di adeguamento igienico-sanitario e tecnologico. Non sono consentiti ampliamenti e sopralzi e nel caso di demolizione non è consentita la ricostruzione.

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

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

Per tutti quegli edifici ricadenti nella fascia di rispetto di 4 m della Roggia Gamara o di altri corsi d'acqua, in particolare all'interno del centro abitato, qualora si presentino come superfetazioni o accessori in stato di degrado, in caso di intervento proposto all'interno del lotto di pertinenza, ne è prescritta la demolizione senza ricostruzione.

Art. 11.1.9 Costruzioni preesistenti

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

Art. 11.1.10 Piani di Recupero in corso

Per tutte quelle aree in cui è in corso un Piano di Recupero previsto dal precedente P.R.G., valgono le medesime indicazioni per le aree soggette a P.L.C. in corso, pertanto si proseguirà nell'attività in corso, rispettando tutte le prescrizioni vigenti nel P.R.G., quando è stato dato il via al Piano di Recupero.

Art. 11.1.11 Periodo di salvaguardia del PGT

Nel periodo intercorrente tra l'adozione e la pubblicazione dell'avviso di approvazione degli atti del PGT si applicano le misure di salvaguardia in relazione a interventi, oggetto di domanda di permesso di costruire, ovvero di D.I.A., che risultino in contrasto con le previsioni degli atti medesimi.

Art. 11.1.12 Adeguamento delle discipline urbanistico-edilizie

Ogni disposizione e norma delle discipline urbanistico - edilizie vigenti ed in particolare del Regolamento Edilizio, che risulti in contrasto con il PGT., è sostituita con quanto previsto dalle tavole e dalle norme del PGT.