



**Comune di Garbagnate Milanese**

*Provincia di Milano*

# Piano di Governo del Territorio [PGT]



## **Piano delle Regole**

### **Allegato alle NTA - “Manuale urbanistico edilizio”**

Adottato con delibera C.C. n. 62 del 30/12/2013

Approvato con delibera C.C. n. .. del .....

*Aggiornamento – giugno 2014*



**SINDACO**

Pier Mauro Pioli

**SEGRETARIO GENERALE**

Dott. Vincenzo Marchianò

**RESPONSABILE SETTORE TECNICO**

Arch. Monica Brambilla

Il presente documento [CON\_ELA\_15\_12\_TE\_03] è stato realizzato dal **Centro Studi PIM** su incarico del Comune di Garbagnate Milanese.

Il gruppo di lavoro che ha curato la realizzazione del testo è composto da:

Centro Studi PIM (Documento di Piano, Piano delle Regole)

Dott. Franco Sacchi (Direttore Responsabile), arch. Cristina Alinovi (capo progetto), arch. Pietro Lembi, arch. Dario Corvi (staff pim)

Consulenza legale:

avv. Ercole Romano, avv. Pietro Canzi

Comune di Garbagnate Milanese (Piano dei Servizi):

arch. Monica Brambilla, arch. Sabrina Bonato, arch. Luca Rossi

Poliedra, Politecnico di Milano (Valutazione Ambientale Strategica)

dott.ssa Elena Girola, dott. Valerio Paruscio.



## Sommario

<b>TITOLO I - CRITERI PER L'APPLICAZIONE DEL MANUALE URBANISTICO .....</b>	<b>7</b>
Art. 1 - NATURA, CONTENUTI E CRITERI DI APPLICAZIONE.....	7
<b>TITOLO II- COSTRUITO .....</b>	<b>11</b>
Art. 2 - FINALITA' .....	11
Art. 3 - MODALITA' DI APPLICAZIONE .....	11
Art. 4 - UNITARIETÀ DEGLI ORGANISMI EDILIZI .....	11
<b>CAPO I – ELEMENTI INSEDIATIVI E MORFOLOGICI.....</b>	<b>12</b>
Art. 5 - ALLINEAMENTI - CORTINE.....	12
Art. 6 - CORTI, CORTILI E SPAZI UNITARI: NUOVI VOLUMI ACCESSORI E/O TRASLAZIONE DI PICCOLI VOLUMI.....	14
<b>CAPO II– ELEMENTI EDILIZI .....</b>	<b>16</b>
Art. 7 - COPERTURE .....	16
Art. 8 - RECUPERO ABITATIVO DEI SOTTOTETTI.....	17
Art. 9 - CORNICIONI, SPORTI, GRONDE E PLUVIALI.....	18
Art. 10 - COMIGNOLI .....	18
<b>CAPO III–COMPOSIZIONE DELLE FACCIATE.....</b>	<b>19</b>
Art. 11 - FACCIATE DI PREGIO.....	19
Art. 12 - FACCIATE .....	19
Art. 13 - RIVESTIMENTI DELLE FACCIATE.....	23
Art. 14 - BALCONI, BALLATOI E ALTRI ELEMENTI DISTRIBUTIVI .....	25
Art. 15 - SUPERFETAZIONI ED ELEMENTI INCONGRUI .....	25
<b>CAPO IV– ELEMENTI ARCHITETTONICI E DECORATIVI .....</b>	<b>26</b>
Art. 16 - PRESCRIZIONI GENERALI .....	26
<b>CAPO V– FIENILI .....</b>	<b>28</b>
Art. 17 - PRESCRIZIONI PARTICOLARI PER IL RECUPERO DEI FIENILI.....	28



CAPO VI– CONDOTTE E IMPIANTI TECNICI.....	30
Art. 18 - PRESCRIZIONI GENERALI .....	30
CAPO VII– SPAZI APERTI INTERNI PRIVATI E PUBBLICI.....	31
Art. 19 - SPAZI UNITARI(CORTI E CORTILI).....	31
Art. 20 - PERTINENZE.....	31
Art. 21 - PARCHEGGI PRIVATI .....	31
Art. 22 - PERMEABILITÀ DEGLI SPAZI APERTI .....	31
Art. 23 - PAVIMENTAZIONI DI SPAZI AD USO PUBBLICO.....	32
Art. 24 - MURI E RECINZIONI .....	32
Art. 25 - VERDE .....	33
Art. 26 - ANTENNE TELEVISIVE, SATELLITARI E RADIO .....	34
Art. 27 - INSEGNE, TARGHE E TENDE PER ESTERNI .....	34
<b>TITOLO III- SPAZIO APERTO, AMBITI E ELEMENTI DEL PAESAGGIO .....</b>	<b>39</b>
CAPO I – SETTORE GEOMORFOLOGICO E NATURALISTICO .....	39
Art. 28 - ELEMENTI DEL TERRITORIO AGRICOLO .....	39
Art. 29 - TORRENTI (GUISA E NIRONE) E RETICOLO IDROGRAFICO MINORE .....	39
Art. 30 - SPECCHI DI ACQUA ARTIFICIALI.....	40
Art. 31 - FILARI ED ELEMENTI NATURALI.....	40
Art. 32 - STANZE VERDI.....	41
CAPO II– SETTORE ANTROPICO – ELEMENTI DEL PAESAGGIO AGRARIO E STRUTTURE VERDI .....	42
Art. 33 - ELEMENTI DELLO SPAZIO PUBBLICO .....	42
Art. 34 - VIABILITA' STORICA .....	43
Art. 35 - GREENWAY.....	43
Art. 36 - VEDUTE PANORAMICHE.....	44
Art. 37 - PROSPETTIVE SU EDIFICI STORICO - MONUMENTALI .....	44
Art. 38 - ELEMENTI ANTROPICI PUNTUALI.....	45
Art. 39 - ELEMENTI DETRATTORI .....	45
Art. 40 - SERRE, LOGGE CON FUNZIONI BIOCLIMATICHE.....	45

# 1

## TITOLO I

CRITERI PER L'APPLICAZIONE DEL MANUALE  
URBANISTICO





## TITOLO I - CRITERI PER L'APPLICAZIONE DEL MANUALE URBANISTICO

### Art. 1 - NATURA, CONTENUTI E CRITERI DI APPLICAZIONE

- 1- Il *"Manuale urbanistico edilizio"* è parte integrante del Piano delle Regole e ha valore vincolante.
- 2- Il *"Manuale urbanistico edilizio"* è costituito da due parti:
  - la prima riguardante il **Costruito (TITOLO II)**,
  - la seconda parte riguardante gli **Elementi e le Componenti ambientali e paesistiche sensibili del Paesaggio(TITOLO III)**.
- 3- Il Titolo II del *"Manuale urbanistico edilizio"* si applica agli interventi edilizi che insistono negli ambiti classificati dal Piano delle Regole come *"Nucleo di Antica Formazione (naf)"*, (TITOLO III art. 29 NTA PdR) e per gli edifici di storici di pregio, ville storiche non ricadenti nel (naf).
- 4- Negli-elaborati cartografici n. 3pr *"Disciplina e prescrizioni morfologiche per gli ambiti di antica formazione (naf)"* e n.5pr *"Ambiti ed elementi del paesaggio"* del Piano delle Regole si individuano gli elementi sensibili del paesaggio con apposito simbolo grafico.
- 5- Il Titolo III del *"Manuale urbanistico edilizio"* da indicazioni, qualora vi siano interventi che interferiscano con gli elementi e le componenti ambientali e paesistiche sensibili del paesaggio, per gli elementi puntuali del paesaggio di particolare interesse e meritevoli di tutela, per i quali, ai sensi dell'art. 6 della NTA del Piano Territoriale Paesistico Regionale, il PGT è da considerarsi strumento a specifica valenza paesistica di maggior definizione.
- 6- Nel TITOLO V delle NTA del PdR vi è la disciplina riguardante le previsioni inderogabili di tutela paesistica dei beni considerati mentre nelle schede, di seguito riportate, vengono precisate ulteriori specificazioni. Si è ritenuto opportuno di inserire ulteriori prescrizioni per guidare le trasformazioni dello stato attuale dei luoghi affinché si presti una particolare attenzione alla loro valorizzazione, conservazione, evitando di compromettere la valenza paesistica dei luoghi.
- 7- Il progetto di trasformazione soggetto a titolo abilitativo che interferisca con più elementi costitutivi del paesaggio dovrà attenersi alla presente disciplina, con riferimento al grado di vulnerabilità e di rischio delle componenti stesse.
- 8- Le NTA del Piano delle Regole classifica e definisce, di conseguenza, le modalità di attuazione degli interventi edilizi ammessi per ogni singolo edificio incluso nei *"Nuclei di Antica Formazione urbana"*(naf), indipendentemente dal valore di ogni singolo manufatto, precisa le modalità con cui gli interventi andranno a essere realizzati.
- 9- A tale proposito, le NTA del Piano delle Regole qualora vi fossero dubbi interpretativi, dovranno essere considerate prevalenti sul *"Manuale urbanistico edilizio"*.
- 10- Il *"Manuale urbanistico edilizio"* ha valore prescrittivo, eccezion fatta per i termini *"si consiglia..."*, *"si indica..."*, *"è preferibile..."*, *"è opportuno..."*. In questi casi il *"Manuale urbanistico edilizio"* dà delle regole che debbono essere vagliate caso per caso, e lo scostamento dalle regole suggerite dovrà essere adeguatamente motivato.
- 11- Anche l'autorizzazione paesistica potrà ammettere e richiedere soluzioni diverse da quelle proposte al fine di tener conto di situazioni e contesti particolari, potrà altresì proporre



soluzioni specifiche concernenti la disposizione planimetrica degli edifici, dello spazio aperto, le forme e i materiali, ad esempio mantenere un disegno unitario e coerente di elementi edilizi che andranno ad essere realizzati in diverse fasi temporali.

- 12- Il *“Manuale urbanistico edilizio”* dovrà inoltre cogliere le opportunità di salvaguardia e valorizzazione che ogni elemento determina ma, in particolare, dovrà garantire che le sinergie determinate dall’insieme degli elementi interessati possa *“costruire”* un progetto che aggiunga qualità paesaggistica al luogo che si propone di trasformare.
- 13- In ogni caso le specificazioni e le deroghe dovranno essere adeguatamente motivate in forma scritta.



2

**TITOLO II**

**COSTRUITO**





## TITOLO II- COSTRUITO

### Art. 2 - FINALITA'

Il *"Manuale urbanistico edilizio"* prescrive le regole minime e variamente interpretabili volte ad orientare le trasformazioni interne ai *"Nuclei di antica formazione urbana (naf)"* nel segno di una continuità storica, di una coerenza territoriale ed estendere, ove possibile e auspicabile, i sistemi insediativi originari anche alle espansioni e/o sostituzioni residenziali adiacenti ai nuclei storici. Non si intende riproporre pedestremente forme e soluzioni architettoniche o urbane del passato, ma salvaguardare un principio di continuità e di coerenza dei tessuti storici.

### Art. 3 - MODALITA' DI APPLICAZIONE

Le prescrizioni morfologiche contenute nel presente testo **devono essere applicate** per ogni intervento edilizio diretto, a titolo abilitativo convenzionato nonché per gli interventi sottoposti a preventivo PA; in sede di PA potranno essere proposte deroghe alle prescrizioni unicamente se mirate ad una valorizzazione delle caratteristiche peculiari del nucleo urbano, nonché, in caso di interventi su edifici di categoria **ECO**, **EES** ed **AES**, al corretto inserimento e/o al recupero degli elementi compositivi della tradizione architettonica del contesto.

### Art. 4 - UNITARIETÀ DEGLI ORGANISMI EDILIZI

- 1- Gli interventi riguardanti una porzione di un edificio o una parte di un organismo edilizio più complesso (corte urbana, cortina edilizia, spazio pubblico unitario, corte e/o cortile...) **dovranno** garantire l'unitarietà complessiva degli stessi. Per garantire tale finalità le autorità competenti potranno in sede di acquisizione del titolo abilitativo richiedere che:
  - il progetto presentato sia esteso come simulazione all'intero edificio o organismo edilizio ove collocato l'intervento per verificare la compatibilità delle soluzioni proposte;
  - siano adottate soluzioni progettuali specifiche atte a garantire l'unitarietà complessiva dell'edificio o dell'organismo edilizio in cui è inserito l'intervento, o per garantire la coerenza con eventuali interventi già realizzati.
- 2- Il titolo abilitativo **dovrà** essere sempre essere corredato da rilievi, immagini o tavole che permettano di cogliere e valutare il contesto in cui è inserito l'intervento edilizio.

## CAPO I – ELEMENTI INSEDIATIVI E MORFOLOGICI

### Art. 5 - ALLINEAMENTI - CORTINE

- 1- Gli **allineamenti di cortina stradale** indicati, con apposito simbolo grafico nell'elaborato cartografico n.5pr "*Ambiti ed elementi del paesaggio*" del Piano delle Regole, sono **obbligatori**.
- 2- **Ogni intervento di riedificazione dovrà** prevedere la collocazione sugli allineamenti prescritti per garantire la continuità della cortina edilizia lungo il perimetro dell'isolato e riprendere, quindi, le giaciture degli edifici adiacenti raccordandole quando discordanti.
- 3- Fatta eccezione per quanto imposto dal rispetto delle norme riguardanti le distanze minime fra edifici, qualora **l'allineamento stradale** non possa essere conseguito mediante la realizzazione di un edificio **dovrà disporsi** una "*quinta architettonica*" anche conformata come recinzione in muratura piena di altezza adeguata e mai inferiore a 2,00 m.

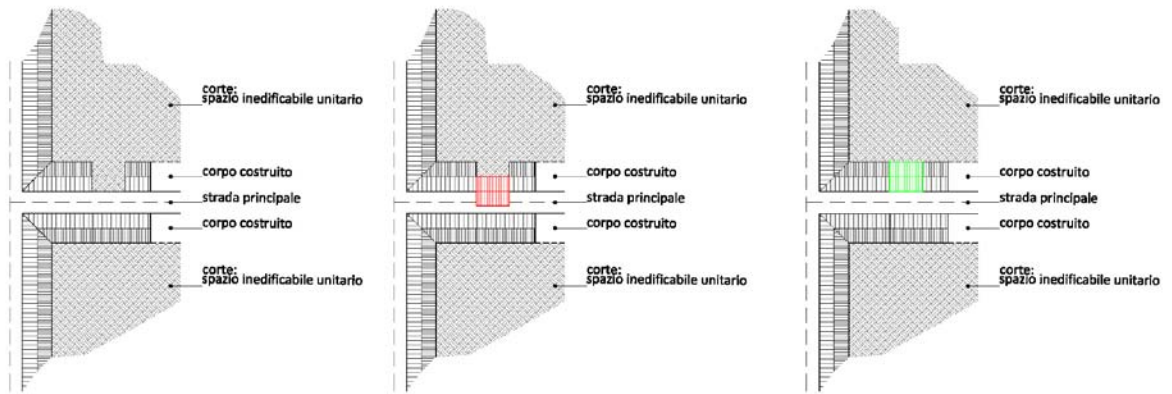
Stato di fatto



Stato di fatto

INTERVENTI NON AMMESSI

Interventi ammessi



Stato di fatto

Interventi ammessi

Interventi ammessi

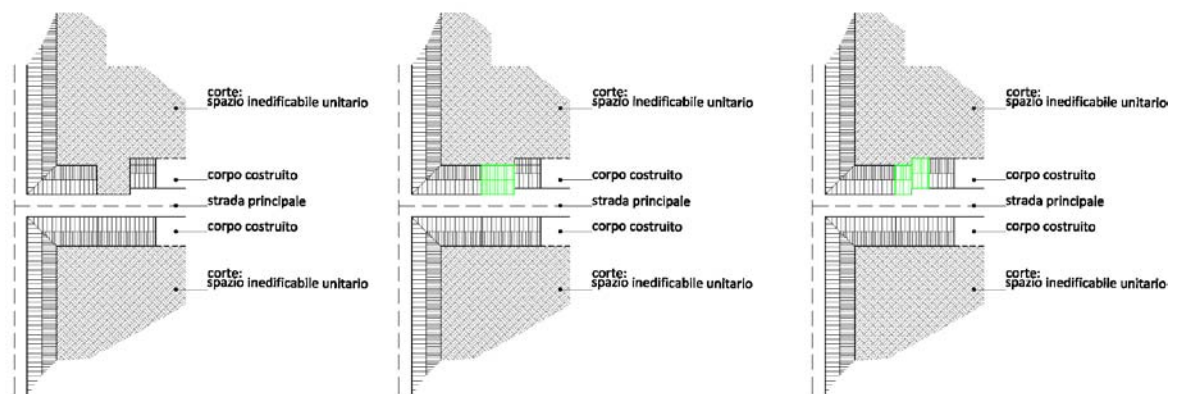


Figura 1 (art.5)



## Art. 6 - CORTI, CORTILI E SPAZI UNITARI: NUOVI VOLUMI ACCESSORI E/O TRASLAZIONE DI PICCOLI VOLUMI

- 1- Negli elaborati cartografici n.3pr e n.5pr del Piano delle Regole sono indicati con apposito simbolo grafico gli **spazi unitari**, quali corti, cortili o piazzette, la cui percezione, per il loro pregio ambientale, **deve** essere conservata unitaria.
- 2- **Negli interventi di ristrutturazione edilizia od urbanistica** la soluzione progettuale **deve** conservare, valorizzare e/o ripristinarne l'unitarietà, garantendo la coerenza tra lo spazio aperto e le fronti degli edifici che vi prospettano. Pertanto, **l'integrità di tali spazi aperti deve** essere preservata ed **è vietato** occuparne la parte centrale con fabbricati fuori terra di qualsiasi tipo. Tutto ciò implica che, qualora siano ammessi nuovi volumi o la traslazione di volumi accessori esistenti, la nuova posizione **dovrà essere** individuata il più possibile addossata agli edifici esistenti e/o al perimetro della corte, facendo attenzione ad accorparli a volumi accessori già esistenti.



Figura 2 (art.6)

## CAPO II– ELEMENTI EDILIZI

### Art. 7 - COPERTURE

- 1- La **sagoma** delle coperture costituisce un elemento architettonicamente rilevante, pertanto nella zona dei “*Nuclei di Antica Formazione urbana*” (naf) è **vietato** alterarne l’andamento, salvo per il recupero di condizioni incongrue, anomale o frutto di interventi sui manufatti originari non coerenti con la composizione architettonica dell’edificio o del contesto.
- 2- **Gli sporti di gronda dovranno**, ove possibile, essere conservati o riportati alle fogge originarie sia in termini dimensionali (aggetto) sia in relazione ai materiali costitutivi e decorativi dello sporto.
- 3- In generale **non è consentito** un **riallineamento delle gronde** mediante traslazione delle quote di imposta; l’eventuale esistente discontinuità è, in generale, considerata un elemento di pregio ambientale.
- 4- **Non sono ammessi** i tetti piani e quelli con falde a profilo spezzato o inverso.
- 5- È *preferibile* mantenere e valorizzare, in particolar modo nei fienili, le strutture di legno delle coperture di tipo tradizionale.
- 6- Negli interventi finalizzati alla coibentazione delle coperture, ferma restando la quota d’imposta dell’orditura del tetto, è *consentito* l’innalzamento della copertura entro il limite massimo di cm 15, se tale intervento non determina aumento del volume edilizio. In tutti gli altri casi gli interventi sulle coperture esistenti devono essere condotti nel rispetto delle caratteristiche strutturali originali e non possono in alcun modo modificare la linea di gronda e di colmo e la pendenza delle falde.
- 7- Gli **impianti** che necessariamente richiedono di essere posti in copertura (pannelli solari e impianti fotovoltaici) **non dovranno** alterare il profilo del prospetto su cui sono inseriti, evitando di sporgere oltre le sagome definite dalle linee di massimo ingombro dell’edificio.

Esempi

INTERVENTI NON AMMESSI

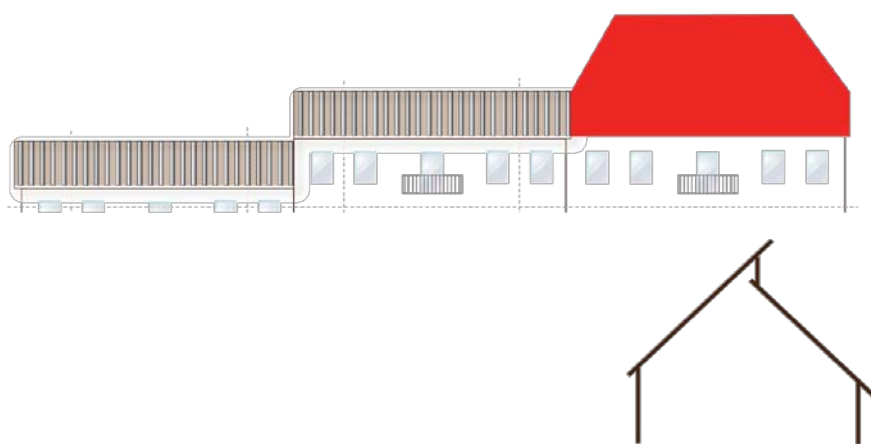


Figura 3 (art.7)



## Art. 8 - RECUPERO ABITATIVO DEI SOTTOTETTI

- 1- Per il recupero abitativo dei sottotetti in nel *“Nucleo di antica formazione”* (naf) è **vietato**:
  - modificare le linee di gronda esistenti e/o realizzare un’ulteriore linea di gronda a quota superiore ( edifici classificati: EVM, EVS,EVA, ECT, ERA),
  - realizzare sulle falde delle coperture delle fronti tutelate e specificate con apposito simbolo negli elaborati cartografici n.3pr e n.5pr del Piano delle Regole come *“Facciate di Pregio”*, finestrature a cappuccina, tagli per la formazione di terrazzini in falda che non siano arretrati di almeno 1m. dal piano definito dalla sottostante facciata;
  - effettuare un recupero abitativo del sottotetto che interessi solo parzialmente un edificio come compositivamente definito dalla lettura delle caratteristiche architettoniche della facciata.
- 2- Lo **spostamento delle solette orizzontali**, quando ammesso, **non deve** comunque compromettere la geometria della facciata, delle bucatore e gli allineamenti con edifici attigui.
- 3- Qualora sia ammessa la realizzazione di aperture in falda, potrà avvenire solo tramite l’inserimento di finestre in falda (tipo velux)di limitate dimensioni (non superiori a 1,5 mq) e purché allineate orizzontalmente fra loro e verticalmente rispetto alle aperture presenti in facciata.

Esempi

INTERVENTI NON AMMESSI

Interventi ammessi

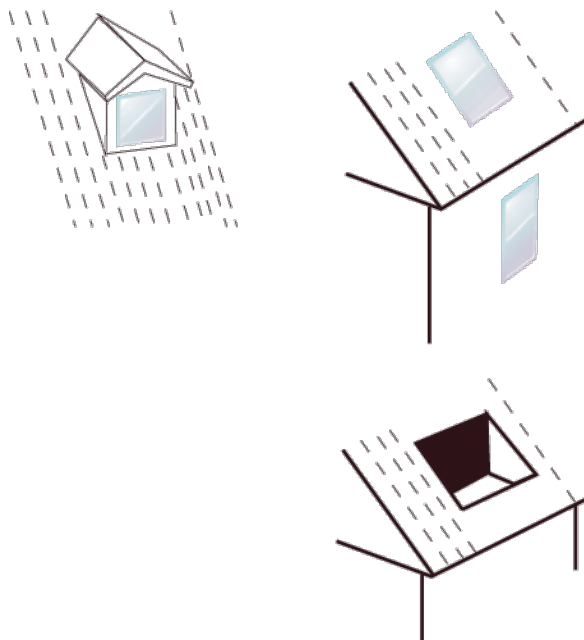


Figura 4 (art.8)

### Art. 9 - CORNICIONI, SPORTI, GRONDE E PLUVIALI

- 1- I **cornicioni** esistenti **devono** essere conservati.
- 2- In caso di intervento *si raccomanda* sempre il recupero degli elementi in condizioni precarie, mentre le sostituzioni devono essere realizzate con le caratteristiche geometriche, strutturali e materiche di quelli preesistenti.
- 3- **Gli sporti non possono** eccedere i 80 cm dal piano del muro perimetrale.
- 4- I canali di gronda e i pluviali *vanno realizzati preferibilmente* in rame e secondo le sagome tradizionali, rispettivamente di sezione semicircolare e circolare.

### Art. 10 - COMIGNOLI

- 1- I **comignoli esistenti di tipo tradizionale** vanno conservati, restaurati, ripristinati utilizzando materiali e tecniche tradizionali.
- 2- **In caso di sostituzione** il comignolo **deve** essere ricostruito con l'impiego di materiali e tecniche tradizionali, collocandovi sopra un cappello in coppi di laterizio quale elemento terminale.
- 3- I **camini di tipo prefabbricato** sono da considerarsi di carattere superfetativo e **vanno** quindi sostituiti secondo i disposti del presente articolo, eliminando tutte le parti in cemento vista.

## CAPO III–COMPOSIZIONE DELLE FACCIATE

### Art. 11 - FACCIATE DI PREGIO

- 1- Negli elaborati cartografici n.3pr e n.5pr del Piano delle Regole sono indicate, con apposito simbolo grafico, le facciate ed in generale le fronti edilizie che per la loro collocazione, composizione e apparato decorativo conservano, in tutto o in parte, elementi di pregio e/o identificativi dell'antico nucleo urbano.
- 2- **Gli interventi sulle facciate di pregio devono** limitarsi alle opere di manutenzione e/o restauro degli elementi originari, oltre al recupero degli elementi originari qualora le facciate abbiano subito interventi incongrui o incompatibili con la composizione architettonica.
- 3- Gli apparati decorativi, le targhe, gli affreschi e simili devono essere oggetto di conservazione e valorizzazione.

### Art. 12 - FACCIATE

#### 12.1 Aperture: partiture

- 1- Di norma tutte le **aperture devono essere conservate** nella configurazione esistente, ad esclusione dei casi di ripristino di aperture originarie o di eliminazione di aperture in contrasto con la conformazione originale delle stesse.
- 2- **Le nuove aperture o le trasformazioni di quelle esistenti vanno** sempre realizzate conservando le proporzioni e i rapporti che caratterizzano il fronte dell'edificio e la partitura delle aperture originarie esistenti. Se l'edificio non presenta alcuna geometria riconoscibile o questa è totalmente incongrua rispetto ai caratteri dell'abitato storico, si deve intervenire assumendo a riferimento i rapporti dimensionali, le modularità e gli schemi di allineamento orizzontale e verticale riportate nel presente "*Manuale urbanistico edilizio*".

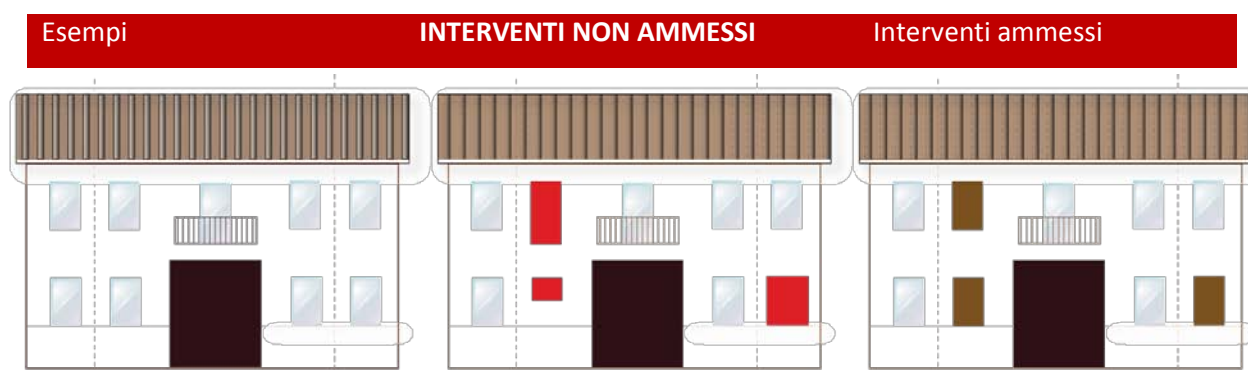


Figura 5 (art.12)

#### 12.2 Aperture: ingressi pedonali

- 1- **Le nuove porte** nei prospetti su strada dei fabbricati esistenti e di nuova edificazione **devono avere** come riferimento gli altri ingressi pedonali presenti nella medesima facciata e le geometrie e le forme descritte nel presente "*Manuale urbanistico edilizio*".

### 12.3 Aperture: ingressi carrai

- 1- Eventuali **nuovi ingressi** carrai **dovranno** essere realizzati nel rispetto delle forme sopra descritte e preferibilmente utilizzare le tecniche costruttive tradizionali.
- 2- Gli **ingressi carrabili devono** avere una larghezza massima fra i 2,7m e i 4m, preferibilmente dovranno avere, come elementi di chiusura superiore, un arco ribassato o con architrave a vista.

### 12.4 Aperture: finestre

- 1- Nella tradizione edilizia locale le finestre sono sempre rettangolari allungate in verticale con un rapporto tra base ed altezza che varia da 1:1,5 a 1:2. Inoltre, data una larghezza generalmente compresa tra gli 80 e i 100 cm, e un'altezza fra i 120 cm e i 200cm. Rapporti differenti si trovano nelle portefinestre, nelle aperture degli spazi originariamente destinati ad altro uso e per i finestrelli del sottotetto.
- 2- **La realizzazione di nuove aperture o la modifica** di quelle esistenti **dovrà** avvenire nel rispetto delle geometrie e delle dimensioni qui descritte.
- 3- Nei casi in cui si rende necessaria la collocazione di inferriate, il loro posizionamento dovrà sempre avvenire all'interno del foro.

Esempi

INTERVENTI AMMESSI



(una larghezza generalmente compresa tra gli 80 e i 100 cm, e un'altezza fra i 120 cm e i 200cm)

Figura 6 (art.12.4)

### 12.5 Infissi: porte e portoni

- 1- Nei prospetti dove esistono serramenti tipici in legno, gli stessi devono essere conservati o sostituiti con nuovi serramenti di uguale disegno e materiale.
- 2- I **nuovi serramenti** per i vani che ne sono privi **vanno** realizzati con lo stesso materiale e con il medesimo disegno di quelli originari esistenti nello stesso fronte del fabbricato, compatibilmente con i materiali e le forme degli esempi qui riportati.
- 3- Dove non esistano serramenti tipici, le porte ed i portoni di accesso devono essere realizzate in legno.

Esempi

INTERVENTI AMMESSI

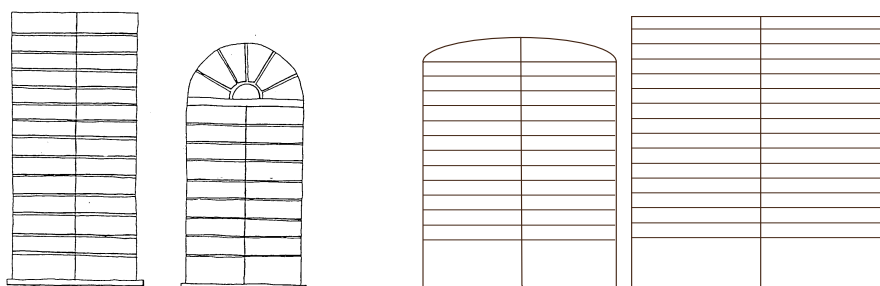


Figura 7 (art.12.5)

### 12.6 Infissi: telai delle finestre e serramenti esterni

- 1- I sistemi di oscuramento più utilizzati a Garbagnate Milanese sono le persiane in legno a doghe orizzontali. Si presenta in diverse varianti, in ragione delle specchiature inferiori apribili o delle doghe orientabili.
- 2- In presenza di **serramenti tipici** è *preferibile* il restauro e la conservazione degli stessi, che costituiranno modello di riferimento in caso di loro rifacimento integrale.
- 3- Gli **infissi esistenti e di nuova realizzazione vanno** protetti con vernici opache e tinteggiati con i colori della tradizione locale, cioè il verde, il marrone scuro, o il grigio curando l'accostamento con le tinte della facciata.
- 4- Le serrande **avvolgibili**, i **serramenti in alluminio**, i **doppi telai esterni non sono compatibili** con l'ambiente dell'abitato storico e in caso di intervento su unità edilizie dove sono presenti è **obbligatoria** la loro sostituzione con infissi in legno conformi a quelli qui descritti.

Esempi

Interventi ammessi

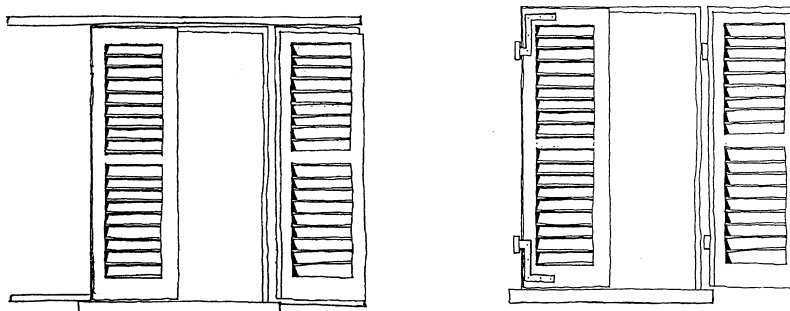


Figura 7 (art.12.6)

### 12.7 Infissi: vetrine

- 1- **Le vetrine vanno** sempre realizzate in arretramento rispetto al piano esterno delle facciate, privilegiando la suddivisione della parte vetrata in 2 o più riquadri di forma rettangolare, così come negli esempi riportati. Per la loro realizzazione si possono utilizzare profilati semplici in legno di colore verde scuro o marrone scuro, o profilati in ferro di sezione quadrata o rettangolare di colore nero o grigio.
- 2- **Non sono consentite** le saracinesche metalliche poste anteriormente alle vetrine, mentre quale elemento di chiusura si prescrive l'utilizzo di portoni in legno.
- 3- **Le aperture esistenti non possono** essere modificate per ospitare vetrine di altra forma, che vanno adattate nel loro disegno collocando un sovralucente in legno dello stesso colore del portone sottostante.
- 4- In presenza di **più vetrine e chiusure esterne** nello stesso fronte, queste **vanno coordinate** fra loro relativamente ai materiali, alle proporzioni, alle misure e alle forme utilizzate.
- 5- **E' sempre possibile** la chiusura parziale delle stesse per ricavarvi una porta od una finestra. In presenza di tali possibilità sono vincolanti le prescrizioni relative a geometrie e modalità costruttive contenute nella presente guida.
- 6- **L'impiego di elementi illuminanti esterni** a integrazione di quelli pubblici è **consentito** solamente per segnalare attività di pubblico interesse (bar, ristoranti, alberghi, farmacie, uffici pubblici).

Esempi

INTERVENTI NON AMMESSI

Interventi ammessi

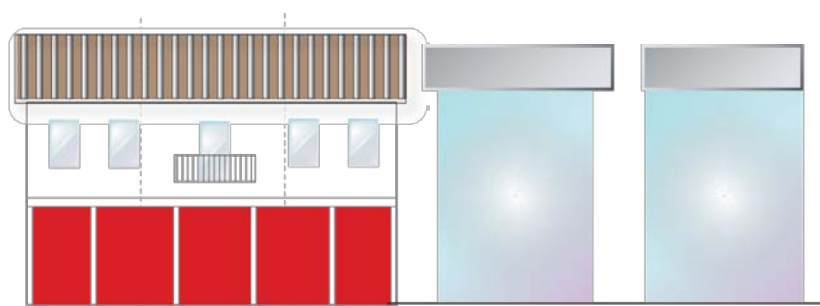


Figura 8 (art.12.7)



### 12.8 Inferriate e manufatti in metallo

- 1- I **manufatti tradizionali in metallo lavorato**, quali cancelli e inferriate, **vanno conservati** e in caso di sostituzione riprodotti con le forme e le tecniche originarie.
- 2- **Le eventuali nuove griglie** delle finestre e gli eventuali nuovi sovraluci in ferro di porte e portoni **dovranno** sempre adottare le forme e le geometrie desumibili dalla tradizione costruttiva locale

### 12.9 Attacco a terra

- 1- La definizione dei piani terreni **deve** rispondere al principio di continuità con gli edifici contigui, facendo attenzione alle soluzioni di raccordo.
- 2- **Non sono ammesse** soluzioni architettoniche quali piloties, piani rialzati o sfalsati rispetto al filo stradale, se non in continuità a quelli esistenti.

## Art. 13 - RIVESTIMENTI DELLE FACCIATE

- 1- Le facciate **devono** essere finite con intonaco, tranne quando il tipo di costruzione e il carattere architettonico dell'edificio non richiede l'impiego di altri materiali quali, ad esempio, il mattone a vista in laterizio, o la pietra. Le stilature delle fughe dovranno essere moderatamente colorate in pasta, della stessa gamma del manto principale. Per tali rivestimenti dovranno essere mantenute e valorizzate le fasce marcapiano, le lesene e le partiture architettoniche. I rivestimenti plastici così detti a "frattazzo" o "buccia d'arancia", lo strollato o graffiato, il cemento a vista, le tessere vetrose e le ceramiche sono vietate.
- 2- La scelta del **tipo di rivestimento e della tinteggiatura deve** essere fatta tenendo conto delle soluzioni adottate dagli edifici esistenti attigui, ma solamente se congruenti con i caratteri della tradizione locale.
- 3- **La zoccolatura delle facciate e degli androni devono** essere alte 100cm e comunque devono rimanere al di sotto della linea dei davanzali delle finestre poste al piano terra, ad eccezione degli edifici di particolare pregio e dei palazzi. La facciata di questi edifici può essere trattata in maniera differente fino alla linea del primo piano.
- 4- Per **le zoccolature si consiglia** l'impiego di lastre regolari con esclusione del tipo "opus incertum" o l'inserimento di pietre isolate.
- 5- Ove possibile, si dovrà prescrivere un rinzaffo finale con sabbie sufficientemente grossolane così da riprendere la tessitura degli antichi intonaci locali. E' da evitare la posa di intonaci che lascino in vista solo alcune porzioni della struttura muraria.

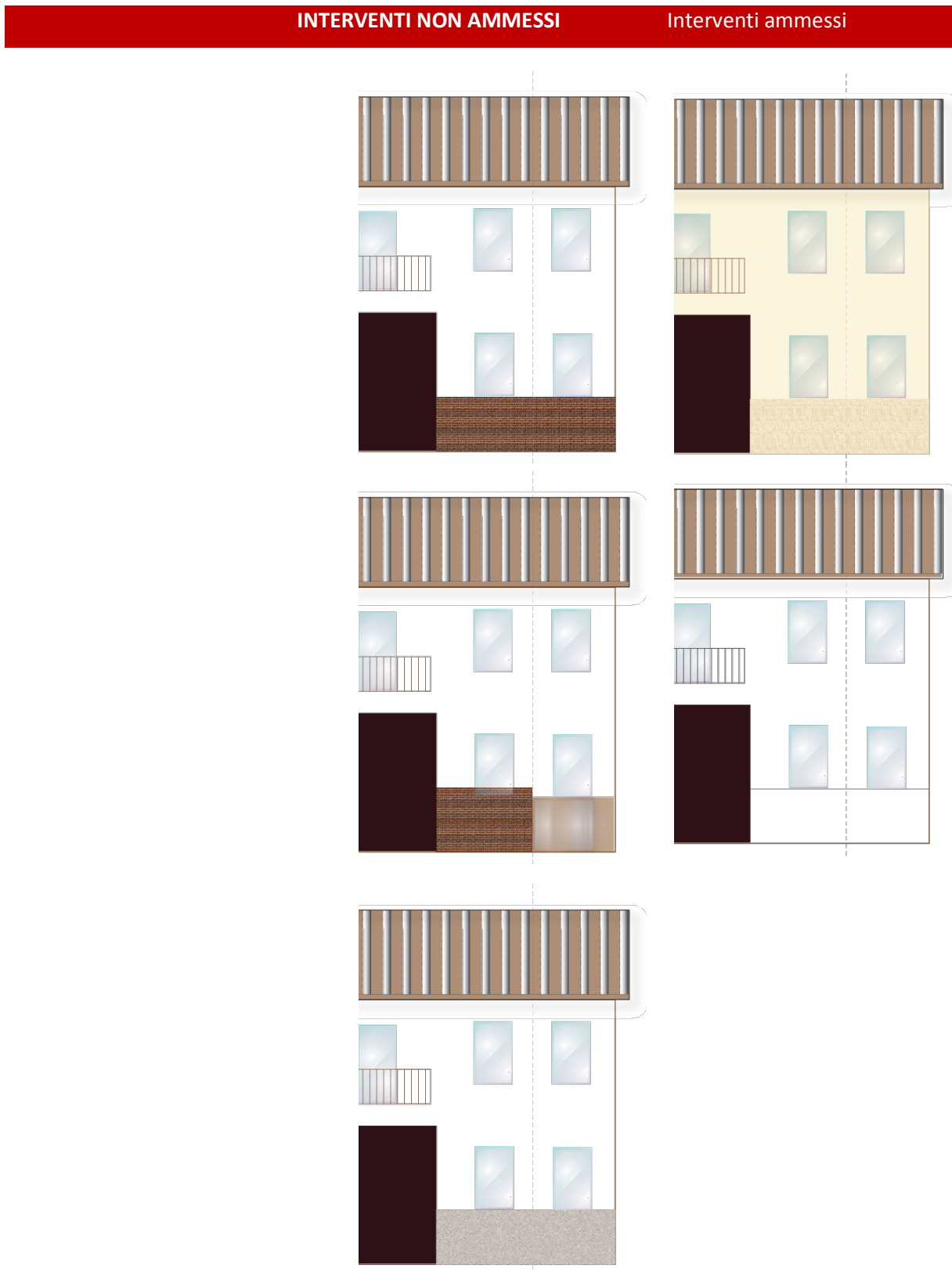


Figura 9 (art.13)



## Art. 14 - BALCONI, BALLATOI E ALTRI ELEMENTI DISTRIBUTIVI

- 1- L'utilizzo di **balconi sul fronte strada e sulle facciate di pregio è vietato**.
- 2- I **ballatoi, gli androni, i loggiati e gli altri elementi distributivi** simili esistenti **devono** essere preservati e valorizzati. Allo stesso modo devono essere conservate le scale di accesso ai piani superiori poste all'intersezione di due o più corpi fabbrica e coperte dall'estensione del tetto. Tali elementi devono essere preservati o riproposti e non possono essere modificati attraverso la realizzazione di tamponature anche provvisorie.
- 3- I **ballatoi in pietra** (serizzo, granito o beola) o **in legno devono** essere conservati e valorizzati, allo stesso modo quelli di soletta e/o reggimensola in pietra. La pietra e il legno sono i materiali da impiegare nelle nuove realizzazioni, quando ammesse, e nel rifacimento di ballatoi costruiti con materiali diversi. La copertura dei ballatoi è ammessa solo in contiguità a strutture esistenti e con le medesime caratteristiche di quelle prescritte per le porte e le porte finestre.
- 4- La percorribilità dei ballatoi **può essere** interrotta solo con l'utilizzo di cancelli in ferro o vetro di forme e dimensioni sobrie.

### INTERVENTI NON AMMESSI

### Interventi ammessi

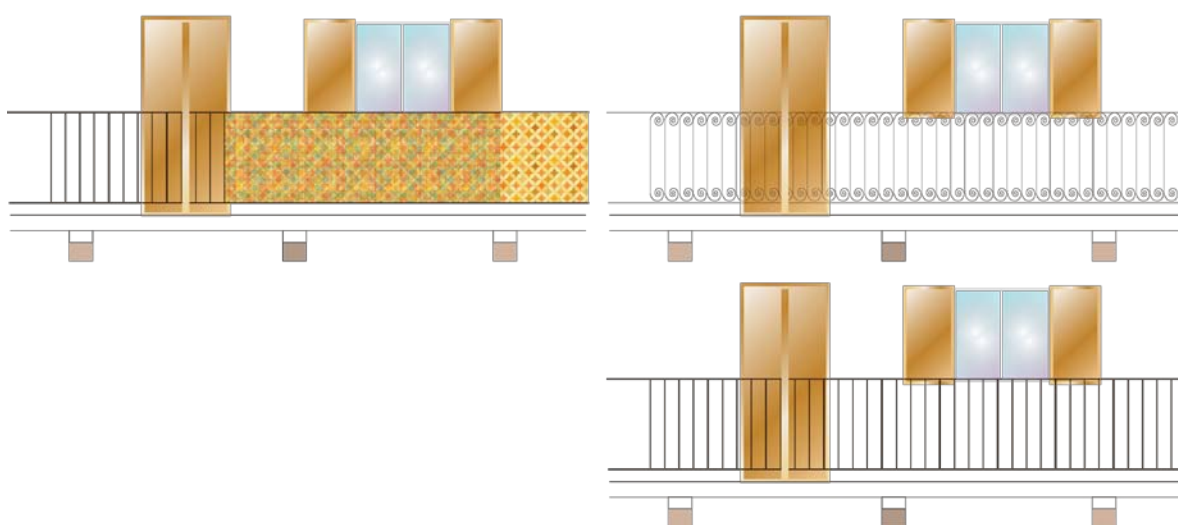


Figura 10 (art.14)

## Art. 15 - SUPERFETAZIONI ED ELEMENTI INCONGRUI

Si **deve porre** particolare attenzione nell'eliminazione degli elementi incongrui stratificatesi nel tempo e che mal si armonizzano con il disegno, i materiali, i colori, la struttura e la composizione dell'edificio. Le superfetazioni possono essere segnalate direttamente dall'AC in fase di rilascio di permesso di costruire e pratica sostitutiva.

## CAPO IV– ELEMENTI ARCHITETTONICI E DECORATIVI

### Art. 16 - PRESCRIZIONI GENERALI

- 1- **Gli elementi architettonici** e decorativi rilevanti **devono** essere conservati e salvaguardati, evitandone lo spostamento o la manomissione quali testimonianza della storia, delle pratiche costruttive e agricole locali.
- 2- In presenza di elementi in laterizio e di materiali lapidei è **consentita** la pulitura e il rifacimento dei giunti con malte uguali alle originali, con sigillatura a cazzuola e la spazzolatura, col divieto di operare con dischi abrasivi.
- 3- In caso di parti degradate è bene adottare opportuni trattamenti a base di iniezioni di resine.
- 4- Gli elementi in laterizio possono essere ripresi e/o sostituiti con materiali uguali per grana e dimensione (preferibilmente di recupero).
- 5- La sostituzione degli elementi lignei **deve avvenire** con elementi simili per dimensione ed essenza legnosa.
- 6- Se per rimediare a cedimenti che interessano la struttura muraria è **necessario** rimuovere elementi di decoro, questi vanno da ricollocati nella posizione originaria al termine dell'intervento.
- 7- In ragione dello stratificarsi nel tempo sull'edilizia storica delle diverse trasformazioni stilistiche e costruttive, negli interventi di recupero *si raccomanda* particolare attenzione alla presenza di elementi eventualmente nascosti sotto lo strato più superficiale, in quanto importante testimonianza della cultura architettonica. In particolare è importante salvaguardare il patrimonio testimoniale del manufatto fisico, quali decorazioni, affreschi, dettagli costruttivi, tessiture particolare nelle murature, reperti di precedenti aperture, che vanno conservate in loco.
- 8- In caso di intervento su facciate dotate di cornici di porte, portali e finestre se ne **prescrive** la conservazione integrale di tali elementi decorativi o il ripristino nel caso siano degradati.
- 9- Le soglie ed i davanzali in laterizio intonacato **devono essere** sempre conservati nella loro consistenza originaria. Eventuali mattoni deteriorati e non più recuperabili possono essere sostituiti con altri il più possibile simili agli originari per dimensione, colore e fattura. In presenza di soglie e davanzali in pietra di valore testimoniale si procederà al loro recupero integrando le eventuali parti mancanti ed evitando interventi di pulizia di tipo distruttivo.
- 10- Nelle nuove aperture ci **si deve** attenere ai caratteri delle altre parti del fronte di intervento; oppure, in assenza di riferimenti in loco, possono essere collocate soglie e davanzali in mattoni pieni o in pietra sagomati.
- 11- *Si raccomanda* la conservazione dei marcapiani e l'eventuale ricostituzione delle parti mancanti o deteriorate, avendo cura di coordinare tali interventi con quelle sulle altre componenti della facciate.
- 12- **Si prescrive** la conservazione assoluta delle lesene e la rimozione di eventuali elementi che ne deturpino l'integrità, quali intonaci successivi, cavi, insegne.



- 13- **Si prescrive** la rimozione di tutte le zoccolature in cemento a superficie granulare e la loro eventuale sostituzione con fasce protettive in intonaco liscio in malta di calce, sporgenti un massimo di cm 1 dal restante intonaco della facciata.
- 14- **Sono vietate** l'asportazione e la modificazione dei manufatti decorativi in pietra.
- 15- Ogni intervento sui fronti dove sono presenti elementi decorativi in pietra **deve prestare** particolare attenzione alla loro conservazione. Non è possibile ricoprirli con intonaco, tinteggiatura o altro materiali di finitura che vanno rimossi quando presenti, così da mantenere i cantonali nettamente distinguibili rispetto al piano dell'intonaco. Gli interventi di pulitura non devono essere distruttivi, evitando in ogni modo l'abrasione del materiale.

## CAPO V– FIENILI

### Art. 17 - PRESCRIZIONI PARTICOLARI PER IL RECUPERO DEI FIENILI.

- 1- **La trasformazione residenziale dei fienili deve** prevedere il mantenimento della struttura esistente nel caso di edifici accessori agricoli di matrice tradizionale che presentino caratteristiche di interesse architettonico (arcate, iscrizioni, raffigurazioni sacre), negli altri casi è ammessa la demolizione ed il recupero del volume.
- 2- *Si consiglia* che la nuova costruzione mantenga una definizione architettonica che riprenda alcuni elementi fondamentali delle costruzioni agricole (visibilità della struttura portante, copertura a capanna, ecc..)
- 3- **Le nuove tamponature devono** essere leggermente arretrate rispetto al filo interno della struttura portante o essere ulteriormente arretrate al fine di creare logge coperte e ballatoi di distribuzione; devono essere realizzate in muratura intonacata, in vetro o in altri materiali purché ben si armonizzino con il contesto e con i materiali della costruzione.
- 4- Fatti salvi i diritti delle parti terzi, **è ammessa** la realizzazione di **nuove aperture** sul fronte opposto alla facciata pilastrata purché di forma e dimensione contenute, di geometria regolare e purché nella composizione della parete prevalgano i pieni rispetto ai vuoti.
- 5- Nel caso siano presenti aperture al piano terreno, quelle ai piani superiori **dovranno essere** allineate verticalmente ad esse e rispettarne le proporzioni.
- 6- **E' ammesso l'ampliamento di aperture** esistenti e la trasformazione di porte in finestre e viceversa qualora siano coerenti con il disegno generale dell'edificio. La realizzazione di nuove aperture e la modificazione di quelle esistenti è limitata al rispetto dei rapporti aereo-illuminanti ed a comprovate necessità funzionali.
- 7- **Non è ammessa** la realizzazione di **elementi esterni al volume** edificato (scale, elementi di distribuzione, verande, balconi, tettoie ecc...)
- 8- Sulle coperture **sono ammesse** aperture, vetrate, terrazzi in falda purché di dimensioni contenute.
- 9- **È vietata** la realizzazione di **abbaini**, di monachine o altane e di qualsiasi elemento che modifichi la continuità della superficie di copertura.
- 10- **Il manto di copertura deve essere** obbligatoriamente in coppi o portoghesi in cotto; le gronde, i pluviali e le scossaline devono essere realizzate in rame.
- 11- **Non sono ammessi trattamenti** delle murature con materiali ceramici, clinker o similari.
- 12- **Sono vietati gli infissi in alluminio anodizzato e le tapparelle oscuranti.** *E' consigliato* che i parapetti e le inferiate abbiano un disegno semplice e lineare.
- 13- **Le finiture devono essere** in armonia con i colori di facciata: è necessario utilizzare serramenti e persiane o scuri, rifiniti nelle tonalità tradizionali del marrone, del verde o del grigio.
- 14- **I colori** più adatti al trattamento delle murature e delle nuove tamponature sono quelli delle terre chiare, per meglio far risaltare il contrasto con le strutture portanti e gli elementi decorativi in laterizio. *Sono preferibili* in particolare i toni dal giallo all'ocra, radicati nella tradizione locale.



15- Al fine di coordinare gli interventi edilizi è *consigliata* la redazione **di un progetto unitario**, esteso all'intero edificio (caratterizzato da unitarietà architettonica e funzionale), di riferimento per le singole unità catastali.



## CAPO VI– CONDOTTE E IMPIANTI TECNICI

### Art. 18 - PRESCRIZIONI GENERALI

- 1- Nei fronti che si affacciano sulla corte principale **dovranno** essere debitamente schermate e nascoste alla vista. E' fatto divieto di lasciare in vista tubazioni, canaline, cavi e fili.
- 2- La presenza di contatori di qualsiasi genere e natura anche se protetti da sportelli forniti dalle aziende erogatrici, **dovrà** essere mitigata, prevedendone l'inserimento all'interno di manufatti perfettamente integrati con le recinzioni e/o le costruzioni principali.
- 3- Gli impianti esterni in vista sulla facciata (tubi, canne, esalatori, cavi e condotte, etc.) **non sono ammessi** sulla facciata della corte principale; sono consentiti unicamente i tubi pluviali, che dovranno essere preferibilmente realizzati con rame o color rame, escludendo colori argento, oro, bronzo chiaro e simili.



## CAPO VII– SPAZI APERTI INTERNI PRIVATI E PUBBLICI.

### Art. 19 - SPAZI UNITARI(CORTI E CORTILI)

- 1- Negli elaborati cartografici n.3pr e n.5pr del Piano delle Regole sono indicati con apposito simbolo grafico gli **spazi unitari**, quali corti o piazzette, la cui percezione, per il loro pregio ambientale, **deve essere** conservata unitaria. In tali spazi unitari è vietata la collocazione di recinzioni e/o di manufatti accessori.
- 2- Negli interventi di ristrutturazione edilizia od urbanistica la soluzione progettuale **deve** conservare, valorizzare e/o ripristinarne l'unitarietà, garantendo la coerenza tra lo spazio aperto e le fronti degli edifici che vi prospettano.

### Art. 20 - PERTINENZE

- 1- È **vietato** l'impiego di materiali quali la plastica, l'alluminio e altri materiali ferrosi, il vetroresina e tutti i materiali che non assicurano il rispetto del decoro pubblico nella realizzazione di box, piccoli accessori, e altri volumi di servizio alle abitazioni e alle attività insediate.
- 2- Quando addossati ad una recinzione o ad un edificio, **i volumi di servizio devono** essere realizzati con materiali, colori e rivestimenti il più possibile simili a quelli degli edificio o recinzione adiacente, se congruenti con quelli della tradizione costruttiva locale.
- 3- **I pergolati**, comunque ammessi, *possono essere* addossati ai muri perimetrali o edifici e devono essere realizzati in legno, in ferro verniciato o elettro – colorato, in pietra.
- 4- **I posti macchina scoperti devono essere** segnalati attraverso cambiamento della pavimentazione e non possono essere delimitati da reti metalliche o altri tipi di recinzioni.

### Art. 21 - PARCHEGGI PRIVATI

- 1- Per gli **interventi di ristrutturazione edilizia** comportanti demolizione con ricostruzione, di ristrutturazione urbanistica, di recupero abitativo di edifici accessori o ex agricoli, nonché di recupero abitativo dei sottotetti è **obbligatorio** il reperimento di spazi da destinare a parcheggio nella misura stabilita dalla Legge e secondo quanto stabilito agli artt. 24, 26 delle NTA del Pdr; l'eventuale monetizzazione delle dotazioni di parcheggio potrà essere ammessa secondo i criteri stabiliti dal comma 3 dell'art. 64 della LR 12/2005 e s.m.i.
- 2- Le rampe di accesso, gli edifici di ingresso ad eventuali box interrati non devono precludere l'unitarietà dello spazio centrale.

### Art. 22 - PERMEABILITÀ DEGLI SPAZI APERTI

**I percorsi ciclo - pedonali interni** alle corti e ai tessuti storici esistenti **dovranno** essere mantenuti e preferibilmente potenziati. La loro disciplina d'uso, compresa la chiusura nelle ore notturne e nei giorni feriali, sarà regolata da apposita convenzione o atto equipollente in fase di adozione del PA o del titolo abilitativo.

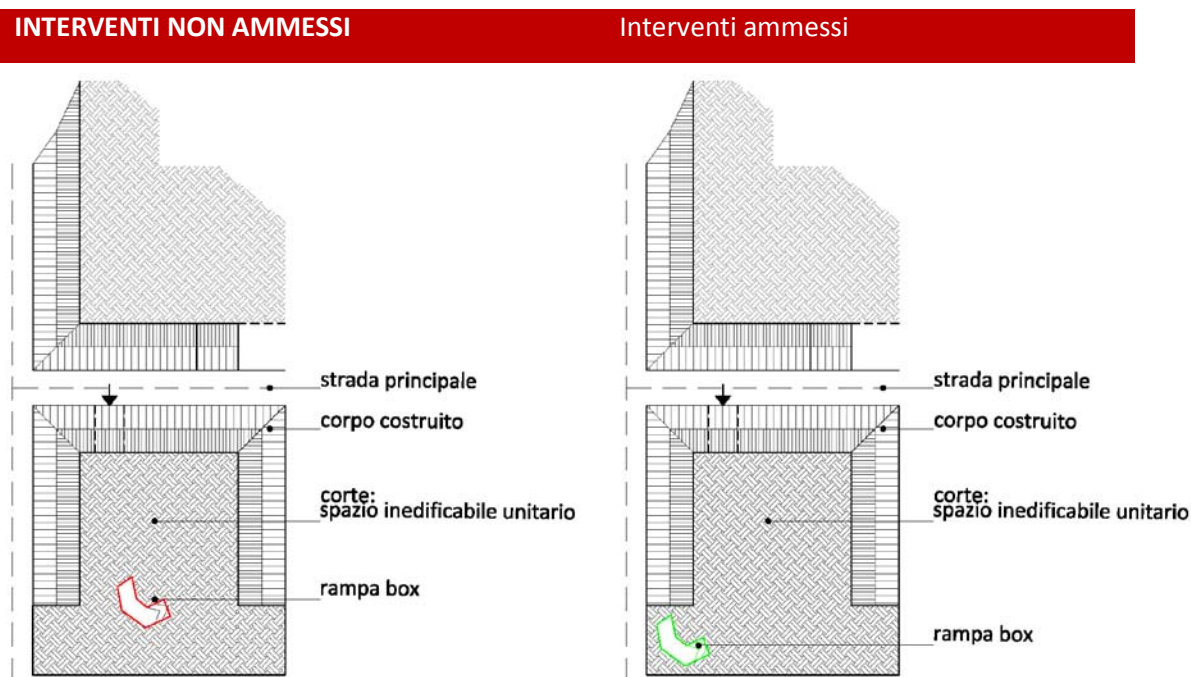


Figura 11 (art.22)

### Art. 23 - PAVIMENTAZIONI DI SPAZI AD USO PUBBLICO

- 1- Negli interventi di recupero *si raccomanda* la conservazione dei materiali di pavimentazione tradizionalmente usati per gli spazi pubblici (pietra e cotto) e la liberazione degli acciottolati e degli ammattonati dalla presenza di calcestruzzo e asfalto.
- 2- Eventuali corsie pedonali, tombini, griglie di protezione in pietra *si consiglia* di conservare e quando non recuperabili sostituirli con elementi simili.
- 3- **E' vietato** l'impiego di pavimentazioni in calcestruzzo, asfalto e ceramica, mentre quelle realizzate con masselli autobloccanti sono consentite solamente nei parcheggi pubblici.
- 4- In ogni caso **deve** essere assicurata **la maggiore estensione possibile** di superficie permeabile in profondità allo scolo delle acque.
- 5- Lo spazio antistante gli accessi e le finestre al piano terra delle abitazioni può essere schermato, e comunque trattato in modo tale limitare l'introspezione. A tale scopo *si consiglia* l'impiego di fioriere e di altri elementi verdi o l'impiego di altri accorgimenti progettuali (quali la variazione delle quote di calpestio, diversa pavimentazione...)

### Art. 24 - MURI E RECINZIONI

- 1- **I muri di recinzione in cotto o sasso** esistenti **devono** essere conservati e restaurati.
- 2- **Le recinzioni devono** rispondere ai principi di linearità (sono da evitare recinzioni curvilinee o eccessivamente segmentate).
- 3- **Le nuove recinzioni devono** essere coordinate in altezza con le recinzioni adiacenti.





- 4- **Le recinzioni devono** essere di disegno semplice e di materiali compatibili con il contesto di insediamento (sono da evitare, ad esempio, recinzioni esterne prefabbricate in cemento, l'utilizzo dell'opus incertum, l'uso di colorazioni vivaci, l'utilizzo di elementi fuori scala, ecc..)
- 5- In caso di **apertura di porte e finestre si dovranno** seguire le indicazioni contenute nel presente s ai punti precedenti.
- 6- Per interventi nei contesti storico-tradizionali *sono consigliate* recinzioni in muratura piena o in ferro. L'altezza massima delle recinzioni in contesto storico tradizionale è di 2,20 metri.
- 7- **Le recinzioni** a diretto contatto **con il territorio agricolo** o con aree verdi pubbliche **devono** essere trattate a verde attraverso la posa di siepi, rampicanti od altri elementi arborei.

#### **Art. 25 - VERDE**

- 1- Gli **spazi aperti** trattati a verde **devono** essere curati e mantenuti con l'obbligo della pulizia del terreno e della potatura delle piante.
- 2- Gli **alberi presenti** negli spazi ad orto o giardino **devono** essere conservati ed il loro abbattimento o la loro potatura radicale, quale ad esempio la capitozzatura, non possono avvenire senza la preventiva autorizzazione dell'Amministrazione Comunale.
- 3- Negli interventi che riguardano gli spazi aperti o gli spazi di pertinenza degli edifici si **dovranno** prevedere sistemazioni a verde che privilegino le piante autoctone. In caso di nuove piantumazioni, l'inserimento di tali essenze va sempre valutato in relazione ai caratteri storico – architettonici del contesto e quanto eventualmente indicato nel PTC del Parco delle Groane.

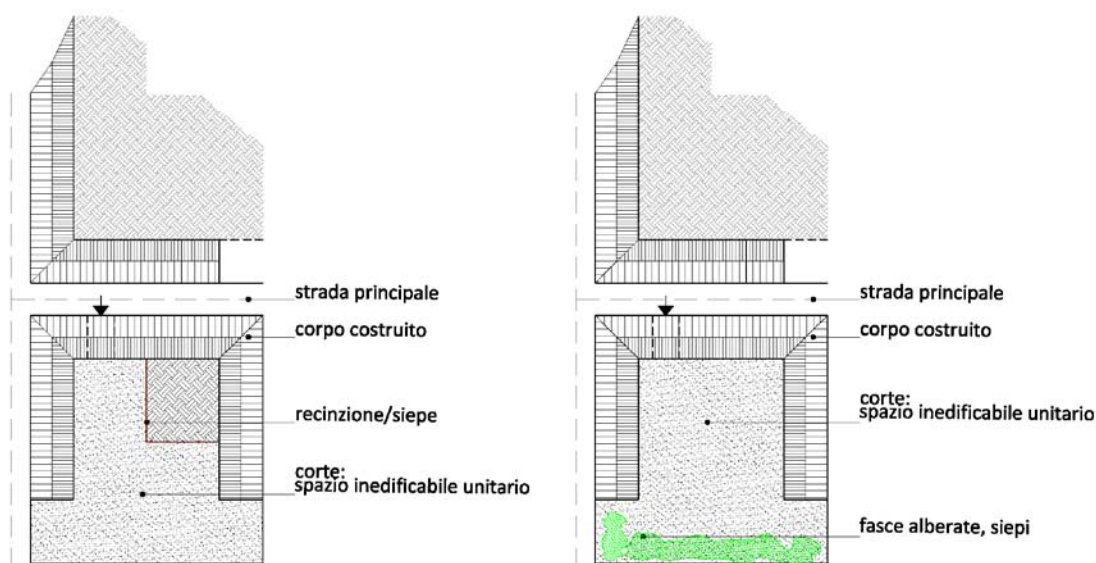
**INTERVENTI NON AMMESSI****Interventi ammessi**

Figura 12(art.23)

**Art. 26 - ANTENNE TELEVISIVE, SATELLITARI E RADIO**

- 1- **E' ammessa** una sola antenna televisiva e satellitare per edificio e ove si abbiano più antenne televisive e satellitari si auspica l'unificazione degli impianti di ricezione.
- 2- Le antenne televisive, satellitari e radio, **devono** essere poste in posizione non visibile dalla pubblica via e colorate con la medesima tinta della superficie di appoggio (ad esempio color cotto se posizionate sulle coperture). Non è ammessa l'installazione di qualsiasi tipo di antenne su balconi, logge, ballatoi, finestre o sulla facciata prospiciente la pubblica via.

**Art. 27 - INSEGNE, TARGHE E TENDE PER ESTERNI**

- 1- Le **insegne** delle attività commerciali **devono** essere realizzate in modo da ridurre al minimo il loro impatto visivo sull'ambiente urbano, evitando l'utilizzo di materiali, colori e forme geometriche in contrasto con i caratteri del contesto storico – monumentale e civile circostante.
- 2- Per ridurre l'intrusione percettiva delle insegne e uniformare le loro caratteristiche **si prescrive**, in caso di intervento, l'utilizzo di una delle seguenti modalità di realizzazione:
  - insegne dipinte sul muro, sopra la vetrina o l'ingresso, con la scritta contenuta in un rettangolo alto al massimo cm 50 e lato come l'apertura della vetrina o della porta sottostante, con la possibilità di predisporre un fondo di colore diverso rispetto alla scritta all'interno dei limiti dimensionali dati;
  - insegna realizzata con lettere adesive poste sulle vetrine;
  - insegna su supporto in legno o metallo, posto sopra le vetrine;



- insegna nel sovraluce di porte e vetrine, a filo con il serramento della vetrina, dello stesso materiale con cui è formato il telaio della vetrina.
- 3- Limitatamente alle attività di pubblico interesse (bar, ristoranti, alberghi, farmacie, uffici pubblici) è *consentito* installare insegne a bandiera a fianco dell'ingresso, su supporti rettangolari in metallo verniciato ad una altezza minima di 300 cm da terra.
- 4- **Forme e dimensioni** dei cartelli pubblicitari **dovranno** rispondere ai criteri di massima integrazione possibile con il contesto e non ostacolare la vista di edifici o elementi architettonici o viste di pregio.
- 5- **La scritta e il piano del supporto** *possono essere* di colore nero, bianco, grigio, marrone scuro, verde scuro. **L'illuminazione dell'insegna può essere** solo indiretta e sono escluse le insegne al neon o con luce intermittente.
- 6- **Le insegne e le targhe non possono** ostruire visivamente, modificare o danneggiare eventuali elementi di pregio architettonico e decorativo, quali ad esempio cornici di porte e finestre, inferriate, davanzali, decorazioni pittoriche, ecc.
- 7- **Le tende esterne** a protezione delle vetrine di attività commerciali **sono consentite** solo al piano terra, di foggia e colore uguale fra loro quando collocate nel medesimo fronte. I parametri dimensionali ai quali attenersi sono i seguenti:
  - sviluppo frontale uguale a quella della vetrina;
  - oggetto su strada non superiore alla larghezza del marciapiede ;
  - altezza da terra almeno m 2,20.



# 3

## TITOLO III

SPAZIO APERTO, AMBITI E ELEMENTI DEL  
PAESAGGIO



## TITOLO III- SPAZIO APERTO, AMBITI E ELEMENTI DEL PAESAGGIO

### CAPO I – SETTORE GEOMORFOLOGICO E NATURALISTICO

#### Art. 28 - ELEMENTI DEL TERRITORIO AGRICOLO

- 1- I **filari interpoderali e le macchie boscate** costituite da essenze autoctone ad alto fusto **devono** essere mantenute e curate fatte salve esigenze di sicurezza o di ammaloramento.
- 2- La sostituzione delle essenze e la nuova piantumazione deve essere realizzata con le piante arboree e arbustive definite nell'elenco del Parco Regionale delle Groane denominato "*Elenco specie tipiche locali arboree ed arbustive*".
- 3- I **canali scolmatori**, di irrigazione, i corsi d'acqua naturali ed artificiali minori **devono** essere mantenuti nella loro configurazione funzionale e formale, evitando interramenti, deviazioni, modifiche della sezione fatte salve le necessità funzionali legate alla regolazione delle acque.
- 4- È vietato sopprimere le strade poderali pubbliche o private.
- 5- I tracciati agricoli esistenti di proprietà privata possono essere modificati o soppressi nel rispetto dei terzi e previo verifica inerente al loro valore storico ambientale.
- 6- Per il **tracciamento di nuovi percorsi agricoli** si **devono** rispettare le geometrie e le giaciture esistenti utilizzate nella suddivisione del suolo agricolo.
- 7- La realizzazione di eventuali **recinzioni** deve essere limitata allo stretto fabbisogno di **delimitazione e protezione delle parti edificate**, utilizzando siepi, reti metalliche con siepe di altezza non superiore a ml 1,50; sono ammesse le sole delimitazioni con pali in legno e filo metallico; le recinzioni in fregio a sentieri, strade campestri o altri tracciati pubblici o privati devono essere a una distanza non inferiore a ml 2,50 dall'asse del sentiero, strada o tracciato; lungo i corpi idrici, si rinvia a quanto disciplinato nello Studio del Reticolo idrografico principale e minore.
- 8- **Sono ammesse** solo **recinzioni temporanee** in rete metallica o in legno di altezza massima di 1,5 metri ad eccezione delle attività ortoflorovivaistiche, faunistiche, di allevamento per le quali sono consigliate recinzioni realizzate con siepi e rete metallica con altezza massima di 2 metri eventualmente associata ad alberatura. Si consiglia particolare attenzione nella realizzazione di serre temporanee o fisse, in particolare per quanto concerne il loro inserimento nel contesto agricolo e le eventuali opere di mitigazione.
- 9- I **cartelloni pubblicitari non devono** in alcun modo impedire la vista o la fruizione di elementi di pregio architettonico o ambientale.
- 10- Per interventi di rilevanza ambientale e di incremento della naturalità si deve fare riferimento al Repertorio Allegato B del PTCP Vigente.

#### Art. 29 - TORRENTI (GUISA E NIRONE) E RETICOLO IDROGRAFICO MINORE

- 1- La tutela si applica al territorio compreso nelle fasce di rispetto del corso d'acqua e deve tenere conto sia del contesto idrogeomorfologico e vegetazionale sia degli aspetti faunistici e storico-culturali, fermo restando quanto previsto nello Studio del Reticolo idrografico principale e minore. In particolare **sono vietati**:

- a realizzazione di nuovi volumi fuori terra, compresi quelli funzionali all'attività agricola, le serre e ogni altro tipo di copertura provvisoria delle colture;
  - la realizzazione di impianti tecnologici fuori terra, compresi quelli per la distribuzione dell'acqua, dell'energia e delle comunicazioni;
  - le alterazioni morfologiche e movimenti di terra ai fini agricoli, fatta eccezione per gli interventi di manutenzione e adeguamento della rete dei canali esistenti;
  - la manomissione o la riduzione della vegetazione ripariale;
  - l'utilizzo dei fondi per lo stazionamento anche provvisorio di mezzi e materiali di qualsiasi tipo e specie;
  - la realizzazione di recinzioni, fatta eccezione di quelle atte alla fruizione ciclo pedonale delle strade poderali.
- 2- Nel "*Manuale urbanistico edilizio*" si propongono inoltre:
- In caso di interventi di riordino irriguo, di opere di migioria o di ricomposizione fondiaria *possono essere* ammesse riorganizzazioni della rete irrigua e della connessa vegetazione riparia ed arborea, purché nel quadro di un generale controllo paesistico-ambientale.
  - *Sono promossi* interventi di manutenzione e di recupero ambientale con il ripristino della continuità della vegetazione ripariale anche sostituendo i seminativi con boschi o colture arboree.
  - È *promossa* la manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo degli edifici esistenti e dei manufatti connotanti il paesaggio agrario, quali chiuse, alzaie, chiavi, ponti ecc..
  - È *promossa* la realizzazione di strade poderali e ciclo pedonali di larghezza non superiore a 4 m.

### Art. 30 - SPECCHI DI ACQUA ARTIFICIALI

- 1- **Sono escluse**, anche con estensione alle aree di pertinenza, tutte le trasformazioni che ne alterino la morfologia e la consistenza.
- 2- Nei casi di situazioni che presentino fenomeni di compromissione, gli ambiti relativi **devono** essere sottoposti a progetti di riqualificazione.

### Art. 31 - FILARI ED ELEMENTI NATURALI

- 1- I **filari** costituiscono un sistema di vegetazione di impianto antropico organizzato in corrispondenza di particolari strutture (strade carrabili, lungo divisioni interpoderali, rive, viali di ingresso ad edifici monumentali, viali cimiteriali) con finalità sia scenografiche sia funzionali di ombreggiamento. Sono quasi sempre costituiti da essenze omogenee e sono connotati dalla regolarità di impianto che sottolinea la geometria del tessuto parcellare caratteristica del paesaggio rurale. Le piante arboree, di medio o alto fusto poste a distanza regolare, hanno la funzione di rinsaldare la struttura agraria (roggia, strada interpoderale), di fornire materiale da costruzione e biomassa da energia, di costituire ricovero per la fauna, frangivento per le colture.
- 2- **Le siepi campestri e fasce erborate** sono elementi lineari (da 2 a 25 metri di larghezza misurati sulla proiezione delle chiome) formati da specie arbustive e erbacee generalmente





non sottoposte a manutenzione e delimitanti campi coltivati. Aumentano fortemente la biodiversità del sistema e assumono la funzione di fascia ecotonale e di margine degli agroecosistemi. In esse trovano rifugio numerose specie animali, in particolare quando corrono lungo i corsi d'acqua. La loro presenza può contribuire al controllo integrato delle infestazioni di parassiti delle colture. **È vietato:**

- lo sradicamento di porzioni o dell'intero filare e la potatura radicale, fatte salve le normali sostituzioni degli alberi ammalorati;
  - il danneggiamento delle radici per opere nel sottosuolo;
  - a realizzazione di pavimentazione invasiva nell'immediato intorno.
- 3- Inoltre, **deve** essere consentito il mantenimento della situazione arborea esistente nonché le normali operazioni di pulizia e di reimpianto.
- 4- Nel caso di taglio di alberi **si deve** provvedere alla sostituzione con esemplari in ugual numero e della stessa essenza.

### Art. 32 - STANZE VERDI

- 1- Per quanto riguarda le stanze verdi, definite come spazi aperti delimitati sui tre lati da fasce o elementi verdi lineari, il "*Manuale urbanistico edilizio*" **non ammette:**
- la realizzazione di nuovi volumi fuori terra, compreso quelli funzionali all'attività agricola, le serre e altri tipi di coperture provvisorie delle colture;
  - la realizzazione di impianti tecnologici fuori terra, compreso quelli per la distribuzione dell'acqua;
  - la modifica delle quote del piano campagna;
  - l'utilizzo dei fondi per lo stazionamento anche provvisorio di mezzi e materiali di qualsiasi tipo e specie;
  - l'alterazione dell'idrografia esistente e dei relativi manufatti, fatta eccezione per gli interventi di manutenzione e adeguamento della rete dei canali esistenti.
- 2- Il "*Manuale urbanistico edilizio*", invece, **ammette:**
- il mantenimento della situazione arborea esistente nonché le normali operazioni di pulizia e di reimpianto;
  - il taglio di alberi perché si provveda alla sostituzione con esemplari in ugual numero e della stessa essenza;
  - interventi di manutenzione e di valorizzazione che non alterino la natura dei luoghi e la qualità dei manufatti;
  - la collocazione di elementi architettonici che possano valorizzare alcune visioni particolari del paesaggio creando delle polarità di forte orientamento della visione del quadro naturale.

## CAPO II – SETTORE ANTROPICO – ELEMENTI DEL PAESAGGIO AGRARIO E STRUTTURE VERDI

### Art. 33 - ELEMENTI DELLO SPAZIO PUBBLICO

- 1- Nella **pavimentazione di aree pubbliche pedonali**, quali ad esempio piazze, sagrati, in ambito storico tradizionale i materiali utilizzabili sono quelli lapidei (come ad esempio lastre di granito o serizzo, porfido, ciottoli), o mattoni o formelle in cotto. **E' vietato** l'utilizzo di materiali che male si armonizzano con il contesto quali l'asfalto, il cemento o gli autobloccanti che devono essere limitati alle aree dedicate alla circolazione e alla sosta degli autoveicoli.
- 2- Le pavimentazioni delle aree destinate a parcheggio pubblico possono essere pavimentate in asfalto, autobloccanti, materiali lapidei. **La pavimentazione deve** essere coordinata ai materiali e al disegno della zona in cui sono inseriti. I singoli posti auto devono essere delimitati da elementi visibili, ricavati da una variazione dei materiali della pavimentazione o da una tinteggiatura.
- 3- **I parcheggi devono** rispettare le dimensioni minime di 5 metri per 2,1 metri per i parcheggi in linea, di 5 metri per 2,5 metri per i parcheggi a spina di pesce, di 5 metri per 2,5 metri per i parcheggi perpendicolari al percorso carrabile. Le larghezze minime della carreggiata libera per i parcheggi in linea è di 3,5 metri, per i parcheggi a spina di pesce è di 4,5 metri, per i parcheggi perpendicolari è di 6 metri.
- 4- Ai fini del contenimento del consumo di suolo, è *richiesta preferibilmente* la realizzazione di **parcheggi pubblici e privati di uso pubblico** in strutture multipiano o interrato, obbligatoriamente per interventi a destinazione funzionale terziaria e commerciale. In tal caso la relativa Slp viene calcolata al netto delle strutture perimetrali esterne e computando le superfici delle rampe una volta sola, in corrispondenza di un piano. Il trattamento dei **parcheggi a raso o sovrastanti le strutture interrate potrà essere sviluppato** secondo due distinte tematiche ecologico-ambientali:
  - strutture ombreggianti che supportino la realizzazione di un impianto a pannelli fotovoltaici;
  - copertura arborea costituita preferibilmente da superfici a prato armato e/o inerbite o perlomeno realizzate in materiali drenanti con sistemi di raccolta delle acque percolanti. È opportuno che vi sia una messa a dimora di elementi verdi ombreggianti (alberi) e di separazione (siepi, aiole, cespugli). A tale proposito, si possono distinguere due tipologie dimensionali:
    - parcheggio familiare fino a 6 posti auto: si preveda un ombreggiamento con pergolato;
    - parcheggi di grande estensione: almeno 1 albero e 3 arbusti oppure 2 alberi, ogni 5 posti auto.
- 5- **I percorsi ciclopedonali in sede propria devono** avere una larghezza minima di 1,5 metri se a senso unico e 2,5 metri se a doppio senso. Possono essere pavimentati in pietra, in autobloccanti, in cemento o in asfalto. Se inseriti in un contesto agricolo devono essere realizzati in terra battuta, ghiaia o cemento tinto dei colori della terra.



- 6- **Le strade e i percorsi agricoli di nuova realizzazione devono** essere dotati di elementi atti a facilitare il deflusso delle acque di superficie e a facilitare l'attraversamento da parte di piccoli animali.
- 7- **Le nuove strade** di distribuzione **devono** essere dotate di marciapiedi, e qualora la sezione lo permetta di percorsi protetti ciclopedonali, alberature e spazi per il parcheggio.
- 8- **Le alberature devono** essere comprese entro le essenze autoctone o naturalizzate con una preferenza per le essenze autoctone facendo riferimento al Repertorio del PTCP Vigente e da quanto previsto nel Parco delle Groane nell'elenco denominato "*Elenco specie tipiche locali arboree ed arbustive*".
- 9- Per **le alberature** inserite all'interno di pavimentazioni **si deve** mantenere un'area minima permeabile di 1,2 metri di diametro per alberature a basso fusto e 2 metri di diametro per alberature ad alto fusto. Per le alberature a filare la larghezza della fascia permeabile minima deve essere di 1,5 metri per alberi a basso fusto e siepi, e di 2,5 metri per alberi ad alto fusto.
- 10- Nei contesti storico tradizionali gli **elementi di arredo urbano devono essere** caratterizzati da materiali, forme e colori non in contrasto con il contesto: sono quindi consigliati elementi in pietra, in ghisa e sconsigliati gli elementi in plastica, in ferro colorato con tinte pure (sono da evitare ad esempio il rosso, il giallo e il blu), in cemento.
- 11- In ambito residenziale le recinzioni, prospettanti su pubblica via, non dovranno essere completamente piene, ma dovranno prevedere una superficie pari al 50% di trasparenza.

#### **Art. 34 - VIABILITA' STORICA**

- 1- Il "*Manuale urbanistico edilizio*" **vieta**:
  - alterazioni morfologiche e movimenti di terra, che pregiudichino la continuità del paesaggio ai argini della strada;
  - la realizzazione di recinzioni o alberature che ostacolino la visuale libera;
  - la manomissione o la riduzione della vegetazione esistente fatte salve le normali sostituzioni di singoli alberi ammalorati con le medesime essenze;
  - la realizzazione o il potenziamento di reti tecnologiche, quali elettrodotti, linee telefoniche o impianti tecnologici, anche per le telecomunicazioni, che precludono o interferiscono con la visuale libera del paesaggio agricolo;
  - l'installazione di cartellonistica pubblicitaria.
- 2- Il "*Manuale urbanistico edilizio*" **ammette**:
  - la manutenzione ordinaria e straordinaria, il restauro e il risanamento conservativo dei manufatti storici connotanti il paesaggio quali lavatoi, ponti, ecc.;
  - interventi di manutenzione e di valorizzazione che non alterino la natura dei luoghi e la qualità dei manufatti.
- 3- Nel "*Manuale urbanistico edilizio*" raccomanda, inoltre, l'integrazione nel progetto di recupero dei supporti del traffico (ad esempio dai luoghi della sosta alle fontane) che vanno considerati tutt'uno con il percorso storico.

#### **Art. 35 - GREENWAY**

- 1- Il "*Manuale urbanistico edilizio*" **promuove per la greenway**:

- Il recupero e trasformazione in percorso verde all'interno della rete di mobilità dolce;
- Il mantenimento, in ogni caso, della memoria dell'originaria funzione attraverso il recupero dei manufatti, degli impianti, del materiale rotabile.

### **Art. 36 - VEDUTE PANORAMICHE**

#### **1- Il "Manuale urbanistico edilizio" vieta:**

- la realizzazione di nuovi edifici nell'area compresa all'interno del cono ottico individuato nell'elaborato cartografico n.5pr "Ambiti ed elementi del paesaggio" del Piano delle Regole e in ogni caso, al di fuori di tale cono ottico, qualora pregiudichino la percezione del Paesaggio;
- alterazioni morfologiche e movimenti di terra che pregiudichino la continuità del paesaggio all'interno degli ambiti sottesi delle vedute prospettiche;
- la realizzazione di recinzioni che ostacolino la visuale libera;
- la realizzazione di nuove alberature che precludano la visuale libera del paesaggio agricolo;
- la manomissione o la riduzione della vegetazione esistente, fatte salve le normali sostituzioni di singoli alberi ammalorati con le medesime essenze;
- la realizzazione o il potenziamento di reti tecnologiche, quali elettrodotti, linee telefoniche o impianti tecnologici, anche per le telecomunicazioni;
- installazione di cartellonistica pubblicitaria.

#### **2- Il "Manuale urbanistico edilizio" ammette:**

- interventi di manutenzione e di valorizzazione che non alterino la natura dei luoghi e la qualità dei manufatti;
- la creazione di punti sosta o belvedere.

### **Art. 37 - PROSPETTIVE SU EDIFICI STORICO - MONUMENTALI**

#### **1- Il "Manuale urbanistico edilizio" vieta:**

- alterazioni dell'aspetto esteriore dei luoghi compresi nell'area definita dal cono ottico;
- la realizzazione di nuovi volumi fuori terra, compresi quelli funzionali all'attività agricola, le serre e altri tipi di coperture provvisorie delle colture;
- l'impianto di nuovi alberi di alto fusto;
- la modifica delle quote del piano campagna;
- l'utilizzo dei fondi per lo stazionamento anche provvisorio di mezzi e materiali di qualsiasi tipo e specie;
- la realizzazione di impianti tecnologici fuori terra, compreso quelli per la distribuzione dell'acqua.

#### **2- Il "Manuale urbanistico edilizio" ammette:**

- interventi di manutenzione e di valorizzazione che non alterino la natura dei luoghi e la qualità dei manufatti.

#### **3- Le aree indicate sono soggette alle "Linee guida per l'esame paesistico dei progetti", previste dall'art.30 delle norme di attuazione del PTPR approvato con d.c.r. 6/3/2001, n.43749.**



### **Art. 38 - ELEMENTI ANTROPICI PUNTUALI**

- 1- Elementi architettonici puntuali emergenti e tutte quelle opere, quali cappelle votive, lavatoi, ponti, non strettamente riconducibili ad edifici ovvero elementi verticali di archeologia industriale, campanili storici. Tali costruzioni, collocate spesso su percorsi storici, assumono una valenza simbolica, di riconoscimento della comunità locale e rappresentano un elemento di orientamento e riferimento nel territorio. Sono elementi artificiali molto spesso posti in ambiti dotati di un alto grado di naturalità, venendo a costituire delle polarità di forte orientamento della visione.
- 2- Per tale elementi è **vietata**:
  - la realizzazione di nuovi volumi fuori terra ad una distanza minore di 20 metri, compreso quelli funzionali all'attività agricola, le serre e altri tipi di coperture provvisorie delle colture;
  - l'impianto di nuovi alberi di alto fusto che ne pregiudichino la visione;
  - la modifica delle quote del piano campagna;
  - l'utilizzo dei fondi per lo stazionamento anche provvisorio di mezzi e materiali di qualsiasi tipo e specie;
  - l'alterazione dell'idrografia esistente e dei relativi manufatti, fatta eccezione per gli interventi di manutenzione e adeguamento della rete dei canali esistenti;
  - a realizzazione di impianti tecnologici fuori terra, compreso quelli per la distribuzione dell'acqua.
- 3- Per tale elementi è **ammessa** la manutenzione ordinaria e straordinaria, il restauro e il risanamento conservativo degli edifici esistenti e dei manufatti, salvo quanto previsto dalla legislazione vigente.

### **Art. 39 - ELEMENTI DETRATTORI**

- 1- Sono elementi che per qualità dei manufatti, materiali e colori impiegati, dimensioni, rapporto con il contesto risultano in contrasto con l'ambiente in cui sono inseriti e di disturbo alla percezione del paesaggio. Sono da considerare elementi detrattori ad esempio: costruzioni ed accessori agricoli realizzati con materiali compositi ed incongrui, tralicci e strutture per le telecomunicazioni, cartellonistica pubblicitaria, segnaletica stradale, servizi tecnologici, impianti di carburante, depositi a cielo aperto, capannoni agricoli e industriali prefabbricati, qualora inseriti in ambiti di pregio paesaggistico.
- 2- *Si raccomanda* di ripristinare la naturalità dei luoghi ove possibile e opportuno e preservare le viste e le vedute panoramiche, le prospettive sugli edifici storico-monumentali e, in generale, migliorare la relazione con le componenti del sistema ambientale e paesistico.

### **Art. 40 - SERRE, LOGGE CON FUNZIONI BIOCLIMATICHE**

- 1- All'interno dei nuclei di antica formazione è vietata la realizzazione di serre, logge con funzioni bioclimatiche.
- 2- Fuori dai nuclei di antica formazione è ammessa la realizzazione non eccedente la profondità di 1,50m.