MARCO MELILLO
ARCHITETTO
24065 Lovere (BG)
via IV Novembre, 32
C.F. MLLMRC70C25E704S
P.I. 02702600160
cell. 339 1695663

NICOLA MUSATI
INGEGNERE
25055 Pisogne (BS)
via Trento, 15
C.F. MSTNCL79B17L388M
P.I. 03131810982
cell. 329 3146282

COMUNE DI Capo di Ponte
PROVINCIA DI Brescia



VARIANTE N. 01 AL PGT

ai sensi dell'articolo 13 della L.R. 12/2005 e s.m.i.

PIANO DELLE REGOLE

NORME DI GOVERNO DEL TERRITORIO

Adozione del C.C. n.	_____	in data _____
Approvazione del C.C. n.	_____	in data _____
Pubblicazione sul Bollettino Ufficiale Regione Lombardia n.	_____	in data _____

agosto 2018

MARCO MELILLO ORDINE ARCHITETTI BERGAMO N°1534 ARCHITETTO

Il Responsabile del Procedimento

.....

Architetto Marco Melillo

DOTT. ING. NICOLA MUSATI ORDINE INGEGNERI PROVINCIA DI BRESCIA Iscritto al N. 4990 d'Albo Sezione A

.....

Nicola Musati

.....

P.R.

LEGENDA

~~TESTO DA ELIMINARE~~
TESTO DA AGGIUNGERE

TITOLO 1 - DISPOSIZIONI PRELIMINARI E GENERALI 4
CAPO 1 - CONTENUTI DEL PIANO DELLE REGOLE 4
Art. 1 Contenuti ed elaborati del Piano delle Regole 4
Art. 2 Classificazione del territorio 5
CAPO 2 – DISPOSIZIONI GENERALI DEL PIANO DELLE REGOLE 5
Art. 3 Requisiti qualitativi e di efficienza energetica degli interventi 5
Art. 4 Esame dell'impatto paesistico dei progetti 6
Art. 5 Piani Attuativi e dotazioni minime 7
Art. 6 Soluzioni planivolumetriche nei piani attuativi 9
Art. 7 Esecuzione delle opere di urbanizzazione 9
Art. 8 Dotazione di parcheggi privati ed autorimesse 9
Art. 9 Viabilità pubblica o di uso pubblico di nuovo impianto 10
Art. 10 Individuazione delle zone di recupero 11
CAPO 3 - NORMA TRANSITORIA 11
Art. 11 Piani attuativi vigenti o adottati 11
TITOLO 2 - DEFINIZIONI URBANISTICHE 12
CAPO 1 - INDICI E PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI 12
Art. 12 Definizione degli interventi edilizi 12
Art. 13 Incentivazione premiale (%) 12
Art. 14 Incentivazione urbanistica 12
Art. 15 St(mq) - superficie territoriale 12
Art. 16 Sf(mq) – superficie fondiaria 12
Art. 17 RC (mq/mq) – rapporto di copertura 13
Art. 18 It-If (mc/mq) – indice di utilizzazione fondiaria e territoriale 13
Art. 19 Ic (mq/mq) – indice di compensazione 13
Art. 20 Slp (mq) – superficie lorda di pavimento 13
Art. 21 V(mc) – volume 13
Art. 22 Sc (mq.) – superficie coperta 13
Art. 23 Esclusioni 14
Art. 24 Spd(%) – superficie permeabile drenante 15
Art. 25 H(ml) – altezza dei fabbricati 15
CAPO 2 - DISTANZE 15
Art. 26 Disposizioni generali per le distanze 15
Art. 27 Dc(ml) – distanza minima dei fabbricati dal confine 16
Art. 28 Df (ml) – distanza minima tra i fabbricati 16
Art. 29 Ds (ml) – distanza minima dei fabbricati al ciglio stradale 17
Art. 30 Definizione di corpi accessori per ricovero attrezzi e di distanze particolari 17
Art. 31 Recinzioni, muri di sostegno e morfologia dei terreni 17
CAPO 3 - DESTINAZIONI D'USO 18
Art. 32 Generalità 18
Art. 33 Destinazioni principali e destinazioni escluse 18
Art. 34 Classificazione delle destinazioni d'uso 19
Art. 35 Norme speciali per le attività commerciali 22

TITOLO 3 - TERRITORIO DELLE TRASFORMAZIONI 23
CAPO 1 – Classificazione dei tessuti, disciplina d'uso e prescrizioni 23
Art. 36 Campo di applicazione e classificazione 23
Art. 37 Divisione in tessuti urbani omogenei, ambiti e aree 23
Art. 38 Campo di applicazione e classificazione 23
Art. 39 Ambiti di esclusione dal recupero ai fini abitativi dei sottotetti esistenti 24
Art. 40 Obiettivi nei permessi di costruire convenzionati e piani attuativi 24
Art. 41 - Destinazioni d'uso negli Ambiti NAF e RC 24
CAPO 2 – Nuclei di antica formazione 25
Art. 42 - Nuclei storici di antica formazione – ambiti NAF 25
Art. 43 - Criteri e prescrizioni per gli interventi edilizi negli ambiti NAF 25
Art.44 Modalità di intervento negli ambiti NAF 26
CAPO 3 – Tessuti urbani di completamento 30
Art. 45 Ambito residenziale prevalente consolidato – RC 30
Art. 46 Ambito produttivo polifunzionale consolidato – PC 33
Art. 47 –Sintesi delle disposizioni per i tessuti urbani consolidati 34
CAPO 5 - Sistema delle aree agricole 35
Art. 48 Aree per attività agricole – E 35
Art. 49 Norme generali per la tutela paesaggistico-ambientale delle aree agricole 36
Art. 50 Risorse Archeologiche all'interno delle aree agricole di valenza ambientale – E2 40
Art. 51 Edifici esistenti in area agricola non adibiti ad usi agricoli –ER 40
Art. 52 Area agricola produttiva – E1 41
Art. 53 Ambito agricolo di valenza paesistica – E2 42
Art. 54 Area per attività estrattiva con recupero ambientale 43
CAPO 6 – Aree per servizi pubblici 44
Art. 55 Attuazione delle previsioni del Piano dei Servizi 44
Art. 56 Aree per servizi pubblici e di interesse pubblico – S 1/4 44
CAPO 7 – Aree ed attrezzature per la mobilità 45
Art. 57 Attrezzature per la mobilità – AM 45
CAPO 8 – Ambiti di trasformazione controllata 46
Art. 58 Ambiti soggetti a trasformazione controllata - ATC 46
TITOLO 4 - TERRITORIO SOGGETTO A TRASFORMAZIONE LIMITATA 47
CAPO 1 – Individuazione degli ambiti soggetti a trasformazione limitata 47
Art. 59 Classificazione degli ambiti soggetti a trasformazione limitata 47
Art. 60 Area sottoposta a salvaguardia ambientale, paesaggistica e archeologica 47
Art. 61 Area di salvaguardia urbanistico - edilizia (infrastrutture sovracomunali) 48
Art. 62 Area di salvaguardia urbanistico - edilizia (infrastrutture comunali) 48
Art. 63 Vincolo idrogeologico 48
Art. 64 Aree ed immobili sottoposti a vincolo monumentale 48
Art. 65 Zone destinate alla viabilità stradale e relative fasce di rispetto 48
Art. 66 Fasce di rispetto per la mobilità su ferro 50
Art. 67 Zona di rispetto cimiteriale 50
Art. 68 Zone di rispetto ai pozzi per acqua ad uso idropotabile 50
Art. 69 Fascia di rispetto delle linee di elettrodotti 51
Art. 70 Fasce di rispetto dei metanodotti 51
Art. 71 Fasce di rispetto dai corsi d'acqua del reticolo idrico 51
Art. 72 Aree boscate 51
Art. 73 Perimetro del centro abitato 52

TITOLO 5 - TERRITORIO NON SOGGETTO A TRASFORMAZIONE 53
CAPO 1 - CLASSIFICAZIONE DEGLI AMBITI NON SOGGETTI A TRASFORMAZIONE 53
Art. 74 Classificazione degli ambiti non soggetti a trasformazione 53
Art. 75 Prescrizioni per gli ambiti non soggetti a trasformazione 53
TITOLO 6 - DISPOSIZIONI PARTICOLARI 54
CAPO 1 - CONTENUTI E DISPOSIZIONI PARTICOLARI 54
Art. 76 Installazione di impianti radio-ricetrasmittenti e ripetitori per i servizi di telecomunicazione ... 54
Art. 77 volumi tecnici 54
Art. 78 Caminetti esterni, barbecue, piscine e gazebi 54
Art. 79 Traslazione edificatoria in aree ~~contigue~~ 55
Art. 80 Rapporti di natura civilistica tra lotti confinanti 55
Art. 81 Deroghe 55
Art. 82 Varianti al Piano delle regole 55
Art. 83 Prevalenza 56
Art. 84 Utilizzazione di aree e costruzioni in contrasto con il piano di governo del territorio 56
Art. 85 Componente geologica, idrogeologica e sismica 56
Art. 86 Requisiti generali da applicare nelle costruzioni per la “prevenzione rischio Radon” 56

TITOLO 1 - DISPOSIZIONI PRELIMINARI E GENERALI

CAPO 1 - CONTENUTI DEL PIANO DELLE REGOLE

Art. 1 Contenuti ed elaborati del Piano delle Regole

Il Piano di governo del territorio, di seguito denominato PGT, strumento della pianificazione comunale, ai sensi della L.R. 11 marzo 2005, n. 12 e s.m.i., definisce l'assetto dell'intero territorio comunale ed è articolato in tre atti: il Documento di piano, il Piano dei servizi e il Piano delle regole.
Il Piano delle regole è redatto con i contenuti dell'art. 10 della L.R. 11 marzo 2005, n. 12.
Le previsioni contenute nelle schede operative dei Criteri attuativi del Documento di piano relative agli ambiti di trasformazione, concernenti destinazioni d'uso prevalenti, indici quantitativi urbanistici ed edilizi, nonché le connesse prescrizioni particolari sono integrate dalle presenti norme.

Il Piano delle regole disciplina gli usi e le trasformazioni del territorio secondo gli obiettivi definiti dal Documento di piano in coerenza e in coordinamento con gli indirizzi derivanti dalla pianificazione provinciale e regionale.
Il Piano delle regole nel rispetto delle disposizioni contenute nel Documento di piano:
disciplina le modalità e le procedure per l'attuazione diretta delle previsioni;

- definisce gli interventi sul patrimonio edilizio esistente;
- individua specifica normativa per gli immobili ricadenti nel tessuto storico e nelle aree di particolare sensibilità, salvo quanto previsto nelle Norme di tutela e di indirizzo paesaggistico della Carta del paesaggio;
- definisce i parametri urbanistici ed edilizi.

Le presenti disposizioni costituiscono riferimento normativo generale per tutti gli strumenti costituenti il PGT e conformano le previsioni del Documento di piano rispetto le modalità operative e i parametri urbanistico/edilizi generali degli ambiti di trasformazione ivi previsti.
Le disposizioni contenute nel Piano delle regole costituiscono il riferimento per la verifica di conformità degli atti abilitativi comunque denominati.
Il P.G.T. si attua:

- attraverso piani attuativi (piani esecutivi, ~~piani di lottizzazione~~, piani di recupero, programmi integrati di intervento, piani particolareggiati e gli altri piani ammessi dalla normativa vigente) quando previsto dal Documento di Piano e/o Piano delle Regole;
- intervento diretto mediante titolo abilitativo anche convenzionato salvo quando non è prescritta dal Documento di Piano e/o Piano delle Regole la propedeutica presentazione obbligatoria di piani attuativi.

I seguenti elaborati costituiscono il Piano delle Regole:

PIANO DELLE REGOLE

ELABORATI PRESCRITTIVI	
PR - P1	Norme di governo del territorio
PR - P1a	Abaco degli interventi edilizi e del paesaggio
PR - P2a	Ambiti del tessuto urbano consolidato 1:10.000
PR - P2b	Ambiti del tessuto urbano consolidato
	PR – P2b1 quadrante 1 – scala 1:2000
	PR – P2b2 quadrante 2 – scala 1:2000
	PR – P2b3 quadrante 3 – scala 1:2000
	PR – P2b4 quadrante 4 – scala 1:5000
	PR – P2b5 quadrante 5 – scala 1:5000
PR – P3	Categoria degli edifici del nucleo di antica formazione
ELABORATI CONOSCITIVI	
PR – C4	Analisi degli edifici dei nuclei di antica formazione

Art. 2 Classificazione del territorio

Il Piano delle regole individua i seguenti ambiti territoriali di riferimento cartografico e di contenuto conformativo dell'uso del suolo trattati dalle presenti norme :

a) territorio delle trasformazioni: riguardante il tessuto urbano consolidato, le aree agricole, le aree a servizio della mobilità e i servizi pubblici di interesse generale;
b) territorio soggetto a trasformazione limitata: riguardante aree del tessuto urbano consolidato e aree agricole assoggettate a vincoli architettonici, ambientali e paesaggistici, le aree delle fasce di rispetto, il corridoio ecologico lungo il fiume Oglio, le aree all'interno del Parco nazionale delle incisioni rupestri di Naquane, le aree in fascia "B" del PAI;
c) territorio non soggetto a trasformazioni: riguardante aree coincidenti con il reticolo idrico principale e minore e la fascia "A" del PAI.

I suddetti ambiti territoriali sono trattati nei successivi Titoli delle presenti norme.
La cartografia del Piano delle regole riporta , ~~a mero scopo di inquadramento~~, le reti della viabilità e le aree del Piano dei servizi a cui si rimanda.

CAPO 2 – DISPOSIZIONI GENERALI DEL PIANO DELLE REGOLE

Art. 3 Requisiti qualitativi e di efficienza energetica degli interventi

Il Piano delle regole individua i seguenti obiettivi finalizzati al contenimento dei consumi energetici e alla riduzione degli impatti ambientali nel processo edilizio in osservanza delle norme specifiche vigenti:

- migliorare le prestazioni degli edifici dal punto di vista energetico;
- ridurre i consumi energetici e idrici nelle costruzioni;
- diminuire le emissioni inquinanti;
- indirizzare gli interventi verso scelte sostenibili dal punto di vista ambientale anche in assenza di specifici obblighi di legge;
- introdurre innovazioni tecnologiche nel campo dell'edilizia volte a migliorare la condizione abitativa e la qualità delle costruzioni;
- concorrere alla diffusione di un atteggiamento progettuale responsabile verso le tematiche ambientali;
- incentivare le iniziative virtuose attraverso l'incentivo della premialità prevista dal Documento di piano.

Al fine di rispondere a tali obiettivi si definiscono in via preliminare e prioritaria i seguenti principi guida:

1. Le fonti energetiche da utilizzare in via prioritari per ogni tipo di impianto sono quelle rinnovabili ovvero le risorse che hanno la capacità di riprodursi in un tempo minore di quello in cui vengono consumate. Fra di esse vi sono: energia solare; energia geotermica; energia eolica.
2. Tutti gli edifici devono progressivamente migrare verso l'utilizzo di fonti energetiche rinnovabili, con particolare riferimento alla riduzione del consumo di combustibili fossili.
3. Devono essere incentivati e assicurati comportamenti individuali e collettivi nonché accorgimenti tecnici che consentano un uso razionale dell'acqua e la riduzione degli sprechi.
4. Il progetto edilizio e impiantistico deve avvenire in modo integrato tenendo conto dei diversi fattori che influenzano il bilancio energetico della costruzione e in particolare:
   - la localizzazione;
   - la morfologia del lotto di intervento;
   - la forma dell'edificio;
   - l'uso;
   - le abitudini degli utenti;
   - le tecnologie e i materiali impiegati.
5. Il progetto definisce, sulla base dei fattori di cui sopra, la migliore soluzione energetica (edilizia e impiantistica) scegliendo opportunamente:
   - la fonte, il generatore, il sistema di trasmissione e diffusione per la climatizzazione estiva e invernale, preferibilmente combinata;
   - i sistemi di gestione dell'illuminazione;
   - i meccanismi di gestione e controllo delle acque (potabile e reflue).
6. In ogni caso il progetto deve fornire soluzione adeguate affinché siano garantiti adeguate prestazioni microclimatiche in ogni periodo dell'anno (progettazione integrata caldo-freddo).
7. II Regolamento edilizio definisce i requisiti di sostenibilità e di efficienza energetica degli interventi obbligatori sulla base di standard riconosciuti.
8. ~~la nuova costruzione, compresa la totale demolizione e ricostruzione (sostituzione edilizia), è consentita qualora vi sia una diminuzione certificata del fabbisogno annuo di energia primaria per la climatizzazione invernale del nuovo edificio superiore al 30% rispetto al rispettivo valore limite previsto dai provvedimenti regionali di cui agli artt. 9 e 25 della L.R. 24/2006. In ogni caso la classe energetica dei nuovi edifici residenziali non dovrà essere inferiore alla **classe "B"**. A conclusione dell'intervento il proprietario deve dotarsi dell'attestato di certificazione energetica dell'intero edificio.~~
9. ~~Gli edifici classificati in classe energetica "A" hanno diritto ad una riduzione del contributo di costruzione (oneri di urbanizzazione) pari al 100% nel caso di utilizzo di sistemi geotermici e del 50% negli altri casi.~~
10. Gli isolamenti termici o cappotti termici dei muri perimetrali, nei limiti della normativa vigente, non sono quantificati ai fini del calcolo della volumetria o SLP dell'edificio.
11. Nelle more di predisposizione del Piano di Illuminazione Comunale è fatto divieto di posizionamento e utilizzo di fari e fasci luminosi non orientati verso il terreno.

Art. 4 Esame dell'impatto paesistico dei progetti

Nelle porzioni di territorio comunale assoggettate a specifica tutela (vedi Repertorio dei beni vincolati), in base agli artt. 136 e 142 del D.Lgs 42/2004, la valutazione di compatibilità dei progetti di trasformazione è effettuata, sulla base dei criteri di cui alla DGR ~~2121/2006~~, IX 2727/2011 con riferimento alla classe di sensibilità attribuita al sito e tenuto conto delle motivazioni del vincolo, e si conclude con l'autorizzazione paesaggistica, atto autonomo e preliminare del permesso di costruire o denuncia di inizio attività.
Nelle restanti porzioni di territorio comunale, la salvaguardia del paesaggio viene esercitata, attraverso la metodologia di cui alla DGR n. 11045/2002 (PTPR), tenendo conto delle eventuali prescrizioni del PTCP o dei parchi, nonché del PGT, mediante determinazione dell'impatto paesistico dei progetti attraverso la classe di sensibilità del sito con il grado di incidenza del progetto. Questo esame non dà luogo ad un atto amministrativo autonomo ma costituisce una fase interna al procedimento di emissione del permesso di

costruire o della denuncia di inizio attività.
Le parti di territorio comunale ricompresi nella classe 4 e 5 della Carta del paesaggio (Documento di piano) sono da considerarsi aree di rilevanza paesistica e i relativi interventi sono soggetti alla verifica del grado di incidenza paesistica del progetto. In tali parti del territorio comunale i progetti (edilizi e urbanistici) che incidono sull'esteriore aspetto dei luoghi e degli edifici sono soggetti ad esame sotto il profilo del loro inserimento nel contesto, ivi compresi i piani attuativi, i cui provvedimenti autoritativi, devono essere preceduti dall'esame di impatto paesistico.
Sono escluse dall'esame dell'impatto paesistico le lavorazioni dei terreni che rientrano nelle normali pratiche colturali agricole.
Ai fini dell'esame di cui al primo comma la carta della sensibilità paesistica di cui all'Art. 1 definisce il grado di sensibilità del sito per l'intero territorio comunale.
Il grado di incidenza del progetto e la valutazione dell'impatto paesistico sono determinati dal progettista sulla base delle disposizioni contenute nelle Norme di Tutela Paesistica contenute nella Carta del Paesaggio e negli elaborati del Piano delle regole.
Le presenti disposizioni conformano le previsioni della Carta del Paesaggio e relative Norme che sono interamente recepite dalle presenti norme.
Non sono soggetti alla suddetta disciplina gli interventi di cui all'art. 149 del D.Lgs 42/2004, in particolare gli interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, di consolidamento statico e di restauro conservativo che non alterino lo stato dei luoghi e l'aspetto esteriore degli edifici.
Non sono soggetti alla suddetta disciplina e alla verifica del grado di incidenza paesistica del progetto le opere di manutenzione ordinaria e straordinaria della viabilità anche storica.

Art. 5 Piani Attuativi e dotazioni minime

I piani attuativi di iniziativa pubblica e privata dovranno essere redatti nel rispetto, oltre che della loro disciplina di legge, delle disposizioni relative ai servizi dettate dalle norme del Piano dei servizi.
I piani attuativi di iniziativa della proprietà potranno prevedere, laddove non espressamente esclusa, la suddivisione degli ambiti, cui essi risulteranno relativi, in comparti che dovranno risultare di dimensioni tali da garantire un'organica attuazione delle loro previsioni. In tale ipotesi, per ognuno di detti comparti il piano attuativo dovrà prevedere la stipulazione tra il Comune ed i proprietari di una convenzione atta a garantire un'organica attuazione delle previsioni di ristrutturazione urbanistica in esso contenute.
I piani di recupero potranno prevedere la suddivisione degli ambiti da esso interessati in unità minime di intervento per alcune delle quali, ricorrendone la necessità o l'opportunità, verrà prescritta la stipulazione di convenzione al fine di garantire una organica attuazione delle previsioni dei piani stessi.
Per agevolare il recupero del tessuto edilizio consolidato, i piani attuativi ~~potranno~~ dovranno prevedere, per le destinazioni residenziali, una dotazione minima di 18,00 mq./ab. insediati, data l'equivalenza di n. 1 abitante pari a 200 mc., con possibilità di monetizzazione, salvo quanto stabilito al successivo paragrafo.
La dotazione minima dei parcheggi nei piani attuativi residenziali è stabilita nella misura di 6 mq./ab. insediabili (non monetizzabile salvo che per gli interventi di recupero del patrimonio esistente).

La dotazione minima dei servizi pubblici nei piani attuativi e permessi di costruire convenzionati, quando non predeterminata, è la seguente:

Ambito - Comparti	Dotazione minima
ATC	Determinata in 24,00~~0~~ mq/ab per le destinazioni residenziali, ~~ridotta a 18,00 mq/ab per le convenzioni stipulate entro i primi tre anni dall'entrata in vigore del PGT~~. Per altre destinazioni ammesse: ≥ 10% SLP per destinazioni secondarie, ≥ 100% SLP per destinazioni terziarie; 100% della SV per esercizi di vicinato e medie strutture di vendita; ~~200% della SV per grandi strutture di vendita con sup. ≥ 1500 mq di SV.~~
Tessuto urbano	Determinata in 18,00 mq/ab per le destinazioni residenziali. Per altre destinazioni

consolidato	ammesse: ≥ 10% SLP per destinazioni secondarie, ≥ 100% SLP per destinazioni terziarie e 100% della SV per esercizi di vicinato e medie strutture di vendita~~; 200% della SV per grandi strutture di vendita con sup. ≥ 1500 mq di SV.~~ Per gli ambiti RC per destinazioni commerciali è richiesta una dotazione non inferiore al 75% della SV.

Monetizzazione

Laddove non espressamente escluso nelle norme di zona e schede attuative degli ATC è sempre facoltà dell'Amministrazione comunale consentire la monetizzazione dei servizi pubblici.

Prescrizioni nei PA

In sede di pianificazione attuativa degli ambiti di trasformazione si dovrà prevedere:

a. la perimetrazione dei piani attuativi e degli ~~entro gli~~ Ambiti di trasformazione controllata come individuati nella cartografia di Documento di piano; è sempre ammessa l'attuazione per stralci funzionali;

b. il rilievo topografico delle aree; in particolare per quanto concerne l'applicazione dei parametri urbanistici, faranno fede tali risultanze da rilievo planimetrico salvo dove l'edificabilità è predeterminata o massima;

c. il rispetto dei criteri specifici ed il raggiungimento degli obbiettivi determinati delle Schede operative e attuative di comparto;

d. la individuazione delle aree di concentrazione fondiaria e delle aree per servizi;

e. la cessione gratuita al Comune delle aree per servizi e la realizzazione delle attrezzature, anche esternamente al comparto attuativo, nella misura minima stabilita dal Piano dei Servizi e dalle Schede operative e attuative di comparto e/o l'eventuale monetizzazione dove consentita;

f. il rispetto delle Criteri di tutela e di indirizzo paesaggistico (Carta del paesaggio) del Piano delle regole: non sono previsti nuovi ambiti di trasformazione ricompresi nelle classi 4 e 5 di rilevanza paesistica ai sensi della DGR n. 11045/2002 (PTPR), pertanto i relativi interventi non sono soggetti alla verifica del grado di incidenza paesistica del progetto;

g. per gli ambiti di trasformazione da attività produttiva esistente ad altra destinazione (residenziale e terziaria), dovrà essere effettuata un'indagine preliminare sulle matrici ambientali (qualità del suolo e del sottosuolo), tesa alla verifica del rispetto delle concentrazioni di contaminazione, ai sensi dell'art. 242 del D.Lgs. 152/2006 (tabella allegato 5, colonna A);

h. la realizzazione di infrastrutture stradali e delle rotatorie negli ambiti di trasformazione dovrà attenersi al D.M. 19.4.05 "Norme funzionali e geometriche per la costruzione delle intersezioni stradali" e alla D.G.R. n. 7/20829 del 16.2.05 – Allegato A "Linee guida della Regione Lombardia: zone di intersezione";

i. I piani attuativi interessanti terreni soggetti a coltivazione agricola dovranno essere integrati con la documentazione relativa all'eventuale erogazione di contributi comunitari per l'esercizio dell'attività agricola dei terreni stessi al fine del rispetto delle indicazioni relative contenute nel PTCP;

l. per gli ambiti di trasformazione in prossimità o rientranti tra i siti individuati dalla Carta Archeologica della Lombardia è richiesta, prima della realizzazione di opere e a spese della committenza, una indagine preventiva da concordarsi con la competente Soprintendenza per i Beni Archeologici. In caso di ritrovamenti la Soprintendenza valuterà l'eventuale necessità di ulteriori indagini.

m. al fine di procedere alla qualificazione energetico ambientale delle volumetrie residenziali realizzabili all'interno dei piani attuativi, si prescrive che:

- non meno del 50% della superficie lorda di pavimento delle volumetrie per le quali viene rilasciato il titolo di agibilità deve essere di classe energetica non inferiore alla "B";

n. ai sensi dell'art. 14, comma ~~4 bis~~, 1 della L.R. n. 12/2005, i piani attuativi e loro varianti, conformi alle previsioni del PGT, ~~possono essere~~ sono adottati dalla Giunta comunale.

Prescrizioni nei PCC

Per quanto compatibile con permessi di costruire convenzionati (PCC) si applicano le prescrizione del comma precedente relative ai piani attuativi.

L'Amministrazione Comunale può consentire che la convenzione urbanistica sia sostituita con un Atto Unilaterale d'Obbligo, eventualmente da registrarsi e trascriversi a cura e spese dei proponenti, avente i

medesimi contenuti della convenzione per quanto concerne gli obblighi di realizzazione delle opere di urbanizzazione, asservimento o monetizzazione dei servizi pubblici, arretramenti stradali, ed eventuali ulteriori condizioni e prescrizioni attuative.
Nel caso di sola monetizzazione di servizi, l'Atto Unilaterale D'Obbligo è sostituito da dichiarazione di impegno alla monetizzazione da versarsi all'efficacia del titolo abilitativo.

Prescrizioni per i mutamenti di destinazione d'uso commerciali
Sono assoggettati a reperimento di aree per servizi come determinati dal presente articolo, previo convenzionamento o atto unilaterale d'obbligo ai sensi dell'art. 51, della LR 12/2005, tutti i mutamenti di destinazione d'uso di aree e di edifici nei casi in cui siano adibiti a sedi di esercizi commerciali quando attuati con opere edilizie.
Per mutamenti di destinazioni d'uso non comportanti la realizzazione di opere edilizie, le prescrizioni suddette, si applicano nei casi in cui le aree o gli edifici siano adibiti a sede di esercizi commerciali non costituenti esercizi di vicinato.
E' facoltà dell'A.C. richiedere la monetizzazione parziale o totale dei servizi.

Art. 6 Soluzioni planivolumetriche nei piani attuativi

Negli ambiti di trasformazione controllata (ATC) e nei piani attuativi corredati di schede attuative e operative di piano, le eventuali localizzazioni delle attrezzature urbanistiche primarie e secondarie non sono prescrittive ma orientative (salvo quanto indicato come obbligatorio nelle stesse schede attuative/operative). Di concerto con l'Amministrazione comunale potranno prevedersi diverse localizzazioni nonché diverse soluzioni planivolumetriche e tipo-morfologiche, fatti comunque salvi i parametri quantitativi di zona.

Art. 7 Esecuzione delle opere di urbanizzazione

Le opere di urbanizzazione primaria e secondaria 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.
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 e a spese degli interessati, sono acquisite alla proprietà comunale o all'uso pubblico convenzionato.

Art. 8 Dotazione di parcheggi privati ed autorimesse

La dotazione di parcheggi privati, al di fuori dei piani attuativi e permessi di costruire convenzionati, dovuti ai sensi ai sensi della L. 24 marzo 1989, n. 122, nel caso di interventi di nuova costruzione e di ampliamento e per gli interventi di sostituzione edilizia mediante demolizione e ricostruzione, compresi quelli di ristrutturazione edilizia, sempre che comportino aumento delle unità immobiliari o cambi di destinazione, è stabilita come di seguito ai fini della dotazione di posti macchina anche esterni all'edificio ed alla recinzione e a servizio dei proprietari e dei visitatori, tale dotazione non concorre nel calcolo della volumetria, della SLP, né concorre alle dotazioni di servizi pubblici o di uso pubblico nei piani attuativi:
- residenza ed altre destinazioni non elencate di seguito 1 mq ogni 10 mc;
- attrezzature ricettive 1 posto auto ogni 2 posti letto;
- teatri, cinema, discoteche, attività sportive e del tempo libero 1 posto auto ogni 10 mq di slp;

- attività direzionali e commerciali 1 posto auto ogni 50 mq di slp;
- attività industriali e artigianali 1 mq ogni 10 mq di slp;

Nei nuovi fabbricati residenziali deve essere assicurato in ogni caso almeno un posto auto per ogni unità immobiliare prevista (alloggio).
Ai fini della dotazione complessiva possono essere conteggiati i corselli e gli spazi di manovra.
Una quota della superficie dei parcheggi pertinenziali può essere realizzata all'esterno della recinzione per consentirne un uso anche pubblico.
Sono ammesse, e non comportano superficie coperta e non sono conteggiate ai fini della SLP e del volume, le coperture frangisole e/o realizzate con impianti tecnologici finalizzati al risparmio energetico (pannelli foto-voltaici e solare-termici): dovranno comunque essere rispettate le distanze minime del Codice Civile.
Per gli interventi comportanti cambi di destinazione d'uso, qualora sia dimostrata l'impossibilità ad assolvere tali obblighi, gli interventi possono essere consentiti dall'Amministrazione Comunale previa monetizzazione dei suddetti spazi a parcheggio; altresì potranno essere richieste opere di adeguamento delle infrastrutture pubbliche in relazione alle mutate esigenze del traffico dovute all'incremento del peso insediativo.
La superficie di ogni posto macchina deve essere almeno di mq 12,50 (ml.2,50 x 5,00).
Nei casi di edifici con destinazioni d'uso plurime, la dotazione dei parcheggi dovrà essere verificata per ogni singola destinazione d'uso.
Per la realizzazione dei parcheggi si richiamano le norme di cui agli artt. 66 e seguenti della L.R. n. 12/2005 e dell'art. 9 della L. 122/1989.
Oltre quanto previsto dalle norme suddette, negli ambiti del tessuto urbano consolidato (RC), per gli edifici residenziali esistenti sprovvisti di autorimesse alla data di adozione delle presenti norme, è consentito realizzare, anche nelle aree scoperte, per ogni unità abitativa una autorimessa nella misura massima "una tantum" di mq. 18,00 con una altezza non superiore di ml. 2,50 all'estradosso~~: ai fini delle distanze si applicano le norme del Codice Civile.~~
In via generale le autorimesse, non sono computabili ai fini Volumetrici (V) o di Superficie lorda di pavimento (Slp) bensì sono computabili ai fini del Rapporto di copertura (RC) e della Superficie permeabile drenante (Spd): ai fini delle distanze si applicano le norme del Codice Civile.
Negli Ambiti NAF valgono le norme di zona per cui non sono ammesse autorimesse nelle aree scoperte.
Quando realizzate esterne agli edifici non devono avere una altezza dal piano di spiccato superiore a ml. 2,50 all'estradosso e preferibilmente realizzate con tetto a due falde, con coperture in coppi o tipo coppi o pietra.
Le autorimesse interrate potranno avere una altezza massima fuori dallo spiccato (terreno naturale) di cm. 1,20, oltre cm. 30 di terreno vegetale di copertura.
Gli scivoli di accesso delle autorimesse dovranno avere un arretramento orizzontale dal ciglio stradale di almeno ml. 4,00.
I cancelli di apertura automatica a telecomando potranno essere realizzati a confine nel rispetto delle prescrizioni delle sinossi stradali, diversamente dovranno essere arretrati di ml. 4,00. Tale arretramento può essere ridotto in presenza di sistemi di apertura automatizzata dei cancelli carrai.
Le porte basculanti delle autorimesse dovranno essere dotate di feritoie di ventilazione permanente poste in alto ed in basso in modo da assicurare un adeguato ricambio d'aria. Le aperture delle basculanti non devono sporgere su suolo pubblico.
E' fatto divieto realizzare autorimesse mediante box metallici ed in lamiera.
Le autorimesse in deroga ai sensi dell'art. 9 della Legge 122/89 sono ammesse limitatamente al centro abitato, ovvero nella stretta pertinenza e prossimità di edifici residenziali esterni all'area urbana.

Art. 9 Viabilità pubblica o di uso pubblico di nuovo impianto

Le strade pubbliche o di uso pubblico occorrenti all'allacciamento alla viabilità principale delle singole aree o di singoli lotti edificabili debbono essere idonee al transito veicolare e pedonale, ed essere costruite a

regola d'arte e, negli ambiti di trasformazione soggetti a piano attuativo/PCC, dotate comunque delle seguenti caratteristiche dimensionali minime:

1. la larghezza minima delle nuove sedi stradali a due corsie è fissata tra ml. 5,00 e ml. 10,00 con sede della carreggiata di almeno ml. 5,00 oltre eventuali banchine laterali di ml. 0,50 e marciapiedi di almeno ml. 1,50; la sede della carreggiata è elevata a ml. 7,00 per strade interessate dal trasporto pubblico locale;
2. nel caso di nuova viabilità a senso unico la larghezza della carreggiata è di almeno ml. 3,50.

Negli ambiti di trasformazione controllata (ATC) del Documento di piano, relativamente alla viabilità principale, la larghezza minima stradale di cui al precedente punto 1) è elevata a ml. 12,00 in presenza di piste ciclabili predeterminate.
Le piste ciclabili in sede propria debbono avere larghezza non inferiore a ml. 1,80, con eventuali protezioni laterali di altezza non inferiore a cm.25 e, laddove le aree lo consentono, con fasce laterali verdi opportunamente piantumate.
Sono comunque richiamate e hanno carattere prevalente le norme del D.M. 5 novembre 2001 (Norme funzionali e geometriche per le costruzioni delle strade).
L'A.C. può consentire deroghe alle presenti disposizioni nel tessuto urbano consolidato, ovvero, a fronte di rilevanti interessi pubblici (opere di urbanizzazione integrative) nel caso di impossibilità di recepire in sede operativa le soglie dimensionali minime.

Art. 10 Individuazione delle zone di recupero

Le zone di recupero del patrimonio edilizio esistente, di cui all'art. 27 della L. 457/1978, coincidono con gli ambiti del tessuto urbano consolidato (TUC).

CAPO 3 - NORMA TRANSITORIA

Art. 11 Piani attuativi vigenti o adottati

Fatte salve diverse norme di zona, per gli ambiti del tessuto urbano consolidato nei quali sono in corso di attuazione le previsioni di strumenti attuativi definitivamente approvati e convenzionati prevalgono le previsioni contenute nei piani esecutivi, compresi i programmi integrati di intervento, come regolate dalle rispettive convenzioni sottoscritte, sino alla scadenza del termine di validità del piano attuativo ovvero al completamento delle previsioni ivi contenute.
Ottemperati gli obblighi convenzionali, dopo le opportune verifiche e collaudi da parte dell'Amministrazione Comunale, per tali comparti subentrerà la disciplina delle presenti norme riferita agli ambiti del tessuto urbano consolidato in cui ricadono.
~~Negli ambiti di nuova trasformazione confermati dal previgente PRG per i quali lo strumento attuativo è stato solo adottato e/o approvato e non convenzionato, valgono le prescrizioni dei piani approvati e le prescrizioni di cui ai commi precedenti in fase convenzionale.~~
Per gli ambiti suddetti in fase di attuazione, le previsioni convenzionali possono sempre conformarsi alla disciplina del Piano di governo del territorio, per gli ambiti territoriali in cui ricadono, previa variante di recepimento.

TITOLO 2 - DEFINIZIONI URBANISTICHE

CAPO 1 - INDICI E PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI

Art. 12 Definizione degli interventi edilizi

Nei nuclei di antica formazione le definizioni di intervento edilizio sono quelle di cui alle presenti norme relative all'ambito "NAF".
Negli altri ambiti e parti del territorio le definizioni di intervento edilizio sono quelle di cui all'art. 27 della LR n. 12/2005.

Art. 13 Incentivazione premiale (%)

Nei comparti e/o ambiti, soggetti a pianificazione attuativa, ai sensi dell'art. 11, comma 5, della LR n. 12/2005, è ammesso l'utilizzo di una quota premiale di capacità edificatoria volumetrica che non potrà superare il 15% della capacità edificatoria ammessa come regolamentata dai Criteri attuativi del Documento di Piano.
Di norma i suddetti incrementi sono applicati agli indici di capacità edificatoria.

Art. 14 Incentivazione urbanistica

Entro gli ambiti del tessuto urbano consolidato, le presenti norme, ai sensi dell'art. 10, comma 2, della LR n. 12/2005, possono prevedere incrementi volumetrici/Slp finalizzati ad adeguamenti igienico/edilizi, al risparmio energetico ovvero incrementi volumetrici ammessi con le condizioni di cui all'incentivazione premiale.

Art. 15 St(mq) - superficie territoriale

Per superficie territoriale si intende la superficie dell'area con capacità edificatoria compresa all'interno del perimetro di un comparto soggetto a piano urbanistico attuativo o a programma negoziato . La superficie territoriale comprende, oltre alla superficie fondiaria, le fasce di rispetto, la superficie necessaria alla realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria ed esclude le strade pubbliche, esistenti alla data di adozione del Piano delle Regole, eventualmente ricadenti, all'interno di detto perimetro.

Art. 16 Sf(mq) – superficie fondiaria

Nelle zone sottoposte a pianificazione attuativa per superficie fondiaria si intende la superficie delle aree destinate alla realizzazione degli interventi ed a costituire pertinenze degli stessi, detratte le aree destinate ad urbanizzazione primaria e secondaria e servizi pubblici.
Nel caso delle altre zone ad intervento diretto per area fondiaria deve intendersi l'intera area computabile ai fini edificatori, che ha, in base alla cartografia di piano, destinazione insediativa, comprese le eventuali fasce di rispetto.
La superficie fondiaria costituisce l'area di pertinenza della volumetria insediata secondo il rapporto ammesso per ogni zona o ambito, indipendentemente da qualsiasi frazionamento o passaggio di proprietà.
Nelle zone pubbliche e di interesse generale, la superficie fondiaria è la superficie di effettiva pertinenza degli edifici o delle attrezzature, comprensiva degli spazi di parcheggio privato aperti al pubblico posti all'esterno di eventuali recinzioni. L'area di pertinenza, una volta utilizzata a scopo edificatorio, non può essere nuovamente utilizzata al medesimo scopo. Il Comune ha sempre la facoltà di richiedere la trascrizione di un vincolo pertinenziale, a cura e spese del proprietario. Tale trascrizione è obbligatoria per l'edificazione nelle aree agricole E1 e E2 e nei piani attuativi.

Art. 17 RC (mq/mq) – rapporto di copertura

E' il rapporto massimo ammissibile tra superficie coperta e superficie fondiaria espresso in numero puro o frazione (mq/mq) o in percentuale (%).

Art. 18 It-If (mc/mq) – indice di utilizzazione fondiaria e territoriale

E' il rapporto tra la volumetria (mc) massima costruibile e la superficie territoriale (St) e superficie fondiaria (Sf) dell'area interessata dall'intervento, al lordo delle fasce di rispetto esclusa l'eventuale superficie relativa alle opere di urbanizzazione primarie e secondarie e SLP connessa (edifici).
La capacità edificatoria a sua volta potrà essere incrementata per effetto dell'incentivazione premiale e urbanistica o per trasferimento di diritti edificatori compensativi.
In rapporto con la superficie territoriale è espressa come **Ut.**
In rapporto con la superficie fondiaria è espressa come **Uf**.

Art. 19 Ic (mq/mq) – indice di compensazione

L'indice che quantifica i diritti edificatori (in Slp) trasferibili in aree edificabili residenziali e produttive soggette a pianificazione attuativa, a fronte della cessione gratuita di aree destinate a servizi pubblici predeterminate dal Piano dei servizi. L'A.C. può consentire l'applicazione dell'indice compensativo, in via generale, per tutti gli interventi edilizi a fronte di cessione di aree anche non predeterminate dal Piano dei servizi.

Art. 20 Slp (mq) – superficie lorda di pavimento

Per Superficie Lorda di Pavimento si intende la somma della superficie lorda di tutti i piani utilizzabili dell'edificio: fuori terra, sottosuolo, sottotetto e soppalchi, misurata entro il profilo esterno delle pareti perimetrali e quindi al lordo delle murature verticali esterne ed interne, escluse le superfici non considerate agli effetti del calcolo della SLP e del volume di cui agli articoli successivi.

Art. 21 V(mc) – volume

Comprende la parte fuori terra delle costruzioni esistenti o realizzabili sull'area edificabile.
Il volume delle costruzioni si ricava moltiplicando la Superficie Coperta per l'altezza intercorrente tra il piano di spiccato/terreno naturale e l'intradosso del solaio di copertura del vano abitabile più alto (escluse le parti superiori ai carri ponte negli edifici produttivi), nel caso quest'ultimo sia inclinato si calcola l'altezza al punto medio.
Sono esclusi i coronamenti degli edifici e i volumi tecnici.

Art. 22 Sc (mq.) – superficie coperta

Per superficie coperta si intende la proiezione orizzontale sul terreno delle parti edificate fuori terra delimitate dalle superfici esterne delle murature perimetrali.
Sono esclusi dal calcolo della SC le parti aggettanti aperte come balconi, gronde e simili, con eccezione di quelli aventi profondità (misurata dal limite della delimitazione perimetrale esterna dell'edificio cui sono addossati al limite del lato aperto) maggiore di m. ~~1,80~~ 1,50. Nel caso di profondità maggiori è computata solamente la parte eccedente la misura massima sopra descritta.

Art. 23 Esclusioni

Sono escluse del calcolo della SLP e del volume:

1. Le superfici degli spazi aperti (almeno su 2 lati) dei porticati, accorpati al volume principale, aventi una profondità non superiore a ml. 3,00. Nel caso di profondità maggiori è computata solamente la parte eccedente la misura massima sopra descritta. Non concorrono in ogni caso alla determinazione della SLP i portici assoggettati a servitù di uso pubblico;
2. Le pensiline di ingresso e di servizio: nei limiti di fino a mq. 4,00 per alloggio. Nel caso di superfici maggiori è computata solamente la parte eccedente la misura massima sopra descritta.
3. Le superfici degli spazi aperti dei balconi, ballatoi, sporti aggettanti e tettoie a sbalzo, con eccezione di quelli aventi profondità maggiore di m 1,50 nei limiti del 25% della superficie coperta. Nel caso di profondità maggiori è computata solamente la parte eccedente la misura massima sopra descritta. L'altezza dal suolo stradale degli sporti non dovrà essere inferiore a ml. 3,50;
4. Le superfici degli spazi aperti dei cavedi, delle vasche d'acqua e delle piscine;
5. Le superfici dei vani scala e ascensore a servizio di più di 2 alloggi, calcolate in mezzeria dei muri in condivisione con le unità immobiliari o con altri vani condominiali;
6. Le superfici delle cantine e volumi tecnici anche esterni al corpo di fabbrica principale o posti al di fuori della sagoma dei fabbricati purché annessi ai corpi di fabbrica, sempre che questi abbiano una altezza utile non superiore a ml. 2,50 (nel caso di solai inclinati si considera l'altezza media);
6. Le superfici dei corpi accessori esterni di cui al successivo art. 30;
7. Le superfici degli edifici e piani interrati o parzialmente interrati costituenti pertinenze dell'unità immobiliare principale, qualora interrati per almeno 2/3 dello loro altezza utile netta; detti spazi non devono essere possedere i requisiti di abitabilità/agibilità; nel caso di corpi di fabbrica esterni o sporgenti all'edificio con copertura piana, la stessa dovrà essere ricoperta in manto erboso su un riporto di terra di almeno 30 cm.;
8. ~~8.~~ Le superfici degli ambienti sottostanti i tetti, nel caso in cui non sia assicurata l'altezza media ponderale di cui all'art. 63, comma 6, della L.R. n. 12/2005: ~~tali superfici possono essere computate nei casi di recupero dei sottotetti esistenti a fini abitativi anche mediante interventi di demolizione e ricostruzione;~~
9. I soppalchi realizzati all'interno dei fabbricati che abbiano un'estensione inferiore al 20% della superficie del locale nel quale sono realizzati;
10. Le superfici strettamente necessarie alla collocazione degli impianti tecnologici, cioè i vani e gli spazi necessari a contenere le apparecchiature degli impianti idrici, delle centrali termiche, delle centrali di condizionamento dell'aria, delle centraline e dei contatori dell'energia elettrica o del gas, i locali macchine degli ascensori, i locali per la raccolta delle immondizie;
11. Per i soli edifici aventi oltre due piani fuori terra e costituitivi da più di quattro alloggi, gli spazi comuni destinati ad androni, deposito carrozzine e biciclette, compresi i relativi spazi d'accesso fino ad un massimo del 4% della SLP;
12. Gli elementi di facciata degli edifici, quali i cappotti termici, le pareti ventilate e tutti gli accorgimenti tecnici finalizzati esclusivamente al risparmio energetico, nei limiti e con l'osservanza delle disposizione di cui alla normativa vigente in materia;
13. Gli spazi per gli impianti di depurazione, per gli impianti termici e di climatizzazione, per gli impianti elettrici e altri impianti tecnologici a stretto servizio dell'attività svolta;
14. I serbatoi esterni in soprassuolo e sottosuolo a stretto servizio dell'attività svolta;
15. Negli ambiti produttivi e agricoli, gli spazi delle tettoie aperte su tre lati perimetrali o due lati se addossate ad un edificio con eccezione di quelli aventi profondità maggiore di m 4,00: nei limiti del 5% della Slp per edificio. Nel caso di profondità maggiori è computata solamente la parte eccedente la misura massima sopra descritta;
16. La modalità di calcolo della Slp sopra esposta non deve essere utilizzata ~~anche~~ per la verifica della SLP dei fabbricati esistenti, ove questa risultasse necessaria ai fini dell'attuazione delle indicazioni del Piano delle Regole, in tal caso la SLP sarà frutto del calcolo del volume vuoto per pieno diviso il parametro di 3.

Art. 24 Spd(%) – superficie permeabile drenante

Definisce la quantità minima di superficie che possa assorbire le acque meteoriche senza alcun impedimento sottostante dovuto a manufatti impermeabili di qualsiasi natura.
Sono considerate permeabili le superfici relative ai percorsi pedonali, marciapiedi e accessi carrai interni al lotto nei limiti minimi alla loro funzionalità.
Sono considerate permeabili le superfici relative a parcheggi e posti auto scoperti realizzati in masselli autobloccanti posati su letto di sabbia o grigliato in cemento o plastica.
Sono considerate permeabili le superfici scoperte di piscine, vasche d'acqua e fontane.
Il rapporto Spd è misurato in percentuale sulla SF.
Nelle nuove costruzioni almeno il 30% della Spd dovrà essere a verde piantumato.
Sono fatte salve le norme di cui al R.R. n. 4/2006 del 24.3.2006 relativamente alle superfici da rendere impermeabili e/o considerate tali ai fini dello smaltimento delle acque di prima pioggia.

Art. 25 H(ml) – altezza dei fabbricati

Definisce l'altezza massima consentita dei fabbricati, secondo quanto indicano nelle disposizioni relative a ciascun ambito del piano.
L'altezza di un edificio è quella derivante dalla media dell'altezza delle varie fronti (a cui va riferita l'altezza massima di zona), dalla quota del terreno naturale all'intradosso del solaio dell'ultimo piano.
E' l'altezza media risultante dal rapporto tra la sommatoria delle superfici di tutte le fronti e il perimetro di base.
Per superficie della fronte si intende la proiezione sul piano verticale di tutti i volumi costruiti compresi quelli contenuti in un piano di copertura con inclinazione superiore al 40% ad esclusione dei volumi tecnici emergenti.
La definizione della linea di base delle fronti deriverà dall'andamento naturale del terreno precedente l'intervento in caso di non manomissione dello stesso o di rilevati artificiali autorizzati sino alla quota stradale pubblica o, in caso di sbancamenti autorizzati, dall'andamento del terreno derivante dagli stessi sbancamenti.
Nel computo delle superfici delle fronti non verranno conteggiate le porzioni di fronte relative a scivoli e corsie di accesso alle autorimesse ed ai volumi tecnici.
Relativamente agli ambiti produttivi, l'altezza del fabbricato va riferita alla quota di imposta del carroponte.
Lo spazio compreso tra l'imposta del carroponte e l'intradosso della trave di copertura non potrà superare l'altezza di ml. 2,00.
La pendenza delle falde di copertura dei tetti deve essere compresa tra il 25% ed il 40% di inclinazione.
L'altezza quando riferita al n. di piani e data con l'equivalenza di ml. 3,00 teorici per ogni piano per la residenza e ml. 3,30 per altre destinazioni d'uso.

CAPO 2 - DISTANZE

Art. 26 Disposizioni generali per le distanze

Le distanze minime da osservare fra i fabbricati, indipendentemente dal fatto che siano stabili o meno, ed i confini del lotto asservito, gli altri fabbricati, ed il ciglio stradale, si determinano misurando, a raggio, la distanza sulla retta orizzontale fra la proiezione delle superfici esterne delle murature perimetrali dell' edificio, al netto dei corpi aggettanti aperti sino alla sporgenza massima di m 1,50, per edifici residenziali e di m 2,00 per gli altri edifici.
Ai sensi dell'art. 103, comma 1-bis, della L.R. n. 12/2005, le distanze minime da osservare nelle costruzioni sono indicate separatamente per ciascun ambito.
Previo accordo con i proprietari confinanti, è sempre ammessa l'edificazione a confine o in aderenza ad altri edifici, ovvero sul ciglio stradale quando esista già un edifico a confine stradale per mantenere

l'allineamento di cortina edilizia.
Per le nuove costruzioni dovrà essere rispettata la distanza minima pari a 10,00 ml. tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti (anche in presenza di una sola parete finestrata).
Sono ammesse le costruzioni di posti macchina a confine qualora esistono già costruzioni attigue a confine in modo da attenuare l'edificazione in addossamento, o qualora due confinanti presentino convenzione di addossamento.
In sede di pianificazione attuativa e permesso di costruire convenzionato, l'Amministrazione Comunale può consentire la deroga delle distanze urbanistiche di zona fermo restando e nel rispetto delle norme del Regolamento Locale d'Igiene e dei diritti di terzi.
Le disposizioni sulle distanze Df, Dc, Ds non si applicano per gli interventi da effettuarsi negli ambiti NAF (Nuclei di Antica Formazione) per i quali valgono le distanze esistenti o in allineamento con gli edifici e spazi pubblici esistenti. Rimangono comunque valide le disposizioni del Codice Civile.
Fermo restando quanto sopra previsto per i piani attuativi e i permessi di costruire convenzionato, in tutte gli ambiti del tessuto urbano consolidato (RC e PC) e in tutti gli ambiti di trasformazione controllata (ATC), salvo non sia diversamente regolamentato in sede di P.A., le distanze da osservare negli interventi edilizi sono le seguenti:

Dc	Distanza minima del fabbricato dai confini di proprietà	**ml.**	Pari all'altezza del fabbricato più alto con un minimo di ml. 5,00 (esistente se <)
Df	Distanze minima tra fabbricati	**ml.**	Pari all'altezza del fabbricato più alto con un minimo di ml. 10,00 (esistente se <)
Ds	Distanza minima del fabbricato dalle strade (interrati e fuori terra comprese le autorimesse pertinenziali)	**ml.**	Nel perimetro del centro abitato ml 5,00. Fuori dal centro abitato ml. 5,00 per strade (carreggiata e marciapiedi) di larghezza inferiore a ml. 7,00; ml. 7,50 per strade di larghezza compresa tra ml. 7,00 e ml. 15,00; ml. 10,00 per strade di larghezza superiore a ml. 15,00; e/o allineamento su strade pubbliche previa convenzione con l'ente proprietario (esistente se <)

Art. 27 Dc(ml) – distanza minima dei fabbricati dal confine

Si determina misurando la distanza fra l'edificio ed il confine del lotto asservito, nel punto più prossimo all'edificio stesso.
Per gli interventi di restauro, risanamento conservativo, ristrutturazione di edifici esistenti le distanze tra gli edifici potranno essere mantenute le preesistenti distanze dai confini di proprietà del lotto.
Per gli interventi di ampliamento di edifici esistenti e di nuova edificazione da effettuare nelle zone non soggette a strumenti urbanistici attuativi, fatte salve eventuali diverse prescrizioni imposte dalle norme particolari di zona, è prescritta una distanza dai confini di proprietà del lotto pari alla metà delle altezze del fronte e comunque mai inferiore a 5,00 m.
I minimi di cui ai commi precedenti possono essere ridotti fino a 0,00 m qualora sia intercorso un accordo tra i proprietari per realizzare gli edifici comunque a 10,00 ml ovvero in reciproca aderenza.

Art. 28 Df (ml) – distanza minima tra i fabbricati

La distanza fra i fabbricati va calcolata, a raggio, sul segmento minimo congiungente le pareti perimetrali fronteggiantesi degli edifici sia che essi insistano sullo stesso lotto sia che insistano su lotti differenti.
Per gli interventi di restauro, risanamento conservativo, ristrutturazione di edifici esistenti le distanze tra gli edifici potranno essere mantenute le distanze intercorrenti tra i volumi edificati preesistenti.

Per gli interventi di ampliamento di edifici esistenti e di nuova edificazione da effettuare nelle zone non soggette a strumenti urbanistici attuativi, la distanza minima, anche quando una sola delle due sia finestrata, non deve essere minore di ml 10.
Per i locali accessori e le autorimesse la distanza da altri fabbricati di proprietà non deve essere inferiore di ml. 3 salvo i casi di costruzione in aderenza.
Per i locali accessori e le autorimesse preesistenti, la distanza tra pareti cieche di altri fabbricati anche di diversa proprietà può essere ridotta fino a tre metri previo accordo trascritto tra confinanti.
E' sempre ammessa l'edificazione in aderenza a muri ciechi di altri edifici e corpi accessori.

Art. 29 Ds (ml) – distanza minima dei fabbricati al ciglio stradale

Si determina misurando la distanza dell'edificio dalle strade, come definite dal D. Lgs. 285/92, e successive modificazioni e integrazioni. Le distanze minime sono sempre in applicazione del regolamento attuativo di cui al DPR n. 495/1992 che si intende prevalente sul PGT e le sue norme.
L'allineamento degli edifici sul ciglio stradale è sempre ammesso quando finalizzato a mantenere o consolidare le cortine stradali esistenti ovvero negli interventi convenzionati che realizzano spazi per l'uso collettivo (piazze, gallerie, ecc.).
In tutti gli ambiti del tessuto edilizio consolidato, la distanza DS può essere inferiore a quella prevista nelle disposizioni generali degli ambiti, quando tale minore distanza sia finalizzata a rispettare l'allineamento stradale/cortina edilizia prevalente degli edifici esistenti sulla pubblica via, sul lato sul quale si interviene, esclusi gli edifici accessori, fermo restando le norme del Regolamento Locale d'Igiene e i diritti di terzi.
Nei casi di demolizioni e ricostruzione anche parziale di fabbricati a filo strada, sarà facoltà dell'Amministrazione Comunale disporre un arretramento della facciata finalizzato al miglioramento della sicurezza e della viabilità, nel rispetto della volumetria esistente.

Art. 30 Definizione di corpi accessori per ricovero attrezzi e di distanze particolari

E' sempre ammessa, in tutte le zone o ambiti del PGT, nei limiti di fattibilità geologica, con esclusione degli ambiti non soggetti a trasformazione e/o trasformazione limitata, la costruzione di corpi accessori, ad un piano, per il solo utilizzo come ricovero attrezzi di tipo prefabbricato in legno ~~e/o con rivestimento in pietra~~, all'esterno degli edifici principali o in aree agricole per la manutenzione del fondo rurale e boschivo, fatti salvi i diritti di terzi e le distanze urbanistiche ridotte a ml. 5,00 dalle strade e ml. 3,00 dagli edifici, e ml. 3,00 dai confini ovvero ml. 0,00 con accordo scritto con il confinante. L'altezza (misurata dalla quota di riferimento) non potrà superare i ml. 2,50 in gronda e l'altezza in colmo i ml. 2,80, e la superficie netta non deve essere superiore a mq. 12,00 una tantum, veranda compresa, con obbligo di piantumazione laterale (siepi, essenze tipiche o autoctone, ecc.). Tali corpi accessori non concorrono alla definizione della superficie coperta (SC), del volume (V) e della SLP, bensì concorrono al calcolo del Rapporto di permeabilità (RP). Dovranno comunque essere rispettate le norme relative ai vincoli ambientali e idrogeologici, del Regolamento Locale d'Igiene e i diritti di terzi.
Per le aree agricole si applica la disciplina dell'art. 62, comma 1-bis, della L.R. n. 12/2005: le dimensioni massime dell'edificio accessorio sono aumentate fino a mq. 20,00 una tantum quando la superficie minima dell'area di riferimento è superiore a mq. 2.000.
~~Per le aree agricole la posizione degli edifici accessori dovrà essere concordata con l'Amministrazione Comunale~~. I corpi accessori dovranno avere caratteristiche costruttive di temporaneità, senza fondazioni o opere in cemento armato, realizzati in legno, ~~limitata muratura e rivestimenti in pietra~~. Non saranno ammessi corpi accessori su dossi ai fini del contenimento del loro impatto visivo, né sono ammesse pavimentazioni esterne e recinzioni.
I corpi accessori sono gratuiti e non concorrono nel calcolo del contributo di costruzione.

Art. 31 Recinzioni, muri di sostegno e morfologia dei terreni

Sono opere di recinzione i manufatti atti a delimitare tra loro le proprietà.
L'altezza delle recinzioni si misura dalla quota del terreno naturale più alta.
Gli accessi carrai dovranno essere arretrati non meno di ml 5,00 in conformità alle norme di cui al D.Lgs. 30 aprile 1992, n. 285 (Nuovo Codice della Strada) e successive integrazioni e correzioni (D.Lgs 10 settembre 1993, n. 360).
Nel Perimetro del centro abitato previo parere favorevole dell'ufficio di polizia locale potranno essere consentite misure minori.
Le recinzioni di tipo aperto sono costituite da muretto avente una altezza non superiore a cm. 60 e soprastante rete metallica o ringhiera o pannellature cieche in legno/metallo, per una altezza complessiva non superiore a ml. 2,00: sono ammesse le recinzioni in verde realizzate con siepi o filari arbustivi o steccati in legno.
Le recinzioni di tipo chiuso sono costituite da muro pieno (anche con aperture o specchiature) per una altezza complessiva non superiore a ml. 2,50.
Sono confermate le altezze delle recinzioni esistenti, quando non in contrasto con il contesto circostante o le norme specifiche di zona.
Le recinzioni di tipo chiuso devono sempre garantire la sicurezza della viabilità stradale in termini di visibilità in prossimità di incroci stradali o allineamenti e curve della rete stradale.
Le recinzioni in zona agricola sono ammesse per la sola delimitazione del centro aziendale, dovranno essere di tipo aperto e costruite in essenze vegetali con eventuale rete metallica o staccionata in legno, e non dovranno superare ml. 1,20 di altezza senza basamento e senza pilastri in cemento.
Le altezze e le tipologie di recinzioni consentite negli ambiti di piano, quando non diversamente regolamentate da specifiche norme di zona, sono le seguenti :

Ambito o zona	**Altezza massima (ml.)**	**Tipologia**
NAF	Esistente o 2,00	Aperta o chiusa
RC e ATR	Esistente o 2,00	Aperta
ATP	Esistente o 2,00	Aperta
E (residenza)	Esistente o 1,20	Aperta con obbligo di piantumazione perimetrale
E (produttivo)	Esistente o 1,20	Aperta con obbligo di piantumazione perimetrale
S1/4	2,50	Aperta o chiusa

Per la conservazione morfologica naturale dei terreni è fatto divieto di apportare variazioni altimetriche significative e comunque superiori a ml. 1,20, salvo i casi in cui sono necessarie opere di fondazione dei manufatti ed edifici e nei lotti di nuova formazione degli ATC.
I muri di sostegno e i muri di recinzione dovranno essere rivestiti in pietra locale.

CAPO 3 - DESTINAZIONI D'USO

Art. 32 Generalità

Nei documenti presentati per l'ottenimento del titolo abilitativo e per l'approvazione dei piani attuativi, deve essere dimostrato il rispetto dei criteri del Documento di piano e del Piano delle regole relativamente alle destinazioni d'uso delle aree e dei fabbricati nonché ai criteri insediativi descritti sulle specifiche schede attuative/operative.
Nelle convenzioni e negli atti d'obbligo, cui è eventualmente subordinato il titolo abitativo, deve essere incluso l'impegno al rispetto di dette destinazioni.

Art. 33 Destinazioni principali e destinazioni escluse

Per ciascun ambito o sotto ambito o comparto, il Documento di piano o il Piano delle regole identifica:
a) La destinazione principale o specifica, in quanto riconosciuta come prevalente nella condizione di fatto

o in quanto rappresenta la vocazione dell'area, che il Documento di Piano o il Piano delle regole intende confermare ed incentivare;

b) Le destinazioni non ammissibili e pertanto escluse, in quanto in contrasto con la destinazione principale ovvero con quelle accessorie.

Art. 34 Classificazione delle destinazioni d'uso

Ai fini dell'applicazione della disciplina delle destinazioni d'uso le stesse vengono suddivise nei gruppi funzionali omogenei quali residenza, secondario, terziario/commerciale e attività agricole, come di seguito riportati.

Residenza

Abitazioni e relativi servizi (locali di sgombero, autorimesse di pertinenza e relativi spazi di manovra, depositi di biciclette o carrozzine) nonché spazi ed attrezzature di uso collettivo inseriti negli edifici residenziali. Ricadono in questa categoria anche le attività professionali quando sono esercitate in alloggi o ambienti ad uso promiscuo, residenziale e lavorativo direzionale.

Sono compatibili con la destinazione residenziale le attività del settore terziario, ricettivo e commerciale, le attività sportive private, nonché l'artigianato di servizio non molesto.

Attività produttive del settore secondario

Rientrano in questo gruppo le attività produttive industriali e artigianali del settore secondario:

- Attività industriali e artigianali:
  sono comprese in questa categoria le attività di produzione e trasformazione di beni, di carattere industriale e artigianale, svolte in fabbricati con tipologia e destinazione propria. Rientrano inoltre in questa categoria i laboratori di ricerca direttamente connessi all'esercizio dell'attività produttiva nonché gli uffici e spazi espositivi e di vendita al servizi dell'unità produttiva.
- Attività di magazzinaggio e autotrasporto:
  sono comprese in questa categoria le attività anche non direttamente connesse alla produzione delle merci, con esclusione di tutte le attività che comportino vendita diretta al pubblico delle merci immagazzinate.
- Attività di logistica:
  l'insieme delle attività organizzative, gestionali e strategiche che comportano flussi di materiali dalle origini presso i fornitori fino alla consegna dei prodotti finiti ai clienti e al servizio post-vendita, aventi superficie di stoccaggio maggiore a mq. 2.000 di SLP e comunque non superiore a mq. 5.000 di SLP.
- Attività artigianale per la produzione di servizi:
  piccolo artigianato per la produzione di servizi in ambiti residenziali prevalenti, purché non molesto, avente una superficie massima di mq. 300 di SLP. Sono escluse da questa categoria le attività ritenute insalubri rientranti nell'elenco emanato dal Ministero della Sanità ai sensi dell'art. 21 RD 1265/34.

Attività produttive del settore terziario e commerciale

Rientrano in questa categoria le attività terziarie di produzione di servizi, comprese le relative pertinenze.

Le attività terziarie aventi come SLP inferiore a mq 150 sono considerate come presenze connaturate al contesto urbano, indipendentemente dalla destinazione dell'ambito: pertanto non vengono assoggettate dal Piano delle regole a disposizioni particolari.

Rientrano in questa categoria anche le seguenti attività:

a. Commercio al dettaglio
   Le attività di commercio al dettaglio devono essere esercitate con specifico riferimento ad uno o entrambi i seguenti settori merceologici:
   a) Alimentare
   b) non alimentare
   Per le attività di commercio al dettaglio sono individuate le seguenti categorie di strutture di vendita:

- Esercizi commerciali di vicinato (VIC), aventi superficie di vendita inferiore o uguale a mq 150.
- Medie strutture di vendita (MS) aventi superficie di vendita inferiore o uguale a mq 1.500.
- Grandi strutture di vendita (GS), aventi superficie di vendita superiore a mq 1.500. Per l'insediamento di nuove strutture di vendita di questa categoria (GS) il rilascio del titolo abitativo è sempre subordinato all'approvazione di un piano attuativo.

b. Attività di pubblico esercizio, locali di intrattenimento e spettacolo;
c. Attività di commercio all'ingrosso (come definite all'art. 4, comma 1, lett. a), del D.Lgs 114/98);
d. Impianti di distribuzione del carburante per autotrazione ed attività di servizio e vendita a questi connesse, secondo quanto stabilito dalla legislazione nazionale e regionale in materia;
e. Esercizi concernenti in via esclusiva l'esposizione e la vendita di merci ingombranti, non facilmente amovibili e a consegna differita (mobili, autoveicoli, attrezzature edili, prodotti per l'edilizia, ecc.), per i quali la superficie di vendita è computata nella misura di 1/12 della SLP se questa inferiore ai mq. 1.500 e 1/4 se questa è superiore a tale limite.

Attività agricola

Rientrano in questa categoria le attività agricole e di trasformazione dei prodotti agricoli o di filiera agro-alimentare, secondo quanto stabilito dalla legislazione nazionale e regionale in materia.

Attività complementari

Costituiscono usi complementari all'attività principale o specifica dei suddetti gruppi funzionali quelli connessi, accessori e integrativi all'esercizio dell'attività (residenza di servizio, spacci aziendali, ecc.). Per gli stessi valgono i parametri edificatori dell'attività principale e conseguentemente la dotazione di servizi pubblici per la stessa previsti o comunque specificati dalle presenti norme.

TABELLA DELLE DESTINAZIONI D'USO

CATEGORIA	DESTINAZIONE D'USO	SPECIFICAZIONE
Residenza	Residenza	Residenza con eccezione della residenzialità assimilata al ricettivo
Attività primarie	Agricoltura	Agricoltura ed attività connesse compresa la residenza dell'imprenditore agricolo e dei dipendenti dell'azienda come normato dall'art.59 e successivi della L.R. 11 marzo 2005 n° 12 e s.m.i. e leggi nazionali in materia
Attività secondarie	Industria/ Artigianato	Attività industriali e artigianali di produzione e trasformazione di beni e servizi compresi i relativi uffici, laboratori e spazi espositivi
	Artigianato per la produzione di servizi	Piccolo artigianato per la produzione di servizi per la residenza, purché non molesto, avente una superficie massima di mq. 300 di SLP (restauratore, calzolaio, sartoria, panetteria, artigianato artistico, ecc..).
	Depositi e magazzini	Attività di deposito, magazzinaggio e stoccaggio merci non rientranti nella categoria logistica
	Logistica	l'insieme delle attività organizzative, gestionali e strategiche che comportano flussi di materiali dalle origini presso i fornitori fino alla consegna dei prodotti finiti ai clienti e al servizio post-vendita, aventi superficie di stoccaggio maggiore a mq. 2.000 di SLP.
	Produttivo insalubre di prima classe*	Attività insalubri di 1a classe ai sensi dell'art.216 del T.U.LL.SS. Regio decreto 27/07/1934 n°1265
	Produttivo pericoloso/soggetto a AIA/VIA**	Attività pericolose o inquinanti o assoggettate a AIA/VIA
Attività terziarie	Ricettivo	Alberghi, pensioni, residence, pensionati, case per studenti, collegi di cui alla L.R. n. 15/2007.

	Esercizio di vicinato - VIC	Esercizi di vicinato di cui all'art.4 primo comma lett. d) del D.lgs.n. 114/98 fino a mq 150
	Medie strutture di vendita - MS	Medie strutture di vendita di cui all'art.4 primo comma lett. e) del D.lgs. n. 114/98 da 151 mq. fino a 1.500 mq.
	Grande struttura di vendita - GS	Grandi strutture di vendita di cui all'art.4 primo comma lett. f) del D.lgs. n. 114/98 >1500 mq
	Centro commerciale	Centri commerciali di cui all'art.4 primo comma lett. g) del D.lgs.n. 114/98
	Commercio ingrosso	Attività per il commercio all'ingrosso di cui all'art.4 primo comma lett. a) del D.lgs. n. 114/98
	Pubblici esercizi ed espositivi	Esercizi per l'esposizione e la vendita di merci ingombranti e pubblici esercizi
	Uffici direzionali	Attività direzionali, attività amministrative in genere, (bancarie, finanziarie etc.) - Sedi di enti ed associazioni
	Laboratori	Attività di analisi, ricerca e sviluppo
	Carburanti	Impianti di distribuzione del carburante per autotrazione ed attività di servizio e vendita a questi connesse, ove ammessi e non diversamente normati.
Attrezzature private	Attrezzature private	Cabine di derivazione e trasformazione per l'allacciamento ai servizi pubblici; attrezzature destinate allo spettacolo, alla ricreazione, all'istruzione, all'attività culturale, alla salute ed all'igiene, all'esercizio di attività sportive ed altre attrezzature private non assimilabili alle attrezzature pubbliche come definite dal Piano dei Servizi: la categoria produttiva è quella risultante dal certificato iscrizione CCIAA.
	Impianti tecnologici	Impianti di smaltimento rifiuti e di depurazione, piattaforme ecologiche, impianti acquedotto, impianti di teleriscaldamento, impianti di telecomunicazione ed altri impianti non assimilabili alle attrezzature pubbliche come definite dal Piano dei Servizi.
Attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale	Attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale	Attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale e altri servizi (verde e parcheggi) come definite nel Piano dei Servizi.
	Residenza pubblica	Residenza pubblica o assimilabile rientrante tra i servizi come definita nel Piano dei Servizi.

***Aziende classificate come Insalubri**

Le aziende insalubri sono definite nel Testo Unico delle Leggi Sanitarie (RD n 1265/34) come "le manifatture che producono vapori, gas o altre esalazioni insalubri o che possono riuscire in altro modo pericolose alla salute degli abitanti".

Le categorie di aziende che devono essere considerate insalubri sono incluse in un elenco diviso in due classi (Decreto Ministeriale del 5/9/1994) sulla base delle sostanze chimiche utilizzate, dei processi produttivi e dei materiali prodotti:

- 1a classe - comprende quelle che devono essere isolate nelle campagne e tenute lontane dalle abitazioni;
- 2a classe - comprende quelle che esigono speciali cautele per la incolumità del vicinato.

Un'industria che sia iscritta nella prima classe (e seconda), può essere ammessa qualora l'industriale provi che il suo esercizio non reca danno alla salute del vicinato.

****Attività classificate inquinanti/pericolose/soggette a A.I.A./V.I.A.**

Le attività e le aziende che trattano sostanze pericolose e a rischio di incidente rilevante ai sensi del D.Lgs 17 agosto 1999, n, 334 (Direttiva 96/82/CE), e le attività inquinanti di cui al D.Lgs 4 agosto 1999, n. 372 (Direttiva 96/61/CE), le attività soggette a Valutazione di Impatto Ambientale di cui al DPCM 10 agosto

1988, n. 377 e s.m.i. e L.R. n. 20/1999.

Art. 35 Norme speciali per le attività commerciali

Per commercio al dettaglio si intende l'attività di acquista merci e le rivende direttamente al consumatore finale. Le attività di commercio al dettaglio, ai sensi delle leggi vigenti, sono suddivise nelle seguenti tipologie distributive:

1. *Esercizi di vicinato (VIC),* aventi superficie di vendita inferiore o uguale a mq 150;
2. *Medio-piccola struttura di vendita (MPS)*, aventi superficie di vendita compresa tra mq 151 e mq 600 di superficie di vendita;
3. *Medie strutture di vendita (MS)* aventi superficie di vendita comprese da mq 600 a mq 1.500;
4. *Grandi strutture di vendita (GS)*, aventi superficie di vendita superiore a mq 1.500. Per l'insediamento di nuove strutture di vendita di questa categoria (GS) il rilascio del titolo abitativo è sempre subordinato all'approvazione di un piano attuativo.

All'interno del tessuto urbano consolidato, per le nuove strutture di vendita da attuare mediante nuovi interventi o interventi sull'esistente deve essere valutata la compatibilità con la viabilità di accesso e di uscita.
Non sono previste, nel PGT, nuove ~~medie e~~ grandi strutture di vendita e parchi commerciali.
Nel tessuto urbano consolidato residenziale prevalente (ambiti NAF, RC e PC) ~~e nei nuovi ambiti di trasformazione ATC (ATR1)~~ sono ammessi esercizi di vicinato fino a 150 mq. di Superficie di Vendita, all'interno dei nuovi ambiti di trasformazione ATC è inoltre consentita la realizzazione di medie strutture di vendita – MS fino a 1.000 mq di Superficie di Vendita, con superficie comunque inferiore alla quota residenziale prevista, salvo diversa e più puntuale indicazione del piano attuativo medesimo.
I centri di telefonia in sede fissa sono ammessi nei limiti dati per le attività di tipo commerciale.
Per quanto non previsto si rimanda alla Legge Regionale 2 febbraio 2010 n° 6 "TESTO UNICO DELLE LEGGI REGIONALI IN MATERIA DI COMMERCIO E FIERE" e s.m.i. e al Regolamento Commerciale comunale vigente.

TITOLO 3 - TERRITORIO DELLE TRASFORMAZIONI

CAPO 1 – Classificazione dei tessuti, disciplina d'uso e prescrizioni

Art. 36 Campo di applicazione e classificazione

Il Piano delle regole, ai sensi dell'art. 10 della Legge Regionale n°12/2005, individua i nuclei di antica formazione ed identifica i beni ambientali e storico-artistico-munumentali oggetto di tutela ai sensi del D.Lgs 22.1.2004, n. 42, definisce gli ambiti del tessuto urbano consolidato o tessuti urbani, quali insieme delle parti di territorio su cui è già avvenuta l'edificazione o la trasformazione dei suoli, comprendendo in essi le aree libere intercluse o di completamento, nonché definisce le aree agricole.
Gli ambiti di trasformazione controllata attivati dal Documento di piano sono altresì individuati nella cartografia di azzonamento del Piano delle regole.

Art. 37 Divisione in tessuti urbani omogenei, ambiti e aree

Il territorio comunale delle trasformazioni è suddiviso nei seguenti ambiti e aree:

1) *Tessuto urbano consolidato (TUC)*

AMBITI RESIDENZIALI PREVALENTI
NAF – nucleo di antica formazione
RC – residenziale consolidato

AMBITI PRODUTTIVI POLIFUNZIONALI PREVALENTI
PC – produttivo polifunzionale consolidato

2) *Aree agricole*

ER - edifici in zona agricola non adibiti ad uso agricolo
E1 – area agricola produttiva (di concentrazione edilizia)
E2 – area agricola di valenza paesistica ambientale

3) *Servizi pubblici di interesse generale sono classificati come segue:*

S1 – area per l'istruzione
S2 – area a verde
S3 – area per attrezzature di interesse generale
S4 – area a parcheggio

4) *Ambiti delle trasformazioni controllate (ATC)*

AMBITI RESIDENZIALI PREVALENTI DI NUOVO IMPIANTO
ATR – ambito residenziale prevalente

5) *Ambiti non soggetti a trasformazione*

Coincidenti con il reticolo idrico principale e minore e le fasce "A" e "B" del PAI ovvero nell'ambito della direttiva alluvioni PGRA per piena frequente (H) e poco frequente (M), tale condizione permarrà fino alla valutazione delle condizioni di rischio secondo quanto previsto nella DGR 19.06.2017 art. 3.1.4.

Art. 38 Campo di applicazione e classificazione

Il Piano delle regole, ai sensi dell'art. 10 della Legge Regionale n°12/2005, individua i nuclei di antica formazione ed identifica i beni ambientali e storico – artistico – monumentali oggetto di tutela ai sensi del D.Lgs 22.1.2004, n. 42, definisce gli ambiti del tessuto urbano consolidato, quali insieme delle parti di

territorio su cui è già avvenuta l'edificazione o la trasformazione dei suoli, comprendendo in essi le aree libere intercluse o di completamento, nonché definisce le aree agricole.
Per i suddetti ambiti, il Piano delle regole definisce i relativi criteri di intervento, preordinati alla tutela ambientale, paesaggistica e storico-monumentale, ecologica, geologica, idrogeologica e sismica.
Il Piano delle regole nell'elaborato PR-P1a (Abaco degli interventi edilizi e del paesaggio) definisce appositi criteri qualitativi per gli interventi edilizi aventi sia carattere orientativo che prescrittivo laddove appositamente indicato.
Gli ambiti di trasformazione controllata attivati dal Documento di piano sono altresì individuati nella cartografia di azzonamento del Piano delle regole.
In tutto il territorio comunale, sono sottoposti a salvaguardia, conservazione e restauro gli episodi edilizi e gli elementi architettonici e decorativi originali, anche minuti, di valore storico-ambientale, quali portali, colonne, epigrafi, rilievi, lapidi, fontane, esedre, edicole, santelle, cappelle votive, scale in pietra, pozzi, decorazioni di scenari e fondali, dipinti e pitture parietali, volte in muratura, soffitti lignei di pregio e decorati, modanature e cornici di pregio, pavimentazioni di pregio, e inferriate di pregio.

Art. 39 Ambiti di esclusione dal recupero ai fini abitativi dei sottotetti esistenti

Il recupero ai fini abitativi dei sottotetti esistenti, ai sensi dell'art. 65 della Legge Regionale n° 12/2005 e successive modifiche ed integrazioni, è escluso per i seguenti immobili:
- immobili con vincolo storico-monumentale puntuale e tra quelli compresi nel Repertorio dei beni vincolati di cui alla Relazione del Documento di piano;
- all'interno dei NAF gli immobili individuati con la categoria conservazione e gli immobili individuati con la categoria ristrutturazione che ~~non~~ abbiano un numero di piani abitabili superiore a tre.

Art. 40 Obiettivi nei permessi di costruire convenzionati e piani attuativi

I contenuti minimi dei PCC e PA nel tessuto urbano consolidato, richiesti dall'Amministrazione Comunale, potranno riguardare, in relazione al tipo di intervento, i requisiti di sostenibilità energetica nel rispetto delle presenti norme, la realizzazione e/o potenziamento delle opere di urbanizzazione anche esterne al comparto di intervento, la dotazione, l'asservimento o monetizzazione dei servizi pubblici, eventuali arretramenti stradali, nonchè ulteriori condizioni e prescrizioni attuative in relazione e al carico urbanistico introdotto per il perseguimento di vantaggi per l'interesse pubblico.
E' consentita la monetizzazione della dotazione dei servizi pubblici soltanto nel caso tale soluzione sia la più funzionale per l'interesse pubblico. In ogni caso la dotazione di parcheggi pubblici e di interesse pubblico, se ritenuta necessaria dal comune, deve essere assicurata in aree interne al perimetro del comparto di intervento o comunque prossime a quest'ultimo, in particolare laddove siano previste funzioni commerciali o attività terziarie aperte al pubblico.

Art. 41 - Destinazioni d'uso negli Ambiti NAF e RC

40.1 Le funzioni ammesse e compatibili
La destinazione principale ammessa è la funzione residenziale, nonché – compatibilmente con le modalità di intervento di cui al punto successivo e con l'impianto tipologico e con l'organizzazione distributiva determinata dall'intervento – le relative destinazioni complementari/compatibili.
Possono essere mantenute le destinazioni d'uso attuali.
Sono ammesse altre destinazioni compatibili fra cui: le sedi di comunità e associazioni culturali; i servizi pubblici e privati; le attività ricettive e ricreative; le attività terziarie; gli esercizi commerciali di vicinato; l'artigianato per la produzione di servizi, purché non molesto, come definito dalle presenti norme; le attività agricole e artigianali, purché non moleste e residuali rispetto la destinazione principale dell'ambito considerato (esclusi gli allevamenti).
Sono sempre escluse le destinazioni nocive, inquinanti e che comportino disturbo acustico, nonché

incrementi non sostenibili di accessibilità alla zona e di domanda di parcheggio.

CAPO 2 – Nuclei di antica formazione

Art. 42 - Nuclei storici di antica formazione – ambiti NAF

Nel TUC sono individuati i nuclei di antica formazione NAF comprensivi di manufatti e di aree di valore storico architettonico e ambientale.
E' facoltà dell'Amministrazione Comunale di dotarsi di Piano Particolareggiato Esecutivo esteso agli ambiti NAF o a parte di essi.

Art. 43 - Criteri e prescrizioni per gli interventi edilizi negli ambiti NAF

43.1 - Criteri e prescrizioni generali
Negli ambiti NAF gli interventi devono essere finalizzati alla conservazione e al recupero delle caratteristiche architettoniche e ambientali, dei materiali e delle tecniche tradizionali.
Sono sottoposti a salvaguardia, nei limiti delle categorie di intervento, i porticati e gli androni delle tipologie esistenti a cascina lombarda: è comunque ammesso il tamponamento delle parti aperte o porticate/loggiate nell'ambito di interventi di adeguamento funzionale a fini residenziali o per altre destinazioni ammesse, esclusivamente con serramenti vetrati a grandi specchiature (e limitata parte in muratura), arretrati sul filo interno dei pilastri.
Negli ambiti NAF le altezze massime consentite sono quelle di gronda e di colmo esistenti nei vari punti dell'edificio e l'allineamento in presenza di cortine continue, salvo quanto diversamente specificato con le direttive previste per ciascuna categoria di intervento.
Negli ambiti NAF sono ammessi impianti tecnologici (pannelli solari, fotovoltaici, ecc.) finalizzati al risparmio energetico, purché integrati nella falda di copertura, compatibilmente con la salvaguardia delle caratteristiche dell'edificio in coerenza alle specifiche norme che disciplinano gli immobili soggetti a vincolo storico, monumentale e paesaggistico.
Negli ambiti NAF, a tutela e valorizzazione del patrimonio storico, culturale, paesistico e ambientale, è vietata l'installazione di torri, tralicci per impianti radio-ricetrasmittenti e ripetitori per i servizi di telecomunicazione, salvo il comprovato interesse pubblico o generale da documentarsi con gli elaborati tecnico-grafici previsti dalle normative vigenti.
Negli interventi di recupero dei sottotetti e in generale negli interventi di recupero nei nuclei storici andranno osservate cautele e attenzioni verso eventuali colonie di chirotteri rispettando le norme vigenti in particolare le linee guida del Ministero dell'Ambiente e disporre l'uso di Sali di boro (Borace) nel trattamento delle parti in legno dell'edificio anziché l'uso di piretro di sintesi.

43.2- Interventi sugli spazi non edificati
Negli ambiti NAF sono vietate nuove costruzioni su aree non edificate con esclusione delle aree destinate ad attrezzature pubbliche o di interesse comune, di quelle previste dalle presenti norme e di quelle derivanti da previsioni urbanistiche pregresse e confermate.
È ammessa l'occupazione del sottosuolo per la collocazione di centrali termiche o di vani tecnici strettamente funzionali agli impianti tecnologici, a condizione che:
a) le relative canne fumarie, di esalazione, di ventilazione, ecc. non risultino isolate, ma adeguatamente integrate alle strutture edilizie esistenti;
b) le scale di accesso e i cavedi siano chiusi con grigliati o coperchi metallici, in quota con la superficie circostante pavimentata o sistemata.
Sono vietati i frazionamenti delle corti mediante la realizzazione di recinzioni o di altri manufatti analoghi
È ammessa la realizzazione di piscine nelle corti interne e negli spazi di pertinenza degli edifici a condizione che non siano visibili dagli spazi pubblici prospicienti. A tal fine potranno essere realizzate, se necessario, recinzioni chiuse o cieche, secondo le modalità di cui ai punti seguenti.

Per gli spazi non edificati gli interventi dovranno prevedere:
a) la conferma dell'attuale destinazione a verde per i parchi, i giardini, i frutteti, gli orti, i vigneti e i campi a coltivazione agraria salvo i casi in cui sono ammesse trasformazioni;
b) la possibilità di trasformazione a verde per le corti interne quando non diversamente pavimentate;
c) la conservazione o, eventualmente, il ripristino delle pavimentazioni originali esterne dei cortili; le parti non lastricate potranno essere in terra stabilizzata, calcestre, ghiaietto e/o pavimentate con definizioni e disegni di posa tradizionali in pietra locale, ciottoli di fiume; sono esclusi gli impieghi di asfalto, battuto cementizio e marmette di cemento o graniglia;
d) la conservazione delle alberature esistenti di pregio, di alto fusto o autoctone; per le nuove piantumazioni si dovranno prevedere alberi a foglia caduca comunque tipici della vegetazione locale;
e) la conservazione dei muri di recinzione in pietra a vista o intonacati che costituiscono elementi tipici della tradizione costruttiva locale, anche se non specificamente individuati nella cartografia di piano. Quando necessario, il ripristino dovrà essere effettuato con gli stessi materiali impiegati con le stesse tecniche di posa di quelli esistenti; in particolare dovrà essere utilizzata malta a base di sabbia e calce per le sigillature delle pietre e per gli eventuali intonaci; per i muri intonacati non sono ammesse finiture con strollatura o con graffiatura; il lato superiore dei muri potrà essere finito con intonaco, coppi o copertine in pietra locale secondo modi di lavorazione, spessori e forma reperibili nella tradizione locale; potranno essere ripristinati con le modalità sopra descritte, alle quote originali tutti i muri che hanno subito alterazioni e ribassamenti;
f) le nuove recinzioni se realizzate in muratura con le stesse caratteristiche di quelle tradizionali così come definite al punto precedente, dovranno non superare l'altezza massima di ml. 2,50.

43.3.- Modalità di intervento per la realizzazione di posti auto
Per tutte le categorie di edifici previste negli ambiti NAF è possibile realizzare autorimesse per autoveicoli con accesso dalle aree private interne; non è ammessa la realizzazione di nuove autorimesse con accesso diretto dalla strada pubblica, qualora non sia dimostrata l'impossibilità di soluzione alternativa, fermo restando quanto previsto dal Codice della Strada e dal suo Regolamento.
Tali ricoveri, al di fuori dei piani attuativi, potranno essere realizzati:
a)solo al piano terra dei corpi accessori per gli edifici con vincolo storico-monumentale;
b)nei corpi edilizi principali e accessori per gli altri edifici.
c) potranno essere ricavati sotto il piano di campagna qualora siano collegati allo stesso mediante rampe e piattaforme elevatrici.

Art.44 Modalità di intervento negli ambiti NAF

44.1. Sono compresi:
- edifici di interesse storico artistico, vincolati ai sensi del D.Lgs. 42/2004 e s.m.i., non vincolati, ritenuti anch'essi di grande pregio storico-artistico all'interno dei nuclei di antica formazione;
- edifici non vincolati di interesse storico e ambientale costituenti le corti e le cortine edilizie coerenti con l'impianto urbano originario all'interno dei nuclei di antica formazione, gli edifici trasformati e da riqualificare.

44.2. Principio generale
Le opere devono essere rivolte principalmente alla conservazione, al recupero edilizio, architettonico e funzionale dell'organismo edilizio e alla valorizzazione dei suoi caratteri distintivi.

44.3. Interventi ammessi
In cartografia sono individuati gli edifici secondo le seguenti categorie di intervento:
Categoria conservazione – Edifici e complessi di alto valore storico architettonico ed edifici e complessi di valore storico architettonico;
Categoria ristrutturazione – Edifici del tessuto storico profondamente trasformati o da riqualificare.
La sostituzione edilizia per la categoria ristrutturazione è ammessa solo con obiettivi di risparmio

energetico come definiti dalle presenti norme.
Per gli interventi che riguardino l'esteriore aspetto dell'immobile in entrambe la categorie, si dovrà acquisire preventivamente il parere della Commissione del Paesaggio comunale, ad esclusione degli interventi di cui all'allegato A del DPR 31/2017 del 13.02.2017.
Per la categoria ***conservazione*** sono ammessi, con titolo abilitativo diretto, gli interventi di cui all'art. 27, comma 1, lett. a), b), c), della L.R. n. 12/2005, nonchè le ulteriori opere elencate al successivo art. **44.4**, purché le opere non siano in contrasto con gli obblighi di tutela degli elementi architettonici di pregio presenti in fabbricati sottoposti a vincolo specifico.
Per la categoria ***ristrutturazione*** sono ammessi, con titolo abilitativo diretto, salvo quanto previsto all'art. **44.5**, gli interventi di cui all'art. 27, comma 1, lett. a), b), c) e d) della L.R. n. 12/2005 e con piano attuativo gli interventi di cui alla lett. f) del suddetto articolo.
~~In cartografia di piano sono individuate le cortine edilizie sottoposte a salvaguardia ambientale ed architettonica conservativa per le quali non sono ammessi interventi di demolizione delle facciate, fatti salvi gli allineamenti consentiti dalle presenti norme e le modifiche ed integrazioni delle aperture.~~

44.4. Opere sempre ammesse per la categoria *conservazione* riferite ai principali elementi costitutivi degli edifici:

A) FINITURE ESTERNE (intonaci, rivestimenti, tinteggiatura, infissi, elementi architettonici e decorativi, pavimentazioni, manto di copertura)
Ripristino, sostituzione e integrazione delle finiture, da eseguirsi con l'impiego di materiali e tecniche congruenti rivolte alla valorizzazione dei caratteri dell'edificio e alla salvaguardia di elementi di pregio. Non è comunque ammesso l'impoverimento dell'eventuale apparato decorativo, se di pregio.
In caso di comprovata impossibilità tecnica (pendenze inadeguate), ed in caso di rimozione di lastre di Eternit, previo parere della commissione del paesaggio, potranno essere impiegate lastre in lamiera ovvero tegole.

B) ELEMENTI STRUTTURALI (fondazioni, strutture portanti verticali e orizzontali, scale e rampe, tetto).
Ripristino e consolidamento statico degli elementi strutturali. Qualora ciò non sia possibile a causa delle condizioni di degrado, sono ammesse la sostituzione e la ricostruzione degli stessi, limitatamente alle parti degradate o crollate. E' ammesso il rifacimento di parti limitate di muri perimetrali portanti quando siano degradate o crollate, purché ne sia mantenuto il posizionamento originale. Devono essere impiegati materiali e tecniche congruenti con i caratteri dell'edificio, senza alterazione della tipologia e salvaguardando gli elementi di pregio. Per documentate necessità statiche o per mutate esigenze d'uso, sono ammesse modeste integrazioni degli elementi strutturali, purché siano impiegati materiali e tecniche compatibili con i caratteri dell'edificio. E' esclusa, comunque, la realizzazione di nuovi orizzontamenti, qualora comporti aumento della superficie utile lorda, ad esclusione dei soppalchi. Sono altresì escluse modifiche dell'altezza di colmo e di imposta della copertura e della pendenza delle falde.

C) MURATURE PERIMETRALI, TAMPONAMENTI E APERTURE ESTERNE.
Ripristino e valorizzazione dei prospetti, nella loro unitarietà. Parziali modifiche sono consentite nel rispetto dei caratteri originari e a condizione che il progetto sia esteso all'intera facciata oggetto dell'intervento. E' ammesso il rifacimento di parti limitate di tamponamenti esterni, qualora siano degradate o crollate, purché ne sia mantenuto il posizionamento.

D) TRAMEZZI E APERTURE INTERNE
Ripristino e valorizzazione degli ambienti interni, con particolare attenzione per quelli caratterizzati dalla presenza di elementi architettonici e decorativi di pregio, quali: volte, soffitti e pavimenti, affreschi. Sono ammesse, per mutate esigenze funzionali e d'uso, modificazioni dell'assetto planimetrico che non interessino gli elementi strutturali. Sono ammesse le aggregazioni e le suddivisioni di unità immobiliari.

E) FINITURE INTERNE (tinteggiatura, intonaci e rivestimenti, controsoffitti, pavimenti, infissi, elementi architettonici e decorativi)

Ripristino di tutte le finiture. Qualora ciò non sia possibile, è ammesso il rinnovamento e la sostituzione delle stesse con l'impiego di materiali e tecniche congruenti con i caratteri dell'edificio e tendenti alla valorizzazione degli elementi di pregio, con particolare riguardo alle parti comuni. Non è comunque ammesso l'impoverimento dell'eventuale apparato decorativo, se di pregio.

F) IMPIANTI ED APPARECCHI IGIENICO-SANITARI
Realizzazione e integrazione degli impianti e dei servizi igienico-sanitari, nel rispetto delle limitazioni di cui ai precedenti punti B. e D.

G) IMPIANTI TECNOLOGICI E RELATIVE STRUTTURE E VOLUMI TECNICI (impianti elettrici, di riscaldamento e condizionamento, del gas, idrici, di scarico, di sollevamento, antincendio; reti e impianti di trattamento, allontanamento e depurazione di rifiuti liquidi, solidi ed aeriformi).
Installazione degli impianti tecnologici e delle relative reti. I volumi tecnici devono essere realizzati all'interno dell'edificio e non devono comportare alterazioni dell'impianto strutturale e distributivo dello stesso. Per quanto concerne gli edifici a destinazione produttiva (industriale, artigianale, agricola) e commerciale, è ammessa l'installazione di impianti tecnologici, nonché la realizzazione degli impianti e delle opere necessari al rispetto della normativa sulla tutela dagli inquinamenti e sull'igienicità e la sicurezza degli edifici e delle lavorazioni, purché non comportino aumento delle superfici utili lorde. I volumi tecnici relativi possono essere realizzati all'esterno dell'edificio purché non configurino un incremento della superficie utile lorda destinata all'attività produttiva o commerciale e non compromettano il decoro dell'edificio.
Sono ammessi impianti a pannelli fotovoltaici del tipo integrato nel manto di copertura.

Le opere di cui sopra non possono comportare incrementi di volume. Sono ammessi cambi di destinazione d'uso purché compatibili con gli elementi tipologici, formali, strutturali dell'organismo edilizio.
Ai fini del raggiungimento dei rapporti aero illuminanti è consentita la realizzazione di lucernai in falda. Non sono consentite alterazioni e/o modificazioni della copertura.
Non sono ammessi nuovi balconi a sbalzo se non nell'ambito di un intervento di riqualificazione complessiva della facciata, previo parere favorevole della Commissione del Paesaggio e comunque non eccedenti una profondità di cm 80.

44.5. Interventi di sostituzione edilizia per la categoria ristrutturazione
Negli ambiti NAF, per gli edifici contraddistinti dalla categoria di intervento ***ristrutturazione*** è sempre consentito il cambio di destinazione d'uso, nonché sono consentiti i seguenti interventi:

a) mediante titolo abilitativo diretto: gli interventi della categoria "conservazione" e incrementi volumetrici nel limite del 5% una tantum, nei limiti delle altezze esistenti salvo la possibilità di allinearsi con corpi di fabbrica adiacenti;
b) mediante permesso di costruire convenzionato (PCC): la totale demolizione e ricostruzione (sostituzione edilizia), con variazione dell'involucro, del sedime e accorpamenti volumetrici, nonchè incrementi volumetrici nel limite del 15% una tantum, nei limiti delle altezze esistenti salvo la possibilità di allinearsi con corpi di fabbrica adiacenti.

Tali interventi ammessi dovranno essere finalizzati a una maggiore integrazione degli edifici con l'ambiente urbano, nel rispetto dei parametri, criteri e delle prescrizioni previsti dalle presenti norme.
Ai fini del raggiungimento dei rapporti aero illuminanti è consentita la realizzazione di lucernai in falda.
Sono ammessi impianti a pannelli fotovoltaici del tipo integrato nel manto di copertura.
~~Gli ampliamenti di cui al presente articolo non sono cumulabili con altri eseguibili in applicazione della legge regionale n.13 /2009 (cd. Piano casa).~~
~~In ogni caso la sostituzione edilizia (demolizione e ricostruzione) è consentita qualora vi sia una diminuzione certificata del fabbisogno annuo di energia primaria per la climatizzazione invernale del nuovo edificio superiore al 30% rispetto al rispettivo valore limite previsto dai provvedimenti regionali di cui agli artt. 9 e 25 della L.R. 24/2006.~~

A conclusione dell'intervento il proprietario deve dotarsi dell'attestato di ~~certificazione~~ prestazione energetica dell'intero edificio.
Sono ammessi nuovi balconi a sbalzo nel limiti di ml. 0,80, ~~non prospicienti spazi e strade pubbliche, salvo il ripristino di logge coperte preesistenti.~~ In caso di aggetto su strada pubblica o di uso pubblico l'altezza minima dalla strada non potrà essere minore di mt 4,00.

44.6 Comparti di recupero soggetti a piano attuativo - PA

All'interno degli ambiti ~~RC~~ NAF sono individuati, in cartografia di piano, comparti di recupero e riqualificazione dei nuclei di antica formazione soggetti a piano attuativo obbligatorio.
Le destinazioni d'uso sono quelle consentite negli ambiti NAF.
In assenza di piano attuativo, per gli edifici esistenti sono ammessi interventi di cui alla lett. a), b), e c) dell'art. 27, comma 1, della L.R. n. 12/2005 e sono confermate le destinazioni d'uso attuali.

Piani attuativi	volumetria	obiettivi
PA 4 Via A. Cocchetti	esistente	Nel rispetto delle categorie di intervento assegnate in cartografia di piano, le volumetrie dei corpi di fabbrica demoliti possono essere mantenute e ricostruite all'interno del perimetro del comparto individuato. Nella ricostruzione sono da privilegiare materiali costruttivi tradizionali e/o sostenibili, in particolare pietra, legno, ferro e vetro con metodi di assemblaggio a secco. La destinazione d'uso prevalente dovrà essere di carattere ricettivo. L'altezza massima consentita è di n. 2 piani.

44.7. Incentivazione urbanistica negli ambiti NAF

Fatta salva la distanza di ml 10 tra pareti finestrate e ml 5 dai confini (salvo accordo tra confinanti per una diversa distanza dai confini), sono di seguito individuati gli ambiti di incentivazione urbanistica interni al NAF.
~~In cartografia di piano con apposito cartiglio IU1 è individuato, in via Tolera/A.Cocchetti, un incremento volumetrico predeterminato di mc. 480 (una tantum), per nuova costruzione, da attuarsi mediante permesso di costruire convenzionato, a completamento del tessuto edificato esistente; la convenzione, da stipularsi entro e non oltre tre anni dalla data di entrata in vigore delle presenti norme, pena la decadenza dell'incentivazione ammessa, dovrà prevedere la dotazione di servizi privati di interesse pubblico a potenziamento della Casa di Accoglienza di via Ronchi d'Izir anche mediante ampliamento o riqualificazione di tale struttura come individuata nel Piano dei servizi.~~
In cartografia di piano con apposito cartiglio IU2 è individuato, in via S.Faustino, un incremento volumetrico predeterminato di mc. 480 (una tantum), per nuova costruzione, da attuarsi mediante titolo abilitativo diretto, a completamento del tessuto edificato, previa cessione o asservimento ad uso pubblico di area a parcheggio da concordarsi con l'A.C.
In cartografia di piano con apposito cartiglio IU3 è individuato, in via del Mantellino, un incremento volumetrico predeterminato di mc. 480 (una tantum), per l'ampliamento dell'edificio esistente, da attuarsi mediante titolo abilitativo diretto, a completamento del tessuto edificato.

44.8. Comparti di completamento soggetti a permesso di costruire convenzionato – PCC

All'interno degli ambiti NAF è individuato, in cartografia di piano, un comparto di completamento del tessuto urbano consolidato soggetto a permesso di costruire convenzionato.

PdC convenzionati	St	Volumetria It=1,50mc/mq	abitanti	obiettivi
PCC5	866 ~~733~~	1.299	6	Realizzazione e cessione parcheggi come individuati in cartografia di piano

CAPO 3 – Tessuti urbani di completamento

Art. 45 Ambito residenziale prevalente consolidato – RC

Le aree prevalentemente residenziali RC, comprendono le aree urbanizzate a partire dalla seconda metà del secolo scorso, a ridosso dei centri e dei nuclei antichi. Il loro tessuto è formato da edifici civili con relativo valore storico-ambientale, con tipologia mono o bifamiliare con spazi aperti di pertinenza prevalentemente a verde privato.

45.1 Interventi ammessi

Gli interventi ammessi nell'ambito RC dovranno essere finalizzati a una maggiore integrazione degli edifici con l'ambiente urbano, nel rispetto dei parametri, criteri e delle prescrizioni previsti dalle presenti norme.
Sono ammesse le destinazioni d'uso residenziali e compatibili, nonché le destinazioni d'uso terziarie e di artigianato di servizio.
Sono ammessi impianti a pannelli fotovoltaici e termici del tipo integrato e parzialmente integrato nel manto di copertura, privi di serbatoi di accumulo esterni.
Sono ammessi mediante titolo abilitativo diretto tutti gli interventi nei limiti dei parametri edilizi di zona.
Sono sempre ammessi i cambi di destinazione d'uso, nonché i seguenti interventi:
a) mediante titolo abilitativo diretto: tutti gli interventi nei limiti dei parametri edilizi di zona, con possibilità, per gli edifici esistenti, di ampliamento volumetrico del 10%, una tantum, oltre l'indice di zona;
b) mediante permesso di costruire convenzionato (PCC): demolizione e ricostruzione degli edifici esistenti con recupero e mantenimento del volume esistente oltre i parametri di zona, e ampliamento volumetrico del 30%, una tantum, con aumento della altezza massima di ml. 1,50 (oltre il limite massimo altezza ammesso). L'ampliamento non può determinare aumento dell'indice fondiario di zona superiore al 50% ed è finalizzato alla riqualificazione edilizia e architettonica complessiva dell'edificio.
Ai fini del raggiungimento dei rapporti aero illuminanti è consentita la realizzazione di lucernai in falda e/o terrazzi all'interno delle coperture.
Gli ampliamenti di cui al presente articolo non sono cumulabili con ~~altri eseguibili in applicazione della legge regionale n.13 /2009 (cd. Piano casa), ovvero~~ altri provvedimenti normativi di incentivazione volumetrica per interventi di risparmio energetico.
Gli ampliamenti di cui al presente articolo possono essere realizzati anche in tempi diversi ma non potranno superare i limiti prescritti dal presente articolo in riferimento alla consistenza volumetrica e agli indici urbanistici dell'edificio alla data di adozione delle presenti norme.
L'ampliamento suddetto non è ammesso per edifici realizzati o recuperati ~~in attuazione di Piani Attuativi convenzionati~~ nei dieci anni antecedenti la data di adozione delle presenti norme.
~~In ogni caso la nuova costruzione e la sostituzione edilizia (demolizione e ricostruzione) è consentita qualora vi sia una diminuzione certificata del fabbisogno annuo di energia primaria per la climatizzazione invernale del nuovo edificio superiore al 30% rispetto al rispettivo valore limite previsto dai provvedimenti regionali di cui agli artt. 9 e 25 della L.R. 24/2006. A conclusione dell'intervento il proprietario deve dotarsi dell'attestato di certificazione energetica dell'intero edificio.~~

45.2 Indici e parametri edilizi

If	indice di fabbricabilità ambito intensivo (RC)	**mc/mq**	1,50 (esistente se >)
RC	Rapporto di copertura fondiario	**%**	60 (esistente se >)
Spd	Superficie permeabile drenante (fondiaria)	**%**	30 (esistente se <)
H	Altezza massima	**ml.**	ml. 10,50 (esistente se >)

45.3 Alberatura di mitigazione ambientale

Gli interventi di nuova costruzione, ampliamento e sostituzione edilizia (demolizione e ricostruzione) dovranno prevedere lungo le parti libere del perimetro di proprietà, a filare, una alberatura di mitigazione ambientale e paesaggistica con essenze vegetali delle quali almeno il 30% a foglia persistente.

45.4 Interventi di riconversione

Al di fuori dei Piani Attuativi individuati in cartografia di piano, gli interventi di riconversione di edifici produttivi e/o aventi destinazione diversa dalla residenza nell'ambito RC dovranno essere finalizzati a una maggiore integrazione con l'ambiente urbano, nel rispetto dei parametri, criteri e delle prescrizioni previsti dalle presenti norme. Sono ammesse le destinazioni d'uso residenziali e compatibili, nonché le destinazioni d'uso terziarie e di artigianato di servizio.

Gli interventi di riconversione sono ammessi con Programma Integrato di Intervento (PII) e devono avvenire preferibilmente mediante sostituzione edilizia (demolizione e ricostruzione).

E' ammesso il recupero ~~e mantenimento~~ della volumetria esistente comunque non superiore a 1,80 mc/mq (If) relativamente al lotto di riferimento. In caso di densità minore è consentito il raggiungimento ~~di tale~~ dell'indice ~~fondiario~~ di zona e un'altezza massima di ml. 10,50.

~~In ogni caso la nuova costruzione e la sostituzione edilizia (demolizione e ricostruzione) è consentita qualora vi sia una diminuzione certificata del fabbisogno annuo di energia primaria per la climatizzazione invernale del nuovo edificio superiore al 30% rispetto al rispettivo valore limite previsto dai provvedimenti regionali di cui agli artt. 9 e 25 della L.R. 24/2006. A conclusione dell'intervento il proprietario deve dotarsi dell'attestato di certificazione energetica dell'intero edificio.~~

45.5 Comparti di completamento soggetti a piano attuativo - PA

All'interno degli ambiti RC sono individuati, in cartografia di piano, ambiti di completamento del tessuto urbano consolidato soggetti a piano attuativo obbligatorio ~~(non sono ammessi PA per stralci).~~

I parametri e le destinazioni d'uso sono quelle del presente articolo per gli ambiti RC.

La volumetria massima nei comparti è quella risultante dalla superficie derivante dalle effettive risultanze ~~catastali~~ di rilievo strumentale per l'indice consentito.

Può essere ammessa la premialità di cui ai Criteri Attuativi del Documento di piano.

Nelle nuove costruzioni sono ammesse massimo n. 4 unità minime abitative inferiori a mq. 50 di superficie utile netta per ogni fabbricato residenziale.

In assenza di piano attuativo, per gli edifici esistenti sono ammessi interventi di cui alla lett. a), b), e c) dell'art. 27, comma 1, della L.R. n. 12/2005 e sono confermate le destinazioni d'uso attuali.

Piani attuativi	St	Volumetria	abitanti	obiettivi
PA1a	6.533	*(It=1,50 mc/mq)* 9.800	49	Riqualificazione complessiva anche mediante la sostituzione edilizia e miglioramento della viabilità pubblica; sono ammesse le destinazioni compatibili a quella residenziale fino ad un massimo del 70%.
PA1b	1.646	esistente	0	Recupero della volumetria esistente e riqualificazione complessiva anche mediante la sostituzione edilizia (ammessa traslazione volumetrie nel comparto PA1a) con destinazione terziaria prevalente
PA2	4.478	*(It=1,20 mc/mq)* 5.374	27	Inserimento coerente del progetto con i caratteri tipologici del contesto
PA3	2.709	4.064	20	Cessione area perimetrata a servizi (a potenziamento della Cittadella della cultura)
PA5	2.714	*(It=1,50 mc/mq)* 4.071	20	Realizzazione e cessione strada di penetrazione come individuata in cartografia di piano.
totale	**18.080** ~~**15.366**~~	**23.309** ~~**19.237**~~	**116** ~~**96**~~	

45.6 Comparti di completamento soggetti a permesso di costruire convenzionato - PCC

All'interno degli ambiti RC sono individuati, in cartografia di piano, ambiti di completamento del tessuto urbano consolidato soggetti a permesso di costruire convenzionato.
Nelle nuove costruzioni sono ammesse massimo n. 4 unità minime abitative inferiori a mq. 50 di superficie utile netta per ogni fabbricato residenziale.
I parametri e le destinazioni d'uso sono quelle del presente articolo.
La volumetria massima nei comparti è quella risultante dalla superficie derivante dalle effettive risultanze ~~catastali~~ di rilievo strumentale per l'indice consentito.

PdC convenzionati	St	Volumetria It=1,50mc/mq	abitanti	obiettivi
~~**PCC1**~~	~~2.714~~	~~4.071~~	~~20~~	~~Realizzazione e cessione strada di penetrazione come individuata in cartografia di piano~~
PCC2	676	1.014	2	Monetizzazione parziale dei servizi e destinazione d'uso ripartita in 70% terziario e 30% residenziale. L'intervento è consentito unitamente all'incentivazione di cui all'art. 45.7 mediante sottoscrizione di convenzione unitaria.
PCC3	571	856,5	4	Realizzazione e cessione area parcheggio come individuato in cartografia di piano
PCC4	1.874	2.811	14	Realizzazione e cessione strada di penetrazione e parcheggi come individuati in cartografia di piano
PCC6	1.364	2.046	10	Realizzazione e cessione parcheggi lungo via Sebastiano Briscioli
~~**PCC7a**~~	~~326~~	~~489~~	~~2~~	~~Realizzazione e cessione area parcheggio come individuato in cartografia di piano~~
PCC7b	**764** ~~717~~	**1146** ~~1076~~	**6** ~~5~~	Realizzazione e cessione area parcheggio come individuato in cartografia di piano
totale	**5.249** ~~8.242~~	**7.873,5** ~~12.363~~	**36** ~~59~~	

45.7. Incentivazione urbanistica negli ambiti RC

In cartografia di piano con apposito cartiglio IU4 è individuato, in via Stazione, un intervento di tamponamento e copertura e isolamento acustico e dalle polveri dell'impianto di trafilatura e segheria del marmo, con collegamento coperto all'edificio principale, avente SLP non superiore a mq. 500, da attuarsi unitamente al PCC2, all'interno del perimetro PA1a.
L'intervento è ammesso in assenza del PA1a in cui si prevede la riqualificazione dell'intero comparto e l'applicazione dell'indice edificatorio territoriale.

45.8 Interventi di completamento nei lotti liberi in ambito RC

~~Nei lotti liberi alla data di adozione delle presenti norme è consentito un incremento del 20% dell'indice fondiario (fino ad un massimo di If 1,80 mc/mq), qualora vi sia una diminuzione certificata del fabbisogno annuo di energia primaria per la climatizzazione invernale del nuovo edificio superiore al 30% rispetto al rispettivo valore limite previsto dai provvedimenti regionali di cui agli artt. 9 e 25 della L.R. 24/2006. A conclusione dell'intervento il proprietario deve dotarsi dell'attestato di certificazione energetica dell'intero edificio.~~

Per "lotti liberi" si intendono le aree libere inedificate, stralciate catastalmente da lotti edificati anteriormente all'adozione delle ~~presenti~~ norme del PGT (12.08.2011).
Ai fini della volumetria disponibile si fa riferimento alla situazione catastale alla data dell'adozione (12.08.2011).
Per i lotti parzialmente edificati, la volumetria disponibile dovrà essere verificata impiegando l'indice volumentrico, per la superficie del lotto originario decurtata la volumetria esistente.

45.9 Interventi in attuazione in ambito RC – EX PLU San Vito

All'interno del comparto denominato PLU San Vito, come perimetrato in cartografia di piano, la distanza degli edifici dal ciglio stradale della viabilità interna di lottizzo non deve essere inferiore a ml. 3,00.

Art. 46 Ambito produttivo polifunzionale consolidato – PC

Le aree prevalentemente produttive secondarie e terziarie esistenti "PC", comprendono le aree urbanizzate a partire dalla seconda metà del secolo scorso, spesso a ridosso dei centri residenziali in particolare lungo le direttrici di viabilità principale. Il loro tessuto è formato da edifici con destinazioni produttive miste, generalmente, privi di valore storico-ambientale e di recente formazione, in parte cresciuti in assenza di pianificazione urbanistica attuativa a cui si aggiungono le recenti urbanizzazioni derivate da piani esecutivi dell'ultimo decennio completate o in via di completamento.
Sono individuate in ambito PC1 le attività produttive del settore secondario e terziario.
Sono individuate in ambito PC2 le attività secondarie di stoccaggio in presenza di vincoli idrogeologici.

46.1 Interventi ammessi negli ambiti PC1

Gli interventi ammessi nell'ambito PC1 dovranno essere finalizzati a una maggiore integrazione degli edifici con l'ambiente urbano, nel rispetto dei parametri, criteri e delle prescrizioni previsti dalle presenti norme.
Sono ammesse le destinazioni d'uso secondarie e terziarie e compatibili, nonché la residenza di servizio con un massimo di mq. 150 di SLP per attività.
Sono consentite nuove attività di logistica aventi superficie coperta non superiori a mq. 2.000.
Sono sempre escluse le destinazioni che comportino difficoltà di accessibilità alla zona e di parcheggio, nocive, inquinanti o comunque in contrasto con il Regolamento Locale d'Igiene.
Nell'ambito PC1 sono consentiti gli interventi di installazione di torri e tralicci per impianti radio-ricetrasmittenti e di ripetitori per i servizi di telecomunicazione, solo in posizioni compatibili con le esigenze paesistico - ambientali e tali da non determinare alcun rischio di inquinamento elettromagnetico.
Sono sempre ammessi i cambi di destinazione d'uso, nonché i seguenti interventi:
c) mediante titolo abilitativo diretto: tutti gli interventi nei limiti dei parametri edilizi di zona, con possibilità, per gli edifici esistenti alla data di adozione delle presenti norme, di ampliamento del 5% della Slp una tantum;
d) mediante permesso di costruire convenzionato (PCC): il recupero e mantenimento della capacità edificatoria oltre i parametri di zona, nonché la possibilità, per gli edifici esistenti alla data di adozione delle presenti norme, di ampliamento del 15% della Slp una tantum e con aumento della altezza massima di ml. 1,50 (oltre il limite massimo altezza ammesso). L'ampliamento non può determinare aumento dell'indice fondiario di zona superiore al 50%;
e) mediante Programma Integrato di Intervento (PII): la riconversione di complessi in dismissione o dimessi per nuovi usi di tipo residenziale e terziario, con conservazione della volumetria e comunque nei limiti dei parametri degli ambiti residenziali RC – interventi di riconversione (art. 45.4).

46.2 Indici e parametri edilizi

RC	Rapporto di copertura fondiario – ambito PC1	%	60
Spd	Superficie permeabile drenante (fondiaria)	%	5
H	Altezza massima	ml.	10,00 (esistente se >)

46.3 Alberatura di mitigazione ambientale

Gli interventi di nuova costruzione, ampliamento e sostituzione edilizia (demolizione e ricostruzione) dovranno prevedere lungo le parti libere del perimetro di proprietà, a filare, una alberatura di mitigazione ambientale e paesaggistica con essenze vegetali delle quali almeno il 30% a foglia persistente.

46.4 Interventi ammessi negli ambiti PC2

Sono individuate quale ambito PC2 le attività secondarie esistenti di stoccaggio in presenza di vincoli

idrogeologici.
L'ambito PC2 è gravato da vincoli idrogeologici in quanto all'interno della fascia "A" del PAI in prossimità dell'alveo del Fiume Oglio.
Sono ammesse attività di stoccaggio di materiali non inquinanti di tipo inerte o lapideo e/o per l'edilizia.
Possono essere ammesse, previa autorizzazione delle autorità competenti, strutture di lavorazione e ricovero in elementi prefabbricati di tipo temporaneo nei limiti del 10% RC del lotto di riferimento, con altezza massima ml. 6,00, e comunque nel rispetto delle norme PAI che si intendono prevalenti.
Per gli edifici esistenti ricadenti sono ammessi interventi di cui alla lett. a), b), c) e d) dell'art. 27, comma 1, della L.R. n. 12/2005.
In caso di dismissione del vincolo di Fascia "A" del PAI, valgono le norme e i parametri dell'ambito PC1, previa presentazione di Piano attuativo.

Art. 47 –Sintesi delle disposizioni per i tessuti urbani consolidati

Nella seguente tabella di sintesi sono rappresentati gli interventi ammissibili.

		Trasformazioni speciali				
		Indice	Mantenimento	Riqualificazione	Piano attuativo/PCC	Obiettivi
NAF	If	esistente	conservazione			
NAF	If	esistente		Ristrutturazione senza demolizione totale		
NAF	If	Esistente + 15% volume ampliamento		Ristrutturazione con totale demolizione e ricostruzione	PCC	Sostituzione sostenibile
RC	If	1,50 mc/mq	conservazione e ampliamento 10%			
RC	If	1,50 mc/mq		Demolizione e ricostruzione con ampliamento 30%	PCC	Sostituzione sostenibile
RC	If	esistente		riconversione	PII	Sostituzione sostenibile
RC	If	1,50 mc/mq		Comparti di completamento	PA	Edilizia sostenibile
PC1	Rc	60%	conservazione e ampliamento 5% Slp			
PC1	Rc	60%		Riqualificazione con ampliamento 15% slp	PCC	Sostenibilità energetica e servizi di qualità
PC1	Rc	Conservazione e volumetria all'interno dei parametri ambiti RC – Uf 1,80 mc/mq		riconversione	PII	Sostenibilità energetica e servizi di qualità

CAPO 5 - Sistema delle aree agricole

Art. 48 Aree per attività agricole – E

Le aree destinate all'agricoltura "E" sono disciplinate ai fini della tutela della funzione agricola produttiva e ~~delle~~ della tutela e della valorizzazione in quanto rilevante componente del paesaggio e dell'ambiente.
Le aree agricole E – in relazione alle caratteristiche geopedologiche, morfologiche, ambientali e produttive del territorio e della presenza di infrastrutture e insediamenti urbani – sono suddivise nei seguenti ambiti:

- E1 – area agricola produttiva (di concentrazione edilizia);
- E2 – area agricola di valenza paesistica ambientale.

All'interno delle aree agricole – in relazione alle loro caratteristiche architettoniche e al loro uso - sono regolamentati i seguenti edifici:

- ER - edifici in zona agricola non adibiti ad uso agricolo;

Le destinazioni d'uso nelle aree E sono quelle per la funzione agricola ai sensi della legislazione regionale vigente, e le relative destinazioni complementari e compatibili, salvo quanto diversamente specificato dalle presenti norme.
Nella aree E il titolo abilitativo può essere rilasciato:

- per tutti i tipi di intervento esclusivamente ai soggetti in possesso dei requisiti previsti indicati all'art. 60, comma 1, lettere a), b), c) della L.R. 11 marzo 2005, n. 12 o a Enti Pubblici, consorzi fra Comuni, consorzi di Bonifica e tutti gli Enti pubblici che statutariamente operano sul territorio;
- per gli interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro conservativo, ristrutturazione nonché le modifiche interne e la realizzazione dei volumi tecnici anche a soggetti non in possesso dei requisiti previsti indicati all'art. 60, comma 1, lettere a), b), c) della L.R. 11 marzo 2005, n. 12.
  Per questi interventi non si applicano le norme di cui ai commi 3, 4 e 5 dell'art. 60 della L.R. 11 marzo 2005, n. 12.

Ai fini del computo delle superfici dell'azienda è ammessa l'utilizzazione di tutti gli appezzamenti anche non contigui, compresi quelli esistenti su terreni di comuni contermini ai sensi dell'art. 59, comma 5, della L.R. 11 marzo 2005, n. 12.
Ogni appezzamento concorrerà all'edificazione, sia esso ricadente in aree E1 o E2.
Le aziende agricole e i proprietari dei terreni in zona E1 che intendono realizzare in tale zona edifici destinati ad attività o residenze agricole, possono conteggiare ai fini dell'edificazione eventuali terreni di proprietà o disponibilità della zona E2 con gli indici previsti per la zona E2, compreso l'esistente, alla data di adozione delle presenti norme.
Sugli appezzamenti, anche non contigui e/o in comuni contermini, la cui superficie è stata conteggiata ai fini edificatori è istituto un vincolo di "non edificazione" – debitamente trascritto sui registri immobiliari – comunque vincolante, anche in caso di successivo frazionamento; tale vincolo deve essere dichiarato nei documenti a corredo della richiesta di permesso di costruire.
Per tutti gli interventi nelle zone agricole, di ampliamento o di nuova edificazione, è richiesta l'osservanza del D.Lgs. 30 aprile 1992, n. 285 (Nuovo Codice della Strada) e successive modifiche e del D.P.R. 16 dicembre 1992, n. 495 (Regolamento di esecuzione) e successive modifiche. Esclusivamente in caso di edifici esistenti è consentito l'ampliamento degli stessi nella parte retrostante il lato prospiciente la viabilità anche a distanza inferiore a quella prevista dal citato D.Lgs.
Per tutti i nuovi edifici in zona agricola vanno rispettate le seguenti distanze minime dai limiti di altre zone non agricole:

- ml. 10,00 per la residenza dell'imprenditore agricolo e dei dipendenti;
- ml. 50,00 per le altre strutture;
- ml. 150,00 per tutte le strutture che ai fini igienici possono risultare non compatibili con le zone limitrofe (stalle, porcilaie, letamaie, allevamenti in genere, ecc.),

Sia per gli ampliamenti che per la nuova edificazione di fabbricati adibiti a stalla, porcilaia, allevamento animali, a lavorazione e trasformazione dei prodotti agricoli, è richiesta la messa in atto di sistemi di smaltimento dei liquami o l'installazione di impianti depuranti in conformità alle leggi vigenti in materia e alle prescrizioni che saranno imposte dalle autorità sanitarie competenti; inoltre è fatto obbligo di verificare lo stato naturale dei corsi d'acqua recettori degli effluenti degli impianti di trattamento dei reflui.

Nelle aree agricole sono ammesse le attività di filiera agro-alimentare ai sensi delle norme vigenti.
Sono ammesse, per attività orto-floro-vivaistiche specializzate, serre fino ad un massimo del 5% della superficie aziendale.
Gli interventi di nuova costruzione, ampliamento o sostituzione edilizia (demolizione e ricostruzione) dovranno prevedere lungo il perimetro di proprietà, a filare, una alberatura di mitigazione ambientale e paesaggistica con essenze autoctone delle quali almeno il 30% a foglia persistente.
E' consentito, per le aziende esistenti, l'ampliamento dei parametri edificatori di cui all'art. 59, comma 4-bis, della L.R. n. 12/2005 in rapporto alla capacità insediativa prevista dalle presenti norme, senza cambio di destinazione agricola, indipendentemente dalla superficie del fondo servito; ampliamento utilizzabile una sola volta, purché venga dimostrato che, tale possibilità di ampliamento, non sia già stata utilizzata, nella misura massima prevista, dall'entrata in vigore del PGT: in funzione di tali interventi l'Ufficio Tecnico Comunale effettua un'apposita registrazione degli ampliamenti concessi.
Ai fini delle distanze dagli allevamenti valgono quelle stabilite dal Regolamento Locale d'Igiene e s.m.i.
Previo parere favorevole dell'ATS limitatamente alle aree residenziali limitrofe ad aziende agricole esistenti (entrambe alla data di adozione del PGT), è consentita la costruzione di edifici residenziali ad una distanza comunque mai inferiore a 50 mt dai fabbricati agricoli, fatta salve l'unitarietà funzionale e volumetrica di ambiti già convenzionati o da convenzionare, previa l'esecuzione di opere di mitigazione atte ad eliminare ogni molestia in ottemperanza ai disposti delle linee guida "criteri igienici e di sicurezza in edilizia rurale", e dichiarazione di consapevolezza delle circostanze e di liberatoria da ogni responsabilità nei confronti del Comune ed ATS, opportunamente registrata e trascritta.

Art. 49 Norme generali per la tutela paesaggistico-ambientale delle aree agricole

Fatte salve e richiamate le Norme di tutela paesistica del Piano delle regole, in tutte le aree agricole e per gli edifici storici ivi compresi devono essere rispettate le seguenti norme generali:

a) negli interventi di nuova edificazione, ampliamento, manutenzione ordinaria e straordinaria, dovranno essere rispettati i parametri ed i moduli architettonici, inerenti alla struttura ed alla tipologia, caratterizzanti l'insediamento preesistente o, in mancanza di riferimenti, a quelle degli insediamenti storici tipici del paesaggio rurale locale; negli stessi interventi andranno impiegati materiali coerenti con la tradizione tipologica e costruttiva degli edifici agricoli antichi, con esclusione dell'uso di calcestruzzo o cemento a vista per murature e pannellature; per i manti di copertura è consentito l'uso solo di tegole curve a canale in cotto ("coppi") o di tegole in cotto "tipo coppo" o comunque l'uso di materiali con pigmentazione assimilabile a materiali in cotto e l'uso di pietra (lastre di ardesia e simili) nonché delle lastre di lamiera preverniciata previo parere della commissione del paesaggio;
   Sono ammessi impianti a pannelli fotovoltaici e termici del tipo integrato e parzialmente integrato nel manto di copertura, privi di serbatoi di accumulo esterni.
b) nelle aree agricole sono sottoposti a salvaguardia, conservazione e restauro gli episodi edilizi, i manufatti, gli elementi architettonici e decorativi originali, anche minuti, di valore storico e paesaggistico - ambientale, quali cortine edilizie, corti interne, portici e logge, androni, portali, colonne, epigrafi, rilievi, lapidi, fontane, esedre, edicole, santelle, cappelle votive, scale in pietra, pozzi, scenari e fondali, dipinti e pitture parietali, volte in muratura, soffitti lignei di pregio e decorati, modanature e cornici, pavimentazioni di pregio, murature di recinzione, di separazione e controterra, inferriate, ecc.;
c) sono vietate modifiche ai tracciati di sentieri e strade poderali di origine storica, alle relative quote altimetriche, sezioni e caratteristiche materiche; il fondo stradale esistente, in terra battuta, ciottoli o pietra, tipico di tali percorsi, va conservato e sono ammessi interventi di manutenzione solo con materiali dello stesso tipo di quelli esistenti e di ripristino con materiali dello stesso tipo di quelli tipici della tradizione locale, con le seguenti precisazioni:
   - per i fondi stradali in acciottolato o in lastricato di pietra è obbligatorio il ripristino con gli stessi materiali;
   - per i fondi stradali di materiali diversi da quelli precedenti è ammesso il cambio del materiale esistente solo se in sostituzione siano utilizzati fondi stradali in terra stabilizzata, terra-cemento, ciottoli o lastricati in pietra locale;
   - sono vietati in ogni caso materiali bituminosi o cementizi;

d) è vietata la demolizione di murature storiche, in ciottoli o pietra a vista o intonacate, che costituiscono elementi tipici della tradizione costruttiva locale, normalmente poste a delimitazione di fondi agricoli, broli, cascine o a separazione di proprietà interne a caseggiati agricoli; tali murature vanno conservate e ripristinate con gli stessi materiali e tecniche di posa di quelle esistenti; in particolare dovrà essere utilizzata malta a base di sabbia e calce per le sigillature delle pietre e per gli eventuali intonaci; per l'esecuzione di intonaci sono ammesse solo finiture tradizionali e sono vietate la strollatura e la graffiatura; la testa dei muri potrà essere finita con intonaco, coppi o copertine in pietra locale mediante lavorazioni, spessori e forma reperibili nella tradizione locale; tutti i muri che hanno subito alterazioni e ribassamenti, potranno essere ripristinati alle quote originali e con le stesse modalità sopra descritte;
e) l'assetto morfologico delle scarpate e delle ripe deve essere comunque rispettato, anche dalle attività di coltivazione agraria;
f) la vegetazione ripariale, agricola e stradale deve essere conservata – quale complemento fondamentale delle ripe, lungo i bordi dei fondi, dei corsi d'acqua e delle ~~della~~ strade – con particolare riguardo per i filari e le aree piantumate esistenti; va rafforzata in genere la presenza di vegetazione d'alto fusto e di alberature autoctone; le piantumazioni sui bordi dei corsi d'acqua, vanno ricostituite in filari semplici o doppi, su una o due sponde, mantenendo la capitozzatura attuale;
g) è fatto obbligo di provvedere alla messa a dimora di cortine alberate lungo il perimetro delle nuove costruzioni produttive agricole.
h) in ogni caso allo scopo di salvaguardare il paesaggio agrario nei suoi caratteri più emergenti, per tutti gli interventi edificatori relativi a nuove costruzioni od ampliamenti di edifici esistenti potrà essere richiesta, per esigenze paesistico - ambientali, la messa a dimora di adeguate cortine alberate al fine di conseguire il più corretto inserimento di tali manufatti nel paesaggio circostante;
i) sono vietati lo sbarramento di strade o sentieri ~~e le~~ con recinzioni di ogni sorta~~,~~. ~~se~~ non a E' ammessa la chiusura delle aree di stretta pertinenza degli edifici, anche accessori di tipologia 1 e 2**,** o per recinti di animali o per delimitare colture intensive orto-frutticole e floro-vivaistiche, mediante l'impiego soltanto di rete e profili metallici di colore verde di altezza massima di m 1,20;
Sono sempre ammesse recinzioni con staccionata in legno tipologicamente definita con montanti e traverse in tondame in legno con altezza massima di cm 120.
Sono altresì ammesse recinzioni costituite da filari di siepe autoctona accostati a rete plastificata di altezza massima di cm 150, previo impegno del richiedente alla rimozione della rete entro la costituzione della barriera verde e comunque non oltre 5 anni.
j) nelle aree agricole è vietata qualsiasi modificazione delle caratteristiche geomorfologiche e dell'assetto del suolo - quali le sistemazioni agrarie, i livellamenti, i bacini idrici, vasche per liquami interrate, e qualsiasi trasformazione e/o attività - che preveda l'asportazione o lo spostamento di terreno vegetale e di quello degli strati sottostanti al di sotto della quota di ml. ~~1,20~~ 2,00 dal piano campagna esistente; tali interventi sono ammessi, entro il suddetto limite, solo se volti al ripristino e alla riqualificazione paesistico - ambientale e, nel caso dei livellamenti, volti al miglioramento della produttività colturale e salvaguardia idrogeologica e forestale;
k) in ogni caso allo scopo di salvaguardare il paesaggio agrario nei suoi caratteri più emergenti, per tutti gli interventi edificatori relativi a nuove costruzioni od ampliamenti di edifici esistenti potrà essere richiesta, per esigenze paesistico - ambientali, l'accorpamento dei manufatti e tettoie sparsi, e la messa a dimora di adeguate cortine alberate al fine di conseguire il più corretto inserimento di tali manufatti nel paesaggio circostante;
l) le costruzioni, gli ampliamenti e le riconversioni a nuovi allevamenti di stalle per ricovero di animali e ogni altra struttura destinata all'allevamento a scopo produttivo di animali, devono rispettare le distanze minime previste dal Regolamento Locale di Igiene ~~comunale~~ vigente;
m) Nelle vigne di nuovo impianto, ovvero in caso di reimpianto, è fatto divieto dell'impiego di materiali compositi e variegati per il sostegno delle viti, potranno essere impiegati in modo uniforme esclusivamente legno, pietra o profilati industriali appositamente realizzati a tale scopo.
n) Previo parere della commissione del paesaggio, dovrà essere individuata una tipologia uniformante da

impiegarsi nell'ambito di ciascuna vigna tipologicamente indefinita, in caso di reimpianto anche parziale.

49.1 – edifici accessori in aree agricole

Tipologia 1:



Previo parere della Commissione del Paesaggio, limitatamente alle aree agricole E1 ed E2, è ammessa, previa la demolizione di ogni manufatto presente, ed in presenza di una area agricola contigua della superficie di almeno 1.000 mq, anche a soggetti privi dei requisiti previsti dall'art. 60 delle L.R. 12/2005, la realizzazione di un fabbricato ad uso deposito, (tipologia 1) finalizzato alla gestione del fondo e manutenzione del territorio agricolo, tipologicamente definito di non oltre 20 mq di SLP, di norma cm 500 x cm 400, con altezza massima di cm 250 in gronda.
L'intervento è subordinato al pagamento del contributo concessorio e della stipula dell'atto di impegno da trascriversi a cura e spese del richiedente come previsto dall'art. 62 c.1-bis della L.R. 12/2005 e s.m.i.
E' vietata la costruzione in aderenza, le unità agricole di riferimento saranno la situazione proprietaria alla data di adozione delle presenti norme.
Il manufatto potrà essere integrato da un servizio igienico interno e da un piano completamente interrato massimo cm 500 x cm 400 sotto l'andamento naturale del terreno ovvero, in caso di terreno acclive, sotto l'andamento finale del terreno oggetto di autorizzazione, con una altezza netta interna non maggiore di cm 250, raggiungibile esclusivamente con scala interna.
La ventilazione del locale potrà avvenire esclusivamente con bocche di lupo.

Tipologia 2



Previo parere della Commissione del paesaggio, limitatamente alle aree agricole E1 ed E2, è ammessa, previa la demolizione di ogni manufatto presente, ed in presenza di una area agricola contigua della superficie di almeno 2.000 mq, anche a soggetti privi dei requisiti previsti dall'art. 60 delle L.R. 12/2005, la realizzazione di un fabbricato ad uso deposito, (tipologia 2) finalizzato alla gestione del fondo e manutenzione del territorio agricolo, tipologicamente definito di non oltre 25 mq di SLP, di norma cm 500 x cm 500, con altezza massima di cm 320 in gronda.
L'intervento è subordinato al pagamento del contributo concessorio e della stipula dell'atto di impegno da trascriversi a cura e spese del richiedente come previsto dall'art. 62 c.1-bis della L.R. 12/2005 e s.m.i.
Il fabbricato potrà essere integrato da un portico posto su un unico lato, aperto su almeno due lati, per una superficie massima di mq 10, ed una profondità massima di cm 200.
E' vietata la costruzione in aderenza, le unità agricole di riferimento saranno la situazione proprietaria alla data di adozione delle presenti norme.
Il manufatto potrà essere integrato da un servizio igienico interno e da un piano completamente interrato massimo cm 500 x cm 500 sotto l'andamento naturale del terreno ovvero, in caso di terreno acclive, sotto l'andamento finale del terreno oggetto di autorizzazione, con una altezza netta interna non maggiore di cm 250, raggiungibile esclusivamente con scala interna.
La ventilazione del locale potrà avvenire esclusivamente con bocche di lupo.

Materiali previsti:
Camminamenti e marciapiedi: con larghezza massima di cm 120 esclusivamente in pietra;
Murature: in pietrame locale stilato "rasopietra";
Tetto e gronde: travi in legno tonde uso Fiume o Trieste;
Serramenti: in legno;
Manto di copertura: "piode", in coppi, tegole coppo in cotto o marsigliesi;
Lattonerie: in rame o lamiera preverniciata colore testa di moro.

49.2 – edifici diroccati

Nelle aree agricole gli edifici diroccati, potranno nel caso la loro sagoma sia ancora chiaramente identificabile o documentabile, essere ricostruiti entro il perimetro preesistente nel rispetto della tipologia tipica degli edifici rurali.
La ricostruzione potrà avvenire entro l'altezza preesistente qualora ancora identificabile, ovvero non oltre 4,50 metri in gronda.
In sede di recupero, è consentito anche oltre il perimetro preesistente, l'ampliamento una – tantum del 20% del volume fisico se identificabile o documentabile ed entro e non oltre 4,50 mt in gronda in caso di volume fisico non identificabile o documentabile;
Il volume potrà essere traslato nell'ambito del medesimo lotto di proprietà dall'originario sedime qualora posto a ridosso delle strada e/o collocato in zona 4, ovvero in collocazione disagevole sentito il parere della commissione del paesaggio.

49.3 – riqualificazione della aree agricole, vigne e frutteti

Nelle vigne di nuovo impianto, ovvero in caso di reimpianto, è fatto divieto dell'impiego di materiali compositi e variegati per il sostegno delle viti, potranno essere impiegati in modo uniforme esclusivamente legno e/o pietra ovvero elementi prefabbricati in cls o profilati industriali appositamente realizzati a tale scopo.
Previo parere della commissione del paesaggio, dovrà essere definita una tipologia uniformante da impiegarsi nell'ambito di ciascuna vigna tipologicamente indefinita in caso di reimpianto anche parziale.

Art. 50 Risorse Archeologiche all'interno delle aree agricole di valenza ambientale – E2

Le risorse archeologiche sono individuate all'interno delle aree agricole di valenza ambientale E2, classificate nel Piano dei Servizi con tipologia "S5" e regolamentate dall'art. 10.6 dei Criteri attuativi del Piano dei servizi.
Qualunque intervento che comporti scavi di qualsiasi entità nel perimetro "S5" è subordinato all'acquisizione del parere favorevole della Soprintendenza Archeologica.
Relativamente agli interventi si richiamano e sono prevalenti le norme di cui al D.Lgs 42/2004.

Art. 51 Edifici esistenti in area agricola non adibiti ad usi agricoli –ER

Per gli edifici esistenti, aventi destinazioni d'uso, alla data di adozione del PGT, diversa dagli usi agricoli o dimessi dall'attività agricola, con titolo abilitativi diretto sono ammessi gli interventi di cui alla lett. a), b), c) e d) dell'art. 27, comma 1, della L.R. n. 12/2005 compresa la demolizione e ricostruzione (sostituzione edilizia), con le seguenti prescrizioni:

a) Sono prevalenti le norme di cui ai Titoli 4 e 5 e art. 85 rispetto gli interventi da eseguirsi quale regime imprescindibile dei vincoli territoriali.
b) L'esecuzione delle opere di urbanizzazione, allacciamento e/o potenziamento dei servizi a rete sono a carico dei soggetti realizzatori degli interventi.
c) Sono confermate le destinazioni d'uso in atto alla data di adozione delle presenti norme.
    - Per gli edifici a destinazione attuale residenziale la destinazione d'uso principale ammessa è la funzione residenziale, oltre le relative destinazioni complementari/compatibili, nei limiti di mq. 150 di Slp esistente o ammissibile, quali l'artigianato di servizio e attività terziarie, ricettive, esercizi pubblici, e commerciali nei limiti di Esercizi di Vicinato, entro comunque la volumetria esistente (vuoto per pieno) e/o ammissibile, con l'esclusione di altre destinazioni salvo la possibilità di ripristino della destinazione agricola o agrituristica;
    - Per gli edifici a destinazione d'uso diversa dalla residenza, aventi destinazione d'uso produttiva (industriale/artigianale, terziaria e agricola dismessa) e per i servizi pubblici e di interesse generale, possono essere mantenute le destinazioni d'uso esistenti ~~e le destinazioni d'uso di cui al precedente paragrafo b)~~;
    - Per gli edifici a destinazione residenziale e produttiva è sempre consentito il ripristino della destinazione agricola o agrituristica, o per servizi pubblici e di interesse generale, anche con interventi di demolizione e ricostruzione;
d) Sono ammesse le piscine scoperte al servizio della residenza a condizione che siano adeguatamente mascherate con cortine alberate o con altri interventi paesaggistici.
e) Per gli edifici aventi destinazioni miste vale il principio della destinazione prevalente;
f) Sono ammessi interventi di ampliamento una tantum, degli edifici esistenti alla data di adozione delle presenti norme, nei limiti del 20% del volume dell'involucro "vuoto per pieno" ~~della SLP~~ esistente nel rispetto dei vincoli igienici, ambientali e paesaggistici. Tali ampliamenti sono consentiti in adiacenza ~~o in prossimità~~ agli edifici esistenti ~~(entro comunque il raggio di ml. 25,00),~~ nei limiti delle altezze ~~esistenti e comunque non superiori a quelle~~ ammesse nelle zone E in cui ricadono, e non potranno ridurre le distanze da strade e confini se non nel rispetto delle distanze di zona. Per tali edifici sono ammessi il cambio di destinazione d'uso nei limiti di cui al precedente lett. d).
g) Limitatamente agli immobili non realizzati ai sensi delle L.R. 93/80, ovvero ove non esistano i requisiti oggettivi e soggettivi delle proprietà da almeno 20 anni alla data di adozione della presente variante, sono consentiti interventi di ristrutturazione edilizia finalizzati alla riqualificazione del costruito, soggetti al pagamento del contributo concessorio, ove è ammessa la permanenza saltuaria di persone, previa verifica della presenza dei servizio essenziali ovvero di impegno del richiedente a realizzarli a propria cura e spese e senza alcuna richiesta al comune.

Art. 52 Area agricola produttiva – E1

Le aree agricole E1 sono destinate a sviluppare le proprie potenzialità produttive senza che siano condizionate da particolari limiti paesistico - ambientali e riguardano aree in cui sono presenti strutture e in cui è ammessa la concentrazione edilizia.

52.1 Modalità di intervento

Nella area agricola E1 sono ammesse (con titolo abilitativo diretto) esclusivamente le opere di cui all'art. 59, comma 1, 2, 3, 4, 4-bis, della L.R. 11 marzo 2005, n. 12 e, secondo la classificazione, le prescrizioni, le limitazioni e quanto definito nei successivi commi, i seguenti tipi di intervento:

- il recupero, la conservazione e il riuso agricolo del patrimonio edilizio esistente;
- le nuove costruzioni ed ampliamenti di edifici destinati all'attività agricola compresi gli alloggi per l'imprenditore agricolo e i dipendenti;
- le costruzioni delle opere di difesa idraulica, di canali di bonifica e opere similari; tali interventi sono comunque consentiti solo agli enti pubblici che statutariamente operano sul territorio;
- la costruzione di strade poderali e/o interpoderali.

Dotazione minima per l'edificazione: sono ammessi, in funzione dei differenti tipi di coltura in atto o delle diverse tipologie edilizie, gli indici fondiari di cui all'art. 59 della L.R. 12/2005;
Le nuove residenze rurali devono essere collocate in prossimità del centro aziendale esistente.
Sono ammesse, per attività orto-floro-vivaistiche specializzate, serre fino ad un massimo del 5% della superficie aziendale.

52.2 Parametri edilizi

Per gli interventi consentiti si applicano i seguenti indici e parametri

H	Altezza massima (in colmo)	ml.	7,50 (esistente se >)
H	Altezza massima silos e imp. tecnologici	ml.	12,00
Dc	Distanza minima del fabbricato dai confini di proprietà	ml.	5,00 in caso di ampliamento 10,00 in caso di nuova realizzazione
Df	Distanze minima tra fabbricati	ml.	10,00
Ds	Distanza minima del fabbricato dalle strade **Di progetto ed esistenti graficamente campite come tali in cartografia**	ml.	10,00 residenza 20,00 attrezzature
If	Indice di densità fondiaria	mc/mq	0,03 per le abitazioni dell'imprenditore agricolo
Rc	Rapporto di copertura	%	10% per attrezzature ed infrastrutture produttive

Nella zona E1, ai fini dell'applicazione degli indici, non verranno considerate le superfici da adibire a depositi di prodotti agricoli e cantine purché completamente interrati rispetto al livello del terreno naturale.
Nella zona E1 sono consentiti gli interventi di installazione di torri e tralicci per impianti radio-ricetrasmittenti e di ripetitori per i servizi di telecomunicazione solo in posizioni compatibili con le esigenze paesistico - ambientali e tali da non determinare alcun rischio di inquinamento elettromagnetico.
Nell'ambito E1 sono inoltre consentiti :

- la realizzazione di infrastrutture tecniche di bonifica e di difesa del suolo, di opere di difesa idraulica, forestale e simili, nonché le attività di esercizio e di manutenzione delle stesse;
- la realizzazione di volumi tecnici di modesta entità, purché alberati adeguatamente lungo i lati del perimetro, relativi a: acquedotti, cabine elettriche, impianti di pompaggio per l'approvvigionamento idrico, irriguo e civile, cabine di decompressione per il gas;
- la realizzazione, previo convenzionamento con l'AC, di modesti posti di ristoro (chioschi) al servizio

della viabilità ciclabile, percorsi e spazi di sosta, raccordi viari di servizio ciclo-pedonale, di accesso ai nuclei o centri abitati esistenti, mantenendo comunque i caratteri tradizionali dei materiali e dei percorsi originali;
- la realizzazione, previo convenzionamento con l'AC, all'interno degli edifici esistenti di alloggi e strutture ricettive e pubblici esercizi a servizio della fattoria didattica e della mobilità ciclo-pedonale: la convenzione potrà definire finalità, le destinazioni d'uso, e le eventuali opere di mitigazione ambientale necessarie;
- vendita prodotti locali – prodotti a km zero in gestione singola o collettiva – filiera corta.

Le attività di cui ai precedenti commi sono consentite a condizione di operare il recupero ambientale della fascia di territorio interessata e di usare materiali, tecnologie e tipologie di manufatti coerenti con la cultura materiale e tradizionale dei luoghi.
Nell'ambito E1 ~~esistenti e~~ sono sempre ammessi interventi volti al miglioramento dell'assetto generale del verde, per il quale vanno individuate idonee soluzioni e prescritte le conseguenti attuazioni nel contesto di ogni intervento di trasformazione consentito.

52.3 - Interventi particolari: Agri-campeggio

Nell'ambito contornato con specifica campitura **"- - - - -",** è consentito in attuazione dell'art. 155 della Legge Regionale 31/2008 l'approntamento di spazi per la sosta di mezzi da campeggio, nonché la realizzazione degli impianti tecnologici e dei servizi igienici accessori da destinare alla sosta dei campeggiatori.
Previo convenzionamento con l'A.C. potranno essere consentite strutture diverse finalizzate alla migliore fruibilità turistica ed agrituristica del territorio, che non potranno eccedere il 0.02 mc/mq della superficie dell'ambito ed avere altezza maggiore di ml 3,00.

Art. 53 Ambito agricolo di valenza paesistica – E2

Le aree E2 sono aree agricole condizionate da particolari limiti paesistico - ambientali. In esse sono comprese aree prevalentemente destinate alle attività agricola, nonché di forestazione, di rinaturalizzazione e quelle ricomprese nei vincoli ambientali e paesaggistici e idrogeologici.

53.1 Modalità di intervento

In tale ambito non sono ammesse nuove costruzioni destinate alle residenze dell'imprenditore agricolo e dei dipendenti dell'azienda, nonché destinate alle attrezzature e infrastrutture produttive di alcun tipo ma solo recupero ed ampliamento dei fabbricati esistenti.
In tale ambito sono comunque prevalenti i vincoli a carattere ambientale, paesistico, architettonico, archeologico e idrogeologico.
Nell'ambito E2 sono ammesse (con titolo abilitativo diretto) le opere di cui all'art. 59, comma 1, della L.R. 11 marzo 2005, n. 12 secondo la classificazione, le prescrizioni, le limitazioni e quanto definito di seguito:
- il recupero, la conservazione e il riuso agricolo del patrimonio edilizio esistente;
- ampliamenti una tantum di edifici esistenti alla data di adozione delle presenti norme destinati all'attività agricola nei limiti di copertura della superficie produttiva del fondo di cui all'ambito E1 (con un massimo di mq. 300 di Slp produttiva per azienda). L'ampliamento deve avvenire in prossimità al centro aziendale esistente;
- ampliamenti una tantum di edifici esistenti alla data di adozione delle presenti norme destinati alla residenza rurale di servizio (gli alloggi per l'imprenditore agricolo e i dipendenti) nel limite di mq. 120 di Slp: l'ampliamento deve avvenire in prossimità al centro aziendale esistente;
- costruzione delle opere di difesa idraulica, forestale, di canali di bonifica e opere similari: tali interventi sono comunque consentiti solo agli enti pubblici che statutariamente operano sul territorio;
- la costruzione di strade poderali e/o interpoderali purché alberate.

Nell'ambito E2 sono inoltre consentiti:
- la realizzazione, solo previo convenzionamento con l'A.C., di infrastrutture tecniche di bonifica e di

difesa del suolo, di opere di difesa idraulica e simili, nonché le attività di esercizio e di manutenzione delle stesse;
- la realizzazione, solo previo convenzionamento con l'A.C., di impianti tecnici di modesta entità, purchè alberati adeguatamente lungo i lati del perimetro, relativi a: acquedotti, cabine elettriche, impianti di pompaggio per l'approvvigionamento idrico, irriguo e civile, cabine di decompressione per il gas;
- la realizzazione, previo convenzionamento con l'A.C., di posti ristoro (chioschi in legno), attrezzature ricreative all'aperto, strutture didattiche, percorsi e spazi di sosta, raccordi viari di servizio pedonale, di accesso ai nuclei o centri abitati esistenti, mantenendo comunque i caratteri tradizionali dei materiali e dei percorsi originali. Tali strutture, preferibilmente in legno, dovranno avere caratteristiche di temporaneità o stagionalità.

53.2 Parametri edilizi

Per gli interventi consentiti si applicano i parametri previsti per le aree E1 per altezze e distanze; l'If per la residenza dell'imprenditore agricolo è 0,01 mc/mq ed il rapporto di copertura Rc è 2% Sf.
Gli ampliamenti una tantum consentiti sono utilizzabili una sola volta, In funzione di tali interventi l'Ufficio Tecnico Comunale effettua un'apposita registrazione degli ampliamenti concessi.
Nell'ambito E2 non sono consentiti gli interventi di installazione di torri e tralicci per impianti radio-ricetrasmittenti e di ripetitori per i servizi di telecomunicazione.
Nell'ambito E2 sono inoltre consentiti :
- la realizzazione di infrastrutture tecniche di bonifica e di difesa del suolo, di opere di difesa idraulica e simili, nonché le attività di esercizio e di manutenzione delle stesse;
- la realizzazione di impianti tecnici di modesta entità, purché alberati adeguatamente lungo i lati del perimetro, relativi a: acquedotti, cabine elettriche, impianti di pompaggio per l'approvvigionamento idrico, irriguo e civile, cabine di decompressione per il gas;
- la realizzazione, previo convenzionamento con l'AC, di posti di ristoro (chioschi in legno), attrezzature ricreative all'aperto, strutture didattiche, percorsi e spazi di sosta, raccordi viari di servizio pedonale, di accesso ai nuclei o centri abitati esistenti, mantenendo comunque i caratteri tradizionali dei materiali e dei percorsi originali. Tali strutture, preferibilmente in legno, dovranno avere caratteristiche di temporaneità o stagionalità;
- la realizzazione, previo convenzionamento con l'AC, all'interno degli edifici esistenti di alloggi e strutture ricettive e pubblici esercizi a servizio della fattoria didattica e della mobilità ciclo-pedonale: la convenzione potrà definire finalità, le destinazioni d'uso, e le eventuali opere di mitigazione ambientale necessarie;
- vendita prodotti locali – prodotti a km zero in gestione singola o collettiva – filiera corta.

Le attività di cui ai precedenti commi sono consentite a condizione di operare il recupero ambientale della fascia di territorio interessata e di usare materiali, tecnologie e tipologie di manufatti coerenti con la cultura materiale e tradizionale dei luoghi.
Nell'ambito E2 sono sempre ammessi interventi volti al miglioramento dell'assetto generale del verde, per il quale vanno individuate idonee soluzioni e prescritte le conseguenti attuazioni nel contesto di ogni intervento di trasformazione consentito.
Nell'ambito E2, inoltre, è consentita, previo convenzionamento con l'Amministrazione Comunale, la nuova costruzione di attrezzature agricole, solo se finalizzate ai trasferimenti di aziende agricole esistenti nel territorio comunale localizzate in ambiti o contesti incompatibili con le norme di PGT, ovvero per la realizzazione di un nuovo centro aziendale agricolo (attrezzature e residenze) o di attrezzature della filiera agro-alimentare, con modalità e tipologie da concordarsi con l'Amministrazione Comunale ed entro i parametri edificatori di cui all'ambito E1.
In sede di convenzionamento dovranno prevedersi opere di mitigazione e compensazione ambientale e/o di interesse pubblico anche esterne al comparto di intervento.

Art. 54 Area per attività estrattiva con recupero ambientale

In area agricola E2 è individuato un ambito per attività estrattive in corso di esecuzione e completamento nelle quali è attiva un'escavazione di sostanze minerali.
Nel perimetro individuato valgono e sono prevalenti le previsioni del Piano Cave provinciale vigente e s.m.i. per quanto concerne l'ambito **ATE g01**
Completata la fase di riqualificazione e ripristino ambientale possono essere consentite, purché conformi al Piano Cave, attività di tipo ricreativo convenzionate coerenti con il contesto agricolo.
Alla scadenza del piano provinciale cave ed effettuato il ripristino ambientale, le aree sono considerate agricole a tutti gli effetti e con l'applicazione dei parametri normativi delle aree agricole E2.
~~Nella zona ATE g01 sono consentiti, gli impianti fotovoltaici, gli interventi di installazione di torri e tralicci per impianti radio ricetrasmittenti e di ripetitori per i servizi di telecomunicazione.~~

CAPO 6 – Aree per servizi pubblici

Art. 55 Attuazione delle previsioni del Piano dei Servizi

II Piano dei Servizi prevede le dotazioni di:
servizi pubblici e di interesse pubblico a carattere locale;
infrastrutture di mobilità e di allacciamento ai pubblici servizi;
servizi tecnologici.
L'attuazione delle previsioni in aree destinate a servizi pubblici, alla mobilità e per servizi tecnologici è realizzata dal Comune o altro Ente preposto, oppure da privati in regime di concessione o con convenzione.
Le aree "S" concorrono complessivamente alla verifica di dimensionamento della dotazione di servizi.
Le previsioni contenute nel Piano dei servizi, sono prescrittive e vincolanti ai sensi dell'art. 9 della Legge Regionale n. 12/2005 e si attuano prevalentemente tramite l'acquisizione pubblica o l'accreditamento di interventi privati delle aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico, secondo l'individuazione grafica e nelle quantità contenute negli elaborati del Piano dei Servizi e in base a quanto specificato nelle schede attuative degli ambiti di trasformazione contenute nei Criteri attuativi del Documento di piano.
L'acquisizione di aree e attrezzature per servizi da parte dell'Amministrazione Comunale può avvenire, in termini di legge, mediante esproprio o acquisizione bonaria oppure mediante cessione gratuita diretta, da parte dei privati, nell'ambito dell'attuazione di piani attuativi, ovvero tramite convenzionamento di aree ed attrezzature private ad uso pubblico.
Le previsioni del Piano dei Servizi sono comunque realizzabili con il concorso dei privati, in via prioritaria nei casi specificati dal Piano dei servizi e qualora l'Amministrazione Comunale lo ritenga utile. In tal caso è concessa ai privati la facoltà di proporre la realizzazione delle attrezzature previste dal Piano dei servizi, su aree di loro proprietà o di proprietà pubblica o specificamente asservite all'uso pubblico, a loro intero carico o in compartecipazione con l'Amministrazione Comunale o con altro ente.
Ai sensi dell'art. 9, comma 15, della L.R. n. 12/2005 e s.m.i., la realizzazione di attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale, diverse da quelle specificamente previste dal Piano dei servizi, non comporta l'applicazione della procedura di variante al piano stesso ed è autorizzata previa deliberazione motivata del Consiglio Comunale.

Art. 56 Aree per servizi pubblici e di interesse pubblico – S 1/4

Nelle tavole del P.G.T. vengono individuate le aree destinate a servizi pubblici e di interesse pubblico, di cui all'art. 9 della L.R. 11 marzo 2005, n. 12, classificate nel piano come aree S, che costituiscono le aree di standard esistenti e di progetto, di cui al D.M. 2 aprile 1968, n. 1444.
Sono servizi pubblici e di interesse pubblico i servizi e le attrezzature pubbliche:
realizzati mediante interventi diretti di iniziativa pubblica o ceduti al comune nell'ambito di piani attuativi;
privati, di uso pubblico o di interesse pubblico, regolati da atto di asservimento o da regolamento d'uso, purché garantiscano lo svolgimento della relativa funzione a favore della popolazione residente e non

residente eventualmente servita.
Non necessitano di condizioni di asservimento o regolamento d'uso i servizi tradizionali afferenti ad Istituti Religiosi, alle Amministrazioni Pubbliche, agli Enti pubblici o privati con finalità di assistenza socio-sanitaria o del settore dell'approvvigionamento energetico.
Le destinazioni d'uso ammesse sono quelle di seguito specificate, oltre all'eventuale residenza del personale di custodia, mentre sono escluse tutte le altre funzioni, salvo quanto di seguito diversamente specificato.
Sono consentite, in sede attuativa del Piano dei Servizi, permute tra le diverse di destinazioni d'uso per servizi senza ricorrere alla procedura di variante.
Le aree per attrezzature e servizi pubblici si distinguono in:
aree S1 – aree per l'istruzione;
aree S2 – aree a verde pubblico o ad uso pubblico;
aree S3 – aree per attrezzature di interesse generale;
aree S4 – aree a parcheggio.
L'edificabilità delle aree S è stabilita dal Piano dei servizi (disposizioni attuative).
Nelle aree per attrezzature e servizi pubblici dovranno essere rispettati i limiti e le fasce di rispetto riportati secondo le rispettive definizioni contenute nelle Disposizioni attuative del Piano dei servizi.
Nelle aree per attrezzature a servizi pubblici può essere consentita dalla A.C. la realizzazione di posti auto privati interrati.
In caso di attività pubbliche o pubblici esercizi, anche in ambiti urbanistici diversi, potranno essere autorizzate previo convenzionamento con l'A.C. strutture complementari a carattere temporaneo per non oltre anni 5 (eventualmente rinnovabili), e comunque non oltre la durata dell'attività, previa presentazione di idonee garanzie, impegno alla rimozione finale e pagamento del contributo concessorio.

CAPO 7 – Aree ed attrezzature per la mobilità

Art. 57 Attrezzature per la mobilità – AM

Gli impianti per la distribuzione del carburante e le relative stazioni di servizio sono ammessi (con titolo abilitativo diretto) esclusivamente su aree di adeguate dimensioni ed in posizione tale da non recare pregiudizio alla sicurezza della circolazione veicolare e pedonale.
All'interno del perimetro delle stazioni di servizio, sono ammesse attività artigianali e commerciali a servizio della mobilità.
Non sono ammessi nuovi impianti su suolo pubblico (compresi i marciapiedi e i percorsi pedonali), né su aree private di pertinenza di edifici esistenti classificate nei diversi elaborati del P.G.T. come ambiti/zone residenziali. Gli impianti ivi esistenti dovranno rilocalizzarsi e per gli stessi non sono ammessi ampliamenti ma solo interventi di ordinaria e straordinaria manutenzione.
Sono comunque ammessi nuovi impianti nelle fasce di rispetto al lato delle strade ovvero negli ambiti AM, acquisita l'autorizzazione dell'Ente proprietario della strada, con relativi accessori nei limiti delle prescrizioni e degli indici seguenti:

54.1 Parametri edilizi

RC	Rapporto di copertura fondiario	%	70 (esistente se >)
Spd	Superficie permeabile drenante (fondiaria)	%	15
H	Altezza massima	ml.	6,00 (esistente se >)

L'Amministrazione Comunale e l'Ente proprietario della strada potranno richiedere distanze minime tra impianti di distribuzione carburanti situati lungo la stessa strada, nonché distanze minime dagli incroci, ferma l'osservanza delle norme del Ministero dell'Interno sulla sicurezza degli impianti di distribuzione di carburante e distanze dalle strade in osservanza del D.P.R. 16.12.1992, n. 495.
I nuovi impianti di autolavaggio sono consentiti se possono essere installati ad una distanza di almeno 20 m

dalle strade e dagli edifici non pertinenti alle stazioni di servizio. Tali impianti devono essere schermati da filari di alberi sempreverdi o da siepi verso la strada.
Nel calcolo del rapporto di copertura sono da comprendere le pensiline e le tettoie di protezione degli impianti di distribuzione del carburante.
Le stazioni di servizio lungo la viabilità principale potranno occupare, per formazione di parcheggi o piazzali per la mobilità, modeste aree anche al di fuori della fascia di rispetto, a condizione che non siano edificate e comunque dotate di opere di mitigazione ambientale (siepi, alberi, ecc.) e comunque nei limiti di mq. 500. Tali aree non concorrono alla superficie territoriale ai fini edificatori.
E' fatto obbligo di una adeguata piantumazione di alberi ad alto fusto lungo i lati perimetrali dell'area con esclusione del lato strada.

CAPO 8 – Ambiti di trasformazione controllata

Art. 58 Ambiti soggetti a trasformazione controllata - ATC

Gli ambiti di trasformazione controllata sono individuati dal Documento di piano relativamente ai seguenti ambiti:
- residenziale prevalente – ATR

58.1 Modalità di intervento
Gli ambiti di trasformazione controllata sono assoggettati a piano attuativo di comparto ovvero a piano attuativo per stralci funzionali secondo le indicazioni della relativa Scheda attuativa di cui al Titolo 3 dei Criteri attuativi del Documento di piano.
In sede di convenzionamento può essere richiesta una dotazione di servizi di qualità aggiuntivi rispetto le dotazioni minime previste per i servizi dalle presenti norme.
L'esecuzione delle opere di urbanizzazione, allacciamento e/o potenziamento dei servizi a rete sono a carico dei soggetti realizzatori degli interventi.
Sono ammesse massimo n. 4 unità minime abitative inferiori a mq. 50 di superficie utile netta per ogni fabbricato residenziale.

58.2 Parametri edilizi
La volumetria massima nei comparti è quella risultante dalla superficie derivante dalle effettive risultanze ~~catastali~~ di rilievo strumentale ~~-~~per l'indice consentito.
In sede di variante al Piano delle regole possono essere modificati i parametri edilizi qualitativi o relativi alle distanze ed alle altezze fermo restando la capacità insediativa (in termini di abitanti insediabili e di consumo di suolo) determinata dal Documento di piano.

TITOLO 4 - TERRITORIO SOGGETTO A TRASFORMAZIONE LIMITATA

CAPO 1 – Individuazione degli ambiti soggetti a trasformazione limitata

Art. 59 Classificazione degli ambiti soggetti a trasformazione limitata

Le parti del territorio non soggette a trasformazione o soggette a trasformazione limitata per effetto dei vincoli amministrativi e vincoli di carattere paesaggistico ed ambientale e idrogeologico, sono così classificati e individuati nella cartografia di piano:

Zone di rispetto e di salvaguardia e speciali

- Area sottoposta a salvaguardia ambientale, paesaggistica e archeologica (D.Lgs 42/2004)
- Area di salvaguardia urbanistico - edilizia (infrastrutture sovra comunali e comunali)
- Vincolo idro-geologico
- Aree boscate
- Zone destinate alla viabilità e relative fasce di rispetto;
- Zona di rispetto ferroviario;
- Zona di rispetto cimiteriale;
- Zone di rispetto ai pozzi per acqua ad uso idropotabile;
- Fascia di rispetto delle linee di elettrodotti;
- Fasce di rispetto dai corsi d'acqua del reticolo idrico minore.
- Perimetro centro abitato.

Art. 60 Area sottoposta a salvaguardia ambientale, paesaggistica e archeologica

Sulle aree assoggettate a vincolo paesaggistico e ambientale di cui alla seguente tabella, gli interventi sono assoggettati ad autorizzazione paesaggistica di cui al D.lgs n. 42/2004.
Gli interventi ammessi, nel rispetto dei parametri edilizi di zona, devono essere orientati alla tutela del bene ed alla conservazione delle caratteristiche tipologiche e morfologiche originarie come desumibili dall'analisi diretta del bene nonché dalla documentazione storica e in relazione al contesto nel caso di aree già edificate.

Fiumi, torrenti e corsi d'acqua pubblici e relative sponde – D.Lgs. 42/04, art. 142, comma 1, lettera c)	Fiume Oglio Torrenti Clegna e Re
Territori alpini e appenninici D.Lgs. 42/04, art. 142, comma 1, lettera d)	Le montagne per la parte eccedente i 1600 metri sul livello del mare per la catena alpina
Parchi e riserve nazionali e regionali D.Lgs. 42/04, art. 142, comma 1, lettera f)	Parco nazionale delle incisioni rupestri di Naquane
Ambiti di particolare interesse ambientale Art. 17 delle NTA del PTPR	"Si definiscono di elevata naturalità quei vasti ambiti nei quali la pressione antropica, intesa come insediamento stabile, prelievo di risorse o semplice presenza di edificazione, è storicamente limitata".
Parco archeologico comunale di Seradina-Bedolina	
Parco archeologico nazionale dei massi di Cemmo	
Vincolo panoramico - D.M. 14.04.1967	

Rete ecologica comunale

La cartografia di piano individua in tema di natura e biodiversità il sistema delle aree protette a diverse tipologie tra le quali i varchi da mantenere costituenti la rete ecologica comunale (REC), che recepisce e integra la rete ecologica regionale (RER) e provinciale (REP).

Gli interventi ammessi devono essere orientati alla connessione tra gli agenti naturali e allo scambio della biodiversità prevedendo opportune opere di salvaguardia ambientale come previste dalle norme di tutela e indirizzo paesaggistico e relativi allegati a cui si rimanda.

Art. 61 Area di salvaguardia urbanistico - edilizia (infrastrutture sovracomunali)

Le nuove infrastrutture stradali sovracomunali ~~(variante SS42)~~ comportano nelle aree agricole l'individuazione di corridoi di salvaguardia, aventi una larghezza minima di ml. 60 per lato strada, fino all'approvazione del progetto esecutivo delle suddette infrastrutture. Per la realizzazione di tali infrastrutture strategiche sovra comunali sono richiamati i criteri di cui alla DGR 3.12.2008, n. 8579 per quanto concerne le opere di mitigazione ambientale e protezione acustica.
La realizzazione di tali opere di mitigazione è a cura e spese degli enti realizzatori delle suddette infrastrutture, e dovrà essere prevista all'interno dei progetti definitivi ed esecutivi.
Per gli edifici esistenti ricadenti entro tale fascia di salvaguardia sono ammessi interventi di cui alla lett. a), b), c), e d) dell'art. 27, comma 1, della L.R. n. 12/2005 e gli interventi di ampliamento previsti dalle presenti Norme.

Art. 62 Area di salvaguardia urbanistico - edilizia (infrastrutture comunali)

Le nuove infrastrutture stradali comunali comportano nelle aree extra urbane l'applicazione di un corridoio di salvaguardia, avente una larghezza minima di ml. 10 per lato strada, fino all'approvazione del progetto esecutivo delle suddette infrastrutture.
Per le nuove infrastrutture ciclopedonali comunali si prevede un corridoio di salvaguardia, avente una larghezza minima di ml. 2,00 per lato pista, fino all'approvazione del progetto esecutivo delle suddette infrastrutture.

Art. 63 Vincolo idrogeologico

In ambiti soggetti a vincolo idrogeologico e forestale (R.D. 3267/1923 e L.R. 31/2008 e s.m.i.), qualsiasi intervento (compreso il cambio colturale, disboscamento, movimentazione terreno, trasformazione di bosco ceduo, ecc.), è subordinato a specifica autorizzazione rilasciata dall'autorità competente ~~forestale territorialmente (Comunità Montana).~~

Art. 64 Aree ed immobili sottoposti a vincolo monumentale

Sugli immobili sottoposti a vincolo monumentale di cui agli art. 21 e 22 del D.lgs n. 42/2004, gli interventi sono assoggettati ad autorizzazione del Ministero dei Beni Culturali. Gli interventi ammessi devono essere orientati alla tutela del bene ed alla conservazione delle caratteristiche tipologiche e morfologiche originarie come desumibili dall'analisi diretta del bene nonché dalla documentazione storica e in relazione al contesto nel caso di aree già edificate.

Art. 65 Zone destinate alla viabilità stradale e relative fasce di rispetto

Le fasce di rispetto stradale e le zone dedicate alla mobilità sono destinate alla conservazione e alla protezione della viabilità esistente e alla creazione del nuovo assetto viario.
Le fasce di rispetto stradale e le zone per la mobilità destinate alla viabilità comprendono:

1) le strade;
2) le intersezioni;
3) i parcheggi;
4) le fasce di rispetto e le aree per impianti carburanti e relative attrezzature.

L'indicazione grafica delle strade, delle intersezioni e dei parcheggi di nuova costruzione previsti dal P.G.T.

ha valore indicativo fino alla redazione del progetto dell'opera.

1) *Le strade*

Ai sensi dell'art. 2 del D.Lgs. 30 aprile 1992, n. 285 e successione integrazioni e modificazioni – le strade sono classificate come segue:

- Tipo A: Autostrada;
- Tipo B: Strada extraurbana principale;
- Tipo C: Strada extraurbana secondaria
- Tipo E: Strada urbana di quartiere;
- Tipo F: Strada locale.

Per quanto non definito nel presente articolo valgono le indicazioni, e le descrizioni di cui allo stesso art. 1 D.Lgs. 30 aprile 1992, n. 285 (Nuovo Codice della Strada) e successive integrazioni e correzioni (D.Lgs 10 settembre 1993, n. 360).

Nessun accesso privato potrà essere aperto direttamente dalle aree che fronteggiano la strada ~~in violazione alle norme e alle indicazioni delle tavole di P.G.T.,~~ ~~senza~~ senza il preventivo parere favorevole della polizia locale.

Le strade di nuova edificazione dovranno essere, in via generale, alberate.

Per la messa a dimora di alberi e siepi lungo le strade si dovrà far riferimento ai limiti imposti dal D.P.R. n. 495/92 e successive modifiche.

Per le zone da attuare con piano esecutivo le nuove immissioni previste verranno regolamentate in sede di presentazione del progetto, qualora non siano previste dalle Tavole del P.G.T.

2) *Le intersezioni*

Nelle intersezioni devono essere rispettate le "zone di visibilità" per l'avvistamento reciproco dei veicoli da e per i rami dell'intersezione medesima; il raggio di curvatura della carreggiata deve essere proporzionato al tipo di veicoli che vi possono transitare, alle dimensioni della carreggiata e al tipo di regolamentazione della circolazione (senso unico o doppio senso di marcia).

3) *I parcheggi*

I parcheggi pubblici della rete stradale urbana o extraurbana, sono riportati nelle tavole del Piano dei Servizi.

In sede di progettazione della rete stradale principale e primaria possono essere previsti nuovi parcheggi nelle aree di rispetto stradale.

4) *Le fasce di rispetto e le aree per impianti carburanti e relative attrezzature*

Le fasce di rispetto sono destinate alla realizzazione di nuove strade o corsie di servizio, ampliamenti di carreggiate, parcheggi pubblici a raso, percorsi pedonali e ciclabili, piantagioni e sistemazioni a verde pubblico o di uso pubblico e servizi pubblici connessi, sistemazioni a verde privato, e conservazione dello stato naturale. Sono inoltre ammessi, previa approvazione degli enti competenti:

- cabine di distribuzione dell'energia elettrica e del gas;
- impianti per la distribuzione del carburante;

Le fasce di rispetto indicate graficamente nelle tavole del P.G.T. hanno valore indicativo. In ogni caso valgono le prescrizioni del nuovo Codice della Strada (D.Lgs. 30 aprile 1992, n. 285 e successive modifiche e integrazioni) e dal Regolamento di Esecuzione e di Attuazione del Nuovo Codice della Strada (D.P.R. 16 dicembre 1992, n. 495 e successive modifiche e integrazioni).

Il limite delle fasce di rispetto equivale al limite di edificabilità, salvo diverse prescrizioni riportate nelle norme particolari di zona ed in relazione all'individuazione del perimetro del centro abitato.

Laddove specificatamente classificate nelle tavole di piano le aree di rispetto, pur rimanendo comunque inedificate, fanno parte della superficie fondiaria o territoriale di intervento ai fini del calcolo degli indici e parametri urbanistici ed edilizi. Allo stesso modo le aree di rispetto fanno parte della superficie di intervento e rientrano nella zona agricola cui appartiene l'azienda oggetto di intervento.

Sono sottoposte a salvaguardia, ai sensi della Normativa del PTCP, i tracciati della rete provinciale e di interesse sovra comunale dei percorsi ciclabili, indicati nel Piano delle piste ciclopedonali e rappresentati nella Carta delle tutele e delle salvaguardie.

In particolare, in prossimità degli incroci con le altre infrastrutture della mobilità non devono verificarsi interruzioni o costituirsi barriere alla continuità delle piste ciclabili al fine di garantirne una adeguata funzionalità.

Le distanze da rispettare dal confine stradale per la realizzazione di recinzioni, per le piantumazioni e per l'apertura di canali, ~~così come specificato~~ sono specificate dall'art. 26, D.P.R. 495/1992.

Le cabine contenenti impianti tecnologici devono rispettare dal confine stradale, all'esterno del centro abitato, la distanza minima di 3,00 m così come previsto dall'art. 29, D.P.R. 495/1992.

I manufatti e le installazioni poste all'interno della fascia di rispetto stradale, che presentano uno sviluppo in altezza (alberi, pali, tralicci, antenne, ecc.), devono essere posizionati ad una distanza dal confine stradale superiore all'altezza degli elementi stessi, al fine di evitare eventuali cadute sulla sede stradale (cosiddetto "principio del ribaltamento").
Si richiamano le norme del vigente Regolamento VASP per le strade agro/silvo/pastorali.
Per gli edifici esistenti ricadenti entro tale fascia di rispetto sono ammessi interventi di cui alla lett. a), b), c), d) dell'art. 27, comma 1, della L.R. n. 12/2005.

Art. 66 Fasce di rispetto per la mobilità su ferro

Le zone di rispetto dalle linee ferroviarie sono riservate alle opere e costruzioni connesse con l'esercizio del traffico ferroviario con l'esclusione di ogni altro tipo di edificio.
La distanza minima da osservarsi nella costruzione di nuovi edifici, od ampliamenti di quelli esistenti, ai lati dei tracciati ferroviari esistenti e del tracciato di ripristino o potenziamento della ferrovia, è normata dal D.P.R. 11 luglio 1980, n. 753 e successive modificazioni.
Qualsiasi attività edilizia posta all'interno dell'area di rispetto è soggetta al preventivo benestare del gestore della ferrovia.

Art. 67 Zona di rispetto cimiteriale

La zona di rispetto cimiteriale comprende le aree di rispetto delle attrezzature cimiteriali, nelle quali non è ammessa alcuna nuova edificazione sia fuori terra che interrata nel rispetto del R.R. n.6/2004.
La cartografia di Piano recepisce le fasce di rispetto cimiteriale come variante ad approvate con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 33 del 29.09.2017.
Nella zona di rispetto cimiteriale è consentita l'ordinaria utilizzazione agricola del suolo.
Sono ammessi esclusivamente opere complementari alle attrezzature cimiteriali:
- parcheggi e spazi di manovra, sistemazioni a verde;
- piccoli chioschi, a titolo provvisorio, per le attività di servizio al cimitero;
- locali tecnici con esclusione della presenza di persone;
- servizi igienici a servizio della struttura.

Sono altresì ammesse le opere di urbanizzazione necessarie per l'accesso e la sosta sia ciclo-pedonale che veicolare.
Per gli edifici esistenti ricadenti entro tale fascia di rispetto sono ammessi interventi di cui alla lett. a), b), c), d) dell'art. 27, comma 1, della L.R. n. 12/2005.
Le aree azzonate RC ricomprese entro la fascia di rispetto non generano diritti edificatori trasferibili e traslabili, ovvero non sono computabili ai fini edificatori.

Art. 68 Zone di rispetto ai pozzi per acqua ad uso idropotabile

Le zone di rispetto ai pozzi per acqua ad uso idropotabile sono da intendersi quali fasce di tutela delle risorse idriche riferite alle acque destinate al consumo umano, che, per il territorio in esame si riferiscono ai pozzi dell'acquedotto comunale.
Le zone di rispetto di cui al precedente comma, generalmente, devono avere un'estensione di m 200 rispetto al punto di captazione, salvo le deroghe consentite (vedi cartografia) per i pozzi comunali; per tali zone valgono le prescrizioni dell'art. 6 del D.P.R. 24 maggio 1988, n.236, dell'art. 94 del d.lgs. 152/2006 e della dgr. 7/12693/2003.

Art. 69 Fascia di rispetto delle linee di elettrodotti

Per i limiti edificatori, in prossimità degli impianti e nelle aree comprese nelle fasce di rispetto delle linee elettriche aeree ad alta tensione, riportate nella cartografia di piano, va rispettata la seguente normativa di riferimento:

- D.M. 21 marzo 1988 e successive modifiche ed integrazioni, recante norme tecniche per la progettazione, l'esecuzione e l'esercizio delle linee elettriche aeree esterne;
- L. 22 febbraio 2001, n.36, legge quadro sulla protezione dalle esposizioni a campi elettrici, magnetici ed elettromagnetici;
- D.P.C.M. 08 luglio 2003, recante limiti di esposizione, i valori di attenzione e gli obiettivi di qualità per la protezione della popolazione dalle esposizioni ai campi elettrici e magnetici alla frequenza di rete (50 HZ) generati dagli elettrodotti;
- Circolare del Ministero dell'Ambiente 15 novembre 2004 prot. DSA/2004/25291, recante la metodologia di calcolo provvisoria per la determinazione delle fasce di rispetto di cui all'art. 6 del D.P.C.M. 8 luglio 2003.

Per le linee a tensione inferiore a 132 kV le distanze dei fabbricati sono quelle indicate dalla norma CEI 11-4, per le linee aeree e dalla norma CEI 11-17, per le linee sotterranee.
In caso di realizzazione di fabbricati in prossimità delle linee elettriche, la relativa compatibilità con la normativa vigente e con eventuali contratti di servitù di elettrodotto accesi sui terreni interessati, è soggetta a preventiva valutazione degli enti gestori delle linee.
In tal caso per le nuove costruzioni di edifici o luoghi destinati a permanenza di persone non inferiore alle 4 ore, l'Amministrazione Comunale può richiedere agli enti gestori il calcolo mirato delle "fasce di rispetto" in corrispondenza delle specifiche campate di linea interessate, determinate secondo le indicazioni del paragrafo 5.1 del Decreto del Ministero dell'Ambiente e Tutela del Territorio e del Mare del 29.5.2008 (in G.U. del 5.7.2008).
In cartografia di piano sono indicate le "distanze di prima approssimazione" (Dpa) relative a ciascun lato dell'asse di percorrenza degli elettrodotti, determinate secondo le indicazioni del paragrafo 5.1.3 del Decreto MATT 29.5.2008.

Art. 70 Fasce di rispetto dei metanodotti

Sono vietate nuove costruzioni nelle aree comprese nelle fasce di rispetto dalle condotte di 1° specie dei metanodotti, secondo quanto stabilito dalle norme di sicurezza di cui al D.M.I. 24 novembre 1984 e successive modificazioni. Per le reti di distribuzione del gas metano e relative cabine di decompressione valgono le norme specifiche di settore.

Art. 71 Fasce di rispetto dai corsi d'acqua del reticolo idrico

Le fasce di rispetto dai corsi d'acqua del reticolo idrico minore e principale sono riportate nella cartografia di piano.
Al di fuori del centro abitato o dalle fasce di rispetto individuate in cartografia di piano, i nuovi edifici dovranno mantenere una distanza minima di ml. 10,00 dal reticolo idrico.
Per gli edifici esistenti ricadenti entro tale fascia di rispetto sono ammessi interventi di cui alla lett. a), b), c), d) dell'art. 27, comma 1, della L.R. n. 12/2005.

Art. 72 Aree boscate

Le aree boscate con riferimento alla L.R. ~~27/2004~~ 31/2008 e s.m.i. ed al Piano di Indirizzo Forestale (PIF) ~~provinciale~~ della Comunità Montana sono soggette alla salvaguardia prevista delle suddette norme. In tali aree non è ammessa edificazione o trasformazione del bosco e il taglio delle essenze deve essere autorizzato, fatto salvo quanto previsto dalle Norme di attuazione del PIF.
Gli interventi ammessi dovranno essere compatibili con la valorizzazione naturalistica di dette aree, ai sensi delle NTA del PTCP vigente.

Art. 73 Perimetro del centro abitato

La cartografia di piano individua, ai sensi del D.Lgs. 30 aprile 1992, n. 285 e della Circolare Ministero LL.PP. del 29.12.1997, n. 6709/97, il perimetro del centro edificato ai fini della determinazione delle fasce di rispetto stradale. Tale perimetro è sempre modificabile, previa deliberazione del Consiglio comunale, senza che ciò comporti variante al Piano delle regole.

TITOLO 5 - TERRITORIO NON SOGGETTO A TRASFORMAZIONE

CAPO 1 - CLASSIFICAZIONE DEGLI AMBITI NON SOGGETTI A TRASFORMAZIONE

Art. 74 Classificazione degli ambiti non soggetti a trasformazione

Le parti del territorio non soggette a trasformazione per effetto dei vincoli a carattere idrogeologico, sono così classificati e individuati nella cartografia di piano:

- Aree coincidenti con il reticolo idrico maggiore e minore e la fascia "A" del PAI e aree classificate in classe 4 di fattibilità geologica.

Art. 75 Prescrizioni per gli ambiti non soggetti a trasformazione

Per gli ambiti non soggetti a trasformazione individuati in cartografia di piano valgono le norme relative al Reticolo Idrico Minore (RIM) e le norme del PAI. Per quanto non specificato dal ~~Fino all'entrata in vigore del~~ Regolamento di polizia idraulica del RIM valgono le norme di cui ai R.D. 8-5-1904 n. 368 e R.D. 25-7-1904, n. 523 e ss.mm.ii.
Entro tali ambiti è esclusa ogni nuova edificazione salvo opere ed interventi di prevenzione e protezione idrogeologica.
Sono ammessi interventi di tipo infrastrutturale (ponti, paratoie, canaline di irrigazione, servizi a rete) con le modalità di cui alle Norme di tutela e indirizzo paesaggistico (Carta del paesaggio) – PR-P2.

TITOLO 6 - DISPOSIZIONI PARTICOLARI

CAPO 1 - CONTENUTI E DISPOSIZIONI PARTICOLARI

Art. 76 Installazione di impianti radio-ricetrasmittenti e ripetitori per i servizi di telecomunicazione

Gli interventi di installazione di torri e tralicci per impianti radio-ricetrasmittenti e ripetitori per i servizi di telecomunicazione, ove non esclusi, per esigenze paesistico - ambientali, dalle norme specifiche delle diverse zone, sono soggetti a controllo paesistico dell'inserimento in rapporto alle preesistenze e al contesto e sono ammessi solo in posizioni con il minore impatto visivo possibile dei manufatti, evitando superfici metalliche riflettenti e tali da non determinare alcun rischio di inquinamento elettromagnetico.
Per tali interventi si dovrà attenersi ai criteri dettati dal P.T.P.R. (volume 7, capitolo 3) e a quanto indicato nella D.G.R. 11 dicembre 2001, n. VII/7351 come recepiti dal PTR vigente.

Art. 77 volumi tecnici

Sono considerati volumi tecnici quelli individuati dalla Circolare del Ministero dei Lavori pubblici n. 2474 del 31 gennaio 1973 "Definizione dei volumi tecnici ai fini del calcolo della cubatura degli edifici".
I volumi tecnici definiti come sopra non si computano ai fini dell'altezza, della distanza dai confini e tra fabbricati e del volume; sono fatte salve, tuttavia, le norme del codice civile e/o le altre prescrizioni di legge, per cui la distanza minima da pareti finestrate non può essere, comunque, inferiore a m 3, e a m 1,5 dal confine di proprietà, tranne il caso di costruzioni in aderenza.
Le cabine elettriche di trasformazione possono essere costruite a confine.
I Volumi tecnici sono ammessi entro le fasce di rispetto stradale a condizione che :

- non interferiscano con la viabilità e siano compatibili con le esigenze di sicurezza e visibilità per la circolazione stradale;
- non superino i mq. 9,00 di SLP;
- abbiano copertura piana e l'altezza all'estradosso della stessa non sia maggiore di 2,60 mt., fatta eccezione per le cabine elettriche di trasformazione;
- devono risultare compatibili con le caratteristiche del contesto urbano in cui si collocano;
- rispettino le distanze dai confini da altre proprietà nel rispetto del Codice Civile;
- sia conseguito atto di impegno da parte del privato (registrato e trascritto) che in caso di esproprio dell'area di rispetto stradale non sia corrisposto alcun indennizzo per la loro rimozione;
- ~~gli impianti solari fotovoltaici e termici siano del tipo integrato nel manto di copertura senza serbatoi di accumulo a vista.~~

Art. 78 Caminetti esterni, barbecue, piscine e gazebi

I caminetti esterni e i barbecue fissi (intendendo come tali anche quelli prefabbricati semplicemente appoggiati al suolo) dovranno:

a. rispettare una distanza minima dai confini di almeno mt. 3,00 (salvo aderenza o minore distanza mediante convenzione anche sotto forma di scrittura privata con il confinante) e quella della strada come prescritta per le singole zone o unità territoriali;
b. essere collegati ad una canna fumaria sfociante oltre il tetto con apposito fumaiolo secondo quanto indicato dal regolamento Locale d'Igiene;
c. sono soggetti a comunicazione di inizio attività, salvo previsioni di norme di legge regionali o nazionali.

Le piscine e vasche interrate o sopraterra dovranno :

a) rispettare una distanza minima dai confini pari a mt. 2,00 (salvo convezione con il confinante) e quella della strada come prescritta per le singole zone o unità territoriali;
b) non emergere più di mt. 1,50 dal piano del terreno;

c) se fuori terra, con carattere stagionale e temporaneo e semplicemente appoggiate al suolo, sono soggette a comunicazione scritta quando di dimensioni entro i 21,00 mq. e sono soggette a titolo abilitativi quando di dimensioni maggiori.

Il gazebo è un corpo sostenuto da pilastri (anche non fissi al suolo) che definiscono uno spazio mediante semplice copertura, aperto su tutti i suoi lati. Sostenuto da mensole o altro può essere addossato a uno o al massimo due lati di un edificio.
Nel caso sia utilizzata una copertura di essenze vegetali o di tessuto o di cannicciato e comunque non di tipo fisso, rigido, continuo e impermeabile, tali corpi accessori (gazebo) non concorrono alla definizione della superficie coperta (SC), del volume (V) e della SLP e del rapporto di permeabilità (Spd).

Art. 79 Traslazione edificatoria ~~in aree contigue~~

Fatta eccezione per gli ambiti agricoli E, è ammesso l'asservimento della potenzialità edificatoria, solo se relativo a lotti ~~omogenei e contigui~~ compresi nella medesima zona urbanistica ed aventi la stessa destinazione urbanistica e previo atto registrato e trascritto.

Art. 80 Rapporti di natura civilistica tra lotti confinanti

Tutte le norme e le previsioni del PGT hanno efficacia fatti salvi tutti i diritti e le servitù di terzi, attive e passive, formatesi e/o definite a vario titolo sui singoli lotti e proprietà e nei rapporti tra i singoli lotti ed i lotti ad essi confinanti.
Pertanto le norme del PGT, in particolare le presenti norme del Piano delle regole, non costituiscono né si configurano come elementi derogatori rispetto a tali situazioni.

Art. 81 Deroghe

Ai sensi dell'art. 40 della Legge Regionale 11 marzo 2005 n. 12, la deroga alle presenti norme, nei casi di cui ai successivi commi, è consentita esclusivamente per edifici ed impianti pubblici o di interesse pubblico, previa deliberazione del consiglio comunale, senza necessità di preventivo nullaosta regionale e con comunicazione dell'avvio del procedimento agli interessati ai sensi dell'articolo 7 della legge 241/1990.
La deroga, nel rispetto delle norme igieniche, sanitarie e di sicurezza, è ammessa esclusivamente ai limiti di densità edilizia, di altezza e di distanza tra i fabbricati stabiliti dal piano delle regole, dal piano dei servizi e dai piani attuativi.
La deroga può essere assentita anche ai fini dell'abbattimento delle barriere architettoniche e localizzative, nei casi ed entro i limiti indicati dall'articolo 19 della Legge Regionale 20 febbraio 1989 n. 6.

Art. 82 Varianti al Piano delle regole

Le previsioni del Piano delle regole sono sempre modificabili, anche in ragione di una diversa definizione e individuazione delle zone e dei parametri da questi stabiliti.
Il Piano delle regole non potrà modificare gli assetti quantitativi predeterminati e regolamentati dal Documento di piano in quanto obiettivi dello stesso relativi ai nuovi ambiti di trasformazione controllata (ATC) aventi capacità edificatoria massima, fatto salvo per la definizione dei parametri edilizi e le norme di dettaglio tipo-morfologiche.
Non sono considerate varianti al piano delle regole le rettifiche ai perimetri di ambiti in sede di rilievi e aggiornamenti cartografici particolareggiati e le rettifiche di cui all'art. 13, comma 14-bis della L.R. n. 12/2005.

Art. 83 Prevalenza

In caso di discordanza tra le presenti norme e quelle del Documento di piano, prevalgono quelle del Piano delle Regole. Per altre definizioni e parametri urbanistico/edilizi non definiti nel Documento di piano, si deve fare riferimento al Piano delle Regole.

Art. 84 Utilizzazione di aree e costruzioni in contrasto con il piano di governo del territorio

L'uso di terreni che risulti in atto alla data di approvazione del PGT che sia in contrasto con previsioni degli atti del PGT può essere mantenuto sino all'approvazione dei progetti, del piano attuativo, dell'atto di programmazione negoziata o del progetto di opera pubblica che dia esecuzione alle suddette previsioni.
Le costruzioni, che contrastino con le previsioni o le prescrizioni degli atti del PGT, che risultino esistenti alla data dell'adozione del PGT, possono costituire oggetto di interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e risanamento conservativo; detta facoltà può essere esercitata solo sino all'approvazione dei progetti, del piano attuativo o del progetto di opera pubblica che dia attuazione agli atti del PGT.

Art. 85 Componente geologica, idrogeologica e sismica

Gli elaborati relativi all'assetto geologico, idrogeologico e sismico, allegati e richiamati come parte integrante dei Criteri attuativi del Documento di Piano sono recepiti integralmente dalle presenti norme, e costituiscono la documentazione di riferimento per la Componente geologica, idrogeologica e sismica (D.G.R. n. 8/1566 del 22/12/2005 D.G.R. n. 8/7374 del 28/05/2008 in attuazione dell'art. 57 della L.R. 12/2005).
Fino all'adeguamento dello studio geologico e sismico del PGT le relazioni geologiche a supporto dei nuovi interventi dovranno considerare la modifica delle zone sismiche effettuata da Regione Lombardia.

Art. 86 Requisiti generali da applicare nelle costruzioni per la "prevenzione rischio Radon"

Negli interventi di nuova costruzione, nonché gli interventi relativi al patrimonio edilizio esistente (Interventi di ristrutturazione edilizia; interventi di restauro e risanamento conservativo; interventi di manutenzione straordinaria) di immobili destinati in qualsiasi modo alla permanenza di persone (abitazioni, insediamenti produttivi, commerciali, di servizio, ecc.) devono essere intraprese azioni, criteri e sistemi di progettazione finalizzati alla prevenzione del rischio Radon.
Il riferimento per tali criteri e sistemi è costituito dal Decreto Regionale "DDG 12678 del 21/12/2011 – Linea Guida per la prevenzione delle esposizione a gas radon negli ambienti indoor";
La coerenza e conformità a tali criteri e sistemi, con particolare riferimento alle "tecniche di prevenzione e mitigazione" di cui al cap. 3 delle Linee Guida, dovrà essere certificata dal committente, progettista e direttore lavori a fine dei lavori e comunque in fase di agibilità.
La verifica di efficacia delle misure adottate potrà essere effettuata mediante determinazioni sulle concentrazioni residue ad intervento ultimato e prima dell'occupazione dei fabbricati.