

PR 1

Piano delle Regole

Norme di governo del territorio

Sindaco

Alberto Sisti

Ufficio tecnico

Roberto Palù

Segretario Comunale

Luca Sagona

Direttore tecnico C.P.U.srl

Alessandro Magli

Data

NOVEMBRE 2014

Adozione

Approvazione

Pubblicazione BURL

PGT

COMUNE DI CASTELVISCONTI
PROVINCIA DI CREMONA



Sindaco

Alberto Sisti

Vice Sindaco e Assessore ai Tributi, Attività Produttive, Ed.Privata ed Urbanistica

Gerevini Franco

Segretario

Luca Sagona

Ufficio Tecnico comunale

Geom. Roberto Palù

Variante Variante di Piano

CPU Engineering s.r.l.

Direttore Tecnico: Arch. Alessandro Magli

Collaboratore per coordinamento generale: Arch. Paola Ceriali

INDICE

TITOLO 1 - DISPOSIZIONI PRELIMINARI E GENERALI	7
CAPO 1 - CONTENUTI DEL PIANO DELLE REGOLE	7
Art. 1 Contenuti ed elaborati del Piano delle Regole	7
Art. 2 Classificazione del territorio	8
Art. 3 Raccordo con il Piano Territoriale di Coordinamento del Parco regionale Oglio Nord	8
CAPO 2 – DISPOSIZIONI GENERALI DEL PIANO DELLE REGOLE	8
Art. 4 Requisiti qualitativi e di efficienza energetica degli interventi	8
Art. 5 Esame dell'impatto paesistico dei progetti	9
Art. 6 Piani Attuativi, dotazioni minime e mutamenti di destinazioni d'uso commerciali	10
Art. 7 Soluzioni planivolumetriche negli ATC	12
Art. 8 Esecuzione delle opere di urbanizzazione	13
Art. 9 Dotazione di parcheggi privati ed autorimesse	13
Art. 10 Viabilità pubblica o di uso pubblico di nuovo impianto	15
Art. 11 Individuazione delle zone di recupero	15
CAPO 3 - NORMA TRANSITORIA	15
Art. 12 Piani attuativi vigenti o adottati	15
TITOLO 2 - DEFINIZIONI URBANISTICHE	16
CAPO 1 - INDICI E PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI	16
Art. 13 Definizione degli interventi edilizi	16
Art. 14 Incentivazione premiale (%)	16
Art. 15 Incentivazione edilizia	16
Art. 16 St(mq) - superficie territoriale	16
Art. 17 Sf(mq) – superficie fondiaria	17
Art. 18 RC (%) – rapporto di copertura	17
Art. 19 If (mc/mq) - It (mq/mq) – Indice di utilizzazione fondiaria e territoriale	17
Art. 20 Ic (mq/mq) – indice di compensazione	17
Art. 21 SIp (mq) – superficie lorda di pavimento	17
Art. 22 V(mc) – volume	18
Art. 23 Sc (mq.) – superficie coperta	18
Art. 24 Esclusioni	18
Art. 24.a Per i fabbricati residenziali, terziari e i servizi pubblici	18
Art. 24.b Per gli insediamenti primari e secondari	19
Art. 25 Spd(%) – superficie permeabile drenante	19
Art. 26 H(ml) – altezza dei fabbricati	20
CAPO 2 - DISTANZE	21
Art. 27 Disposizioni generali per le distanze	21



Art. 28 Dc(ml) – distanza minima degli edifici dal confine _____	22
Art. 29 Df (ml) – distanza minima tra gli edifici _____	22
Art. 30 Ds (ml) – distanza minima degli edifici dal confine stradale _____	23
CAPO 3- Definizioni particolari _____	23
Art. 31 Definizione di corpi accessori per ricovero attrezzi _____	23
Art. 32 Recinzioni, muri di sostegno e morfologia dei terreni _____	24
Art. 33 Definizione di centro aziendale _____	25
Art. 35 Definizione TUC _____	25
Art. 36 Lotto edificabile _____	26
Art. 37 Lotto libero _____	26
CAPO 4 - DESTINAZIONI D'USO _____	26
Art. 38 Generalità _____	26
Art. 39 Destinazioni principali e destinazioni escluse _____	26
Art. 40 Classificazione delle destinazioni d'uso _____	27
Art. 41 Norme speciali per le attività secondarie e terziarie _____	32
TITOLO 3 - TERRITORIO DELLE TRASFORMAZIONI _____	33
CAPO 1 – CLASSIFICAZIONE DEI TESSUTI, DISCIPLINA D'USO E PRESCRIZIONI _____	33
Art. 42 Campo di applicazione e classificazione _____	33
Art. 43 Divisione in tessuti urbani omogenei, ambiti e aree _____	34
Art. 44 Ambiti di esclusione dal recupero ai fini abitativi dei sottotetti esistenti _____	34
Art. 45 Obiettivi nei permessi di costruire convenzionati _____	34
Art. 46 - Destinazioni d'uso negli Ambiti R _____	35
CAPO 2 – NUCLEI DI ANTICA FORMAZIONE _____	35
Art. 47 - Nuclei storici di antica formazione – ambiti R1 _____	35
Art. 48 - Criteri e prescrizioni per gli interventi edilizi negli ambiti R1 _____	35
Art. 49 Modalità di intervento negli ambiti R1 _____	37
CAPO 3 – TESSUTI URBANI DI COMPLETAMENTO _____	41
Art. 50 Ambito residenziale prevalente consolidato – R2 _____	41
Art. 51 Ambito produttivo polifunzionale consolidato – P _____	43
CAPO 4 - SISTEMA DELLE AREE AGRICOLE _____	44
Art. 52 Norme generali per le aree agricole – E _____	44
Art. 53 Norme generali per la tutela paesaggistico-ambientale delle aree agricole _____	47
Art. 54 Area agricola produttiva – E1 _____	49
Art. 55 Area agricola di valenza paesistica – E2 _____	49
Art. 56 Area agricola periurbana - E3 _____	50
Art. 57 Interventi per il recupero del patrimonio rurale dismesso _____	50
CAPO 5 – AREE PER SERVIZI PUBBLICI _____	51
Art. 58 Attuazione delle previsioni del Piano dei Servizi _____	51
Art. 59 Aree per servizi pubblici e di interesse pubblico – S 1/4 _____	52

CAPO 6 – AMBITI DI TRASFORMAZIONE CONTROLLATA	52
Art. 60 Ambiti soggetti a trasformazione controllata - ATC	52
TITOLO 4 - TERRITORIO SOGGETTO A TRASFORMAZIONE LIMITATA	54
CAPO 1 – CLASSIFICAZIONE DEGLI AMBITI SOGGETTI A TRASFORMAZIONE LIMITATA	54
Art. 61 Individuazione delle fasce di rispetto	54
Art. 62 Area di salvaguardia urbanistico-edilizia (infrastrutture comunali)	54
Art. 63 Aree ed immobili sottoposti a sottoposti a vincolo monumentale	54
Art. 64 Aree ed immobili sottoposti a vincolo paesistico - ambientale	55
Art. 65 Zone destinate alla viabilità stradale e relative fasce di rispetto	55
Art. 66 Zona di rispetto cimiteriale	57
Art. 67 Zona di rispetto depuratori	57
Art. 68 Zone di rispetto ai pozzi per acqua ad uso idropotabile	58
Art. 69 Fascia di rispetto delle linee di elettrodotti	58
Art. 70 Fasce di rispetto dei metanodotti	59
Art. 71 Fasce di rispetto dai corsi d’acqua del reticolo idrico	59
Art. 72 Rete ecologica	59
Art. 73 Aree boscate	59
Art. 74 Perimetro del centro abitato	60
Art. 75 Vincolo idrogeologico	60
Art. 76 Fasce di rispetto dagli orli di scarpata	60
Art. 77 Sistema dei geositi	60
TITOLO 5 - TERRITORIO NON SOGGETTO A TRASFORMAZIONE	60
CAPO 1 - CLASSIFICAZIONE DEGLI AMBITI NON SOGGETTI A TRASFORMAZIONE	60
Art. 78 Classificazione degli ambiti non soggetti a trasformazione	60
Art. 79 Prescrizioni per gli ambiti non soggetti a trasformazione	61
TITOLO 6 - DISPOSIZIONI PARTICOLARI	61
CAPO 1 - CONTENUTI E DISPOSIZIONI PARTICOLARI	61
Art. 80 Installazione di impianti radio-ricetrasmittenti e ripetitori per i servizi di telecomunicazione	61
Art. 81 Traslazione edificatoria in aree contigue	62
Art. 82 Rapporti di natura civilistica tra lotti confinanti	62
Art. 83 Deroghe	62
Art. 84 Varianti al Piano delle regole	62
Art. 85 Prevalenza	63
Art. 86 Utilizzazione di aree e costruzioni in contrasto con il piano di governo del territorio	63
Art. 87 Componente geologica, idrogeologica e sismica	63
Art. 88 Aree a rischio archeologico	63

PGT

COMUNE DI CASTELVISCONTI
PROVINCIA DI CREMONA



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 prescrittiva e di indirizzo per gli immobili ricadenti nel tessuto storico e nelle aree di particolare sensibilità (Abaco degli interventi edilizi e del paesaggio PR-P2);
- 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;
- titolo abilitativo diretto e/o 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	
PR 1	Norme di Governo del Territorio - NGT
PR 2	Abaco degli interventi edilizi e del paesaggio
PR 3a	Ambiti del tessuto edilizio consolidato – territorio 1: 5.000
PR 3b	Ambiti del tessuto edilizio consolidato – territorio 1: 2.000
PR 4	Nuclei di antica formazione (modalità di intervento) - 1:1000
PR 5	Carta dei vincoli - 1:5000

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, i nuovi ambiti di trasformazione, le aree agricole di concentrazione edilizia, 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 le aree agricole assoggettate a vincoli ambientali e paesaggistici, le aree delle fasce di rispetto, la rete ecologica comunale;
- c) territorio non soggetto a trasformazioni: riguardante aree coincidenti con il reticolo idrico e le fasce 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.

Art. 3 Raccordo con il Piano Territoriale di Coordinamento del Parco regionale Oglio Nord

All'interno dei territori ricompresi nel Parco Oglio Nord si applicano le indicazioni e i contenuti normativi e cartografici del PTC del Parco medesimo che sono recepiti di diritto nel PGT e prevalgono su previsioni difformi.

CAPO 2 – DISPOSIZIONI GENERALI DEL PIANO DELLE REGOLE

Art. 4 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 preferibilmente 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. Il Regolamento edilizio definisce i requisiti di sostenibilità e di efficienza energetica degli interventi obbligatori sulla base di standard riconosciuti.
8. 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.

Art. 5 Esame dell'impatto paesistico dei progetti

Nelle porzioni di territorio o per gli edifici assoggettati a vincolo ambientale e/o architettonico di cui al D.Lgs 42/2004, la valutazione di compatibilità dei progetti di trasformazione è effettuata sulla base dei criteri di cui alla DGR 2121/2006, con riferimento alla classe di sensibilità attribuita al sito e tenuto conto delle motivazioni del vincolo, e si conclude con l'autorizzazione paesaggistica ai sensi di legge.

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 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 dei titoli abilitativi.

Tutto il territorio comunale è da considerarsi di rilevanza paesistica e i relativi interventi sono soggetti alla verifica del grado di incidenza paesistica del progetto con riferimento alle classi di sensibilità paesistica del PGT. 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 che devono essere preceduti dall'esame di impatto paesistico.

Il grado di incidenza del progetto e la valutazione dell'impatto paesistico sono determinati dal progettista tenuto conto delle disposizioni contenute nell'Abaco degli interventi edilizi e del paesaggio – PR-P2 e negli elaborati del Piano delle regole che si intendono interamente recepiti dalle presenti norme.

Sono escluse dall'esame dell'impatto paesistico le lavorazioni dei terreni che rientrano nelle normali pratiche colturali agricole.

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. 6 Piani Attuativi, dotazioni minime e mutamenti di destinazioni d'uso commerciali

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 e i permessi di costruire convenzionati (PCC), ove consentito dal Documento di Piano ovvero di iniziativa della proprietà, potranno prevedere 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/PCC dovrà prevedere la stipulazione tra il Comune ed i proprietari di comparto di una convenzione atta a garantire un'organica attuazione delle previsioni urbanistiche in esso contenute.

I piani attuativi/PCC di recupero del tessuto urbano consolidato 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 urbano consolidato, i piani attuativi/PCC potranno prevedere, per le destinazioni residenziali, una dotazione minima di servizi di 18,00 mq./ab. insediati.

L'equivalenza per il calcolo degli abitanti teorici residenziali e pari a n. 1 abitante ogni 150 mc, con possibilità di monetizzazione, salvo quanto stabilito al successivo paragrafo.

La dotazione minima dei parcheggi nei piani attuativi/PCC residenziali è stabilita nella misura di 3 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 e ARU	Determinata in 18 mq/ab per le destinazioni d'uso residenziali. Per altre destinazioni ammesse: $\geq 10\%$ SLP per destinazioni secondarie, $\geq 100\%$ SLP per destinazioni terziarie. Le schede operative dei piani attuativi/PCC possono prevedere servizi in misura predeterminata non inferiore ai minimi suddetti.
Tessuto urbano consolidato	Determinata in 18,00 mq/ab per le destinazioni residenziali. Per altre destinazioni ammesse: $\geq 10\%$ SLP per destinazioni secondarie, $\geq 100\%$ SLP per destinazioni terziarie. Le schede operative dei piani attuativi/PCC possono prevedere servizi in misura predeterminata non inferiore ai minimi suddetti.

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 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 edificatori (indici), faranno fede tali risultanze da rilievo planimetrico e catastale, fermo restando la capacità edificatoria insediabile quando predeterminata;
- c) il rispetto dei criteri specifici ed il raggiungimento degli obiettivi 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) per la trasformazione di edifici esistenti artigianali/industriali 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:

- g) 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”;
- h) per gli interventi 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.
- i) ai sensi dell’art. 14, comma 4-bis, della L.R. n. 12/2005, i piani attuativi e loro varianti, conformi alle previsioni del PGT, possono essere adottati dalla Giunta Comunale.

Prescrizioni nei PCC

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

L’Amministrazione Comunale può consentire che la convenzione urbanistica sia sostituita con un Atto Unilaterale d’Obbligo, da registrarsi ed eventualmente 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 debbano essere 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. 7 Soluzioni planivolumetriche negli ATC

Negli ambiti di trasformazione controllata (ATC) e nei piani attuativi/PCC di cui alle 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. 8 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. 9 Dotazione di parcheggi privati ed autorimesse

1. Dotazioni minime e norme generali

La dotazione di parcheggi privati, al di fuori dei piani attuativi e permessi di costruire convenzionati, dovuti 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 e a servizio dei proprietari e dei visitatori, tale dotazione non concorre nel calcolo delle dotazioni di servizi pubblici o di uso pubblico nei piani attuativi e PCC:

- residenza 1 mq. ogni 10 mc;
- attività secondarie e terziarie 1 mq. ogni 5 mq di slp;
- 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 (per le discoteche non inferiore a 1 posto auto ogni 3 utilizzatori).

Ai fini della dotazione complessiva possono essere conteggiati i corselli e gli spazi di manovra: con particolare riferimento alle unità immobiliari con più di un'unità immobiliare è escluso dal conteggio lo spazio di manovra per una larghezza fronte box min. di ml. 5,50; lo spazio restante potrà essere conteggiato purchè dimensionato in modo idoneo per il parcheggio dell'autovettura e non concorre nel calcolo della capacità edificatoria e del contributo di costruzione.

Nel caso in cui il corsello non venga conteggiato come spazio destinato a parcheggio non concorrerà né alla determinazione della superficie lorda di pavimento né al contributo del costo di costruzione.

Nei nuovi fabbricati residenziali deve essere assicurato in ogni caso almeno un posto auto per ogni unità immobiliare prevista (alloggio).

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.

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) negli ambiti residenziali e della Superficie permeabile drenante (Spd): ai fini delle distanze si applicano le norme del Codice Civile.

Le autorimesse, quando realizzate esterne agli edifici non devono avere una altezza (vedi art. 25) superiore a ml. 3,20 in colmo. Non sono ammesse coperture con guaina bitumata a vista. Le autorimesse interraste dovranno avere una altezza (vedi art. 25) massima fuori dalla quota della strada aumentata di 17cm, di cm.40, oltre a cm.30 di terreno vegetale di copertura.

Gli scivoli inclinati di accesso delle autorimesse dovranno avere un arretramento orizzontale dal ciglio stradale di almeno ml. 4,00.

I cancelli di accesso alle autorimesse o ai posti auto dovranno essere arretrati di ml. 4,00 dal ciglio stradale e/o dai marciapiedi pubblici.

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.

Sono ammesse, e non comportano superficie coperta e non sono conteggiate ai fini della SLP e del volume, le coperture frangisole.

Nei piani attuativi e PCC, la dotazione di parcheggi di cui al presente articolo è aggiuntiva di quella dovuta quale dotazione minima di servizi pubblici.

Per la realizzazione dei parcheggi di cui al presente articolo 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.

2. Prescrizioni per gli ambiti territoriali

Negli ambiti del tessuto urbano consolidato (R2 e P), per gli edifici residenziali esistenti sprovvisti di autorimesse alla data di adozione delle presenti norme, è consentito realizzare in deroga agli indici edilizi, anche nelle aree scoperte, per ogni unità abitativa una autorimessa nella misura massima "una tantum" di mq. 18,00: ai fini delle distanze si applicano le norme del Codice Civile.

Negli ambiti R2 (lotti già edificati) è consentita la realizzazione delle autorimesse esterne alla sagoma dell'edificio, interrate o non, quando ricorrono le seguenti condizioni:

- che l'edificio principale sia antecedente alla data di adozione delle presenti norme;
- che non siano presenti corpi di fabbrica accessori utilizzabili allo scopo;
- che in caso di costruzione a confine o in adiacenza ad edifici esistenti siano rispettati i diritti di terzi;
- che l'autorimessa non abbia accesso diretto da pubblica via o da spazio pubblico;
- che sia costituito atto pertinenziale trascritto nei registri immobiliari quando siano utilizzate le deroghe di cui alla L. 122/89.

Negli Ambiti R1 (nuclei storici di antica formazione) valgono le norme di zona per cui non sono ammesse nuove autorimesse nelle aree scoperte.

Art. 10 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. 7,50 e ml. 10,00 con sede della carreggiata di almeno ml. 6,00 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 da trasporto pubblico locale;
2. nel caso di nuova viabilità a senso unico la larghezza della carreggiata è di almeno ml. 3,50.

Le piste ciclopedonali in sede propria debbono avere larghezza non inferiore a mt. 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 e nei casi di dimostrata impossibilità di recepire in sede operativa le soglie dimensionali minime.

Art. 11 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. 12 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 ed eventuali varianti, 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 adottati/approvati e le prescrizioni di cui ai commi precedenti in fase convenzionale.



Per i piani attuativi già collaudati sono confermate le volumetrie assentite da progetto approvato e/o convenzionato qualora più favorevoli rispetto l'indice di zona di PGT.

Per i piani attuativi in corso si applicano le modalità di calcolo dei parametri edilizi come da presenti norme (Titolo 2 – Capo 1/2/3) qualora più favorevoli.

TITOLO 2 - DEFINIZIONI URBANISTICHE

CAPO 1 - INDICI E PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI

Art. 13 Definizione degli interventi edilizi

Nei nuclei di antica formazione le definizioni di intervento edilizio sono quelle di cui alle presenti norme relative all'ambito "R1 - nuclei di antica formazione".

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. 14 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 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. 15 Incentivazione edilizia

Entro gli ambiti del tessuto urbano consolidato e nei complessi edilizi sparsi, 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 e compensazione.

Art. 16 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. 17 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.

Art. 18 RC (%) – rapporto di copertura

E' il rapporto massimo ammissibile tra superficie coperta e superficie fondiaria espresso in percentuale (%).

Art. 19 If (mc/mq) - It (mq/mq) – Indice di utilizzazione fondiaria e territoriale

E' il rapporto tra la Superficie Lorda di Pavimento o Volume (SLP/V) edificabile e la Superficie Territoriale (St) o Superficie Fondiaria (Sf) dell'area interessata dall'intervento, compresi gli edifici esistenti.

La capacità edificatoria a sua volta potrà essere incrementata per effetto dell'incentivazione premiale o per trasferimento di diritti edificatori compensativi laddove previsto.

Art. 20 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. 21 Slp (mq) – superficie lorda di pavimento

Per Superficie Lorda di Pavimento si intende la somma delle superfici di tutti i piani fuori terra ed entro terra. Le superfici devono essere misurate al loro delle murature interne e perimetrali (salvo le deroghe previste dalle norme vigenti per il risparmio energetico).



Le superfici degli spazi aperti concorrono al calcolo della superficie lorda di pavimento salvo i casi di esclusione previsti dall'art. 23 delle presenti norme.

La modalità di calcolo della Slp, di cui al presente articolo e con le esclusioni previste dai successivi, deve essere utilizzata anche per la verifica della SLP dei fabbricati esistenti, ove questa risulti necessaria ai fini dell'attuazione delle indicazioni del Piano delle Regole.

Art. 22 V(mc) – volume

Il volume delle costruzioni si ricava sommando le Superfici Lorde di Pavimento di ogni piano moltiplicate per l'altezza teorica fissa di ml. 3,00 virtuale.

In casi particolari, su richiesta dell'interessato, può essere utilizzata l'altezza reale interna (da pavimento a soffitto e per gli edifici produttivi da pavimento a sottoponte), esclusi i coronamenti degli edifici e i volumi tecnici.

Art. 23 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. 1,50. Nel caso di profondità maggiori è computata per l'intero oggetto.

Art. 24 Esclusioni

Sono escluse del calcolo della SLP/volume ma concorrono ai fini del calcolo del contributo di costruzione se dovuto:

Art. 24.a Per i fabbricati residenziali, terziari e i servizi pubblici

1. le superfici di pensiline o tettoie, aperte almeno su tre lati e accorpate all'edificio principale, non eccedente il 10% della Slp dell'edificio a cui sono accorpate. Qualora tale superficie coperta ecceda il 10%, la stessa verrà computata interamente;
2. Le superfici delle pensiline di ingresso e di servizio entro la superficie di mq. 4,00 (al lordo dei pilastri). 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 1,20 (ml. 0,80 nei nuclei di antica formazione) nei limiti del 20% della superficie coperta esistente. 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;
4. le intercapedini con larghezza massima di 100 cm., le canne fumarie e di ventilazione;
5. le superfici a soppalco nel limite del 20% della Slp della singola unità immobiliare; se superiori al 20% le superfici a soppalco si calcolano interamente;

6. le superfici dei sottotetti con altezza media inferiore a 120 cm.; se di altezza superiore a 120 cm. si conteggiano indipendentemente che siano inaccessibili;
7. le superfici occupate da impianti tecnologici (centrali termiche, autoclavi, ecc.);
8. i vani scala, gli ascensori, gli ingressi, gli androni e altri vani che costituiscono parti comune a più unità immobiliari;
9. i piani interrati al di sotto della quota di spiccato (vedi art. 26);
10. i porticati e i pilotis, anche se chiusi con vetrata, purchè di uso pubblico;
11. i balconi, i terrazzi e serre solari per la parte non eccedente il 30% della SLP della singola unità immobiliare; se superiore al 30% le superfici si calcolano per la sola parte eccedente;
12. le scale esterne;
13. 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 disposizioni di cui alla normativa vigente in materia;
14. le superfici degli spazi aperti dei cavedi, delle vasche d'acqua e delle piscine scoperte;
15. le autorimesse di cui al precedente art. 9.

La determinazione della S_{lp}/volume, come risulta dal presente articolo, si intende applicabile alle nuove costruzioni e/o manufatti o parti di essi. Per le costruzioni e/o manufatti esistenti alla data di adozione delle presenti norme, la S_{lp} si intende da verificarsi in relazione alla volumetria così come regolarmente autorizzata da precedenti titoli abilitativi o da essi desumibili.

Art. 24.b Per gli insediamenti primari e secondari

1. le superfici occupate da impianti tecnologici non attinenti la produzione (quali ad es.. cabine elettriche, cabine gas e simili purchè richieste dagli enti gestori dei servizi a rete);
2. le superfici di pensiline o tettoie, aperte almeno su tre lati e accorpate all'edificio principale, non eccedente il 10% della S_{lp} dell'edificio a cui sono accorpate. Qualora tale superficie coperta ecceda il 10%, la stessa verrà computata interamente;
3. le superfici delle scale di sicurezza e dei relativi impianti di sollevamento realizzati in ottemperanza a normative statali o regionali o alle disposizioni impartite da organi pubblici di vigilanza, aggiunte all'esterno di edifici che ne siano sprovvisti, e comunque ove fosse dimostrata, con specifica documentazione, l'impossibilità di realizzare dette strutture all'interno della sagoma del fabbricato;
4. le autorimesse di cui al precedente art. 9.

La determinazione della S_{lp}, come risulta dal presente articolo, si intende applicabile alle nuove costruzioni e/o manufatti o parti di essi nonché ai manufatti pre-esistenti alla data di adozione delle presenti norme.

Art. 25 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.

La superficie fondiaria del lotto su cui insiste il fabbricato di nuova realizzazione dovrà avere una superficie scoperta e drenante, adeguatamente sistemata a verde e non inferiore a:

- 30% nelle zone residenziali;
- 15% nelle zone produttive, commerciali e terziarie.



Per i casi di pluralità di destinazioni d'uso ci si dovrà riferire alla destinazione prevalente prevista. Le superfici di cui sopra non possono essere ricavate in aree da adibire a percorso carrabile o posto macchina se non adeguatamente permeabili, a qualsiasi deposito, né in aree sovrastanti ambienti interrati e seminterrati a qualsiasi uso adibiti. Per i piani attuativi il computo della superficie scoperta e drenante deve essere calcolato con riferimento all'intera area interessata. Per tali casi, nella progettazione esecutiva, si dovrà avere cura di distribuire il più omogeneamente possibile tale superficie nei singoli lotti.

Nei casi di:

- a) interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente;
- b) interventi di ristrutturazione urbanistica;
- c) interventi da realizzarsi in aree ricadenti in lotti interclusi delle zone residenziali;

i parametri di superficie scoperta e drenante di cui sopra costituiscono obiettivo a tendere.

In ogni caso, fatta eccezione per gli interventi di cui alla lett. c), dovrà dimostrarsi un miglioramento rispetto alla situazione esistente.

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. 26 H(ml) – altezza dei fabbricati

Definisce l'altezza massima consentita dei fabbricati, secondo quanto indicano nelle disposizioni relative a ciascun ambito urbanistico.

L'altezza, si misura dal piano di spiccato, per come definito dalle presenti norme, fino all'intradosso dell'ultima soletta di copertura delle costruzioni, sopra il piano abitabile più alto o al filo inferiore della gronda qualora questa sia a quota superiore alla soletta.

Per quota del piano di spiccato si assume la quota del marciapiede o la quota media ponderale dei marciapiedi adiacenti al lotto ovvero, in loro mancanza, la quota della strada di accesso al lotto aumentata di cm 15, salvo che non sia diversamente stabilito dal Comune in sede di apposizione dei punti fissi.

Nel caso l'ultimo piano sia a mansarda e/o sottotetto abbia i requisiti di abitabilità, l'altezza si calcola quale la media delle altezze delle linee di gronda e di colmo, misurati al lordo delle strutture portanti (travetti e colmi).

Nel caso di edifici produttivi, per il calcolo dell'altezza, si fa riferimento al sottotrave di copertura o imposta del carro- ponte.

Negli ambiti produttivi e agricoli (P e E) l'A.C. ha la facoltà di concedere altezze superiori a motivate esigenze per impianti, quali camini, torri di raffreddamento e silos.

L'altezza quando riferita al n. di piani è convenzionalmente data, a prescindere dall'effettiva minore o maggiore altezza interna dei locali, con l'equivalenza di ml. 3,00 predefiniti per ogni piano per destinazioni residenziali e ml. 4,50 predefiniti per altre destinazioni.

CAPO 2 - DISTANZE***Art. 27 Disposizioni generali per le distanze***

La misura delle distanze si effettua a raggio ed in proiezione orizzontale e va riferita alla proiezione al suolo dell'edificio, con l'eccezione degli sporti o aggetti, se contenuti entro la misura di ml. 1,50 dal filo della facciata.

Ai sensi dell'art. 103, comma 1-bis, della L.R. n. 12/2005, le distanze minime da osservare nelle costruzioni sono indicate per ciascun ambito.

In tutte le zone per gli interventi di ampliamento, demolizione e ricostruzione e nuova costruzione, è consentita, in via generale, l'edificazione a confine, salvi i diritti di terzi, nei seguenti casi:

- quando la nuova costruzione sia prevista in corrispondenza delle costruzione esistente a confine nel lotto confinante;
- quando l'edificazione sui due lotti avvenga contestualmente, in forza di un unico titolo abilitativo;
- quando l'edificazione avvenga previo convenzionamento con il confinante a mezzo di atto debitamente trascritto.

In deroga alle distanze di zona, previo accordo con i proprietari confinanti, è sempre ammessa l'edificazione a confine, in sopralzo o in aderenza ad altri edifici, ovvero sul ciglio stradale quando esista già un edificio a confine stradale per mantenere l'allineamento di cortina edilizia.

Previo accordo con l'A.C. può essere ammessa l'edificazione sul ciglio stradale (strade pubbliche o di uso pubblico) quando esista già un edificio a confine stradale per mantenere l'allineamento di cortina edilizia ovvero negli interventi convenzionati che realizzano spazi per l'uso collettivo (piazze, gallerie, ecc.).

Per le nuove costruzioni dovrà essere rispettata la distanza minima pari a 10,00 ml. tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti.

In sede di pianificazione attuativa e permesso di costruire convenzionato, l'Amministrazione Comunale può consentire la deroga delle distanze urbanistiche di zona nel rispetto delle norme del Regolamento Locale d'Igiene e dei diritti di terzi.

Le disposizioni sulle distanze D_f , D_c , D_s non si applicano per gli interventi da effettuarsi negli ambiti R1 (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 convenzionati, in tutte gli ambiti del tessuto urbano consolidato (R2 e P) e in tutti gli ambiti di trasformazione controllata (ATC), salvo non sia diversamente regolamentato in sede di PA/PCC, le distanze da osservare negli interventi edilizi sono le seguenti:



Dc	Distanza minima del fabbricato dai confini di proprietà	ml.	Pari alla metà dell'altezza del fabbricato più alto con un minimo di ml. 5,00 (esistente se <)
Df	Distanze minima tra fabbricati	ml.	Pari alla metà dell'altezza del fabbricato più alto con un minimo di ml. 10,00 (esistente se <)
Ds	Distanza minima del fabbricato dalle strade (confine stradale)	ml.	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. 28 Dc(ml) – distanza minima degli edifici dal confine

Definisce la distanza delle pareti esterne di un edificio dai confini del lotto, o dei lotti, di pertinenza dello stesso.

Si calcola misurando la distanza, a raggio, fra l'edificio (superficie coperta) ed il confine del lotto asservito, nel punto più prossimo tra gli stessi.

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 mt.: per quanto riguarda il recupero dei sottotetti esso può avvenire in deroga dei parametri e indici urbanistici ed edilizi, fatto salvo il rispetto della disciplina sulle distanze tra fabbricati.

Art. 29 Df (ml) – distanza minima tra gli edifici

Definisce la distanza tra le superfici coperte degli edifici.

La distanza fra gli edifici si calcola misurando la distanza a raggio rispetto ai fronti degli stessi, e trova applicazione anche tra i diversi fronti di uno stesso immobile.

Per gli interventi di restauro, risanamento conservativo, ristrutturazione di edifici esistenti potranno essere mantenute le distanze intercorrenti tra i volumi edificati preesistenti, fatti salvi i diritti di terzi.

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 tra gli edifici non deve essere minore di m 10.

In caso le pareti fronteggianti siano entrambe cieche, o dotate di aperture destinate all'aeroilluminazione di servizi igienici e scale, la distanza non deve essere inferiore a mt 5,00.

Per i locali accessori, tettoie e le autorimesse la distanza da altri fabbricati di proprietà non deve essere inferiore di ml. 3,00.

In caso di fronti prospicienti di uno stesso edificio e/o edifici diversi sullo stesso lotto, si fa riferimento al C.C. e RLI.

Art. 30 Ds (ml) – distanza minima degli edifici dal confine stradale

Definisce la distanza tra le pareti esterne dell'edificio e il limite stradale.

Si calcola misurando la distanza dell'edificio (superficie coperta) dal confine stradale, come definito dal D. Lgs. 285/92 e s.m.i.

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.

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

Per gli interventi di ampliamento di edifici esistenti o di nuova costruzione nelle zone non soggette a strumenti urbanistici attuativi, fatte salve eventuali diverse prescrizioni imposte dalle norme particolari di zona, è prescritta una distanza minima pari a 5,00 mt.

Al di fuori del centro abitato, nei casi in cui le distanze prescritte dal codice stradale siano superiori a quelle sopra indicate, prevalgono le disposizioni del codice stradale.

CAPO 3- DEFINIZIONI PARTICOLARI

Art. 31 Definizione di corpi accessori per ricovero attrezzi

Negli ambiti del tessuto urbano consolidato residenziale R1 e R2 è ammessa la costruzione di corpi accessori, ad un piano, per il solo utilizzo come ricovero attrezzi di tipo prefabbricato in legno, all'esterno degli edifici principali con distanze urbanistiche ridotte a ml. 5,00 dalle strade e, secondo codice civile, dagli edifici e dai confini.

L'altezza interna media (misurata dalla quota di riferimento) non potrà superare i ml. 2,10 e l'altezza in colmo i ml. 2,60, e la superficie netta non deve essere superiore a mq. 6,00 di SLP.

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 (Spd). Dovranno comunque essere rispettate le norme del Regolamento Locale d'Igiene e i diritti di terzi.

Nelle aree residenziali è ammesso massimo un corpo accessorio per ogni singola unità abitativa. Nei complessi condominiali, dotati di aree verdi comuni, è ammessa l'installazione di un unico fabbricato accessorio.

I corpi accessori sono gratuiti e non concorrono nel calcolo del contributo di costruzione.



Art. 32 Recinzioni, muri di sostegno e morfologia dei terreni

Sono opere di recinzione i manufatti atti a delimitare tra loro le proprietà.

Non sono considerate opere di recinzione le cordonature a muretti di contenimento del terreno fino ad una altezza di cm. 30 misurata dalla quota del terreno o a piè di scarpata.

L'altezza delle recinzioni si misura dalla quota del terreno più alta.

Gli accessi carrai dovranno essere arretrati 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).

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. 1,60: 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. 1,60.

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 e dovranno essere aperte in essenze vegetali con eventuale rete metallica o staccionata in legno, non dovrà superare ml. 1,60 di altezza, e realizzate 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
R1	Esistente o 1,60	Aperta o chiusa
R2 e ATR	Esistente o 1,60	Aperta
P	Esistente o 1,60	Aperta o chiusa
E (residenza)	Esistente o 1,60	Aperta con obbligo di piantumazione perimetrale
E (attrezzature)	Esistente o 1,60	Aperta con obbligo di piantumazione perimetrale

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, superfici e autorimesse interrate, muri di sostegno e infrastrutture di interesse pubblico e nei lotti di nuova formazione degli ATC.

Art. 33 Definizione di centro aziendale

Per centro aziendale, si intende il luogo presso il quale sono realizzate le attività di gestione dell'azienda agricola, corrispondente al complesso dei fabbricati situati nell'azienda agricola e connessi all'attività dell'azienda stessa. Il centro aziendale, generalmente, comprende le abitazioni del conduttore e dell'altra manodopera impiegata nei lavori agricoli aziendali, i ricoveri per animali, i locali per l'immagazzinamento dei prodotti (magazzini, sili da foraggio, fienili, ecc.) e quelli per il deposito di macchine ed attrezzi di uso agricolo.

Art. 34 Definizione di Ambiti di Recupero Urbanistico - ARU

Sono Ambiti di Recupero Urbanistico – ARU – le parti dei tessuti urbani consolidati e i complessi edilizi in altre parti di territorio ove sono presenti attività produttive o agricole non coerenti con la destinazione residenziale prevalente, edifici e attività dismesse o in dismissione, ovvero attività in essere di cui si vuole incentivare la riconversione o riqualificazione.

In cartografia di piano i comparti ARU sono contrassegnati da apposito simbolo grafico. La loro perimetrazione effettiva è rimandata allo strumento urbanistico esecutivo.

L'obiettivo negli ambiti ARU è favorire il recupero del patrimonio edilizio volto a riqualificare e riconvertire le attività produttive primarie e secondarie esistenti a destinazioni d'uso residenziali e terziarie, mediante interventi unitari anche per comparti di proprietà (unità minime di intervento) attraverso Piani Attuativi convenzionati.

L'A.C. può richiedere la monetizzazione parziale o totale dei servizi pubblici.

Salvo non sia diversamente specificato e' ammesso il recupero e mantenimento della capacità edificatoria esistente con possibilità di ampliamento non superiore al 30% della volumetria esistente relativamente al lotto di riferimento e sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso :

- a) residenziale, terziario, ricettivo servizi pubblici e di uso pubblico, centri sportivi e benessere privati;
- B) esercizi di vicinato, pubblici esercizi, artigianato di servizio;
- C) media struttura di vendita (MS) con SV (superficie di vendita) complessiva non superiore a mq. 600 (alimentare e non alimentare).

Per gli ambiti residenziali del TUC l'ampliamento suddetto si applica in aumento dell'indice fondiario di zona delle aree libere ed edificate.

Nel recupero di cascinali o complessi agricoli si deve privilegiare l'impianto volumetrico a corte.

Può essere ammessa la premialità di cui all'art. 12 dei Criteri attuativi del Documento di piano.

In mancanza di PA sono confermate le destinazioni d'uso esistenti e gli interventi ammessi di zona come da presenti norme.

Art. 35 Definizione TUC

In cartografia di piano è individuato il perimetro degli ambiti del Tessuto Urbano Consolidato (TUC) costituito, con continuità, dalle aree già edificate e le aree libere intercluse o di stretta adiacenza ovvero di pertinenza rispetto all'edificato.



Non costituiscono varianti al Documento di piano, bensì variante di azionamento al Piano delle regole, le modifiche delle destinazioni d'uso delle aree omogenee del TUC.

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).

Art. 36 Lotto edificabile

Per area o lotto edificabile deve intendersi l'area di pertinenza della costruzione, compresa l'eventuale fascia di rispetto delle strade e con l'esclusione delle sedi stradali e delle altre aree pubbliche od asservite ad usi diversi dall'edificazione, espressamente previste dal PGT. In sede di rilascio del permesso di costruire, possono essere computate, al fine del calcolo del volume edificabile, le aree non destinate a servizi pubblici o di uso pubblico dal PGT, che i proprietari cedono gratuitamente al Comune per opere di urbanizzazione e servizi di interesse collettivo.

Art. 37 Lotto libero

Per lotto liberi in ambiti urbani già edificati si intende l'area mai utilizzata mediante compnto di If per interventi edificatori precedenti e comunque dotata o allacciabile alle opere di urbanizzazione primaria.

CAPO 4 - DESTINAZIONI D'USO

Art. 38 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 abilitativo, deve essere incluso l'impegno al rispetto di dette destinazioni.

Art. 39 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. Ove siano indicate esclusivamente le destinazioni ammesse sono da intendersi vietate tutte le altre.

Art. 40 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 e primario, come riportati nella tabella successiva.

A)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.

B)Attività produttive del settore secondario (industria e artigianato)

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

1. 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 servizio dell'unità produttiva.
2. 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.
3. 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.
4. 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. 150 di SLP e con non più di 5 addetti (restauratore, calzolaio, sartoria, panetteria, artigianato artistico, ecc..) elevata a mq. 300 di SLP nel caso di palestre e centri estetici.

C)Attività produttive del settore terziario (direzionale, ricettiva 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 fermo restando quanto previsto dall'art. 5.

Rientrano nel settore terziario le seguenti attività:

1. 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 e alle autorizzazioni di legge.
2. Attività di pubblico esercizio, locali di intrattenimento e spettacolo.
 3. Attività di commercio all'ingrosso (come definite all'art. 4, comma 1, lett. a), del D.Lgs 114/98);
 4. 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.
 5. 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.

Sono inoltre considerate attività terziarie:

6. Alberghi, pensioni, residence, pensionati, case per studenti, collegi di cui alla L.R. n. 15/2007;
7. Uffici, laboratori, centri direzionali, sale congressi, centri di ricerca;
8. Strutture per il pubblico spettacolo, cinematografi, teatri, discoteche.

D)Attività produttive del settore primario (agricolo)

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.

E)Usi complementari od accessori o compatibili

1. Si definisce destinazione d'uso complementare alla destinazione principale quella che integri o renda possibile la destinazione principale o sia prevista dalle presenti norme a titolo di pertinenza o custodia; detto uso è dipendente dalla destinazione principale sia per esercizio (non svolgibile separatamente dall'attività principale), sia per quanto concerne la determinazione della dotazione degli standard urbanistici (fatti salvi i casi e le condizioni specificamente indicati).

In via generale, salvo diverse prescrizioni di zona, si considerano complementari i seguenti usi:

- 1.1 Per la destinazione principale a residenza: i depositi ospitati negli spazi accessori dei fabbricati residenziali, gli studi professionali e l'artigianato di servizio;
- 1.2 Per la destinazione principale a attività produttive del settore secondario: la residenza per custodia, nei limiti specificati per ciascuna zona;
- 1.3 Per la destinazione principale di attività produttiva primaria: la residenza dell'imprenditore agricolo e dei dipendenti dell'azienda; le attività dirette alla trasformazione e cessione dei prodotti agricoli e zootecnici derivanti dalla produzione agricola, e le attività di agriturismo. L'attività di agriturismo è ammessa esclusivamente quando sia inserita nell'attività agricola esistente mediante il recupero del patrimonio edilizio; sono altresì considerati usi complementari gli ambulatori veterinari, i maneggi e le fattorie didattiche, la vendita diretta

- di prodotti orto-floro-vivaistici coltivati prevalentemente nel fondo agricolo di riferimento;
- 1.4 Sono usi complementari di tutte le destinazioni produttive, ad eccezione di quelle commerciali, le attività ausiliarie e strumentali della destinazione principale quali mense, bar, spacci aziendali, ecc., qualora riservati esclusivamente agli utenti delle attività principali.
2. Si definisce destinazione d'uso accessoria o compatibile alla principale quella che, non impattando sui ricettori ambientali fondamentali dell'uso principale, può fungere da supporto alla stessa o integrarla producendo miglioramenti ambientali, sociali od economici ed è opportuna per l'organico e ordinato uso del territorio. Detto uso è autonomo dalla destinazione principale sia per esercizio sia per quanto concerne la determinazione della dotazione degli standard urbanistici.
Gli usi accessori o compatibili con la destinazione principale sono specificati dalle presenti norme nelle diverse zone di piano.
Sono compatibili con la destinazione residenziale le attività sportive private, i servizi pubblici, ad uso pubblico o di interesse generale.
3. 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 alle leggi di settore vigenti.

F) 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. 150 di SLP e max n. 5 addetti (restauratore, calzolaio, sartoria, panetteria, artigianato artistico, ecc..) elevata a mq. 300 di SLP nel caso di palestre e centri estetici.
	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 e s.m.i.) 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 alla Parte seconda del D.Lgs 152/2006 e dalla LR 5/2010 'Norme in materia di impatto ambientale'.



Art. 41 Norme speciali per le attività secondarie e terziarie

1. Attività commerciali al dettaglio e all'ingrosso

Le attività di vendita al dettaglio e all'ingrosso vengono esercitate entro i limiti di superficie di vendita di cui al presente articolo.

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.

Nelle aree in cui è ammesso il commercio, è sempre consentita l'apertura di esercizi di vicinato di vendita al dettaglio.

Non sono previste, nel PGT, nuove grandi strutture di vendita e parchi commerciali e sono confermate le medie strutture di vendita esistenti.

Nei nuclei di antica formazione e ambiti residenziali prevalenti e di trasformazione (ambiti R1/R2 e ATR) sono ammessi esercizi di vicinato (VIC) con superficie non superiore a mq. 150 di SV (alimentari e bevande) e pubblici esercizi, nonché medie strutture di vendita (MS), alimentari e non alimentari, non superiori a mq. 250 di SV, salvo quanto diversamente ammesso dalle presenti norme.

Negli ambiti produttivi e polifunzionali (P) e nei comparti ARU sono ammessi esercizi di vicinato (VIC) con superficie non superiore a mq. 150 di SV (alimentari e bevande), medie strutture di vendita (MS) con superficie non superiore a mq. 600 di SV (alimentari e non alimentari).

I centri di telefonia in sede fissa sono ammessi nei limiti dati per le attività di tipo commerciale.

2. Attività secondarie particolari

L'Amministrazione Comunale, in presenza di attività particolari, potrà imporre l'osservanza di maggiori distacchi dagli insediamenti circostanti e dalle strade, nonché l'adozione di particolari accorgimenti atti a prevenire eventuali pericoli di inquinamento idrico, atmosferico o acustico su specifico parere degli Enti competenti. Tutti gli impianti produttivi dovranno rientrare nei parametri fissati dalle vigenti leggi nazionali e regionali in materia di prevenzione dell'inquinamento. E' vietata la lavorazione e lo stoccaggio anche temporanei di rifiuti speciali (tossici, nocivi, industriali in genere). E' altresì vietata la installazione di industrie insalubri di prima classe come elencate nel D.M. 5 settembre 1994 e s.m.i. nel caso in cui le cause di insalubrità siano dovute all'effettivo ciclo produttivo. Allo scopo l'esercizio delle attività è subordinata anche alla presentazione di specifica documentazione illustrante il ciclo produttivo nonché all'impegno –reso sotto forma di atto d'obbligo unilaterale e pena la revoca del nulla osta all'esercizio dell'attività– ad individuare, monitorare ed adottare tutti gli accorgimenti necessari ad eliminare le eventuali cause di potenziale insalubrità e di inquinamento che possono condurre la lavorazione all'inserimento fra quelle denominate insalubri di prima classe. Le disposizioni di cui all'art.2.7.3.4. del vigente Regolamento Locale di Igiene Tipo (approvato dalla Giunta Regionale con atto n.52097 del 7 maggio 1985 e s.m.i.) trovano applicazione anche al di fuori del perimetro del centro abitato ed anche nel caso di rilascio di nuove autorizzazioni. Allo scopo i "nuovi metodi o speciali cautele" indicati nel citato articolo possono essere attestati attraverso le procedure di certificazione di qualità rilasciate da enti od organismi riconosciuti.

3. Altre norme

Per casi particolari l'Amministrazione Comunale può determinare il divieto di quelle destinazioni d'uso che non assicurino il rispetto dei valori architettonici ed ambientali del contesto sociale, del decoro, dell'incolumità pubblica, della sicurezza urbana, della salvaguardia promozioni dell'identità e della cultura locale.

E' facoltà dell'A.C. dotarsi di un Piano del commercio in cui specificare le categorie delle attività ammesse nel territorio comunale.

L'insediamento di medie strutture di vendita potrà avvenire solo previa presentazione di apposito studio relativo al settore commerciale per la programmazione e lo sviluppo della rete commerciale del comune conformemente a quanto previsto dalla normativa vigente in materia.

TITOLO 3 - TERRITORIO DELLE TRASFORMAZIONI

CAPO 1 – CLASSIFICAZIONE DEI TESSUTI, DISCIPLINA D'USO E PRESCRIZIONI

Art. 42 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.

Per i suddetti ambiti, il Piano delle regole (le presenti norme e in particolare l'Abaco degli interventi edilizi e del paesaggio - PR-P2, definiscono 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-P2 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 azionamento 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. 43 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**

R1 – nucleo di antica formazione

R2 – tessuto residenziale prevalente consolidato

AMBITI PRODUTTIVI CONSOLIDATI

P1 - tessuto polifunzionale secondario e terziario consolidato

2) Aree agricole

E1 – area agricola produttiva (di concentrazione edilizia)

E2 – area agricola di valenza paesistica ambientale

E3 - Area agricola periurbana

3) Ambiti non soggetti a trasformazione

reticolo idrografico e fasce A del PAI Fiume Oglio

Art. 44 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.

Il recupero ai fini abitativi del sottotetto per gli edifici ricadenti negli Ambiti R1 – nucleo di antica formazione si applica con le limitazioni riferite agli interventi ammessi.

Art. 45 Obiettivi nei permessi di costruire convenzionati

I contenuti minimi dei PCC 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, nonché ulteriori condizioni e prescrizioni attuative in relazione al carico urbanistico introdotto per il perseguimento di rilevanti vantaggi per l'interesse pubblico.

E' consentita la monetizzazione della dotazione dei servizi pubblici soltanto nel caso in cui si dimostri specificamente che 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. 46 - Destinazioni d'uso negli Ambiti R**46.1 - Le funzioni ammesse e compatibili**

La destinazione principale ammessa è la funzione residenziale, terziaria e l'artigianato di servizio, nonché le relative destinazioni complementari/compatibili.

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.

E' ammesso il mantenimento delle destinazioni in atto alla data di adozione delle presenti norme, anche se diverse da quelle sopra specificate.

CAPO 2 – NUCLEI DI ANTICA FORMAZIONE**Art. 47 - Nuclei storici di antica formazione – ambiti R1**

Nel TUC sono individuati i nuclei di antica formazione R1 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 R1 o a parte di essi.

Art. 48 - Criteri e prescrizioni per gli interventi edilizi negli ambiti R1**48.1 - Criteri e prescrizioni generali**

Negli ambiti R1 è ammesso il recupero dei sottotetti ai sensi dell'art. 65 della L.R. 12/2005 e s.m.i. ad esclusione degli edifici con vincolo decretato e puntuale di valore storico-monumentale.

Negli ambiti R1 gli interventi devono essere finalizzati alla conservazione e al recupero delle caratteristiche architettoniche e ambientali, dei materiali e delle tecniche tradizionali.

Negli ambiti R1 la Spd non deve essere inferiore all'esistente.

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 R1 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 R1 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 R1, 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.

48.2 - Interventi sugli spazi non edificati

Negli ambiti R1 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.

A) 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.

B) 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, calcestruzzo, 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 dovranno essere realizzate in muratura con le stesse caratteristiche di quelle tradizionali così come definite al punto precedente o pari a quella di muri preesistenti nelle adiacenze.

48.3 - Modalità di intervento per la realizzazione di posti auto

Per tutte le categorie di edifici previste negli ambiti R1 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.

Per gli edifici degli ambiti R1, gli spazi per il ricovero di autoveicoli non potranno essere ricavati sotto il piano di campagna qualora siano collegati allo stesso mediante rampe scoperte (scivoli).

48.4 - Negozi e vetrine

Per la realizzazione di negozi (vetrine ed ingressi in particolare) dovrà essere data la preferenza ai seguenti materiali: ferro, leghe pesanti, ferro - legno, legno.

Le chiusure esterne dovranno essere in legno o ferro; è ammesso l'uso di serrande e cancelletti a maglie aperte.

Le insegne a pannello devono essere di norma collocate all'interno dell'apertura di vetrina. La superficie dell'insegna a pannello non deve superare 1/5 di quelle del foro - vetrina e comunque l'altezza massima del pannello non deve superare i 50 cm. Sui pannelli non devono essere applicati elementi scatolari, al neon, o comunque generanti luce diretta. Non sono ammessi pannelli a filo con la cornice del foro - vetrina. Soluzioni alternative, conseguenti a ragioni progettuali dimostrabili, e tali da non pregiudicare l'omogeneità della facciata e della cortina edilizie, possono essere autorizzate dall'A.C.

Sono ammesse insegne a bandiera solo nei locali di pubblico ritrovo e negli esercizi di pubblica utilità, escludendo comunque elementi al neon o generanti luce diretta.

E' vietato l'uso dei seguenti materiali: alluminio anodizzato, policarbonati e polimetacrilato di metile che presentino colorazioni fosforescenti o sgargianti.

Art. 49 Modalità di intervento negli ambiti R1

49.1 - 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.

49.2 - 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.



49.3 - 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 particolare valore storico architettonico;

Categoria ristrutturazione – Edifici del tessuto storico profondamente trasformati o da riqualificare.

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, nonché le ulteriori opere elencate al successivo art. **43.4**, 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. **43.5**, gli interventi di cui all'art. 27, comma 1, lett. a), b), c) e d) della L.R. n. 12/2005.

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 chiroterri 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. Sono ammessi i cambi di destinazione d'uso con le modalità di cui all'art. 5.

Nel rispetto delle categorie di intervento precedenti, assegnate alle singole unità immobiliari in cartografia di piano, con Piano Attuativo, sono ammessi gli interventi di cui all'art. 27, comma 1, lett. F) della L.R. n. 12/2005, fino ad un IF non superiore a 3 mc/mq.

49.4 - 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.

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. La demolizione non deve interessare più del 60% della volumetria dell'unità di intervento. 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 della SLP.



I volumi tecnici relativi possono essere realizzati all'esterno dell'edificio purché non configurino un incremento della SLP 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.

Non sono ammesse macchine per condizionamento e antenne e parabole TV sui fronti degli edifici verso spazi pubblici.

Le opere di cui sopra non possono comportare incrementi di volume.

H) ULTERIORI PRESCRIZIONI

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 ammessi nuovi balconi a sbalzo.

49.5 Categoria ristrutturazione

Per gli edifici contraddistinti dalla categoria di intervento ristrutturazione sono ammessi, con titolo abilitativo diretto, gli interventi di cui all'art. 27, comma 1, lett. a), b), c) e d) della L.R. n. 12/2005 e il cambio di destinazione d'uso e, con piano attuativo, gli interventi di cui alla lett. f) della citata norma.

Sono inoltre consentiti, mediante titolo abilitativo diretto, gli interventi della categoria "conservazione" e incrementi volumetrici nel limite del 5% una tantum (da calcolarsi sulla slp esistente alla data di approvazione delle suddette norme), 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. Gli interventi sono volti alla conservazione e al recupero delle caratteristiche architettoniche e ambientali, dei materiali e delle tecniche tradizionali.

Ai fini del raggiungimento dei rapporti aero illuminanti è consentita la realizzazione di lucernai in falda.

49.6 - Interventi di sostituzione edilizia per la categoria ristrutturazione

Negli ambiti R1, per gli edifici esistenti alla data di adozione delle presenti norme, contraddistinti dalla categoria di intervento **ristrutturazione** sono inoltre ammessi i seguenti interventi:

- a) mediante titolo abilitativo diretto: gli interventi della categoria "conservazione" e incrementi volumetrici nel limite del 10% 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, e incrementi volumetrici nel limite del 30% 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 e L.R. n. 4/2012 (cd. Piano casa), del D.Lgs 28/2011 ovvero altri provvedimenti normativi di incentivazione volumetrica per interventi di risparmio energetico.

Nei casi di sostituzione edilizia possono essere ammessi nuovi balconi a sbalzo nei limiti di ml. 0,80 non prospicienti spazi e strade pubbliche.

Potranno essere concesse deroghe in casi particolari a fronte di documentata impossibilità al mantenimento dell'allineamento con fabbricati esistenti.

49.6.1 Cortine edilizie

In cartografia del Piano delle Regole (PR 5) sono individuate le cortine edilizie di interesse ambientale ed architettonico per le quali sono ammessi interventi di ristrutturazione con mantenimento e/o interventi di adeguamento ambientale delle medesime.

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. Sono altresì ammessi arretramenti del filo dei fabbricati al fine del miglioramento dell'assetto viabilistico esistente.

CAPO 3 – TESSUTI URBANI DI COMPLETAMENTO

Art. 50 Ambito residenziale prevalente consolidato – R2

Le aree prevalentemente residenziali R2, 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 prevalentemente da edifici civili con relativo valore storico-ambientale, con tipologia mono o bifamiliare con spazi aperti di pertinenza prevalentemente a verde privato. Sono presenti edifici a destinazione d'uso produttiva (primaria e secondaria) o dismessi che le presenti norme incentivano per una loro riconversione a residenza ed attività terziarie. Sono confermate le destinazioni d'uso esistenti.

50.1 - Interventi ammessi di mantenimento e riqualificazione

Gli interventi ammessi nell'ambito R2 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 sempre ammessi i cambi di destinazione d'uso con le modalità di cui all'art. 5, 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 alla data di adozione delle presenti norme, di ampliamento del 15%, una tantum, della capacità edificatoria;
- b) 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 30% una tantum con aumento della altezza massima di ml. 1,50 (oltre il limite massimo di 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 e L.R. n. 4/2012 (cd. Piano casa), del D.Lgs 28/2011 ovvero altri provvedimenti normativi di incentivazione volumetrica per interventi di risparmio energetico.

Per gli edifici a destinazione produttiva non sono ammessi gli interventi di cui alla lett. b) del presente articolo salvo quanto previsto dall'art. 44.3 per interventi di riconversione.

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, agli indici urbanistici dell'edificio alla data di adozione delle presenti norme e dovranno migliorare le condizioni di risparmio energetico dell'edificio.

50.2 - Indici e parametri edilizi

If	indice di fabbricabilità fondiario interventi art. 50.1 e 50.3	mc/mq	1,50 (esistente se >)
If	indice di fabbricabilità fondiario interventi art. 50.4	mc/mq	esistente
If	indice di fabbricabilità fondiario interventi art. 50.5	mq/mq	2,50
RC	Rapporto di copertura fondiario	%	60 (esistente se >)
Spd	Superficie permeabile drenante (fondiaria)	%	30 (esistente se <)
H	Altezza massima	piani	n. 3

50.3 - Interventi ammessi di riconversione generalizzata

Gli interventi di riconversione di edifici produttivi (primari e secondari) negli ambiti R2 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 Permesso di costruire convenzionato (PCC) e devono avvenire preferibilmente mediante sostituzione edilizia (demolizione e ricostruzione).

E' ammesso il recupero e mantenimento della capacità edificatoria esistente, e nel caso di demolizione e ricostruzione non superiore a 1,50 mc/mq (If) relativamente al lotto di riferimento. In caso di densità minore è consentito il raggiungimento di tale indice fondiario.

50.4 – Complessi residenziali di intervento unitario o pubblico – sub ambito R2A

In cartografia di piano sono individuati comparti edificati, all'interno dell'ambito R2, caratterizzati da unitarietà architettonica e/o tipologica degli edifici, sorti generalmente in seguito ad interventi unitari ad opera pubblica o di agenzie specializzate (INA, Case popolari, GESCAL, ecc.).

In tale sub-ambito R2A sono ammessi gli interventi di cui alla lett. a), b), c) e d) dell'art. 27, comma 1, della L.R. n. 12/2005, all'interno della SLP e altezza esistente.

Gli interventi di ristrutturazione edilizia non possono prevedere la demolizione e devono mantenere i caratteri architettonici e/o tipologici unitari dell'edificio.

Gli spazi ineditati ed adibiti a strade, parcheggi, giardini ecc., di proprietà pubblica e privata, individuati o meno nella cartografia di piano, devono essere mantenuti e non possono essere compromessi salvo esigenze di pubblico interesse generale dichiarate dall'A.C.

50.5 – Interventi di densificazione nei lotti edificati

Con Piano Attuativo, nei lotti edificati, sono ammessi gli interventi di cui all'art. 27, comma 1, lett. F) della L.R. n. 12/2005, fino ad un IF non superiore a 2,50 mc/mq da attuarsi preferibilmente mediante sostituzione edilizia (demolizione e ricostruzione).

Art. 51 Ambito produttivo polifunzionale consolidato – P

Le aree prevalentemente produttive secondarie e terziarie esistenti "P", 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 completate o in via di completamento.

Sono individuate in ambito P le attività produttive prevalentemente del settore secondario.

51.1 - Interventi e destinazioni d'uso ammessi

Gli interventi ammessi nell'ambito P 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 nei limiti del 20% della SLP produttiva, con un massimo di mq. 250 di SLP per attività.

Sono consentite nuove attività di logistica aventi SLP non superiore a mq. 3.000.

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.

Sono sempre ammessi i cambi di destinazione d'uso con le modalità di cui all'art. 5, 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 alla data di adozione delle presenti norme, di ampliamento del 10%, una tantum, del rapporto di copertura;
- b) mediante permesso di costruire convenzionato (PCC): i cambi di destinazione d'uso



commerciali, di cui al precedente art. 5, 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 20% del rapporto di copertura.

Gli ampliamenti di cui al presente articolo non sono cumulabili con altri eseguibili in applicazione della legge regionale n.13 /2009 e L.R. n. 4/2012 (cd. Piano casa), del D.Lgs 28/2011 ovvero altri provvedimenti normativi di incentivazione volumetrica per interventi di risparmio energetico.

51.2 - Indici e parametri edilizi

RC	Rapporto di copertura fondiario – ambito P1	%	60
Spd	Superficie permeabile drenante (fondiaria)	%	15
H	Altezza massima	ml.	10,00 (esistente se >)

51.3 - 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 autoctone delle quali almeno il 30% a foglia persistente.

CAPO 4 - SISTEMA DELLE AREE AGRICOLE

Art. 52 Norme generali per le aree agricole – E

Le aree destinate all'agricoltura "E", ai fini della tutela della funzione e valorizzazione agricola produttiva, sono di seguito disciplinate in quanto rilevante componente del paesaggio e dell'ambiente.

Nelle aree agricole, come indicate in cartografia, valgono le norme in materia, in particolare gli indirizzi e le capacità edificatorie definite al Titolo III della LR 12/2005 ad eccezione di ambiti ed edifici oggetto da norme e strumenti sovraordinati e prevalenti (come le Norme del PTC del Parco dell'Oglio Nord) e ove diversamente prescritto dalle presenti norme.

Gli interventi e i progetti (esclusi gli interventi edilizi di manutenzione e restauro) devono essere accompagnati da misure compensative ambientali sotto il profilo di inserimento paesaggistico, mirato al miglioramento dell'habitat naturale, con particolare attenzione verso gli ambiti della rete ecologica intercomunale e comunale e al sistema delle rogge. Tali misure consistono nella realizzazione di filari alberati a margine e mascheratura degli insediamenti agricoli e per il ripristino di filari alberati lungo la rete irrigua e campestre, ovvero nel potenziamento della flora in particolare in presenza di "terzo paesaggio" (reliquati stradali, diramazioni di canali irrigui, aree marginali sottratte alla coltivazione, ripe, dossi e scarpate morfologiche).

Le aree agricole E – in relazione alle caratteristiche geopedologiche, morfologiche, ambientali e produttive del territorio e in relazione alla presenza di infrastrutture e insediamenti urbani – sono suddivise nei seguenti aree o ambiti :

- E1 – area agricola produttiva (di concentrazione edilizia);

- E2 – area agricola di valenza paesistica ambientale;
- E3 - area agricola periurbana.

Le destinazioni d'uso nelle aree E sono quelle per la funzione agricola e agrituristica ai sensi della legislazione regionale vigente, e le relative destinazioni complementari e compatibili, salvo quanto diversamente specificato dalle presenti norme.

Nelle aree agricole "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 e ampliamento nei limiti del 20% del volume esistente, 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 e 4 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, salvo specifiche disposizioni di cui alle presenti norme.

Ogni appezzamento concorrerà all'edificazione, sia esso ricadente in aree E1, E2 ed E3, fatte salve le modalità di intervento ove si intende realizzare l'intervento.

Sugli appezzamenti, anche non contigui e/o in comuni contermini, la cui superficie è stata conteggiata ai fini edificatori è istituito 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 di nuova edificazione o ampliamento, 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 da realizzarsi nelle aree E1 e E2 va rispettata la distanza minima di ml. 20,00 dai limiti di altre zone non agricole, salvo quanto indicato per gli allevamenti.

Nel caso di nuova edificazione o ampliamento di fabbricati adibiti a stalla, porcilaia, allevamento animali, o particolari lavorazioni e trasformazioni 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 e conservare 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 e la vendita di prodotti agricoli o di filiera.

Nelle aree agricole "E" sono ammesse le piscine al servizio della residenza.

Gli interventi di nuova costruzione, ampliamento o sostituzione edilizia (demolizione e ricostruzione) dovranno prevedere lungo il perimetro di pertinenza dell'intervento, a filare, una



alberatura di mitigazione ambientale e paesaggistica con essenze autoctone quali ad esempio il pioppo cipressino a filare singolo o doppio.

In relazione alla tipologia di allevamento sono introdotte delle distanze minime che individuano delle fasce di salvaguardia attorno ai nuclei urbani nelle quali non possono essere localizzati nuovi allevamenti zootecnici o loro ampliamenti. Tali fasce, espresse in metri lineari, valgono per tutto il territorio come di seguito riportato.

Tipo allevamento	Nucleo urbano di castelvisconti	Frazione Campagna	Case sparse	Abitazioni centro aziendale
Suini	1.500	600	100	25
Avi-cunicoli	600	600	100	25
Canili	600	600	100	25
Bovini, bufalini, equini, ovi, caprini, struzzi	200	200	100	25

Per il centro urbano di Castelvico non potranno essere localizzati ed edificati nuovi allevamenti zootecnici e/o ampliamenti di allevamenti esistenti alla data di approvazione del PGT, che ospitano bovini-bufalini-equini-ovini-caprini-struzzi ad una distanza inferiore di 200 metri lineari dal nucleo urbano di Castelvico.

Per gli altri impianti esistenti in aree agricole, fatte salve prescrizioni delle presenti norme più restrittive, gli ampliamenti e le riconversioni possono derogare alle distanze di cui in tabella dopo attenta valutazione delle situazioni contingenti e delle valutazioni tipiche complesse riguardanti le industrie insalubri di 1° classe. In tali aree agricole è ammessa la riattivazione di allevamenti esistenti secondo le indicazioni previste per i nuovi impianti.

Per i nuovi impianti in aree agricole tutte le distanze indicate in tabella possono essere aumentate o diminuite di norma del 50% secondo delle valutazioni complesse in relazione all'abitato più vicino, alla direzione dei venti predominanti, alla tipologia dell'allevamento, all'adozione di tecnologie di avanguardia, all'adozione di misure agro ambientali: le distanze esposte avranno un carattere di reciprocità.

Per gli allevamenti posti nelle zone non agricole saranno ammessi unicamente miglioramenti igienico sanitari per le tipologie degli allevamenti in essere e comunque senza aumento di peso vivo allevato. In tale zona non è ammesso nessun tipo di riattivazione.

Il calcolo delle distanze, per quanto riguarda gli allevamenti, va effettuato dal perimetro dei fabbricati adibiti a ricovero animali o qualsiasi struttura per la raccolta o lo stoccaggio dei reflui zootecnici o similari.

I nuovi fabbricati destinati a stalle devono essere costruiti, nel rispetto delle distanze di cui al comma precedente, in prossimità di centri aziendali esistenti o di nuovo impianto.

Nelle aree agricole le distanze tra allevamenti zootecnici ed aree edificate ed edificabili con destinazione residenziale, secondaria e terziaria, ove non sussistono indirizzi maggiormente restrittivi contenute nelle presenti norme, sono regolate dal Regolamento di igiene.

Sono richiamati i criteri di valutazione e i parametri di riferimento di igiene e sicurezza stabiliti da Regione Lombardia con il Decreto del Direttore Generale Sanità n.20109 del 29.12.2005 "linee Guida Regionali: criteri igienici e di sicurezza in edilizia rurale".

Nelle aree agricole, salvo norme più restrittive di strumenti sovraordinati e prevalenti 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: pozzi, acquedotti, cabine elettriche, impianti di pompaggio per l'approvvigionamento idrico, irriguo e civile, cabine di decompressione per il gas;
- la realizzazione preferibilmente all'interno degli edifici esistenti di punti vendita di prodotti della filiera agro-alimentare-zootecnica e di assistenza veterinaria (cliniche, ambulatori, vendita prodotti, centri di recupero e ricovero, ecc.);
- la realizzazione all'interno degli edifici esistenti, previo convenzionamento con l'A.C., da parte di soggetti (imprenditori agricoli) in possesso dei requisiti previsti indicati all'art. 60, comma 1, lettere a), b), c) della L.R. 11 marzo 2005, n. 12, di alloggi e strutture ricettive e pubblici esercizi a servizio della fattoria didattica e della mobilità ciclo-pedonale;
- la realizzazione previo convenzionamento con l'A.C., anche da parte di 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, di posti di ristoro temporanei e stagionali (chioschi amovibili) al servizio della viabilità ciclabile, degli spazi di sosta, e della viabilità di accesso ai nuclei urbani esistenti;

Le convenzioni suddette, non aventi natura urbanistica, dovranno definire le finalità e gli obiettivi di valorizzazione e sostegno del sistema delle aree agricole, le destinazioni d'uso, le opere di mitigazione e compensazione ambientale e le opere di manutenzione o di appoggio alla viabilità locale e interpodereale ritenute necessarie dall'A.C.

Gli interventi di cui ai precedenti commi sono consentiti 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.

Sono richiamate le norme del PTCP riguardo gli "ambiti agricoli strategici" ricompresi nelle aree agricole della cartografia di piano.

Art. 53 Norme generali per la tutela paesaggistico-ambientale delle aree agricole

In tutte le aree agricole 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 potranno essere impiegati materiali coerenti con la tradizione tipologica e costruttiva degli edifici agricoli compresi l'uso di calcestruzzo o cemento a vista e strutture in ferro; per i manti di copertura si predilige l'uso 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 per le attrezzature e le infrastrutture;
- 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 (desunte dai catasti storici), 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, calcestruzzo, ciottoli o lastricati in pietra locale;
- d) riguardo le strade poderali e interpoderali è vietato l’impiego di materiali bituminosi salvo particolari esigenze di tipo produttivo e da valutarsi caso per caso in relazione al contesto esistente;
- 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, del reticolo idrico (salvo per i semplici colatori irrigui), 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 della strade – con particolare riguardo per i filari pregiati o storici (gelsi, querce, ontani, ecc.); 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) 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 è 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;
 - h) sono vietati lo sbarramento di strade o sentieri e le recinzioni di ogni sorta, se non a chiusura delle aree di stretta pertinenza degli edifici 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 con altezza massima di m 1,60, e quando non di stretta pertinenzialità, distanziata di 20 cm dal suolo per il passaggio della fauna selvatica;
 - i) è vietata qualsiasi modificazione delle caratteristiche geomorfologiche e dell'assetto del suolo - quali le sistemazioni agrarie, i livellamenti, i bacini idrici, 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 media di ml. 1,20 dal piano campagna esistente (salvo i casi in cui sono necessarie opere di fondazione dei manufatti ed edifici e vasche per la raccolta dei liquami); 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.

Art. 54 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.

Nelle aree agricole E1 sono ammesse (con titolo abilitativo diretto) le opere di cui all'art. 59, comma 1, 2, 3, 4, 4-bis, della L.R. 11 marzo 2005, n. 12 con i relativi indici edificatori, in funzione dei differenti tipi di coltura in atto o delle diverse tipologie edilizie.

Le nuove residenze rurali devono essere collocate in prossimità del centro aziendale esistente o di nuovo impianto.

Art. 55 Area agricola di valenza paesistica – E2

Le aree E2 sono aree agricole destinate alle attività agricole condizionate da limiti ambientali considerate le peculiari caratteristiche morfologiche, naturalistiche e paesaggistiche e la presenza di vincoli ambientali, paesaggistici e idrogeologici.

Le aree agricole E2 comprendono le aree destinate alla fascia di 1° tutela della Valle dell'Oglio (PTC Parco Oglio Nord), nonché le aree di salvaguardia per la realizzazione della Rete Ecologica Comunale, e sua forestazione e rinaturalizzazione.

Nell'area agricola E2 sono ammesse (con titolo abilitativo diretto) le opere e gli interventi di cui alle aree agricole E1 con le limitazioni e prescrizioni seguenti:



- le nuove costruzioni sono ammesse unicamente nel caso di edificazione, all'interno, in adiacenza o in stretta prossimità dei centri aziendali esistenti, tali interventi dovranno garantire un adeguato inserimento nel contesto per gli aspetti paesaggistici e la tutela dei valori ambientali e naturali presenti;
- non è ammessa la realizzazione di nuovi centri aziendali;
- non sono ammesse nuove serre per attività orto-florovivaistiche.

Art. 56 Area agricola periurbana - E3

Le aree agricole periurbane di interazione con i tessuti urbani, comprendenti aree libere ed edificate da insediamenti agricoli attivi, costituiscono parte integrante del sistema agricolo.

Considerata la prossimità con i tessuti urbani, i suddetti ambiti, sono condizionati da particolari limiti di intervento e obiettivi di trasformazione.

Per tali aree o ambiti sono ammesse le opere e gli interventi delle aree agricole E2 e loro limitazioni, fatta eccezione per i nuovi allevamenti zootecnici e ampliamenti degli stessi che non sono consentiti stante la prossimità con i centri urbani.

All'interno delle aree agricole periurbane sono individuati comparti edificati definiti Ambiti di Recupero Urbanistico – ARU – con la finalità della loro riqualificazione e riconversione in coerenza con le destinazioni d'uso degli adiacenti tessuti urbani; in cartografia di piano tali ambiti sono opportunamente indicati con specifico simbolo grafico.

L'obiettivo negli ambiti ARU è favorire uno sviluppo urbano volto a riqualificare e riconvertire le attività agricole esistenti a nuove destinazioni d'uso residenziali, secondarie, terziarie e servizi di interesse pubblico generale, mediante Piani Attuativi per interventi e destinazioni d'uso di cui all'art. 34.

Le singole unità immobiliari non superiori a mq. 300 di SLP, non più adibite agli usi agricoli, in assenza di PA e mediante titolo abilitativo diretto, possono essere riconvertite e riqualificate, a destinazione d'uso esclusivamente residenziale fatte salve le distanze da osservarsi dagli insediamenti zootecnici esistenti nel rispetto del R.L.I.

Art. 57 Interventi per il recupero del patrimonio rurale dismesso

Con la finalità di recuperare, rinnovare, riqualificare il patrimonio rurale, previo Piano Attuativo, l'A.C. può consentire il cambio di destinazione d'uso e l'ampliamento di cui all'art. 34 (ARU) degli edifici non più destinati agli usi agricoli o in dismissione, fermo restando i vincoli di distanza dagli allevamenti di prossimità e la compatibilità con la viabilità esistente.

Per tali interventi sono ammesse le destinazioni d'uso di cui all'art. 35, lett. a) e b).

La convenzione urbanistica deve prevedere interventi compensativi per la valorizzazione e il sostegno del sistema delle aree agricole, tra i quali: opere di mitigazione e compensazione ambientale; opere di manutenzione o di appoggio alla viabilità locale e interpodereale ritenute necessarie dall'A.C. e le soluzioni volte a garantire corretta accessibilità alle nuove destinazioni d'uso senza arrecare intralcio alle attività agricole presenti, piantumazione di filari e ripe, opere di rinaturalizzazione di aree di particolare valore ambientale nel territorio, l'impegno a realizzare

a propria cura e spese gli allacciamenti alle reti tecnologiche e utilizzo di sistemi di smaltimento dei reflui conformi alla normativa vigente.

In ogni caso gli interventi dovranno garantire il mantenimento dei caratteri tipologici dei nuclei a corte rurale/cascinale.

CAPO 5 – AREE PER SERVIZI PUBBLICI

Art. 58 Attuazione delle previsioni del Piano dei Servizi

Il 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. 59 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, nonché servizi 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.

I servizi pubblici o di uso pubblico convenzionato sono ammessi in tutti gli ambiti territoriali con esclusione delle aree agricole.

Sono consentite, in sede attuativa del Piano dei Servizi, permutate 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 nelle aree "S" è stabilita dalle Disposizioni attuative del Piano dei servizi.

CAPO 6 – AMBITI DI TRASFORMAZIONE CONTROLLATA

Art. 60 Ambiti soggetti a trasformazione controllata - ATC

Gli ambiti di trasformazione controllata sono individuati dal Documento di piano relativamente ai seguenti ambiti:

residenziale prevalente – ATR1 di via Roma.

60.1 - Modalità di intervento

Gli ambiti di trasformazione controllata sono assoggettati a piano attuativo unitario secondo le indicazioni della relativa Scheda attuativa allegata al Documento di Piano nei limiti della capacità edificatoria massima stabilita al Titolo 3 dei Criteri attuativi del Documento di piano.

Può essere ammessa l'incentivazione premiale di cui ai Criteri Attuativi del Documento di piano nella misura massima del 15% della capacità edificatoria.

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.

60.2 - Parametri edilizi

La capacità edificatoria degli ambiti di trasformazione controllata è definita in sede attuativa all'interno degli indici quantitativi previsti dal Documento di piano che sono confermati dalle presenti norme. In sede di variante al Piano delle regole possono essere modificati i parametri edilizi qualitativi o relativi alle distanze ed alle altezze e destinazioni d'uso fermo restando la capacità insediativa determinata dal Documento di piano (in termini di capacità edificatoria massima).

La capacità edificatoria massima e i parametri edilizi (compresi gli edifici esistenti) sono i seguenti:

It	Indice territoriale	mc/mq	1,5
RC	Rapporto di copertura fondiario	%	50
Spd	Superficie permeabile drenante (fondiaria)	%	30
H	Altezza massima	n. piani	2

60.3 Prescrizioni agro ambientali per l'attuazione dell'ATR1 di via Roma

Considerata la stretta vicinanza dell'ATR1 con un allevamento bovino esistente può essere applicata la deroga, di cui all'art.52 delle presenti norme, alle distanze dagli allevamenti esistenti a condizione che il soggetto operatore dell'ambito provveda, a sua cura e spese, alla realizzazioni di interventi agro ambientali di mitigazione previo parere degli enti competenti (piantumazione, misure per abbattimento odori, etc.).

60.4 Alberatura di mitigazione ambientale

Ai sensi della DGR n. 8/8515 del 26 novembre 2008 e dell'allegato 7 della DGR 10962 del 30 dicembre 2009 sono posti i seguenti interventi compensativi:

- Tipologia: interventi di rinaturalizzazione/piantumazione, per una superficie pari ad almeno il 20% della superficie fondiaria dei lotti con un albero o un cespuglio ogni 20 mq;
- Qualità: la qualità dell'intervento deve essere garantita attraverso la piantumazione di alberi di specie autoctona;
- Localizzazione: le piantumazioni dovranno essere poste preferibilmente lungo il perimetro esterno dell'ambito di trasformazione, ovvero in altre aree indicate dall'Amministrazione Comunale di proprietà pubblica o demaniale.

60.5 Fabbisogno tecnologico

In fase di presentazione dei Piani Attuativi, unitamente a tutta la documentazione di rito, dovrà essere presentato anche il parere / autorizzazione / nulla osta comunque denominato con il quale il soggetto gestore della rete tecnologica attesti la compatibilità dell'intervento con il fabbisogno da esso indotto.



TITOLO 4 - TERRITORIO SOGGETTO A TRASFORMAZIONE LIMITATA

CAPO 1 – CLASSIFICAZIONE DEGLI AMBITI SOGGETTI A TRASFORMAZIONE LIMITATA

Art. 61 Individuazione delle fasce di rispetto

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:

- Area di salvaguardia urbanistico-edilizia (infrastrutture comunali);
- Aree ed immobili sottoposti a vincolo monumentale - D.Lgs 42/2004;
- Aree ed immobili sottoposti a vincolo paesistico-ambientale;
- Rispetto stradale;
- Rispetto cimiteriale;
- Rispetto depuratori;
- Rispetto dai pozzi per acqua ad uso idropotabile;
- Rispetto delle linee di elettrodotti;
- Rispetto dei metanodotti;
- Rispetto dai corsi d'acqua del reticolo idrico e dai fontanili e rete ecologica;
- Aree boscate;
- Perimetro centro abitato.

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.

Per la realizzazione di tali infrastrutture strategiche comunali sono richiamati i criteri di cui alla DGR 3.12.2008, n. 8579 e dovranno venire realizzate fasce alberate di mitigazione ambientale e protezione acustica.

La realizzazione di tale fascia di mitigazione è a cura e spese degli enti realizzatori delle suddette infrastrutture, e dovrà essere prevista all'interno dei progetti definitivi ed esecutivi.

Art. 63 Aree ed immobili sottoposti a 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. 64 Aree ed immobili sottoposti a vincolo paesistico - ambientale

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.

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.

La valenza ecologica, paesistica e ambientale degli elementi e degli ambiti individuati costituisce il quadro di riferimento per la valutazione preventiva e pre-condizione all'uso ed alle trasformazioni territoriali. Le modalità di intervento ammesse negli ambiti e per gli elementi individuati sono disciplinate in base ai principi di valorizzazione e riqualificazione contenuti nella Carta del paesaggio e valgono per tutto il territorio comunale.

La valorizzazione riguarda il riconoscimento, il mantenimento e il ripristino dei caratteri fondamentali originari degli ambiti e degli elementi individuati.

La riqualificazione riguarda il recupero del territorio in un'ottica di rispetto e valorizzazione dei beni e dei diversi contesti territoriali che potenzialmente rappresentano una risorsa in termini paesistico - ambientale nonché il mantenimento di un equilibrato rapporto fra aree edificate e territorio libero, attraverso il riordino delle frange urbane, il ripristino dei degradi artificiali e naturali, l'arricchimento delle componenti che possono assumere un ruolo attivo nella ricostruzione del paesaggio.

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.

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 e edifici a servizio della mobilità.

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 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").

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 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. 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 ciclopedonale 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.

Art. 67 Zona di rispetto depuratori

La zona di rispetto dai depuratori pubblici o privati è di almeno 100 ml. salvo deroghe dell'Autorità sanitaria.

In tale fascia di rispetto non sono ammesse costruzioni, salvo le opere di mitigazione dell'inserimento paesistico, di manutenzione o ampliamento dell'impianto stesso.

Per gli edifici esistenti ricadenti entro tale fascia di rispetto sono ammessi interventi di cui alla lett. a), b), c) e d) dell'art. 27, comma 1, della L.R. n. 12/2005.



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

Le zone di rispetto ai pozzi per acqua ad uso idropotabile, individuate nella cartografia di piano 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 ml. 200 rispetto al punto di captazione, salvo eventuali diverse disposizioni dell'Autorità Sanitaria Locale; 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, della dgr. 7/12693/2003 e art. 14, co.4 RR 2/06.

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, 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.

Nel caso di interventi a ridosso delle DISTANZE DI PRIMA APPROSSIMAZIONE – DPA o all'interno delle stesse, ai sensi del decreto 29/05/2008, sarà solo ed esclusivamente il gestore che dovrà fornire un proprio assenso ai progetti di edificazione tenendo conto, non solo della proiezione al suolo, ma anche dell'ingombro della ISO SUPERFICIE a 3 μ T.

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, come indicativamente individuate nella cartografia di piano, 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 sono individuate nella cartografia di piano con riferimento ai RR.DD. del 1904 di polizia idraulica.

Entro tali fasce non sono ammesse nuove costruzioni, salvo le opere infrastrutturali (strade, parcheggi a raso, ponti, reti tecnologiche, ecc.) e di regolamentazione idraulica.

Per gli edifici esistenti ricadenti entro tali fasce di rispetto sono ammessi interventi di cui alla lett. a), b), c) e d) dell'art. 27, comma 1, della L.R. n. 12/2005.

Art. 72 Rete ecologica

In cartografia di piano è individuata la rete ecologica comunale in recepimento del PTR e del PTCP, oltre ad integrazioni a livello locale come segue:

- il sistema delle rogge e de corsi d'acqua;
- il sistema dei con i e delle visuali prospettiche;
- le aree a servizio comunale esistenti e in potenziamento.

Nella parte nord e sud del territorio si sottolinea la presenza di corridoi regionali primari a bassa o moderata antropizzazione (PTCP).

La maggior parte del territorio agricolo è classificato come elemento di secondo livello della RER (PTCP).

All'interno del sistema della rete ecologica, si segnala la presenza nel comune in oggetto di un SIC denominato Lanche di Azzanello e opportunamente individuato nella cartografia di piano.

Per i suddetti elementi e componenti si rimanda alla normativa delle aree agricole di cui ai precedenti articoli.

Sono comunque richiamate le modalità di cui all'Abaco degli interventi edilizi e del paesaggio – PR-P2.

In merito si richiama quanto previsto all'art. 16.7 delle NTA del PTCP di competenza.

Art. 73 Aree boscate

Le aree boscate con riferimento alla LR 31/08 ed al Piano di Indirizzo Forestale (PIF) provinciale 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.

I boschi e le aree sottoposte a vincolo di rimboschimento, come definiti dall'art. 2 del Dlgs 227/01, sono sottoposti a vincolo paesaggistico ai sensi dell'art. 142 del DLgs 42/04.



Gli interventi ammessi dovranno essere compatibili con la valorizzazione naturalistica di dette aree, ai sensi delle NTA del PTCP vigente.

Situazioni discordanti con gli strumenti di pianificazione di settore (PIF) come recepiti dal PGT dovranno essere comprovati secondo quanto previsto dalla relativa normativa di settore.

Art. 74 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.

Art. 75 Vincolo idrogeologico

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

Art. 76 Fasce di rispetto dagli orli di scarpata

Le fasce di rispetto dagli orli di scarpata/terrazzo sono riportate nella cartografia di piano internamente alla fascia di in edificabilità di cui agli artt. 71 e 75 delle presenti norme.

Per gli edifici esistenti ricadenti entro tale fascia di rispetto sono ammessi interventi di cui alla lett. a), b), c) e d) dell'art. 27, comma 1, della L.R. n. 12/2005.

Si richiama inoltre quanto previsto all'art. 16.4 delle NTA del PTCP di competenza.

Art. 77 Sistema dei geositi

In cartografia di piano sono opportunamente indicati i geositi quali aree volte all'individuazione di beni geologici e geomorfologici in qualità di elementi di pregio scientifico e ambientale del patrimonio paesaggistico, opportunamente individuati mediante specifici gradi di tutela. Si richiama in merito l'art. 16.1 delle NTA del PTCP di competenza.

TITOLO 5 - TERRITORIO NON SOGGETTO A TRASFORMAZIONE

CAPO 1 - CLASSIFICAZIONE DEGLI AMBITI NON SOGGETTI A TRASFORMAZIONE

Art. 78 Classificazione degli ambiti non soggetti a trasformazione

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

- aree coincidenti con il reticolo idrico;
- aree che rientrano nella classe di fattibilità geologica 4;
- aree che rientrano nella perimetrazione delle limitazioni del piano di indirizzo forestale;
- aree della fascia A del PAI.

Art. 79 Prescrizioni per gli ambiti non soggetti a trasformazione

Per gli ambiti non soggetti a trasformazione individuati in cartografia di piano valgono le norme relative alle fasce di rispetto.

Entro tali ambiti è esclusa ogni nuova edificazione salvo opere ed interventi di prevenzione e protezione idrogeologica e bonifica dei siti contaminati e il ripristino o mantenimento dell'attività colturale agricola.

Sono ammessi interventi di tipo infrastrutturale (ponti, paratoie, canaline di irrigazione, servizi a rete) con le modalità di cui all'Abaco morfologico del paesaggio PR 2.

TITOLO 6 - DISPOSIZIONI PARTICOLARI

CAPO 1 - CONTENUTI E DISPOSIZIONI PARTICOLARI

Art. 80 Installazione di impianti radio-ricetrasmittenti e ripetitori per i servizi di telecomunicazione

Gli interventi di nuova installazione di torri e tralicci per impianti radio-ricetrasmittenti e ripetitori per i servizi di telecomunicazione, per esigenze paesistico-ambientali, 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.

In cartografia di piano è individuata un'area, di proprietà comunale, in cui è ammessa l'installazione degli impianti di cui al presente articolo: l'installazione non è ammessa nelle restanti aree e zone del territorio.

L'individuazione delle aree nelle quali è consentita o vietata l'installazione degli impianti per le telecomunicazioni e la radiotelevisione deve avvenire in conformità alla normativa vigente, con particolare riferimento alla lr 11/2001 'Norme sulla protezione ambientale dell'esposizione a campi elettromagnetici indotti da impianti fissi per le telecomunicazioni e la radiotelevisione' e alla dgr 7/7351/2001 'Definizione dei criteri per l'individuazione delle aree nelle quali è consentita l'installazione di impianti per le telecomunicazioni e la radiotelevisione e per le installazioni dei medesimi'.

Per tali interventi si dovrà inoltre 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. 81 Traslazione edificatoria in aree contigue

Fatta eccezione per gli ambiti agricoli E, e per i Piani attuativi negli ambiti del tessuto edilizio consolidato, è ammesso l'asservimento della potenzialità edificatoria, solo se relativo a lotti omogenei e contigui.

Art. 82 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. 83 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. 84 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. 85 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. 86 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. 87 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).

Art. 88 Aree a rischio archeologico

Nei comprensori in cui sono state ritrovate evidenze archeologiche si prescrive che gli interventi che prevedano abbassamenti della quota attuale del piano di campagna siano preventivamente assoggettati alla verifica archeologica, prevista dal D.Lgs 42/2004, da parte della competente Soprintendenza.

In merito si richiama quanto previsto all'art. 16.9 delle NTA del PTCP di competenza.