



REGIONE LOMBARDIA
COMUNE DI CONFENZA
(PROVINCIA DI PAVIA)



PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO

VARIANTE 2018

NORME TECNICHE ATTUAZIONE

N. rev.	Data:	Redatto	Controllato	Approvato	Data
1	24.05.18	RT	AB	AG	
Adottato con D.C.C. n. del				Approvato con D.C.C. n. del	
Il Sindaco					
Il Segretario comunale					
Il Tecnico comunale					
L'Autorità procedente					
L'Autorità competente					
TECNICI INCARICATI 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 ARCH ALDO BESATE Via Flavio Gioia 2 13100 Vercelli PROGETTISTI RESPONSABILI Ing. Antonio Grandi Arch. Aldo Besate			Collaboratori: Ing. Riccardo Tacconi Arch. Vera Besate		Timbro
Cod. Commessa:					
23CONF16			File:VAR17_NTA PdR		

Titolo 1. Disposizioni preliminari e generali.....	10
Capo 1. Contenuti e finalità del Piano delle Regole.....	10
Art. 1.1.1. Elaborati del Piano delle Regole.....	10
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 Itm= Indice di fabbricabilità territoriale (mc/mq)	11
Art. 2.1.4. Ut= Indice di utilizzazione territoriale (mq/mq)	11
Art. 2.1.5. Sf=Superficie fondiaria (mq)	11
Art. 2.1.6 If= Indice di fabbricabilità fondiaria (mc/mq) massimo.....	11
Art. 2.1.7 Uf= Indice di utilizzazione fondiaria (mc/mq) massimo.....	11
Art. 2.1.8 Sc= Superficie coperta (mq)	12
Art. 2.1.9 Qc= Rapporto di copertura(%).....	12
Art. 2.1.10 Sp= Superficie permeabile (mq)	12
Art. 2.1.11 Ip= Indice di permeabilità (%).....	12
Art. 2.1.12 S.l.p. = Superficie lorda di pavimento	12
Art. 2.1.13 Volume.....	15
Art. 2.1.14 H = Altezza.....	15
Art. 2.1.15 H = Altezza virtuale.....	15
Capo 2. Distanze.....	16

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

Art. 2.2.1 Disposizioni generali per le distanze.....	16
Art. 2.2.2 Distanze minime tra i fabbricati.....	16
Art. 2.2.3 Distanze minime dei fabbricati dai confini di proprietà.....	16
Art. 2.2.4 Distanze minime dei fabbricati dalle strade.....	17
Capo 3. Destinazioni d'uso.....	18
Art. 2.3.1 Destinazioni d'uso.....	18
Art. 2.3.2 Requisiti di abitabilità.....	18
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.....	19
Art. 2.3.5 Classificazione delle destinazioni d'uso.....	19
Art. 2.3.6 Aree di pertinenza.....	22
Art. 2.3.7 Parcheggi di pertinenza.....	23
Titolo 3. Opere di urbanizzazione.....	24
Capo 1. Disposizioni generali.....	24
Art. 3.1.1. Esecuzione delle opere di urbanizzazione.....	25
Art. 3.1.2. Oneri di urbanizzazione primaria e secondaria.....	25
Art. 3.1.3. Scomputo degli oneri di urbanizzazione.....	25
Art. 3.1.4. Monetizzazione.....	26
Titolo 4. Definizione degli interventi.....	27
Capo 1. Disposizioni generali.....	27
Art. 4.1.1. Definizione degli interventi edilizi.....	27

Capo 2. Modalità di attuazione.....	29
Art. 4.2.1. Interventi diretti.....	29
Art. 4.2.2. Interventi preventivi di attuazione.....	29
Titolo 5. Sensibilità paesistica.....	31
Capo 1. Salvaguardia dell’ambiente e risparmio energetico.....	31
Art. 5.1.1. Salvaguardia dell’ambiente e risparmio energetico	31
Art. 5.1.2. Criteri per la determinazione della classe di sensibilità paesistica	31
Art. 5.1.3. Criteri e parametri per determinare il grado di incidenza del progetto	33
Art. 5.1.4. Suddivisione del territorio comunale in classi di sensibilità paesistica	35
Titolo 6. Tessuto urbano consolidato.....	36
Capo 1. Suddivisione del tessuto urbano consolidato in ambiti omogenei.....	36
Art. 6.1.1. Suddivisione del tessuto urbano consolidato in ambiti omogenei	36
Capo 2. Aree consolidate generali: norme generali.....	36
Art. 6.2.1. Definizione.....	36
Art. 6.2.2. Obiettivi del Piano delle Regole.....	36
Art. 6.2.3. Salvaguardia delle volumetrie residenziali.....	36
Art. 6.2.4. Ampliamenti e sopralzi.....	37
Capo 3. Il Nucleo storico.....	37
Art. 6.3.1. Definizione.....	37
Art. 6.3.2. Obiettivi del Piano delle Regole.....	37
Art. 6.3.3. Destinazioni d’uso.....	37
Art. 6.3.4. Modalità d’intervento.....	38

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

Art. 6.3.5. Prescrizioni comuni a tutti gli edifici del nucleo storico.....	43
Art. 6.3.6. Classe di sensibilità paesistica.....	44
Capo 4. Il tessuto urbano recente a prevalente destinazione residenziale.....	44
Art. 6.4.1. Ambito del tessuto residenziale a edificazione compatta.....	44
Art. 6.4.1.1 Definizione.....	44
Art. 6.4.1.2. Obiettivi del Piano delle Regole.....	44
Art. 6.4.1.3. Destinazioni d’uso.....	44
Art. 6.4.1.4. Modalità d’intervento.....	45
Art. 6.4.1.5. Classe di sensibilità paesistica.....	46
Art. 6.4.2. Ambito del tessuto residenziale a edificazione rada.....	46
Art. 6.4.2.1 Definizione.....	46
Art. 6.4.2.2. Obiettivi del Piano delle Regole.....	46
Art. 6.4.2.3. Destinazioni d’uso.....	46
Art. 6.4.2.4. Modalità d’intervento.....	47
Art. 6.4.2.5. Classe di sensibilità paesistica.....	48
Art. 6.4.2.6. Norma Transitoria.....	48
Art. 6.4.3. Aree residenziali di completamento.....	50
Art. 6.4.3.1 Definizione.....	50
Art. 6.4.3.2. Obiettivi del Piano delle Regole.....	50
Art. 6.4.3.3. Destinazioni d’uso.....	50
Art. 6.4.3.4. Modalità d’intervento.....	51

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

Art. 6.4.3.5. Classe di sensibilità paesistica.....	53
Capo 5. Le aree a prevalente destinazione produttiva.....	53
Art. 6.5.1. Definizione.....	53
Art. 6.5.2. Obiettivi del Piano delle Regole.....	53
Art. 6.5.3. Destinazioni d'uso.....	53
Art. 6.5.4. Sistemazione degli spazi inedificati.....	54
Art. 6.5.5. Modalità d'intervento.....	54
Art. 6.5.6. Classe di sensibilità paesistica.....	56
Titolo 7. Le aree destinate all'attività agricola.....	57
Capo 1. Aree destinate all'agricoltura.....	57
Art. 7.1.1. Definizione.....	57
Art. 7.1.2. Destinazioni d'uso.....	57
Art. 7.1.3. Salvaguardia dell'ambiente rurale e del paesaggio.....	57
Art. 7.1.4. Modalità d'intervento.....	58
Art. 7.1.5. Disposizioni particolari per gli allevamenti di bestiame.....	58
Art. 7.1.6. Reflui zootecnici.....	59
Art. 7.1.7. Edifici rurali.....	59
Art. 7.1.7-BIS. Edifici esistenti non adibiti all'uso agricolo	60
Art. 7.1.8. Prescrizioni speciali.....	61
Art. 7.1.9. Classe di sensibilità paesistica.....	61
Titolo 8. Le aree di valore paesaggistico – ambientale ed ecologiche.....	62

Capo 1. Aree di valore paesaggistico – ambientale ed ecologiche.....	62
Art. 8.1.1. Caratteri generali.....	62
Art. 8.1.2. Aree di consolidamento dei caratteri naturalistici.....	62
Art. 8.1.3. Ambiti di consolidamento delle attività agricole e dei caratteri connotativi.....	63
Art. 8.1.4. Emergenze naturalistiche.....	63
Art. 8.1.5. Aree di elevato contenuto naturalistico.....	64
Art. 8.1.6. Zone di ripopolamento e cattura.....	65
Art. 8.1.7. Fasce fluviali PAI.....	65
Titolo 9. Le aree non soggette a trasformazione urbanistica.....	66
Capo 1. Disposizioni generali.....	66
Art. 9.1.1. Definizione.....	66
Art. 9.1.2. Obiettivi del Piano delle Regole.....	66
Art. 9.1.3. Interventi ammessi.....	66
Titolo 10. Norme finali e transitorie.....	66
Capo 1. Disposizioni generali.....	65
Art. 10.1.1. Fasce di rispetto stradale.....	66
Art. 10.1.2. Fasce di rispetto cimiteriale.....	67
Art. 10.1.3. Aree di salvaguardia delle risorse idriche.....	67
Art. 10.1.4. Salvaguardia dei corsi d'acqua superficiali.....	68
Art. 10.1.5. Disciplina del recupero dei sottotetti a fini abitativi.....	69
Art. 10.1.6. Norme per le stazioni di servizio e rifornimento carburante.....	69

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

Art. 10.1.7. Norme per le recinzioni delle aree edificabili.....	70
Art. 10.1.8. Eliminazione delle barriere architettoniche.....	70
Art. 10.1.9 Norme particolari concernenti le linee e gli impianti elettrici.....	71
Art. 10.1.10. Norme per edifici civili ricadenti nelle fasce di rispetto.....	71
Art. 10.1.11. Costruzioni preesistenti.....	72
Art. 10.1.12. Aree a verde privato.....	72

INDICE ALLEGATI

Piano delle Regole:

R1) Tav. R1 a – Azzonamento del territorio comunale (1:10.000)

Tav. R1 b – Azzonamento del tessuto urbano consolidato (1:2.000)

R2) Tav. R2- Tipologie edilizie del nucleo storico (1: 500)

R3) Tav. R3- Stato di conservazione del nucleo storico (1: 500)

R4) Tav. R4- Carta della sensibilità paesistica (1:10.000)

R5) Relazione tecnico-illustrativa

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 nella Tav. R1 b – Azzonamento del tessuto urbano consolidato. Le presenti Norme integrano le indicazioni contenute negli elaborati grafici, secondo gli orientamenti espressi nella Relazione Tecnico Illustrativa di Piano.

Il Piano delle regole è costituito dai seguenti elaborati:

R1	Tav. R1 a - Azzonamento del territorio comunale (Scala 1:10.000)
	Tav. R1 b - Azzonamento del tessuto urbano consolidato (Scala 1:2.000)
R2	Tav. R2 - Tipologie edilizie del nucleo storico (Scala 1:500)
R3	Tav. R3 - Stato di conservazione del nucleo storico
R4	Tav. R4 – Carta della sensibilità paesistica
R5	Relazione tecnico - illustrativa

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

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

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).

Le previsioni delle Norme Tecniche del Documento di Piano, contenente le disposizioni per gli ambiti di trasformazione, prevalgono sulle prescrizioni contenute nelle presenti norme.

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.

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

Volume massimo costruibile per ogni unità di superficie territoriale.

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

Il volume massimo espresso in metri cubi, costruibile per ogni metro quadrato di superficie territoriale St ottenuto tramite il trasferimento di volume edificabile (V) dalle aree per attrezzature collettive.

Art. 2.1.4. Ut = Indice di Utilizzazione territoriale (mq/mq)

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

Art. 2.1.5. 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. 2.1.6. If = Indice di fabbricabilità fondiaria (mc/mq) massimo

Volume costruibile per ogni unità di superficie fondiaria.

Art. 2.1.7. 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. 2.1.8. S_c = 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. 2.1.9. Q_c = Rapporto di copertura (%)

Rapporto massimo ammesso tra superficie coperta (S_c) e superficie fondiaria (S_f).

Art. 2.1.10. S_p = 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. 2.1.11. I_p = Indice di permeabilità (%)

Rapporto minimo ammesso tra superficie permeabile (S_p) e superficie fondiaria (S_f).

Art. 2.1.12. $S_{l.p.}$ 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 come stabilito dal successivo punto 1.4.1.13;
 - 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 come stabilito dal successivo punto 1.4.1.13;
 - 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 come stabilito al successivo punto 1.4.1.13 al punto più alto dell'intradosso della soletta di copertura;
- o) 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 come stabilito al successivo punto 1.4.1.13 al punto più alto dell'intradosso della soletta di copertura;
- p) 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;
- q) 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.

Art. 2.1.13. Volume

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

Art. 2.1.14. 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.

Art. 2.1.15. Altezza virtuale

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

Capo 2. Distanze

Art. 2.2.1. Disposizioni generali per le distanze

Le distanze si misurano a partire dalla sagoma determinata dalla Superficie coperta (Sc). Nei casi in cui vi siano parti eccedenti la misura di metri 1,50 la misura della distanza sarà computata tenendo conto della sola parte eccedente.

Art. 2.2.2. Distanze minime tra i fabbricati (m)

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

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

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

Art. 2.2.3. Distanze minime dei fabbricati dai confini di proprietà (m)

Per gli interventi di restauro, risanamento conservativo, ristrutturazione e 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, in tutte le zone che non siano soggette a piano urbanistico attuativo, per gli interventi di ampliamento di edifici esistenti e di nuova edificazione e nei casi di interventi di ristrutturazione con demolizione e ricostruzione totale, è prescritta una distanza dai confini di proprietà del lotto pari alla metà dell'altezza della fronte

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

- a) sia intercorso un accordo tra i proprietari per realizzare gli edifici in reciproca aderenza; tale accordo deve essere allegato alla richiesta del titolo abilitativo edilizio;
- b) sia preesistente sul confine parete, o porzione di parete, senza finestre;
- c) si tratti di costruzioni accessorie, quali autorimesse, ripostigli, serre o simili, che abbiano altezza massima totale uguale o minore di m. 3,00 (in tal caso si intende che nell'altezza massima di 3,00 m devono essere compresi tutti gli elementi costruttivi quali gronde, colmi, velette, pergolati, ecc.) e che la parete sul confine sia cieca;
- d) esistano fronti edificati costruiti su un allineamento continuo.

Il minimo può essere inoltre ridotto, rimanendo comunque salvo l'obbligo di rispettare le norme sulle distanze minime tra i fabbricati, qualora sia intercorso tra i proprietari confinanti un accordo che dovrà essere allegato alla richiesta del titolo abilitativo edilizio; **può essere inoltre ridotto, comunque nel rispetto del minimo sancito dal Codice Civile, nel caso di aree agricole esclusivamente con riguardo ai confini verso altre aree aventi la stessa destinazione.**

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

Art. 2.2.4. Distanze minime dei fabbricati dalle strade (m)

Distanza minima tra l'edificio ed ogni opera fuori terra dal limite di pubblica proprietà ovvero dal ciglio stradale.

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

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

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

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

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

Capo 3. *Destinazioni d'uso*

Art. 2.3.1. *Destinazioni d'uso*

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

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

La destinazione d'uso dei suoli e dei fabbricati 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.

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 Slp;
- 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 Slp;
- b) Attività commerciali fino ad un massimo di 1500 mq di Slp, 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 al 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;

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

- 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.

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. 43 del 24/07/2007

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 di tutte o di parte delle aree per opere di urbanizzazione primaria e secondaria qualora l'acquisizione di tali aree non venga ritenuta opportuna dal Comune in relazione alla loro estensione, conformazione o localizzazione, ovvero in relazione ai programmi comunali di intervento.

Titolo 4. Definizioni degli interventi

Capo I. Disposizioni generali

Art. 4.1.1. Definizione degli interventi edilizi

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

a) interventi di manutenzione ordinaria:

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

b) interventi di manutenzione straordinaria:

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

c) interventi di restauro e di risanamento conservativo:

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

d) interventi di ristrutturazione edilizia:

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

Nell'ambito degli interventi di ristrutturazione edilizia sono ricompresi anche quelli consistenti nella demolizione e ricostruzione parziale o totale nel rispetto della volumetria preesistente fatte salve le sole innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica;

e) interventi di nuova costruzione:

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

- 1) la costruzione di manufatti edilizi fuori terra o interrati, ovvero l'ampliamento di quelli esistenti all'esterno della sagoma esistente, fermo restando, per gli interventi pertinenziali, quanto previsto al numero 6;
- 2) gli interventi di urbanizzazione primaria e secondaria realizzati da soggetti diversi dal comune;
- 3) la realizzazione di infrastrutture e di impianti, anche per pubblici servizi, che comporti la trasformazione in via permanente di suolo inedificato;
- 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 consegue la trasformazione permanente del suolo inedificato.

f) interventi di ristrutturazione urbanistica:

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

Capo 2. *Modalità di attuazione*

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

Sono previste le seguenti modalità di attuazione:

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

Art. 4.2.1. Interventi diretti

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

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

L'intervento diretto costituisce le modalità attuativa ordinaria nel:

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

Art. 4.2.2. Interventi preventivi di attuazione – Piani attuativi

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

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

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

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.)

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

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:

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

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

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

- 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 centro storico e del tessuto urbano consolidato, ponendo attenzione alle tipologie edilizie diffuse, al livello di qualità e di coerenza dell'edificato, ai caratteri morfologici-strutturali.

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

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

Nel dettaglio la suddivisione individua:

- **classe di sensibilità paesistica molto bassa:** aree produttive;
- **classe di sensibilità paesistica bassa:** tessuto urbano di nuova o recente edificazione di scarsa qualità morfologico e tipologica o di possibile nuova edificazione;
- **classe di sensibilità paesistica media:** aree destinate all'attività agricola, verde pubblico (teoricamente di sensibilità maggiore) posto in adiacenza ad aree produttive;
- **classe di sensibilità paesistica alta:** aree occupate da fabbricati rurali comprendenti inoltre una "fascia di tutela" di circa 50 metri;
- **classe di sensibilità paesistica molto alta:** nuclei storici, cimitero e relativa area di rispetto, aree di interesse paesaggistico naturale come corsi d'acqua vincolati, aree idriche, linea dei fontanili, emergenze naturalistiche, aree di consolidamento dei caratteri naturalistici, aree di elevato contenuto naturalistico.

Titolo 6. Tessuto urbano consolidato

Capo I. 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:

- **Area A: Nucleo storico;**
- **Aree B: Ambito del tessuto urbano recente a prevalente destinazione residenziale**
 - Aree B1: Ambito del tessuto residenziale a edificazione compatta**
 - Aree B2: Ambito del tessuto residenziale a edificazione rada**
- **Aree C: Aree residenziali di completamento**
- **Aree D: Aree consolidate degli insediamenti produttivi**

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", "B2" e "C".

Art. 6.2.2. Obiettivi del Piano delle Regole

Le finalità perseguite dal Piano per questi ambiti sono:

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

Art. 6.2.3. Salvaguardia delle volumetrie residenziali esistenti

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

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

Art. 6.2.4. Ampliamenti e sopralzi

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

Capo 3. Il Nucleo storico – Area A

Art. 6.3.1. Definizione

E' l'ambito del nucleo storico di Confienza, come individuato nelle tavole di piano, che presenta un valore storico.

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;
- il mantenimento e la riqualificazione delle aree inedificate;
- il recupero ai fini abitativi del patrimonio edilizio inutilizzato o sottoutilizzato;

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.

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

- Attività commerciali al dettaglio;
- Servizi sociali di proprietà pubblica;
- Associazioni politiche, sindacali, culturali, religiose e ricreative;
- Istituzioni pubbliche, statali e rappresentative;
- Uffici pubblici, privati, studi professionali;
- Attrezzature private per lo spettacolo, il tempo libero, l'istruzione, la cultura, la pratica sportiva, l'assistenza sociale, (ristoranti, bar, locali di divertimento, alberghi, pensioni, teatri e cinema
- Autorimesse e officine riparazioni;
- Locali accessori alle destinazioni sopra elencate.

Destinazioni non ammesse:

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

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

In ogni caso il limite all'introduzione di funzioni diverse dalla residenza è determinato dagli obiettivi di conservazione degli edifici e dalla verifica della disponibilità di aree per parcheggio, in ottemperanza a quanto previsto al precedente art. 2.3.7.- Parcheggi pertinenziali.

Art. 6.3.4. Modalità di intervento

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.

Interventi che prevedono un aumento delle volumetrie, alterazioni delle caratteristiche architettoniche degli edifici e nuove costruzioni, sono assoggettati a piano di recupero.

Nelle zone del nucleo storico possono essere realizzati “una tantum” e per una sola volta, interventi per adeguamento igienico-sanitario di 100 mc.

L'adeguamento non può essere realizzato fuori dai parametri dell'immobile esistente, ma può prevedere il recupero di ripostigli esistenti.

I colori delle facciate delle edifici del nucleo storico devono rispettare le caratteristiche esistenti o seguire l'indicazione della Commissione Edilizia.

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 Confienza -

- 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 igienica;

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

Tali interventi non devono comportare:

- cambiamento della sagoma perimetrale degli edifici;

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

- cambiamento dell'andamento delle coperture;

Devono essere assicurati:

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

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

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.

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).

Demolizione con ricostruzione:

Riguarda gli edifici di epoca recente per i quali non è giustificabile l'obbligo di conservazione, anche parziale e per i quali è consentita la demolizione e la ricostruzione.

I nuovi edifici saranno progettati tenendo presente l'inserimento nell'ambiente del vecchio nucleo. La Slp consentita è pari a quella esistente, calcolata senza tener conto delle superfetazioni da demolire.

L'altezza massima non potrà superare quella degli edifici circostanti.

Demolizione senza ricostruzione:

Il criterio della demolizione senza ricostruzione si applica a quelle costruzioni di epoca recente la cui eliminazione è resa necessaria dal punto di vista ambientale.

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

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.

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

H = 7,50 m

Distanze = si fa 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, depositi, locali di servizio: la loro edificazione rientra nella volumetria totale edificabile prevista per l'area, ad eccezione per i lotti con capacità insediativa esaurita, per cui è prevista una possibilità edificatoria di 50 mq "una tantum". Possono essere realizzati sul confine o in aderenza o a distanza di 3 m non convenzionabili, con un'altezza massima di 3 m". Valgono comunque tutte le prescrizioni comuni a tutti gli edifici del nucleo storico presenti all'Art. 6.3.5.

Art. 6.3.5. Prescrizioni comuni a tutti gli edifici del nucleo storico

- Uso di infissi e serramenti in legno, con chiusura delle finestre a persiana, ad eccezione degli infissi dei negozi;
- Per gli infissi esterni dei negozi è previsto l'uso del lamierino in ferro da verniciare od, in alternativa, quello dell'alluminio anodizzato ma nella gamma dell'elettrocolore;
- Conservazione delle aperture originarie;
- Uso di coppo in laterizio per le coperture;
- Mantenimento dell'andamento dei tetti, dell'inclinazione delle falde e delle coperture tradizionali;

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

- Uso di intonaco civile e tinteggiature tradizionali della zona per i rivestimenti esterni, con eventuale zoccolatura in beola o serizzo non levigato;
- E' vietato l'uso di intonaci plastici e di rivestimento in piastrelle;
- Allineamento dei frontespizi e dei marciapiedi.

Box: possono essere recuperati i ripostigli esistenti.

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

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 – Area B

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

Art. 6.4.1.1. Definizione

Si tratta della zona costituita dagli isolati posti a ridosso del nucleo antico di Confienza 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.

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.

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.

Destinazioni d'uso non ammesse:

- Attività agricola;
- Attività industriali con inerenti depositi e magazzini;
- Grandi strutture di vendita, centri commerciali e commercio all'ingrosso;
- Laboratori e strutture ricettive;
- Attrezzature di interesse comunale, servizi pubblici

Art. 6.4.1.4 Modalità d'intervento

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

If = 1,2 mc/mq

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

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

In caso di demolizione dovrà essere verificato il rapporto planivolumetrico pari a 1,2 mc/mq e dovrà essere mantenuta la stessa altezza e gli stessi allineamenti perimetrali esistenti; nel caso di verifica plani volumetrica gli indici di superficie coperta e di altezza dovranno essere minori o uguali a quelli esistenti; anche in caso di ricostruzione completa il rapporto è di 1,2 mc/mq

Per gli edifici esistenti conformi alle destinazioni d'uso previste, ma saturi rispetto agli indici e parametri di zona, oltre agli interventi di manutenzione straordinaria, restauro e risanamento

conservativo, ristrutturazione edilizia ed urbanistica, sono consentiti “una tantum” e per una sola volta, interventi di ampliamento per adeguamento igienico-sanitario, fino ad un massimo di 100 mc, a condizione che l’intervento sia organicamente integrato nel volume principale.

Box, depositi, locali di servizio: la loro edificazione rientra nella volumetria totale edificabile prevista per l’area, ad eccezione per i lotti con capacità insediativa esaurita, per cui è prevista una possibilità edificatoria di 50 mq “una tantum”.
Possono essere realizzati sul confine o in aderenza o a distanza di 3 m non convenzionabili, con un’altezza massima di 3 m”.

Porticati: esistenti e di nuova previsione vengono scomputati fino a 2 m, la parte eccedente deve essere conteggiata nel rapporto planivolumetrico.

Art. 6.4.1.5. Classe di sensibilità paesistica

Le aree residenziali ad edificazione compatta sono classificate nella **classe di sensibilità paesistica alta.**

Art. 6.4.2. Ambito del tessuto residenziale a edificazione rada – Area 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.

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.

Art. 6.4.2.3 Destinazioni d’uso

Destinazione d’uso principale: residenza.

Destinazioni e funzioni ammesse (accessorie e compatibili):

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

- 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.

Destinazioni d'uso non ammesse:

- Attività agricola;
- Attività industriali con inerenti depositi e magazzini;
- Grandi strutture di vendita, centri commerciali e commercio all'ingrosso;
- Laboratori e strutture ricettive;
- Attrezzature di interesse comunale, servizi pubblici

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:

If = 1,00 mc/mq per ampliamenti e demolizioni con ricostruzioni;

1,05 mc/mq per nuove costruzioni

H = 7,50 m

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

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

Per gli edifici esistenti conformi alle destinazioni d'uso di zona di cui al presente articolo, ma saturi rispetto agli indici e parametri di zona, oltre agli interventi di manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia ed urbanistica, sono consentiti “una tantum”, e per una sola volta, interventi di ampliamento per adeguamento igienico funzionale fino ad un massimo di 50 mq di Slp per ogni area di pertinenza esistente, a condizione che l'intervento sia organicamente integrato nel volume principale.

Box, depositi, locali di servizio: la loro edificazione rientra nella volumetria totale edificabile prevista per l'area, ad eccezione per i lotti con capacità insediativa esaurita, per cui è prevista una possibilità edificatoria di 50 mq “una tantum”. Possono essere realizzati sul confine o in aderenza o a distanza di 3 m non convenzionabili, con un'altezza massima di 3 m”.

Porticati: esistenti e di nuova previsione vengono scomputati fino a 2 m, la parte eccedente deve essere conteggiata nel rapporto planivolumetrico.

Art. 6.4.2.5. Classe di sensibilità paesistica

Le aree residenziali ad edificazione compatta sono classificate nella **classe di sensibilità paesistica bassa**.

Art. 6.4.2.6 Norma transitoria

E' consentito il mantenimento degli edifici adibiti ad usi agricoli esistenti nella zona B2 e la prosecuzione della attività agricola fino alla cessazione dell'attività in capo all'attuale titolare.

Per tale caso si applicano le seguenti norme:

- la realizzazione o la trasformazione di costruzioni al servizio dell'agricoltura (con esclusione delle stalle) è ammessa subordinatamente ad atto unilaterale d'impegno (registrato e trascritto) a ricondurre gli edifici e relative aree di pertinenza all'uso residenziale al momento della cessazione dell'attività in capo all'attuale titolare;
- devono essere adottate tecniche esecutive contro i rumori e le molestie, pena il diniego della agibilità;

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

- si applicano in ogni caso, per tutti gli edifici ed interventi ricadenti nell'area di pertinenza e indipendentemente dall'uso specifico, gli indici ed i parametri definiti dal precedente articolo 6.4.2.4 (modalità di intervento) nonché il contributo di costruzione come definito per gli usi residenziali

Art. 6.4.3. Aree residenziali di completamento – Area C

Art. 6.4.3.1. Definizione

Sono le aree di media dimensione intercluse nell'edificato, prevalentemente libere da edificazioni, scarsamente rilevanti agli effetti dell'armatura del sistema urbano, la cui edificazione richiede una particolare attenzione in ragione della loro collocazione nel paesaggio urbano o delle relazioni potenziali con la campagna.

Sono le aree collocate all'interno del tessuto urbano di tipo misto, o in posizione periferica e pur presentando situazioni di edilizia abitativa, sono tuttora interessate anche da attività agricola minuta. Rappresentano nella maggior parte dei casi l'elemento di passaggio tra l'area urbana e l'area agricola vera e propria con la tendenza in atto, della trasformazione del fabbricato rurale con orto in casa di civile abitazione con giardino.

Art. 6.4.3.2. Obiettivi del Piano delle Regole

Le finalità perseguite dal Piano per queste aree sono:

- il completamento delle aree di margine con interventi compatibili con il paesaggio agricolo circostante;

Art. 6.4.3.3 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;
- 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;

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

- 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.

Destinazioni d'uso non ammesse:

- Attività agricola;
- Attività industriali con inerenti depositi e magazzini;
- Grandi strutture di vendita, centri commerciali e commercio all'ingrosso;
- Laboratori e strutture ricettive;
- Attrezzature di interesse comunale, servizi pubblici

Residenza: 75% minimo

Altre destinazioni compatibili: 25% massimo

Art. 6.4.3.4. Modalità d'intervento

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

Nuova edificazione:

It = 1,05 mc/mq

Itm = 1,35 mc/mq

Qc = 50 %

Ip = 20 %

H = 10,20 m

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

Parcheggi pertinenziali = 1 mq ogni 10 mc;

Box, depositi, locali di servizio: la loro edificazione rientra nella volumetria totale edificabile prevista per l'area, ad eccezione per i lotti con capacità insediativa esaurita, per cui è prevista una possibilità edificatoria di 50 mq "una tantum".

Possono essere realizzati sul confine o in aderenza o a distanza di 3 m non convenzionabili, con un'altezza massima di 3 m".

Porticati: esistenti e di nuova previsione vengono scomputati fino a 2 m, la parte eccedente deve essere conteggiata nel rapporto planivolumetrico.

Art. 6.4.3.5. 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.

Capo 5. Le aree a prevalente destinazione produttiva – Area D

Art. 6.5.1. 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. 6.5.2. 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 inedificate da sistemare a verde o a parcheggio alberato;
- il reinserimento paesaggistico dei complessi industriali.

Art. 6.5.3. 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;
- 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 Confienza -

- media struttura di vendita di rilevanza locale;
- grande struttura di vendita;
- centri commerciali;
- attività di commercio all'ingrosso;
- attrezzature private;
- attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale;

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

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. 6.5.4. Sistemazione degli spazi inedificati

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. 6.5.5. Modalità d'intervento

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

Ut = 0,60 mq/mq

Qc = 60%

Hmax = 12 m (ad esclusione dei volumi tecnici e degli impianti a carattere straordinario)

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

Parcheggi pertinenziali: 3 mq per ogni 10 mq di SIp

Ip = 15%

Non sono consentiti scarichi in fognatura o in corsi d'acqua senza la preventiva depurazione secondo le disposizioni che saranno impartite di volta in volta dall'ufficiale sanitario in relazione alla composizione chimica ed organica delle acque stesse, tenuto conto delle leggi e dei regolamenti igienici sanitari vigenti.

NORME PARTICOLARI

A. Sono volumi tecnici quelli strettamente necessari a contenere ed a consentire l'accesso di quelle parti degli impianti tecnici (idrico, termico, elevatorio, telecomunicazione, di parafulmine, di ventilazione, ecc) che non possono per esigenze tecniche di funzionalità degli impianti stessi, trovare luogo entro il corpo dell'edificio realizzabile nei limiti imposti dalle norme urbanistiche; in particolare:

A1) comignoli e ciminiera;

A2) macchinari per la climatizzazione e il trattamento dell'aria, comprese le torri di raffreddamento;

A3) impianti elevatori;

A4) impianti per la produzione di energia da fonti rinnovabili (solare ed eolico);

B. Sono impianti a carattere straordinario quelli connessi al ciclo produttivo specifico della attività che non possono essere contenuti entro edifici ordinari ed al cui interno non è consentita la presenza di personale salvo che per operazioni di manutenzione; in particolare:

B1) silos e serbatoi, isolati od in batteria, per lo stoccaggio di materiali connessi al ciclo produttivo;

B2) magazzini meccanizzati, cioè strutture costituite da una serie di scaffalature autoportanti, svolgenti funzione di sostegno anche delle coperture e delle pareti di tamponamento, all'interno delle quali si muovono i trasloelevatori automatici

B3) edifici contenitori di macchinari funzionali alla lavorazione del riso;

B4) tralicci verticali ed orizzontali per il sostegno di tubi isolati od in batteria (pipe-rack).

I volumi tecnici e gli impianti a carattere straordinario, qualora esterni alla superficie coperta dei fabbricati ordinari, concorrono al conteggio della superficie coperta e, per una sola volta, al conteggio della superficie utile; potranno avere altezza massima di 25 metri ma non potranno elevarsi ad altezza assoluta superiore alla quota di 151,50 metri s.l.m. (rif. cartografia aerofogrammetrica "CIPAL"); valgono le norme sulle distanze di cui al capo 2 delle presenti norme.

I fronti esterni dei lotti interessati da volumi tecnici o impianti a carattere straordinario di altezza eccedente i 12 metri, dovranno essere piantumati con alberature a filare di altezza idonea ad ottenere adeguata schermatura visiva.

La riconversione ed il riutilizzo, quali edifici ordinari, dei volumi tecnici e degli impianti a carattere straordinario con altezza superiore a 12 metri, è ammessa esclusivamente nel caso che la loro altezza sia ridotta a 12 metri.

Agli impianti a carattere straordinario di cui ai precedenti punti B1) B2) e B3), si applica il contributo di costruzione maggiorato di 1/12 per ogni metro che superi in altezza i 12 metri previsti per gli edifici ordinari.

Art. 6.5.6. Classe di sensibilità paesistica

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

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

Capo 1. Aree destinate all'agricoltura – Area E

Art. 7.1.1 Definizione

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

Art. 7.1.2 Destinazioni d'uso

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

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

Sono escluse tutte le altre destinazioni d'uso.

Art. 7.1.3 Salvaguardia dell'ambiente rurale e del paesaggio

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

- 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,
- dovranno essere mantenuti i filari e le boschive 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.

Art. 7.1.4 Modalità d'intervento

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

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

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

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

H= 7,50 m

If =

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

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

Qc = 10% dell'intera superficie aziendale

Qc = 40% nel caso di serre

H= 8 m per i fabbricati

H= 18 m per serbatoi, silos e simili

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

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 ammesse “una tantum”, gli interventi di ampliamento per adeguamento igienico e tecnologico, fino a 100 mc.

- **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 SIp.

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. 7.1.7-BIS. Edifici esistenti non adibiti all'uso agricolo

il Piano delle Regole consente il mantenimento degli edifici preesistenti negli ambiti a destinazione agricola e non adibiti ad usi agricoli; si distinguono i seguenti casi:

- a) edifici destinati ad usi non agricoli alla data di adozione del P.G.T.;
- b) edifici in stato di abbandono, già in uso ad aziende agricole cessate, ed edifici in uso ad aziende agricole che cessano l'attività nel corso di validità del P.G.T.;
- per gli edifici di cui alla lettera a) è consentito il mantenimento della destinazione in atto al momento della adozione del P.G.T., nonché la riconversione ad usi agricoli;

- per gli edifici di cui alla lettera b), è consentito, oltre alla riconversione ad usi agricoli, il mutamento di destinazione ad usi residenziali, usi artigianali di servizio alla persona, attività di somministrazione di cibi e bevande, esercizio della libera professione;

sono, in generale, consentiti interventi di manutenzione straordinaria, di restauro e risanamento conservativo, di ristrutturazione edilizia interna, nonché di ampliamento nei limiti di seguito definiti:

- **Uf** (indice di utilizzazione fondiario): *pari all'esistente incrementato del 5% con un massimo di 50 mq;*
- **Rc** (rapporto di copertura fondiario): *pari all'esistente incrementato del 5% con un massimo di 50 mq;*
- **H** (altezza della costruzione): *pari alla H massima preesistente incrementata del 5% con un massimo di 0,50 m;*
- **Distanze**: *pari alle esistenti;*
- **Ip** (rapporto di permeabilità): *minimo 30%sf*

Il titolo abilitativo per gli interventi di mutamento di destinazione d'uso avrà carattere oneroso con l'applicazione degli oneri di urbanizzazione e del contributo sul costo di costruzione determinati con Delibera di C.C. e relativi alla nuova destinazione d'uso.

Possono essere oggetto di intervento di recupero gli edifici accatastati o autorizzati ed indicati nelle planimetrie di P.G.T.; nel caso di edifici diroccati è ammessa la ricostruzione secondo l'ingombro planimetrico definito sulle cartografie catastali o rilevabili in sito.

In ogni caso il recupero di edifici rurali deve avvenire con la ripetizione delle forme e l'impiego dei materiali originari.

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**.

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 Confienza.

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

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

Art. 8.1.2 Aree di consolidamento dei caratteri naturalistici

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

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

Art. 8.1.3 Ambiti di consolidamento delle attività agricole e dei caratteri connotativi

Per quanto riguarda la disciplina delle attività agricole e dei caratteri connotativi sono previsti i seguenti obiettivi specifici

- accrescere la complessità dell'ecosistema contenendo le spinte alla monocultura e prevedendo la conservazione e l'incremento delle biocenosi frammentarie (filari, boscaglie ecc.);
- salvaguardare i caratteri dominanti della trama paesistica quali: il reticolo idrografico e gli elementi consolidati della tessitura, specie quando ricalcano in modo sistematico trame storiche (centuriazione);
- individuare norme ed incentivi per il recupero degli insediamenti tipici (cascine, casali), prevedendo anche usi complementari, purché compatibili con l'attività agricola e con le tipologie interessate (agriturismo, centri di ricerca e di sperimentazione agricola, centri di divulgazione e di formazione connessi a circuiti di valorizzazione agricola, turistica ed ambientale in genere).

Art 8.1.4 Emergenze naturalistiche

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

Fino all'approvazione del piano di settore in queste aree non sono ammesse attività, anche di carattere temporaneo, che possono modificare lo stato dei luoghi e gli equilibri ivi compresi. In particolare non sarà possibile:

- realizzare nuovi edifici, nonché interventi su quelli esistenti, diversi dall'ordinaria e straordinaria manutenzione e consolidamento restauro o ristrutturazione, senza alterazione di volume;
- insediare nuovi campeggi o insediamenti turistici di qualsiasi tipo;
- aprire nuove strade o costruire infrastrutture in genere;
- attivare discariche di ogni genere ed entità;
- aprire cave o torbiere;
- effettuare sbancamenti o altre alterazioni allo stato dei luoghi;

- circolare con mezzi motorizzati diversi da quelli addetti alle attività finalizzate silvo-pastorali ammesse; il transito deve comunque avvenire lungo i percorsi esistenti (strade ordinarie, di tipo agricolo forestale, interpoderali);
- raccogliere o asportare flora spontanea, fossili e minerali;
- modificare il regime delle acque.

I boschi sono soggetti alle disposizioni di cui alla L.R. 15/2002

Gli interventi di regimazione idraulica e di risanamento idrogeologico sono soggetti a V.I.A. secondo competenze e procedure previste dalla L.R. 20/99

Art 8.1.5 Aree di elevato contenuto naturalistico

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

- conservazione dei valori che caratterizzano l'area e degli equilibri ecologici esistenti, favorendo l'evoluzione dei dinamismi naturali in corso;
- consolidamento delle attività 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:

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

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

Art. 8.1.6 Zone di ripopolamento e cattura (L.R. 26/1993)

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. 8.1.7 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 Relazione Tecnica della Documentazione Geologica "Studio del Territorio Comunale per l'Assetto geologico idrogeologico e sismico".

Titolo 9. Le aree non soggette a trasformazione urbanistica

Capo 1. Disposizioni generali

Art. 9.1.1 Definizione

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

Art. 9.1.2 Obiettivi del Piano delle Regole

Le finalità perseguite del Piano per queste aree sono:

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

9.1.3 Interventi ammessi

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

Titolo 10. Norme finali e transitorie

Capo 1. Disposizioni generali

Art. 10.1.1 Fasce di rispetto stradale

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

Esse sono indicate graficamente nelle tavole 6.1 – 6.2. del Documento di Piano.

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

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

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

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

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

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

Art. 10.1.2. Fasce di rispetto cimiteriale

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

Tale perimetrazione è stata approvata dall'ASL della Lomellina con distanza di raggio di m.50

All'interno della fascia di rispetto 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.

Art. 10.1.3. Aree di salvaguardia delle risorse idriche

Nelle tavole del Documento di Piano 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. 10.1.4. Salvaguardia dei corsi d’acqua superficiali

Per la salvaguardia dei corsi d’acqua superficiali, salvo le prescrizioni contenute nel PTCP, si applicano le disposizioni contenute nello studio geologico del territorio comunale e 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:

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

- 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.

Art. 10.1.5. Disciplina del recupero dei sottotetti a fini abitativi

Il recupero dei sottotetti ai fini abitativi è disciplinato dalla normativa regionale L.R. n.12/2005, al Titolo IV, Capo I, Art. 63 , 64, 65.

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 10.1.6. Norme per le stazioni di servizio e rifornimento carburante

La realizzazione di nuovi impianti per la distribuzione di carburanti è disciplinata dal D.Lgs 32/1998 art.2, com. 1-bis:

-la localizzazione degli impianti di carburanti costituisce un mero adeguamento degli strumenti urbanistici in tutte le zone e sottozone del piano regolatore generale non sottoposte a particolari vincoli paesaggistici, ambientali ovvero monumentali e non comprese nelle zone territoriali omogenee A.

Si applicano i seguenti indici e parametri:

- $Q_c = 60\%$ della St , comprese pensiline, box, tunnel lavaggi auto, ecc.;
- $Slp = 30\%$ St , e destinata a chiosco, vendita accessori, 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.

10.1.7 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.

10.1.8 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.

10.1.9 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.

10.1.10 Norme per edifici civili ricadenti nelle fasce di rispetto

Per gli edifici esistenti residenziali e produttivi ricadenti nelle fasce di rispetto sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di consolidamento statico, di adeguamento

igienico-sanitario e tecnologico, di ristrutturazione che non comporti la demolizione integrale del fabbricato, né l'aumento della superficie coperta e dell'altezza dei fabbricati esistenti;

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

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

10.1.11 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.

10.1.12 Aree a verde privato

Sono aree in cui è consentita la costruzione di servizi o integrazioni dell'unità abitativa ed in ogni caso non superiore a 30 mc e mq 15 una tantum per unità immobiliare edificata.

VARIANTE 2018

- **2.2.3. Distanze minime dei fabbricati dai confini di proprietà (m)** *pag. 16*
- **10.1.6. Norme per le stazioni di servizio e rifornimento carburante** *pag. 65*