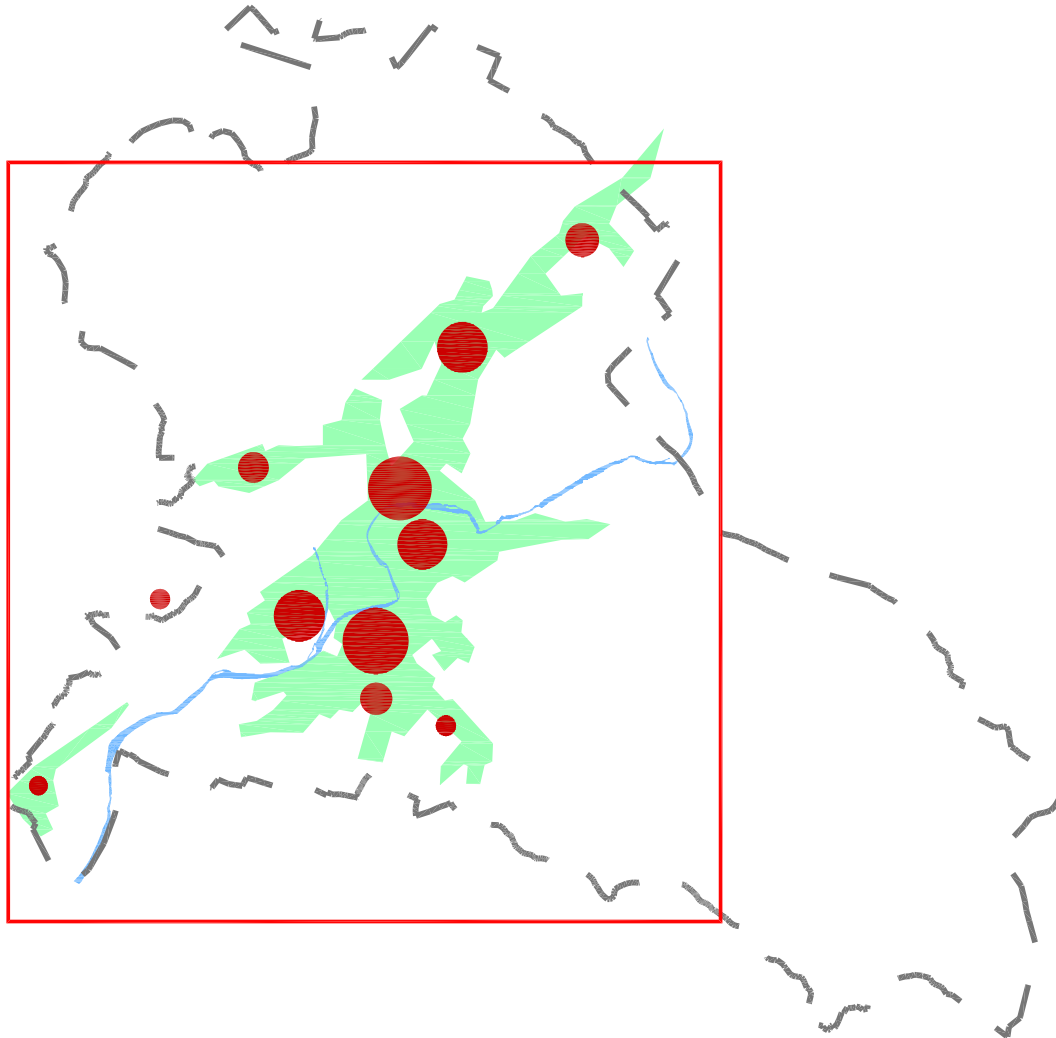


Comune di Darfo Boario Terme

Provincia di Brescia

PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO



PIANO DELLE REGOLE

PDR - 002

Norme Tecniche D'Attuazione

Delibera C.C. di adozione n°del.....
Delibera C.C. di approvazione n°del.....

<u>Sindaco</u>	<u>Dott. Ezio Mondini</u>
<u>Assessore all'urbanistica</u>	<u>Geom. Grazioso Pedersoli</u>
<u>Segretario Comunale</u>	<u>Dott. Marino Bernardi</u>
<u>Il Responsabile del Procedimento</u>	<u>Geom. Silverio Antonini</u>

PROGETTISTA:
Dott. Pian. Emanuele Zanelli
URBANISTICA ARCHITETTURA INGEGNERIA
Via Raffaello n° 5 - 25021 - Bagnolo Mella (BS)
Mail: emanuele.zanelli@alice.it - Pec: emanuele.zanelli@archiworldpec.it

TITOLO I – NORME GENERALI.....	5
<i>Art.1 – Ambito di applicazione della normativa del Piano delle Regole.....</i>	<i>5</i>
<i>Art.2 – Definizioni dei parametri urbanistici ed edilizi.....</i>	<i>7</i>
<i>Art.3 – Definizione delle categorie di attività costruttive.....</i>	<i>10</i>
<i>Art.4 – Definizione delle destinazioni d'uso</i>	<i>10</i>
<i>Art.5 – Attuazione del Piano delle Regole.....</i>	<i>13</i>
<i>Art.6 – Attuazione delle previsioni del Piano delle Regole relative alla viabilità.....</i>	<i>13</i>
<i>Art.7 – Efficacia delle norme del Piano delle Regole.....</i>	<i>13</i>
<i>Art.8 – Facoltà di deroga</i>	<i>13</i>
TITOLO II – VINCOLI E PRESCRIZIONI.....	14
CAPO I – Vincoli derivanti da pianificazione sovraordinata.....	14
<i>Art.9 – Vincoli e prescrizioni relative al piano di assetto idrogeologico</i>	<i>14</i>
<i>Art.10 – Vincoli e prescrizioni relative al reticolo idrico minore</i>	<i>17</i>
<i>Art.11 – Vincoli e prescrizioni relative a pozzi o sorgenti</i>	<i>18</i>
<i>Art.12 – Vincoli e prescrizioni relative agli ambiti di particolare interesse ambientale.....</i>	<i>18</i>
<i>Art.13 – Vincoli e prescrizioni relative agli ambiti agricoli di interesse strategico.....</i>	<i>19</i>
<i>Art.14 – Vincoli e prescrizioni relative alla zona costiera del Lago Moro</i>	<i>20</i>
<i>Art.15 – Vincoli e prescrizioni relative ai beni culturali e del paesaggio</i>	<i>20</i>
<i>Art.16 – Vincoli e prescrizioni relative agli allevamenti di animali.....</i>	<i>20</i>
<i>Art.17 – Vincoli e prescrizioni relative al risparmio energetico</i>	<i>21</i>
<i>Art.18 – Vincoli e prescrizioni relative alle fasce di rispetto aree per sedi ferroviarie</i>	<i>22</i>
<i>Art.19 – Vincoli e prescrizioni relative alle fasce di rispetto delle sedi stradali.....</i>	<i>22</i>
<i>Art.20 – Vincoli e prescrizioni relative alle fasce di rispetto cimiteriale</i>	<i>22</i>
<i>Art.21 – Vincoli e prescrizioni relative agli elettrodotti.....</i>	<i>23</i>
<i>Art.22 – Vincoli e prescrizioni relative ai gasdotti e ai metanodotti.....</i>	<i>24</i>
<i>Art.23 – Vincoli e prescrizioni relative alla tutela della fauna selvatica</i>	<i>24</i>
<i>Art.24 – Vincoli e prescrizioni relative alla tutela e protezione della fauna ittica.....</i>	<i>24</i>
<i>Art.25 – Vincoli e prescrizioni relative al vincolo idrogeologico.....</i>	<i>24</i>
<i>Art.26 – Vincoli e prescrizioni relative alla tutela delle acque profonde.....</i>	<i>25</i>
CAPO II – Vincoli derivanti da pianificazione comunale.....	26
<i>Art.27 – Vincoli e prescrizioni relative al Parco Locale di Interesse Sovracomunale Monticolo e Lago Moro.....</i>	<i>26</i>
<i>Art.28 – Vincoli e prescrizioni relative alla Componente Paesistica</i>	<i>26</i>
<i>Art.29 – Vincoli e prescrizioni relative alla relazione geologica.....</i>	<i>27</i>
<i>Art.30 – Vincoli e prescrizioni relative all’area di tutela per la zona protezione speciale – ZPS.....</i>	<i>27</i>
<i>Art.31 – Norme relative al rispetto della zonizzazione acustica.....</i>	<i>28</i>
<i>Art.32 - Norme relative alla prevenzione dall’inquinamento luminoso</i>	<i>28</i>
TITOLO III – CLASSIFICAZIONE DEL TERRITORIO.....	29
<i>Art.33 – Definizione della classificazione del territorio.....</i>	<i>29</i>
<i>Art.34 – Classificazione del territorio comunale in zone omogenee del Piano delle Regole</i>	<i>29</i>
<i>Art.35 – Zona degli antichi nuclei - A</i>	<i>31</i>
<i>Art.36 – Categoria A1 – Edifici di particolare rilevanza monumentale e storica</i>	<i>32</i>

Art.37 – Categoria A2 – Edifici di valore storico - testimoniale	33
Art.38 – Categoria A3 – Edifici di impianto storico.....	35
Art.39 – Categoria A4 – Edifici di recente trasformazione in ambiente storico	36
Art.40 – Categoria A5 – Edifici recenti in ambiente storico	37
Art.41 – Categoria A6 – Edifici ed opere in contrasto con l'ambiente storico.....	38
Art.42 – Categoria A7 – Edifici recenti di valore architettonico- testimoniale.....	39
Art.43 – Regole generali sulle configurazioni e materiali per interventi in aree di particolare interesse storico	39
Art.44 – Regole particolari per edifici di interesse storico	39
Art.45 – Procedure per la presentazione di progetti per edifici di particolare interesse storico.....	40
Art.46 – Cortine Edilizie.....	40
Art.47 – Zona residenziale di completamento - B.....	41
Art.48 – Ambiti di trasformazione - AT	44
Art.49 – Ambito di riqualificazione urbana dell’area centrale di Boario - ARU	52
Art.50 – Zone per attività produttive e commerciali - D	53
Art.51 – Zone destinate ad attività agricola - E	59
Art.52 – Zone per servizi - SP.....	68
Art.53 – Zone di interesse generale - F	71
Art.54 – Aree destinate a servizi speciali - G	72
Art.55 – Zone a verde privato.....	75
Art.56 – Zone di tutela delle acque minerali	75
Art.57 - Zona di risanamento ambientale.....	76
Art.58 – Zona per deposito inerti da recupero	77
TITOLO IV – NORME FINALI.....	78
Art.59 - Aree per sedi stradali.....	78
Art.60 - Piste ciclabili.....	78
Art.61 – Aree per impianti ferroviari	79
Art.62 – Norme per funzioni temporanee	79
Art.63 – Norme relative agli impianti elettrici	79
Art.64 – Piani attuativi vigenti e interventi assentiti	80
Art.65 – Recupero ai fini abitativi dei sottotetti	80
Art.66 – Perequazione	80
Art.67 – Variazioni di destinazione d’uso	81
Art.68 – Norme per l’installazione degli apparati di ricezione delle trasmissioni radiotelevisive e satellitari	81
Art.69 – Norme per l’installazione di condizionatori e apparecchiature tecnologiche.....	82
Art.70 – Norme per la tutela e l’uso delle acque.....	82
Art.71 – Documentazione dei progetti di Piani attuativi.....	82
Art.72 – Norme abrogate.....	82
Art.73 – Consultazione delle tavole di Piano	82
TITOLO V - SCHEDE NORMATIVE AMBITI DI TRASFORMAZIONE.....	83

TITOLO I – NORME GENERALI

Art.1 – Ambito di applicazione della normativa del Piano delle Regole

Le presenti Norme Tecniche d'Attuazione integrano e completano tutte le previsioni contenute negli elaborati grafici del Piano delle Regole, e ne assumono lo stesso grado di coerenza, come fissato dalla L.R.12/05.

La L.R.12/05 definisce e disciplina il Piano delle Regole attraverso l'art.10:

1. *Il Piano delle Regole:*
 - a) *definisce, all'interno dell'intero territorio comunale, gli ambiti del tessuto urbano consolidato, quali insieme delle parti di territorio su cui è già avvenuta l'edificazione o la trasformazione dei suoli, comprendendo in essi le aree libere intercluse o di completamento;*
 - b) *indica gli immobili assoggettati a tutela in base alla normativa statale e regionale;*
 - c) *individua le aree e gli edifici a rischio di compromissione o degrado ed a rischio di incidente rilevante;*
 - d) *contiene, in ordine alla componente geologica, idrogeologica e sismica, quanto previsto dall'art. 57, comma 1, lettera b);*
 - e) *individua:*
 - 1) *le aree destinate all'agricoltura;*
 - 2) *le aree di valore paesaggistico-ambientale ed ecologiche;*
 - 3) *le aree non soggette a trasformazione urbanistica.*
2. *Entro gli ambiti del tessuto urbano consolidato, il piano delle regole individua i nuclei di antica formazione ed identifica i beni ambientali e storico-artistico-monumentali, oggetto di tutela ai sensi del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n.42 (Codice dei beni culturali e del paesaggio, ai sensi dell'art. 10 della legge 6 luglio 2002, n.137) o per i quali si intende formulare proposta motivata di vincolo. Il piano delle regole definisce altresì, con riferimento a quanto stabilito dall'art. 8, comma 1, lettera b, le caratteristiche fisico-morfologiche che connotano l'esistente, da rispettare in caso di eventuali interventi integrativi o sostitutivi, nonché le modalità di intervento, anche mediante pianificazione attuativa o permesso di costruire convenzionato, nel rispetto dell'impianto urbano esistente, ed i criteri di valorizzazione degli immobili vincolati.*
3. *Per gli ambiti di cui al comma 2, inoltre, identifica i seguenti parametri da rispettare negli interventi di nuova edificazione o sostituzione:*
 - a) *caratteristiche tipologiche, allineamenti, orientamenti e percorsi;*
 - b) *consistenza volumetrica o superfici lorde di pavimento esistenti e previste;*
 - c) *rapporti di copertura esistenti e previsti;*
 - d) *altezze massime e minime;*
 - e) *modi insediativi che consentano continuità di elementi di verde e continuità del reticolo idrografico superficiale;*
 - f) *destinazioni d'uso non ammissibili;*
 - g) *interventi di integrazione paesaggistica, per ambiti compresi in zone soggette a vincolo paesaggistico ai sensi del decreto legislativo n.42 del 2004;*
 - h) *requisiti qualitativi degli interventi previsti e mitigazione delle infrastrutture della viabilità con elementi vegetali tipici locali;(lettera così modificata dalla legge reg. n.4 del 2008)*
 - i) *requisiti di efficienza energetica.*
4. *Il Piano delle Regole:*
 - a) *per le aree destinate all'agricoltura:*
 - 1) *detta la disciplina d'uso, di valorizzazione e di salvaguardia, in conformità con quanto previsto dal titolo terzo della parte seconda;*

- 2) recepisce i contenuti dei piani di assestamento, di indirizzo forestale e di bonifica, ove esistenti;*
- 3) individua gli edifici esistenti non più adibiti ad usi agricoli, dettandone le normative d'uso.*
- b) per le aree di valore paesaggistico-ambientale ed ecologiche detta ulteriori regole di salvaguardia e di valorizzazione in attuazione dei criteri di adeguamento e degli obiettivi stabiliti dal piano territoriale regionale, dal piano paesaggistico territoriale regionale e dal piano territoriale di coordinamento provinciale;*
- c) per le aree non soggette a trasformazione urbanistica individua gli edifici esistenti, dettandone la disciplina d'uso e ammette in ogni caso, previa valutazione di possibili alternative, interventi per servizi pubblici, prevedendo eventuali mitigazioni e compensazioni agro-forestali e ambientali.*
- 5. Le indicazioni contenute nel piano delle regole hanno carattere vincolante e producono effetti diretti sul regime giuridico dei suoli.*
- 6. Il piano delle regole non ha termini di validità ed è sempre modificabile.*

Art.2 – Definizioni dei parametri urbanistici ed edilizi

Ai fini dell'applicazione delle presenti norme si fa riferimento alle seguenti definizioni:

1) ST – Superficie Territoriale (mq):

Superficie complessiva dell'area interessata dagli interventi di attuazione del Piano.

È comprensiva delle superfici fondiari (SF) destinate all'edificazione, delle superfici per l'urbanizzazione primaria e secondaria esistenti o in progetto;

2) SF – Superficie Fondiaria (mq):

Superficie edificabile e di pertinenza degli edifici, detratte le aree per urbanizzazione primaria e secondaria esistenti o in progetto;

3) SLP – Superficie lorda di pavimento (mq):

Somma di tutte le superfici coperte e le murature ai vari piani o soppalchi di interpiano, sia fuori terra che in sottosuolo quando utilizzabili con presenza, anche discontinua, di persone.

Sono esclusi dal calcolo della SLP, le parti accessorie di edifici nei seguenti casi/condizioni:

- i porticati assoggettati all'uso pubblico;
- Per gli edifici esistenti, le autorimesse isolate, addossate al fabbricato principale e fuori terra, con altezza interna media non superiore a m.2,50, sino ad un massimo del 30% della SLP realizzata;
- le superfici adibite ad autorimesse negli edifici residenziali poste in locali interrati o seminterrati, o al piano terra nella sagoma dell'edificio, e con altezza massima inferiore m 2,50;
- i sottotetti con altezza media inferiore a m 2,40 e rapporti aeroilluminanti inferiori a 1/12, ed i sottotetti da realizzarsi negli ambiti di trasformazione di cui all'art.48 delle presenti norme, con altezza media inferiore a m 1,70, e altezza massima al colmo di m 2,70;
- i piani terra a pilotis anche se chiusi con vetrate purché di uso comune;
- i porticati, le logge e i balconi aperti su due lati;
- i porticati, le logge e i balconi coperti e non coperti, aperti su un solo lato, per una profondità massima di m 2,00 (misurata sul lato più corto);
- le superfici adibite a cantine, lavanderie, stenditoi, ripostigli, a servizio della residenza; tali spazi dovranno essere localizzati in locali interrati o seminterrati; nei piani fuori terra sino ad un massimo del 15% della SLP disponibile realizzata; le eccedenze verranno conteggiate; tale possibilità non trova applicazione per gli edifici da realizzarsi all'interno degli ambiti di trasformazione di cui all'art. 48 delle presenti norme;
- le serre o logge bio-climatiche addossate all'edificio utilizzate come serre per lo sfruttamento dell'energia solare passiva che dimostrino attraverso valutazioni energetiche la loro funzione di riduzione dei consumi di energia per il riscaldamento, la loro superficie non potrà superare il 15% della SLP insediabile;
- le scale fino ad una larghezza massima di m 1,50 ed i pianerottoli fino ad una profondità massima di m 2,00; i pianerottoli di collegamento fra le rampe per una larghezza massima di m 2,00 se tali pianerottoli sono delimitati dai muri del vano scale; l'intero spessore delle murature perimetrali che confinano con l'esterno; i vuoti interni che non presentano superficie calpestabile; le eccedenze verranno conteggiate;
- se ubicate fuori terra, le superfici adibite a parcheggi e i relativi spazi di manovra, negli edifici artigianali, industriali, commerciali e terziari (p.e.uffici), sino ad un massimo del 30% della SLP realizzata e sino ad una altezza interna netta massima pari a m. 3,50;
- i locali destinati alla installazione di impianti tecnologici (di riscaldamento e condizionamento, cabine elettriche, locali macchine, ascensori);

4) SC – Superficie coperta (mq):

L'area della proiezione sul piano orizzontale del massimo ingombro delle parti edificate fuori terra, delimitate dalle superfici esterne delle murature perimetrali, o in loro mancanza dai piani verticali circoscritti alle strutture portanti con l'esclusione nel limite consentito di 1,50 m delle proiezioni di parti esterne aggettanti (balconi, sporti, cornicioni, pensiline, tettoie);

5) RCF – Rapporto di copertura fondiaria (%):

L'incidenza percentuale della Superficie coperta (SC) rispetto alla Superficie Fondiaria (SF);

6) RCT – Rapporto di copertura territoriale (%):

L'incidenza percentuale della Superficie coperta (SC) rispetto alla Superficie Territoriale (ST);

7) Parcheggi privati:

Per parcheggi privati si intendono gli spazi da destinare ai parcheggi di pertinenza delle singole unità immobiliari (realizzati secondo l'Art.9 L. 122/89) e i parcheggi per le nuove costruzioni in misura non inferiore a mq 1 ogni 10 mc virtuali di costruzione (Art.2 L. 122/89);

8) H – Altezza dei fabbricati (m):

L'altezza di un edificio è riferita al piano di spiccato del terreno e l'intradosso del solaio di copertura del vano abitabile più alto e si verifica sull'altezza media di ogni singola facciata, riferita a terreno sistemato con eventuali riporti o scavi autorizzati.

Dalla valutazione della media sono escluse le porzioni di facciata derivanti dalla realizzazione di scivoli di accesso ai box e di accesso ai box.

I lucernari e abbaini di qualsiasi foggia e dimensione ed i vani tecnici, compresi i vani ascensore che fuoriescono dalla copertura dell'ultimo piano abitabile non concorrono alla media dell'altezza dell'edificio;

Per gli edifici non destinati all'abitazione (p.e. agricoli, industriali ecc...) l'altezza massima è misurata all'estradosso delle coperture come indicato nelle norme di zona.

9) V – Volumetria (mc):

Quantità virtuale: si ricava moltiplicando la SLP per un'altezza virtuale di m. 3 per piano;

10) DC – Distanza da confini privati (m):

Distanza minima tra confini di proprietà ed edificio, considerata escludendo eventuali corpi aggettanti che non superino il limite di m 1,50.

La facoltà di costruire a distanze minori di quanto previsto dal piano, può essere esercitata solo previo consenso sottoscritto dal confinante, regolarmente registrato e trascritto, sempre nel rispetto delle distanze previste dal Codice Civile;

11) DF – Distanza tra fabbricati (m):

Distanza minima tra le pareti degli edifici, con l'esclusione di eventuali corpi aggettanti che non superino il limite di m 1,50.

La facoltà di costruire a distanze minori di quanto previsto dal piano, può essere esercitata solo previo consenso sottoscritto dal confinante, regolarmente registrato e trascritto, purché tra pareti non finestrate e comunque nel rispetto della distanza minima fissate dal Codice Civile (m 3,00), fatta salva la costruzione in aderenza;

12) DZ – Distanza di zona (m)

Distanza minima degli edifici dal confine di rispettiva proprietà se questo coincide con diversa zona urbanistica, con l'esclusione di eventuali corpi aggettanti che non superino il limite di m 1,50.

13) DPF – Distanza tra pareti finestrate di edifici antistanti:

Distanza tra le pareti finestrate degli edifici con l'esclusione di eventuali corpi aggettanti aperti (fino a m. 1,5):mt. 10,00.

Non sono considerate finestrate le pareti con le sole finestre di aerazione dei servizi igienici o le aperture di aerazione dei vani scala;

14) IT – Indice di edificabilità territoriale (mq SLP/mq ST):

Rapporto tra la superficie lorda di pavimento (SLP) e la Superficie Territoriale (ST) interessata dall'intervento;

15) IF – Indice di edificabilità fondiario (mq SLP/mq SF):

Rapporto tra la superficie lorda di pavimento (SLP) e la Superficie Fondiaria (SF) interessata dall'intervento;

16) IDE – Indice di densità edilizia (mc V/mq SF):

Rapporto tra la volumetria realizzabile (V) a la Superficie Fondiaria (SF);

17) Aree di pertinenza:

Un'area di pertinenza si definisce saturata quando gli edifici costruiti sulla stessa hanno utilizzato la SLP edificabile consentita dai rispettivi indici computati in relazione allo strumento urbanistico vigente.

Negli elaborati richiesti per gli interventi edilizi o per gli strumenti urbanistici attuativi dovrà sempre ed obbligatoriamente figurare la individuazione planimetrica esatta delle aree di pertinenza distinte in territoriali e fondiari corredate dai relativi estratti di mappa e dai dati catastali delle proprietà, la dimostrazione del calcolo degli indici, distinguendo le aree sature da quelle non sature.

Il rilascio del permesso di costruire è subordinato alla sottoscrizione di atto unilaterale d'obbligo da parte del concessionario, con il quale dichiara l'asservimento ad area di pertinenza dell'edificio ai fini del computo degli indici.

Ove le aree di pertinenza appartengano a più proprietari, l'atto di identificazione e asservimento (registrato e trascritto) dovrà essere sottoscritto da tutti gli aventi diritto;

18) Urbanizzazione primaria:

Insieme di servizi, aree e opere, che è necessario destinare, ai sensi dell'Art.44 della L.R.12/05, alle seguenti utilizzazioni:

- a) **Sedi viarie:** le strade di viabilità principale, quelle al servizio dei singoli insediamenti e quelle di allacciamento alla viabilità principale dei lotti edificabili, le strade interne di lottizzazione;
- b) **Spazi di sosta o di parcheggio:** gli spazi pubblici necessari per la sosta ed il parcheggio degli autoveicoli, comprese le aree di manovra a servizio degli spazi di sosta e parcheggio;
- c) **Fognature:** impianti tecnologici idonei alla raccolta ed allo scarico delle acque reflue (nere) ed eventualmente anche meteoriche, comprese le relative opere accessorie, costituenti la rete urbana nonché gli impianti di allacciamento dei singoli edifici alla suddetta rete e gli impianti di depurazione;
- d) **Rete idrica:** gli impianti tecnologici per l'erogazione dell'acqua potabile e le relative opere per la captazione, il sollevamento e accessorie, nonché gli impianti di allacciamento del singolo edificio alla rete urbana;
- e) **Rete di distribuzione dell'energia elettrica, del gas e telefono:** le reti per l'erogazione e la distribuzione dell'energia elettrica per usi industriali e domestici e del gas combustibile per uso domestico o industriale e rete telefonica, nonché gli impianti tecnologici di allacciamento del singolo edificio alla rete urbana;
- f) **Pubblica illuminazione:** le reti e gli impianti per l'illuminazione delle aree e delle strade pubbliche e di uso pubblico;
- g) **Spazi di verde attrezzato:** le aree pubbliche o di uso pubblico, in prossimità e al servizio diretto di singoli edifici, da mantenere a verde con alberatura ed eventuali attrezzature;
- h) **Spazi attrezzati per contenitori per la raccolta differenziata dei rifiuti.**

19) Urbanizzazione secondaria:

L'urbanizzazione secondaria è costituita da quell'insieme di servizi, aree, opere e relative attrezzature tecnologiche di cui all'Art.44 della L.R.12/05, ed in particolare:

- a) asili nido e scuole materne;
- b) scuole dell'obbligo, scuole secondarie superiori e relative attrezzature;
- c) mercati di quartiere;
- d) delegazioni comunali;
- e) chiese ed altri edifici per servizi religiosi;
- f) impianti sportivi di quartiere;
- g) centri sociali e attrezzature culturali e sanitarie;
- h) aree verdi di quartiere;
- i) attrezzature amministrative e pubblici servizi (uffici PT, Protezione Civile, ecc.);
- j) cimiteri;
- k) presidi per la sicurezza pubblica.

Devono inoltre essere considerate infrastrutture di urbanizzazione secondaria le aree o strutture per il trasporto urbano, gli impianti di depurazione, di trattamento e smaltimento dei rifiuti a livello comunale o sovracomunale.

Art.3 – Definizione delle categorie di attività costruttive

1. Per nuova costruzione si intende l'insieme delle opere necessarie alla edificazione di un nuovo fabbricato autorizzato con titolo abilitativo.
2. Per ricostruzione s'intende l'operazione congiunta della demolizione di un edificio e la successiva edificazione di un fabbricato sostitutivo del preesistente, autorizzata con lo stesso titolo abilitativo.
3. Per ampliamento s'intende il complesso dei lavori finalizzati all'ampliamento di un fabbricato esistente che comporti una maggiorazione della s.l.p. dello stesso.
4. Per sopralzo s'intende un ampliamento della costruzione in senso verticale.
5. Per riconversione s'intende il complesso dei lavori finalizzati alla ristrutturazione, sia in termini edilizi che urbanistici, di edifici esistenti alla data d'adozione delle presenti norme, congiuntamente al cambio di destinazione d'uso conforme alle prescrizioni delle stesse.
6. Per intervento di manutenzione ordinaria s'intende quanto definito dalla parte II, art. 27, comma 1, lett. a), della L.R.12/05 e s.m.e i..
7. Per intervento di manutenzione straordinaria s'intende quanto definito dalla parte II, Art.27, comma 1, lett. b), della L.R.12/05 e s. m. e i.;
8. Per intervento di restauro e risanamento conservativo s'intende quanto definito dalla parte II, art. 27, comma 1, lett. c), della L.R.12/05 e s. m. e i..
9. Per intervento di ristrutturazione edilizia s'intende quanto definito dalla parte II, art. 27, comma 1, lett. d), della L.R.12/05 e s. m. e i.;
10. Per intervento di nuova costruzione s'intende quanto definito dalla parte II, art. 27, comma 1, lett. e), della L.R.12/05 e s. m. e i..
11. Per intervento di ristrutturazione urbanistica s'intende quanto definito dalla parte II, art. 27, comma 1, lett. f), della L.R.12/05 e s. m. e i..
12. In tutti gli interventi edilizi consentiti dalle presenti norme potranno essere applicati i disposti di cui alla L.R.20 aprile 1995, n.26.
13. Le definizioni di cui ai punti precedenti si considereranno automaticamente adeguate alle normative che dovessero eventualmente sopravvenire.

Art.4 – Definizione delle destinazioni d'uso

1. La destinazione d'uso di un'area è l'insieme delle attività ammesse, nell'area considerata, dalla norma di zona.
2. Per cambiamento di destinazione d'uso di un'area, di un edificio o parte di esso, anche se effettuato senza esecuzione di opere edilizie si intende il passaggio dall'una all'altra delle categorie distintamente elencate con lettere alfabetiche nelle presenti norme e può effettuarsi soltanto nel rispetto della destinazione e degli specifici parametri urbanistici dell'area e in conformità a quanto prescritto dalle presenti norme e dai regolamenti comunali.
3. I cambiamenti di destinazione d'uso di un edificio o parte di esso sono di norma soggetti al prescritto titolo autorizzativo.
4. Ogni categoria di destinazioni d'uso specifica la quantità di aree a servizi necessaria.
5. In caso di presenza di attività ammesse e compatibili appartenenti a classificazioni diverse, si applicano gli standard fissati per le diverse categorie dalla vigente legislazione urbanistica nazionale e regionale.
6. Le destinazioni d'uso sono definite per categorie indicate con lettere alfabetiche, raggruppate in classi di attività e, salvo specificazioni introdotte nelle singole zone, si individuano come segue:

A. Residenza

Edifici residenziali, inclusi gli spazi di pertinenza (cantine, soffitte, spazi per i parcheggi).

B. Attività ricettive

Edifici destinati ad attività disciplinate dalla L.R.15/07.

Le attività ricettive si suddividono in:

B1. Attività ricettive alberghiere: sono attività ricettive alberghiere le aziende organizzate per fornire al pubblico, con gestione unitaria, alloggio in almeno sette camere o appartamenti, con o senza servizio autonomo di cucina, ed altri servizi accessori per il soggiorno, compresi eventuali servizi di bar e ristorante.

Le attività ricettive alberghiere si distinguono in :

B1.1 Alberghi: quando offrono alloggio prevalentemente in camere;

B1.2 Residenze turistico alberghiere: quando offrono alloggio in appartamenti costituiti da uno o più locali, dotati di servizio autonomo di cucina;

B2. Attività ricettive non alberghiere: case per ferie, ostelli della gioventù, rifugi alpini e rifugi escursionistici, esercizi di affittacamere, case e appartamenti per vacanze, bed&breakfast, bivacchi fissi.

Parcheggi privati attività ricettive: per nuove costruzioni e ristrutturazione urbanistica almeno un posto auto ogni camera; per ristrutturazione edilizia almeno un posto auto ogni camera con la possibilità di monetizzarne il 100% da concordare con l'Amministrazione Comunale.

In ogni caso devono essere rispettati i parametri della L.122/89.

C. Attività produttive

Attività industriali e artigianali di produzione e trasformazione di beni, attività di deposito e stoccaggio, attività di commercio al dettaglio dei beni prodotti o lavorati, attività per il commercio all'ingrosso.

Sono inclusi negli spazi di supporto, le mense e le infermerie, oltre che gli alloggi residenziali per il custode e per il proprietario per una SLP pari al 20% della superficie edificata sino ad un massimo di 250 mq SLP per ogni attività produttiva.

Standard: 10% ST, di cui almeno il 50 % per parcheggi.

Per le attività di commercio al dettaglio e all'ingrosso 100% SLP, di cui almeno il 50 % per parcheggi.

D. Attività commerciali

Fanno parte delle attività commerciali:

1. **Attività commerciali al dettaglio, attività di sportello, attività per la ristorazione e pubblici esercizi, attività artigianali di servizio, insediamenti direzionali e commerciali**: standard 100% SLP, di cui almeno la metà per parcheggi opportunamente piantumati;
2. **Medie superfici di vendita**: standard ai sensi del R.R. 3/2000 e s.m.i. devono essere reperiti nella misura del 100% della SLP di vendita di cui almeno la metà per parcheggi opportunamente piantumati;
3. **Grandi strutture di vendita**: standard ai sensi del R.R. 3/2000 e s.m.i. devono essere reperiti nella misura del 200% della SLP di vendita di cui almeno la metà per parcheggi opportunamente piantumati.
4. **Centri di telefonia in sede fissa**: ai sensi dell'art.98bis della L.R.12/05 e s.m. e i. i nuovi centri devono reperire standard a parcheggio, oppure essere dotati di parcheggi privati, per una quantità pari al 150% della SLP. Gli standard non possono essere monetizzabili. I centri esistenti invece che non rispettano i requisiti dell'art.8 della L.R.6/06 possono trasferirsi in altro locale già commerciale, e conforme all'art.8, senza dover conguagliare i parcheggi.

E' ammesso, per gli spazi dedicati a funzioni necessarie allo svolgimento dell'attività del punto 2 e 3, un alloggio per struttura di vendita, quale residenza del custode o del proprietario per una SLP pari al 20% della superficie edificata sino ad un massimo di 150 mq di SLP, oltre che uffici amministrativi e direzionali della struttura di vendita insediata.

Sono considerate **non ammissibili** le attività produttive di cui al punto C del presente articolo.

E. Attività terziarie - uffici

Attività direzionali pubbliche e private, sedi di attività amministrative, bancarie, finanziarie, enti pubblici, istituzioni, studi professionali, attività di sportello, agenzie (turistiche, immobiliari, assicurative, ecc.).

Standard: 100% SLP, di cui almeno il 50 % per parcheggi opportunamente piantumati.

Sono ammessi gli spazi dedicati a funzioni necessarie allo svolgimento dell'attività principale: residenza del custode pari al 20% della SLP con un massimo di 150 mq, oltre che depositi.

F. Attività per il tempo libero

Attività per lo spettacolo, il tempo libero, l'istruzione, la cultura, la pratica sportiva e la cura personale.

Sono ammessi gli spazi dedicati a funzioni necessarie allo svolgimento dell'attività principale: residenza del custode pari al 20% della SLP fino ad un massimo di 150 mq, oltre che uffici amministrativi.

G. Attività congressuali

Attività congressuali ed espositive, incluse le attività di supporto.

Standard: 100% SLP, di cui almeno il 50 % per parcheggi opportunamente piantumati.

H. Attività agricole

Attività agricole e di allevamento secondo le specificazioni della L.R.12/05 e s.m.i.

Agriturismo ai sensi della L.R.16/79 e successive modifiche e integrazioni.

Sono ammessi gli spazi dedicati a funzioni necessarie allo svolgimento dell'attività principale e la residenza del conduttore.

Le tipologie edificatorie devono essere coerenti con la locale tradizione agricola obbligatoriamente valutata dalla Commissione del Paesaggio anche in relazione alle caratteristiche architettoniche in funzione della relativa destinazione d'uso.

I. Attività di servizi

1. Standard a livello comunale:

- a) istruzione inferiore (asili nido, scuole materne, scuole dell'obbligo);
- b) attrezzature di interesse comune (attrezzature religiose, culturali, sociali, assistenziali, sanitarie, amministrative, per pubblici servizi, protezione civile ed altre);
- c) parchi gioco e giardini, spazi pubblici alberati;
- d) sport;
- e) parcheggi;

2. Attrezzature di interesse generale:

- a) istruzione superiore;
- b) sanità;
- c) altre attrezzature.

Sono ammessi gli spazi dedicati a funzioni necessarie allo svolgimento dell'attività principale.

L. Attività termali

Attività di cura termale.

Standard: 100% SLP, di cui almeno il 50 % per parcheggi opportunamente piantumati.

Sono ammessi gli spazi dedicati a funzioni necessarie allo svolgimento dell'attività principale: residenza del custode pari al 20% della SLP fino ad un massimo di 150 mq, oltre che uffici amministrativi.

Art.5 – Attuazione del Piano delle Regole

1. Le previsioni del Piano delle Regole si attuano mediante dichiarazione inizio attività, permesso di costruire, o attraverso strumento urbanistico attuativo, e nel rispetto delle indicazioni riportate all'interno delle schede progettuali allegata alla presente normativa.
2. Il Piano delle Regole definisce le zone nelle quali è ammesso l'intervento a mezzo di dichiarazione inizio attività o permesso di costruire e quelle in cui il permesso di costruire è subordinato alla approvazione di strumenti urbanistici attuativi.
3. Le aree per i servizi, devono essere cedute gratuitamente o asservite all'uso pubblico in sede di pianificazione attuativa.
4. L'Amministrazione, in alternativa alla cessione gratuita, può procedere alla monetizzazione delle aree per i servizi (ai sensi dell'Art.46 della L.R.11/03/2005 n.12).
5. Il valore di monetizzazione per le aree a servizi è stabilito dall'Amministrazione Comunale con apposita delibera.

Art.6 – Attuazione delle previsioni del Piano delle Regole relative alla viabilità

1. Le previsioni del Piano delle Regole relative alla viabilità hanno valore indicativo e possono essere meglio precisate ed integrate in sede di pianificazione attuativa e o di progetto esecutivo.
2. Per quanto attiene alla progettazione ed alla realizzazione di spazi pedonali, marciapiedi, attraversamenti pedonali, scale e rampe pubbliche, servizi igienici pubblici, arredo urbano, parcheggi, circolazione e sosta di veicoli al servizio di persone disabili, saranno da rispettare rigorosamente i disposti fissati dalla disciplina della normativa in materia d'abbattimento delle barriere architettoniche, in particolare i disposti di cui al D.P.R. 503/96.
3. Le specifiche tecniche delle previsioni viabilistiche interne agli ambiti di trasformazione e le relative modalità di attuazione delle stesse verranno definite in sede di stipula della convenzione, secondo i disposti dell' art.46 L.R.12/05.
4. In fase progettuale ed esecutiva delle opere relative alla nuova viabilità, dovranno essere previsti appositi corridoi ecologici, al fine di evitare la creazione di barriere artificiali.

Art.7 – Efficacia delle norme del Piano delle Regole

1. Tutte le disposizioni contenute nelle presenti norme, producono effetti diretti sul regime giuridico dei suoli come specificato dall'art.10 comma 6 L.R.12/05.
2. In caso di contrasto, le presenti norme prevalgono sulle prescrizioni contenute nel regolamento edilizio locale.

Art.8 – Facoltà di deroga

Sono ammesse deroghe alle previsioni e alle indicazioni fissate dal Piano delle Regole soltanto per la realizzazione di edifici ed impianti pubblici o di interesse pubblico, circolare 3210/1967, secondo le disposizioni dell'art.40 della L.R.12/05.

TITOLO II – VINCOLI E PRESCRIZIONI

CAPO I – Vincoli derivanti da pianificazione sovraordinata

Art.9 – Vincoli e prescrizioni relative al piano di assetto idrogeologico

1. Tutte le previsioni contenute negli elaborati costituenti il Piano delle Regole sono soggette al rispetto della normativa relativa al “Piano di assetto Idrogeologico” disciplinato dalla L. 183 del 18/05/1989.
2. Il “Piano di Assetto Idrogeologico” classifica gli ambiti fluviali definendo all’ Art.28 le fasce di classificazione:
 - *“Fascia di deflusso della piena (Fascia A), costituita dalla porzione di alveo che è sede prevalente del deflusso della corrente per la piena di riferimento, come definita nell’Allegato 3 “Metodo di delimitazione delle fasce fluviali” al Titolo II delle presenti Norme, ovvero che è costituita dall’insieme delle forme fluviali riattivabili durante gli stati di piena.*
 - *Fascia di esondazione (Fascia B), esterna alla precedente, costituita dalla porzione di territorio interessata da inondazione al verificarsi della piena di riferimento...Il limite di tale fascia si estende fino al punto in cui le quote naturali del terreno sono superiori ai livelli idrici corrispondenti alla piena di riferimento, ovvero sino alle opere idrauliche esistenti o programmate di controllo delle inondazioni (argini o altre opere di contenimento).*
 - *Area di inondazione per piena catastrofica (Fascia C), costituita dalla porzione di territorio esterna alla precedente (Fascia B), che può essere interessata da inondazione al verificarsi di eventi di piena più gravosi di quella di riferimento.”*
3. Il “Piano di Assetto Idrogeologico” all’art.29 comma 2, 3, 5, all’art.30 comma 2, 3, 4, all’art.31 comma 4, 5, stabilisce normativa specifica di intervento per le fasce sopra descritte:
 - **Fascia di deflusso della piena (Fascia A) – Art.29**
Nella Fascia A sono vietate:
 - a) *le attività di trasformazione dello stato dei luoghi, che modifichino l’assetto morfologico, idraulico, infrastrutturale, edilizio, fatte salve le prescrizioni dei successivi articoli;*
 - b) *la realizzazione di nuovi impianti di smaltimento e di recupero dei rifiuti, l’ampliamento degli stessi impianti esistenti, nonché l’esercizio delle operazioni di smaltimento e recupero dei rifiuti, così come definiti dal D.Lgs. 5 febbraio 1997, n.22, fatto salvo quanto previsto al successivo comma 3, lett.l);*
 - c) *la realizzazione di nuovi impianti di trattamento delle acque reflue, nonché l’ampliamento degli impianti esistenti di trattamento delle acque reflue, fatto salvo quanto previsto al successivo comma 3, lett. m);*
 - d) *le coltivazioni erbacee non permanenti e arboree, fatta eccezione per gli interventi di bioingegneria forestale e gli impianti di rinaturazione con specie autoctone, per una ampiezza di almeno 10 m dal ciglio di sponda, al fine di assicurare il mantenimento o il ripristino di una fascia continua di vegetazione spontanea lungo le sponde dell’alveo inciso, avente funzione di stabilizzazione delle sponde e riduzione della velocità della corrente; le Regioni provvederanno a disciplinare tale divieto nell’ambito degli interventi di trasformazione e gestione del suolo e del soprassuolo, ai sensi dell’art.41 del D.Lgs. 11 maggio 1999, n.152 e successive modifiche e integrazioni, ferme restando le disposizioni di cui al Capo VII del R.D. 25 luglio 1904, n.523;*
 - e) *la realizzazione di complessi ricettivi all’aperto;*
 - f) *il deposito a cielo aperto, ancorché provvisorio, di materiali di qualsiasi genere.*

Sono per contro consentiti:

- a) *i cambi colturali, che potranno interessare esclusivamente aree attualmente coltivate;*
- b) *gli interventi volti alla ricostituzione degli equilibri naturali alterati e alla eliminazione, per quanto possibile, dei fattori incompatibili di interferenza antropica;*
- c) *le occupazioni temporanee se non riducono la capacità di portata dell'alveo, realizzate in modo da non arrecare danno o da risultare di pregiudizio per la pubblica incolumità in caso di piena;*
- d) *i prelievi manuali di ciottoli, senza taglio di vegetazione, per quantitativi non superiori a 150 m³ annui;*
- e) *la realizzazione di accessi per natanti alle cave di estrazione ubicate in golena, per il trasporto all'impianto di trasformazione, purché inserite in programmi individuati nell'ambito dei Piani di settore;*
- f) *i depositi temporanei conseguenti e connessi ad attività estrattiva autorizzata ed agli impianti di trattamento del materiale estratto e presente nel luogo di produzione da realizzare secondo le modalità prescritte dal dispositivo di autorizzazione;*
- g) *il miglioramento fondiario limitato alle infrastrutture rurali compatibili con l'assetto della fascia;*
- h) *il deposito temporaneo a cielo aperto di materiali che per le loro caratteristiche non si identificano come rifiuti, finalizzato ad interventi di recupero ambientale comportanti il ritombamento di cave;*
- i) *il deposito temporaneo di rifiuti come definito all'art.6, comma 1, let. m), del D.Lgs. 5 febbraio 1997, n.22;*
- j) *l'esercizio delle operazioni di smaltimento e recupero dei rifiuti già autorizzate ai sensi del D.Lgs. 5 febbraio 1997, n.22 (o per le quali sia stata presentata comunicazione di inizio attività, nel rispetto delle norme tecniche e dei requisiti specificati all'art.31 dello stesso D.Lgs. 22/1997) alla data di entrata in vigore del Piano, limitatamente alla durata dell'autorizzazione stessa. Tale autorizzazione può essere rinnovata fino ad esaurimento della capacità residua derivante dalla autorizzazione originaria per le discariche e fino al termine della vita tecnica per gli impianti a tecnologia complessa, previo studio di compatibilità valicato dall'Autorità competente. Alla scadenza devono essere effettuate le operazioni di messa in sicurezza e ripristino del sito, così come definite all'art.6 del suddetto decreto legislativo;*
- k) *l'adeguamento degli impianti esistenti di trattamento delle acque reflue alle normative vigenti, anche a mezzo di eventuali ampliamenti funzionali...*

Gli interventi consentiti debbono assicurare il mantenimento o il miglioramento delle condizioni di drenaggio superficiale dell'area, l'assenza di interferenze negative con il regime delle falde freatiche presenti e con la sicurezza delle opere di difesa esistenti.

• **Fascia di esondazione (Fascia B) – Art.30**

Nella Fascia B sono vietati:

- a) *gli interventi che comportino una riduzione apprezzabile o una parzializzazione della capacità di invaso, salvo che questi interventi prevedano un pari aumento delle capacità di invaso in area idraulicamente equivalente;*
- b) *la realizzazione di nuovi impianti di smaltimento e di recupero dei rifiuti, l'ampliamento degli stessi impianti esistenti, nonché l'esercizio delle operazioni di smaltimento e recupero dei rifiuti, così come definiti dal D.Lgs. 5 febbraio 1997, n.22, fatto salvo quanto previsto al precedente art.29, comma 3, let. l);*
- c) *in presenza di argini, interventi e strutture che tendano a orientare la corrente verso il rilevato e scavi o abbassamenti del piano di campagna che possano compromettere la stabilità delle fondazioni dell'argine.*

Sono per contro consentiti, oltre agli interventi di cui al precedente art.29:

- a) *gli interventi di sistemazione idraulica quali argini o casse di espansione e ogni altra misura idraulica atta ad incidere sulle dinamiche fluviali, solo se compatibili con l'assetto di progetto dell'alveo derivante dalla delimitazione della fascia;*
- b) *gli impianti di trattamento d'acque reflue, qualora sia dimostrata l'impossibilità della loro localizzazione al di fuori delle fasce, nonché gli ampliamenti e messa in sicurezza di quelli esistenti; i relativi interventi sono soggetti a parere di compatibilità dell'Autorità di bacino ai sensi e per gli effetti del successivo art.38, espresso anche sulla base di quanto previsto all'art.38 bis;*
- c) *la realizzazione di complessi ricettivi all'aperto, previo studio di compatibilità dell'intervento con lo stato di dissesto esistente;*
- d) *l'accumulo temporaneo di letame per uso agronomico e la realizzazione di contenitori per il trattamento e/o stoccaggio degli effluenti zootecnici, ferme restando le disposizioni all'art.38 del D.Lgs. 152/1999 e successive modifiche e integrazioni;*
- e) *il completamento degli esistenti impianti di smaltimento e recupero dei rifiuti a tecnologia complessa, quand'esso risultasse indispensabile per il raggiungimento dell'autonomia degli ambiti territoriali ottimali, così come individuati dalla pianificazione regionale e provinciale; i relativi interventi sono soggetti a parere di compatibilità dell'Autorità di bacino ai sensi e per gli effetti del successivo art.38, espresso anche sulla base di quanto previsto all'art.38 bis.*

Gli interventi consentiti debbono assicurare il mantenimento o il miglioramento delle condizioni di drenaggio superficiale dell'area, l'assenza di interferenze negative con il regime delle falde freatiche presenti e con la sicurezza delle opere di difesa esistenti.

• **Area di inondazione per piena catastrofica (Fascia C) – Art.31**

- *Compete agli strumenti di pianificazione territoriale e urbanistica, regolamentare le attività consentite, i limiti e i divieti per i territori ricadenti in fascia C.*
- *Nei territori della Fascia C, delimitati con segno grafico indicato come “limite di progetto tra la Fascia B e la Fascia C” nelle tavole grafiche, per i quali non siano in vigore misure di salvaguardia ai sensi dell'art.17, comma 6, della L. 183/1989, i Comuni competenti, in sede di adeguamento degli strumenti urbanistici, entro il termine fissato dal suddetto art.17, comma 6, ed anche sulla base degli indirizzi emanati dalle Regioni ai sensi del medesimo art.17, comma 6, sono tenuti a valutare le condizioni di rischio e, al fine di minimizzare le stesse ad applicare anche parzialmente, fino alla avvenuta realizzazione delle opere, gli articoli delle presenti Norme relative alla Fascia B, nel rispetto di quanto previsto dall'art.1, comma 1, let. b), del D.L. n. 279/2000 convertito, con modificazioni, in L. 365/2000 .*

4. Il “Piano di assetto Idrogeologico” classifica le aree a rischio idrogeologico molto elevato all'art.49, riprendendo le aree del Piano Straordinario per le aree a rischio idrogeologico molto elevato denominato PS267 redatto ai sensi della L. 267/88.

Nello specifico si individuano due tipologie di aree a rischio idrogeologico molto elevato:

- **ZONA 1:** *area instabile o che presenta un'elevata probabilità di coinvolgimento, in tempi brevi, direttamente dal fenomeno e dall'evoluzione dello stesso;*
- **ZONA 2:** *area potenzialmente interessata dal manifestarsi di fenomeni di instabilità coinvolgenti settori più ampi di quelli attualmente riconosciuti o in cui l'intensità dei fenomeni è modesta in rapporto ai danni potenziali sui beni esposti.*

5. Il “Piano di assetto Idrogeologico” all'Art.50 stabilisce normativa specifica di intervento per le aree sopra descritte:

Nella **Zona 1** sono **esclusivamente consentiti:**

- “gli interventi di demolizione senza ricostruzione;

- gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro, risanamento conservativo, così come definiti alle lettere a), b), c) dell'Art.31 della L. 457/78, senza aumenti di superficie e volume, salvo gli adeguamenti necessari per il rispetto delle norme di legge;
- le azioni volte a mitigare la vulnerabilità degli edifici e degli impianti esistenti e a migliorare la tutela della pubblica incolumità con riferimento alle caratteristiche del fenomeno atteso. Le sole opere consentite sono quelle rivolte al consolidamento statico dell'edificio o alla protezione dello stesso;
- gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria relativi alle reti infrastrutturali;
- gli interventi volti alla tutela e alla salvaguardia degli edifici e dei manufatti vincolati ai sensi del D.Lgs. 490/99 e successive modifiche e integrazioni, nonché di quelli di valore storico-culturale così classificati in strumenti di pianificazione urbanistica e territoriale vigenti;
- gli interventi per la mitigazione del rischio idrogeologico e idraulico presente e per il monitoraggio dei fenomeni;
- la ristrutturazione e la realizzazione di infrastrutture lineari e a rete riferite a servizi pubblici essenziali non altrimenti localizzabili, previo studio di compatibilità dell'intervento con lo stato di dissesto esistente valicato dall'Autorità competente. Gli interventi devono comunque garantire la sicurezza dell'esercizio delle funzioni per cui sono destinati, tenuto conto dello stato di dissesto in essere.

Per gli edifici ricadenti nella ZONA 1 già gravemente compromessi nella stabilità strutturale per effetto dei fenomeni di dissesto in atto, sono esclusivamente consentiti gli interventi di demolizione senza ricostruzione e quelli temporanei volti alla tutela della pubblica incolumità”.

Nella Zona 2 sono esclusivamente consentiti, “oltre agli interventi di cui ai precedenti commi:

- gli interventi di ristrutturazione edilizia, così come definiti alla lettera d) dell'art.31 della L. 457/78;
- gli interventi di ampliamento degli edifici esistenti unicamente per motivate necessità di adeguamento igienico-funzionale, ove necessario, per il rispetto della legislazione in vigore anche in materia di sicurezza del lavoro connessi ad esigenze delle attività e degli usi in atto;
- la realizzazione di nuove attrezzature e infrastrutture rurali compatibili con le condizioni di dissesto presente; sono comunque escluse le nuove residenze rurali;
- gli interventi di adeguamento e ristrutturazione delle reti infrastrutturali”.

Art.10 – Vincoli e prescrizioni relative al reticolo idrico minore

1. Tutte le previsioni contenute negli elaborati costituenti il Piano delle Regole sono soggette al rispetto della normativa prevista dagli elaborati costituenti il “Reticolo Idrico Minore” predisposto dall'Amministrazione Comunale, ai sensi della D.G.R. 37511/98 e D.G.R. 7868/01.
2. Le fasce di rispetto prefissate sono generalmente di mt. 10,00 con la sola eccezione dei casi nei quali, vista la mancanza di possibilità di eccedenza nella portata oltre quella massima predefinita e la impossibilità di trasporto di materiale solido in quantità preoccupante, viene ridotta a mt. 5,00.
3. Gli elaborati costituenti il Piano delle Regole indicanti l'andamento planimetrico dei corsi d'acqua e delle relative fasce di rispetto del reticolo idrico minore rappresentano la situazione visibile alla data odierna e sono indicativi. Nel caso di variazione planimetrica dei tracciati dei corsi d'acqua che dovessero registrarsi con rilievi di maggior dettaglio o conseguentemente a deviazioni naturali o volute e regolarmente autorizzate, si prescrive che le distanze per la definizione delle fasce di rispetto, dovranno essere considerate quelle reali al momento del rilievo strumentale quotato dell'area di intervento.
4. Nel caso di tratti tombinati che pure si registrano, gli elaborati costituenti il Piano delle Regole indicano il presunto andamento sotterraneo del corso d'acqua, in caso di intervento riguardante la fascia di rispetto indicata o le sue immediate vicinanze, i progettisti, sotto la propria piena responsabilità, dovranno provvedere a presentare all'ufficio comunale competente, specifico e

dettagliato rilievo planimetrico quotato dell'area di intervento con la conseguente definizione esecutiva della fascia di rispetto dalle dimensioni indicate salvo deroga, motivata sotto il profilo idraulico, concedibile con provvedimento della Giunta Comunale.

In ogni caso è preminente la fascia reale rispetto a quella indicativa contenuta negli elaborati allegati.

5. Nel caso in cui, durante lavori di escavazione si rilevino nuovi corsi d'acqua sotterranei o tratti non indicati, l'ufficio tecnico comunale dovrà provvedere ad aggiornare la parte cartografica ed il nuovo corso o tratto di esso dovrà sottostare alle presenti norme.

Art.11 – Vincoli e prescrizioni relative a pozzi o sorgenti

1. Gli elaborati costituenti il Piano delle Regole individuano le opere di presa e le costruzioni di servizio, per la captazione delle acque destinate al consumo umano. Per tali manufatti il Piano delle Regole recepisce le norme in materia ambientale fissate dal D.P.R. 236/88, attraverso l'introduzione delle zone di tutela assoluta e delle zone di rispetto per le quali valgono le prescrizioni fissate dagli Art.5, 6 del D.P.R. 236/88. Circa la disciplina degli interventi nelle zone di rispetto si applicano i disposti della D.G.R. 12693 del 10/04/03.
2. Per la prevenzione dall'inquinamento delle falde profonde dovrà essere assolutamente evitata l'interconnessione tra le falde superficiali e le stesse falde profonde. Gli interventi per la costruzione di nuovi pozzi di captazione, dovranno predisporre specifici provvedimenti di isolamento esterno con idonei materiali, atti ad impedire la possibilità di afflusso delle acque delle falde superficiali nelle sottostanti falde profonde.
3. Per gli interventi previsti nelle zone di tutela assoluta e nelle zone di rispetto sarà necessario provvedere ad uno studio idrogeologico, idrochimico e ambientale approfondito.

Art.12 – Vincoli e prescrizioni relative agli ambiti di particolare interesse ambientale

1. Tutte le previsioni contenute negli elaborati costituenti il Piano delle Regole sono soggette al rispetto della normativa relativa dal "Piano Territoriale Regionale", approvato con deliberazione del 19/01/2010, n.951, pubblicata sul Bollettino Ufficiale della Regione Lombardia n.6, 3° Supplemento Straordinario del 11 febbraio 2010.
2. Gli Ambiti di particolare interesse ambientale sono stati individuati in attuazione alle disposizioni dell' art.1-ter L. 431/85 con la D.G.R. 10 dicembre 1985, n.3859, che definisce tali ambiti come "territorio comunale al di sopra della linea di livello dei 1000 m".
3. Il "Piano Territoriale Regionale" ha successivamente distinto all'interno di questa categoria due tipologie di ambiti di tutela:
 - gli ambiti di elevata naturalità definiti dall'art.17 delle Norme di attuazione come "quei vasti ambiti nei quali la pressione antropica, intesa come insediamento stabile, prelievo di risorse o semplice presenza di edificazione, è storicamente limitata".
 - gli ambiti di specifico valore storico-ambientale e di contiguità ai parchi regionali individuati puntualmente dall' art.18 delle Norme di attuazione.
4. Il "Piano Territoriale Regionale", all'art.17 stabilisce normativa specifica di intervento per le aree sopra descritte: "gli interventi sottoelencati sono soggetti alla seguente disciplina, fatti comunque salvi gli indirizzi e le determinazioni contenuti nel Piano del Paesaggio Lombardo nonché le procedure di V.I.A., qualora previste dalla vigente legislazione:
 - a) *la realizzazione di nuove attrezzature relative allo sviluppo ricettivo, sportivo e turistico, è possibile solo se prevista nel Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale; nelle more dell'entrata in vigore del P.T.C.P. sono ammessi esclusivamente i predetti interventi che siano ricompresi in strumenti di programmazione regionale e in piani urbanistici attuativi, in tali casi il piano attuativo è definito di interesse sovracomunale, ai sensi dell'art. 9, comma 1, lettera a) della L.R.23/1997;*

- b) *la realizzazione di opere relative alle attività estrattive di cava e l'apertura di nuove discariche, è possibile solo se prevista in atti di programmazione o pianificazione territoriale di livello regionale o provinciale;*
- c) *la realizzazione di nuove strade di comunicazione e di nuove linee per il trasporto di energia e fluidi, che non siano meri allacciamenti di strutture esistenti, è consentita individuando le opportune forme di mitigazione, previa verifica dell'impraticabilità di soluzioni alternative a minore impatto da argomentare con apposita relazione in sede progettuale;*
- d) *gli interventi edilizi sulle aree individuate a seguito dell'adeguamento degli strumenti urbanistici generali alla nuova normativa urbanistica regionale o a varianti comunque definite sono soggetti a piani attuativi di interesse sovracomunale ai sensi dell'art. 9, comma 1, lett. a), della L.R.23/1997”.*

Art.13 – Vincoli e prescrizioni relative agli ambiti agricoli di interesse strategico

1. Tutte le previsioni contenute negli elaborati costituenti il Piano delle Regole sono soggette al rispetto della normativa prevista dal “Piano Territoriale di Coordinamento” (NTA PTCP Art.126) relativa agli ambiti agricoli di interesse strategico individuati in collaborazione con i comuni.
2. Gli ambiti agricoli di interesse strategico vengono riportati nel Piano delle Regole in coerenza con l'Art.27 e l'Art.126 comma 2 NTA PTCP.
3. Tutte le previsioni contenute negli elaborati costituenti il Piano delle Regole unitamente all'individuazione degli ambiti agricoli di interesse strategico, recepiscono l'Art.126 comma 11, ed in particolare :”*le direttive della vigente disciplina degli usi agricoli del suolo dei PTC dei Parchi Regionali.*

In caso di revisione, variante o approvazione dei PTC dei Parchi con riferimento alla tematica agricola o di predisposizione di Piani Attuativi di Settore in tema di agricoltura, gli Enti Gestori possono modificare gli ambiti agricoli di interesse strategico come individuati dalla Provincia in collaborazione con i Comuni nel rispetto dei contenuti, degli obiettivi e dei criteri dell'art.126 NTA PTCP garantendo coerenza e continuità con gli ambiti esterni al proprio territorio.

Gli enti gestori disciplinano ulteriori norme di tutela e valorizzazione per le aree agricole.

L'eventuale individuazione di aree in cui è ammessa la trasformazione a fini insediativi deve essere concertata con la Provincia”.

Il PTCP mette in atto misure volte a tutelare e valorizzare il ruolo dell'agricoltura come settore produttivo e come fattore per il miglioramento del territorio dal punto di vista ambientale e paesistico.

A tale fine il piano, ai sensi dell'art 15 comma 4 della L.R.12/2005 :

- individua gli ambiti agricoli di interesse strategico, in stretta collaborazione con i comuni;
- definisce i criteri per l'individuazione delle aree agricole nella pianificazione comunale;
- definisce specifiche norme di valorizzazione, uso e tutela, in rapporto con gli strumenti di pianificazione e programmazione regionali.

Nel rispetto dei contenuti della L.R.12/2005 e successivi documenti attuativi, nonché della normativa europea di settore, gli obiettivi del PTCP sono:

- sostenere la competitività del settore agro-forestale mediante mantenimento delle aziende presenti sul territorio, favorendo la qualificazione di peculiari filiere e produzioni tipiche, e puntando sull'innovazione e sulla qualità del prodotto agricolo;
- garantire uno sviluppo equilibrato delle diverse attività sul territorio nel rispetto delle vocazioni prevalenti, minimizzando il consumo di suolo agricolo e compattando la forma urbana al fine di evitare la frammentazione del tessuto agricolo;
- garantire l'integrazione fra le politiche settoriali e gli strumenti di pianificazione e programmazione in materia di agricoltura;

- preservare i terreni a maggiore produttività o in grado di garantire produzioni di qualità anche in relazione all’ordinamento colturale prevalente;
- valorizzare le attività di carattere agriturismo e di presidio del territorio complementari alle tradizionali attività agricole e di allevamento;
- tutelare e rafforzare gli elementi che caratterizzano il paesaggio agrario, anche nei rapporti con i centri storici e le altre rilevanze storico architettoniche presenti sul territorio;
- tutelare l’edilizia rurale con valore storico testimoniale e le qualità paesistiche da essa generate;
- migliorare l’ambiente e lo spazio rurale attraverso la promozione di un uso sostenibile dei terreni agricoli e delle superfici forestali;
- tutelare gli aspetti naturalistici esistenti e realizzare interventi volti all’attuazione della rete ecologica provinciale;
- tutelare la risorsa idrica e del reticolo irriguo minore, quale elemento essenziale per la competitività del settore e la qualità del prodotto.

Art.14 – Vincoli e prescrizioni relative alla zona costiera del Lago Moro

1. Tutte le previsioni contenute negli elaborati costituenti il Piano delle Regole sono soggette al rispetto della normativa prevista per la zona costiera del Lago Moro, soggetta a vincolo paesistico apposto ai sensi della D.Lgs.42/04.
2. Gli eventuali interventi ammissibili in detta zona dovranno rispettare i disposti di cui al D.M. 12 novembre 1968 di apposizione del vincolo, in quanto zona dichiarata di notevole interesse pubblico, costituente altresì una bellezza panoramica come quadro naturale, e le prescrizioni derivanti dall’applicazione della D.Lgs.42/04.

Art.15 – Vincoli e prescrizioni relative ai beni culturali e del paesaggio

1. Gli elaborati costituenti il Piano delle Regole individuano i beni culturali e del paesaggio per i quali si impone il rispetto del D.Lgs.42/04 “Codice dei beni culturali e del paesaggio”, redatto ai sensi dell’art.10 della L. 137/02 e del D.Lgs. 490/99 "Testo unico delle disposizioni legislative in materia di beni culturali e ambientali”.
2. I beni culturali e del paesaggio individuati ai sensi dell’art.10 e dell’art.142 del D.Lgs.42/04 sono costituiti per il Comune di Darfo Boario Terme da:
 - i territori contermini ai laghi per una fascia della profondità di 300 metri dalla linea di battigia, anche per i territori elevati sui laghi;
 - i territori montani per la parte eccedente 1.600 metri sul livello del mare;
 - i fiumi, i torrenti, i corsi d’acqua iscritti negli elenchi previsti dal testo unico delle disposizioni di legge sulle acque ed impianti elettrici, approvato con R.D. 1775/33, e le relative sponde o piedi degli argini per una fascia di 150 metri ciascuna;
 - i beni culturali.
3. Per la tutela del patrimonio artistico culturale individuato secondo il “Repertorio dei beni storico artistici della Provincia di Brescia” e riportato nell’ allegato II NTA PTCP, il Piano delle Regole recepisce integralmente quanto normato nell’Art.88 delle NTA del PTCP.

Art.16 – Vincoli e prescrizioni relative agli allevamenti di animali

1. Gli elaborati costituenti il Piano delle Regole individuano gli allevamenti di animali per i quali devono essere rispettate le prescrizioni fissate dalla L.R.37/93 e dal suo regolamento attuativo, dalla D.G.R. 34964/98, dalla D.D.R.L. 20109/05. Le distanze devono essere rispettate unicamente per gli ambiti ATR “ambiti di trasformazione residenziale”.
Per gli allevamenti esistenti alla data di adozione del PGT, posti nelle zone di completamento, e per gli allevamenti esistenti alla data di adozione del PGT, posti all’esterno delle zone di completamento

che non rispettino le distanze di zona, sono ammesse esclusivamente opere di manutenzione ordinaria e straordinaria (art. 27 comma 1 lett. A) e lett. B) L.R. 12/05).

I predetti allevamenti debbono adottare tutti gli accorgimenti e le migliorie tecnico/impiantistiche atte ad eliminare ogni molestia, e le emissioni prodotte dall'attività.

Per gli allevamenti esistenti all'interno delle zone di completamento, in caso di dismissione dell'attività, sono ammessi il recupero alla residenza delle volumetrie esistenti alla data di adozione del PGT.

Per gli ambiti territorialmente interessati dalle fasce di rispetto da allevamenti intensivi si richiama l'art.63 delle NTA del PTCP, che ha come obiettivo principale di evitare le interferenze fra particolari insediamenti e zone edificate che possano provocare problemi di tipo sanitario per contaminazione dell'aria, dell'acqua e del suolo.

2. In particolare si specifica che:

- a. in tutto il territorio agricolo non è ammessa la realizzazione di nuove attività quali allevamenti, stalle, impianti di trasformazione dei prodotti e similari a distanza dai confini di proprietà inferiore a quanto prevedono le norme vigenti alla data della loro realizzazione;
 - b. gli edifici, adibiti a stalle, esistenti in zona agricola, che non rispettano i limiti di distanza dai confini di proprietà di cui al precedente punto devono realizzare migliorie tecnico impiantistiche atte ad eliminare ogni molestia. Non possono, in questi casi, essere ammessi cambi di specie allevata se non verso specie a minore impatto (p.es. da suini a bovini, ma non viceversa – da bovini da carne a bovini da latte e non viceversa), con numero di capi che comunque garantiscano un miglioramento in termini di impatto;
 - c. la distanza tra le strutture agricole di allevamento ed i corpi idrici presenti sul territorio non può essere inferiore a m 50,00, mentre non possono essere realizzate nell'area di rispetto delle fonti di approvvigionamento di acque destinate al consumo umano come definite dal D.Lgs.n.258/00 e n.152/06;
 - d. le concimaie, i pozzi neri ed in genere tutti i serbatoi di raccolta dei liquami provenienti dalle attività aziendali devono essere ubicati ad una distanza dalle abitazioni di pertinenza dell'azienda agricola di almeno 50 m e a distanza non minore di 10 m dalle strade pubbliche.
 - e. sono vietati gli allevamenti e le concimaie all'interno delle zone residenziali pur avendo le distanze previste;
3. Le distanze di rispetto dagli allevamenti esistenti indicate in cartografia non assumono valore prescrittivo e sono da considerarsi indicative; le stesse potranno subire riduzioni a seguito di valutazioni locali specifiche degli enti competenti, o a seguito di aggiornamenti.

Art.17 – Vincoli e prescrizioni relative al risparmio energetico

1. Per ottenere il rilascio del certificato di agibilità in caso di interventi di cui all'art.3 D. Lgs. 192/05 deve essere presentato l'Attestato di Certificazione Energetica agli uffici competenti.
2. Tutti gli interventi dovranno rispettare i disposti della L.10/91 rivista del D.Lgs.192/05 e del D.Lgs.311/06.
3. La procedura di certificazione adottata prevede sette categorie di consumo, contraddistinte da apposita lettera (dalla A alla G):
 - Classe A Fabbisogno Energetico < 30 kWh/mq anno (molto basso);
 - Classe B Fabbisogno Energetico < 50 kWh/mq anno (basso);
 - Classe C Fabbisogno Energetico < 70 kWh/mq anno (basso);
 - Classe D Fabbisogno Energetico < 90 kWh/mq anno (medio);
 - Classe E Fabbisogno Energetico < 120 kWh/mq anno (medio);
 - Classe F Fabbisogno Energetico < 160 kWh/mq anno (medio/alto);
 - Classe G Fabbisogno Energetico > 160 kWh/mq anno (alto).

Il fabbisogno energetico specifico indicato nell'Attestato di Certificazione Energetica dovrà essere calcolato considerando il solo riscaldamento e, quindi, le dispersioni termiche dell'involucro, i ponti termici ed i ricambi d'aria ai quali andranno sottratti gli apporti gratuiti, gli eventuali contributi all'impiego di componenti bioclimatici (guadagni diretti, serre bioclimatiche, etc.) e di sistemi solari attivi (impianti solari ad aria o ad acqua per il riscaldamento). L'indicatore utilizzato esprime il fabbisogno energetico relativo all'intera stagione di riscaldamento (kWh/anno), rapportato alla superficie utile dell'edificio delle zone riscaldate.

Art.18 – Vincoli e prescrizioni relative alle fasce di rispetto aree per sedi ferroviarie

La fascia di rispetto ferroviario comprende le aree destinate alla protezione delle sedi ferroviarie, ai sensi dell'Art.49 del D.P.R.753/80, nelle quali è vietato costruire, ricostruire e ampliare edifici. Sugli edifici esistenti sono ammessi interventi di ristrutturazione, restauro ed adeguamento alle norme di sicurezza, antinfortunistica ed antincendio, e comunque nei limiti di cui all'Art.3, comma 1, lett. a), b), c) del D.P.R.380/01.

Sono consentite deroghe alle anzidette distanze di protezione delle sedi ferroviarie ai sensi dell'Art.60 D.P.R. 753/80.

Art.19 – Vincoli e prescrizioni relative alle fasce di rispetto delle sedi stradali

1. Gli elaborati costituenti il Piano delle Regole delimitano le linee di arretramento dell'edificazione per il rispetto dei tracciati stradali e la relativa zona di rispetto.

Le distanze di arretramento dell'edificazione dalle sedi stradali sono individuate secondo i criteri fissati dal D.M. 1404/1968 e secondo la classificazione prevista dal Piano del Traffico della Viabilità Extraurbana della Provincia di Brescia (PTVE).

Tali arretramenti sono individuati in funzione della categoria dell'infrastruttura viabilistica per la quale si rende necessaria la fascia di rispetto.

Le fasce di rispetto sono funzionali alla protezione del traffico, alla realizzazione delle nuove strade, all'ampliamento delle strade esistenti, alla realizzazione dei relativi servizi, all'approntamento di percorsi pedonali e di piste ciclopedonali, nonché alla protezione della sede stradale nei riguardi dell'edificazione e viceversa.

2. Le aree concorrono al calcolo dei parametri urbanistici secondo le norme della zona cui appartengono, l'edificazione è consentita oltre la linea di arretramento.

È ammessa la realizzazione di impianti per la distribuzione di carburante, di verde di arredo e protezione, di parcheggi purché le opere previste per le loro modalità progettuali non arrechino danno o pregiudizio alla viabilità o alla sicurezza del traffico.

Non sono ammesse recinzioni piene ma solo in rete metallica.

3. Sugli edifici esistenti non sono ammessi interventi se non esclusivamente per la manutenzione ordinaria e straordinaria o la demolizione.

4. Nelle fasce di rispetto, in particolare per le fasce di rispetto della SS 42 e 510, devono prevedersi pannelli fonoassorbenti per la mitigazione dell'inquinamento acustico e, in particolare lungo le scarpate dei rilevati, devono essere poste a dimora apposite alberature al fine di ridurre la diffusione degli inquinanti e delle polveri sottili derivanti dal traffico.

Art.20 – Vincoli e prescrizioni relative alle fasce di rispetto cimiteriale

1. Gli elaborati costituenti il Piano delle Regole individuano le aree circostanti i cimiteri, sottoposte a divieto di edificazione secondo l'art.338 del T.U. delle leggi sanitarie 1265/1934, e secondo le disposizioni del "Piano cimiteriale" di cui il Comune di Darfo Boario Terme è dotato.

Tale strumento ha avuto parere favorevole (prot. 13949, del 17/05/07) espresso dall'ASL della Vallecamonica Sebino.

In tale regolamento sono contenute le norme relative alle seguenti tematiche:

- popolazione e mortalità nel comune di Darfo Boario Terme;
 - bacino d'utenza dei singoli cimiteri;
 - considerazioni relative ai cimiteri del comune di Darfo Boario Terme;
 - studio della mortalità e delle sepolture;
 - linee di possibile evoluzione della struttura cimiteriale;
 - progetto.
2. All'interno delle fasce di rispetto cimiteriale è ammessa l'installazione di chioschi di servizio al cimitero.
 3. Per gli edifici esistenti all'interno delle fasce di rispetto cimiteriale, nel rispetto della normativa vigente, sono ammesse, la manutenzione ordinaria e straordinaria e la demolizione, salvo specifiche e diverse disposizioni di legge.

Art.21 – Vincoli e prescrizioni relative agli elettrodotti

1. Gli elaborati costituenti il Piano delle Regole individuano i tracciati degli elettrodotti esistenti per i quali corre obbligo al gestore di individuare fasce di rispetto in conformità alle metodologie previste dal D.M. 29.5.08 “ Approvazione della metodologia di calcolo per la determinazione delle fasce di rispetto per gli elettrodotti “.
Per elettrodotti si intendono tutte le linee elettriche a frequenza di esercizio pari a 50 Hz in grado di generare campi elettrici e magnetici significativi. Possono quindi rientrare nella definizione le linee elettriche aeree ed interrate, i collegamenti delle stesse, gli apparecchi, i locali e i luoghi interessati dal passaggio di corrente in conduttori.
2. L'esposizione a campi elettrici e magnetici non deve superare, per nessuna ragione e in ciascuna condizione, il limite di 100 μ T per l'induzione magnetica e di 5 kV/m per il campo elettrico (intesi come valori efficaci) come previsto dall'art.3 comma 1 DPCM 8.7.03. Ciò e' valido per tutto il territorio del Comune non individuato nelle fattispecie di seguito identificate .
3. A titolo di misura di cautela per la protezione da possibili effetti a lungo termine, eventualmente connessi con l'esposizione ai campi magnetici generati alla frequenza di rete (50 Hz), nelle aree gioco per l'infanzia, in ambienti abitativi, in ambienti scolastici e nei luoghi adibiti a permanenze non inferiori a quattro ore giornaliere, si assume per l'induzione magnetica il valore di attenzione di 10 μ T, da intendersi come mediana dei valori nell'arco delle 24 ore nelle normali condizioni di esercizio così come previsto dall'art.3 comma 2 DPCM 8.7.03. Tale livello di attenzione si riferisce all'influsso delle linee esistenti esercite con la portata in corrente in servizio normale (come definita dalla Norma CEI 11-60 e riferita alla comunicazione obbligatoria del gestore per l'anno 2009) sul tessuto edilizio consolidato. Sono da agevolare soluzioni edilizie (per quanto compete all' Utente) ed impiantistiche (per quanto compete al Gestore) che conducano a riduzione del campo magnetico. Sono vietate tutte le soluzioni edilizie che possano produrre esposizione superiore a quella in atto . Sono parimenti vietate modificazioni impiantistiche di qualsiasi tipo che originino implementazione/aumento dei valori di campo magnetico e/o elettrico oppure riconfigurino in peggio l'interazione dei campi esistenti con il costruito. Nel caso di interventi di manutenzione o sostituzione di tralicci o conduttori su elettrodotti esistenti si prescrive il loro allontanamento dai centri abitati privilegiando interventi che ne prevedano l'interramento.
4. La progettazione di nuovi insediamenti (specificatamente riguardanti aree gioco per l'infanzia, ambienti abitativi, ambienti scolastici e luoghi adibiti a permanenze non inferiori a quattro ore) in prossimità di linee ed installazioni elettriche già presenti nel territorio deve rispettare l'obiettivo di qualità di 3 μ T per il valore dell'induzione magnetica, da intendersi come mediana dei valori nell'arco delle 24 ore nelle normali condizioni di esercizio. Sono vietate modificazioni impiantistiche di qualsiasi tipo che originino implementazione dei valori di campo magnetico e/o elettrico oppure riconfigurino l'andamento spaziale dei campi rispetto alla situazione attuale.

5. Si definisce **Fascia di rispetto** lo spazio circostante un elettrodotto, che comprende tutti i punti, al di sopra e al di sotto del livello del suolo, caratterizzati da un'induzione magnetica di intensità maggiore o uguale *all'obiettivo di qualità*. Come prescritto dall'art. 4, comma 1 lettera h della Legge Quadro n.36 del 22 febbraio 2001, all'interno delle fasce di rispetto non è consentita alcuna destinazione di edifici ad uso residenziale, scolastico, sanitario ovvero ad uso che comporti una permanenza non inferiore a quattro ore.
6. Si definisce **Distanza di prima approssimazione (Dpa)** per le linee la distanza, in pianta sul livello del suolo, dalla proiezione del centro linea che garantisce che ogni punto la cui proiezione al suolo disti dalla proiezione del centro linea più di Dpa si trovi all'esterno delle fasce di rispetto. Per le cabine è la distanza, in pianta sul livello del suolo, da tutte le pareti della cabina stessa che garantisce i requisiti di cui sopra.
7. la distanza di rispetto degli elettrodotti – vigente nel caso di cui al comma 4 – viene fissata attraverso la metodologia di calcolo specificata dal D.M. 29.5.08 . La comunicazione alle Autorità Competenti circa l'ampiezza della fascia, ai fini delle autorizzazioni e dell'attività di controllo, e' in capo al Gestore ai sensi dell'art.6 DPCM 8.7.03.

Art.22 – Vincoli e prescrizioni relative ai gasdotti e ai metanodotti

1. Gli elaborati costituenti il Piano delle Regole individuano i gasdotti e i metanodotti in funzione della pressione d'esercizio, per i quali si applicano i disposti del D.M. 24/11/84 e del D.M. 17/04/08.
2. In occasione del rilascio di permessi a costruire o nulla osta e in caso di presentazione D.I.A. è fatto obbligo il rispetto delle distanze di sicurezza, da calcolarsi secondo le indicazioni del D.M. 17/04/08.

Art.23 – Vincoli e prescrizioni relative alla tutela della fauna selvatica

1. Al fine di tutelare e meglio gestire le risorse faunistiche esistenti nel territorio di Darfo Boario Terme, vengono prescritte alcune indicazioni da rispettare, in coerenza con quanto disposto dal Piano Faunistico Venatorio della Provincia di Brescia.
2. Tutti gli interventi previsti dal Piano delle Regole dovranno:
 - prevedere l'incremento delle piantumazioni ai bordi delle strade dell'abitato, lungo le siepi divisorie, nei giardini delle abitazioni, col fine di incrementare i fondamentali elementi di nutrizione degli animali selvatici;
 - tendere alla limitazione nell'uso dei prodotti chimici a favore dell'agricoltura biologica.

Art.24 – Vincoli e prescrizioni relative alla tutela e protezione della fauna ittica

1. Al fine di tutelare e meglio gestire le risorse faunistiche ittiche presenti nelle acque nel territorio di Darfo Boario Terme, vengono prescritte alcune indicazioni da rispettare, in coerenza con quanto disposto dal Piano Ittico della Provincia di Brescia.
2. Tutti gli interventi previsti dal Piano delle Regole dovranno:
 - prevedere il collettamento per scarichi esistenti attualmente a cielo aperto;
 - prevedere il collettamento degli scarichi delle nuove espansioni urbanistiche.

Art.25 – Vincoli e prescrizioni relative al vincolo idrogeologico

Gli elaborati costituenti il Piano delle Regole individuano le aree soggette a vincolo idrogeologico per quali si applicano i disposti fissati dal R.D. 30/12/1923 n.3267.

Art.26 – Vincoli e prescrizioni relative alla tutela delle acque profonde

Gli elaborati costituenti il Piano delle Regole recepiscono le disposizioni in materia di tutela delle acque profonde specificate nel D.Lgs.152/99, nel D.Lgs.152/06, e nel D.Lgs.30/2009, oltre che la normativa attuativa degli stessi contenuta nelle Norme Tecniche d'Attuazione del Programma di Tutela e Uso delle Acque (PTUA) definitivamente approvato da Regione Lombardia con Delibera di Giunta n.2244 del 29 marzo 2006.

CAPO II – Vincoli derivanti da pianificazione comunale

Art.27 – Vincoli e prescrizioni relative al Parco Locale di Interesse Sovracomunale Monticolo e Lago Moro

1. Tutte le previsioni contenute negli elaborati costituenti il Piano delle Regole sono soggette al rispetto della normativa prevista dal “Piano Territoriale di Coordinamento” (NTA PTCP Art.138) relativa ai Parchi Locali di Interesse Sovracomunale; viene individuata l’area da destinare a Parco Locale di Interesse Sovracomunale del Monticolo e Lago Moro ai sensi dell’art.34 della L.R.86/83.
2. Il PTCP sancisce il riconoscimento del Parco Locale di Interesse Sovracomunale del Monticolo e Lago Moro ed il funzionamento dello stesso secondo le modalità della D.G.R.6296 del 01/10/2001.
3. La delimitazione del Parco Locale di Interesse Sovracomunale del Monticolo e Lago Moro coincide con la definizione di “buffer zone” effettuata dalla Soprintendenza per i Beni Archeologici della Lombardia, all’interno del Piano di Gestione del Sito UNESCO n.94, e viene recepita dagli elaborati costituenti il Piano delle Regole.
La “Buffer zone” viene definita come *“un’area geografica e storica omogenea che raggruppa diversi livelli di interesse (geomorfologico, ambientale, paesaggistico, archeologico, storico)”*, e come tutti i siti con incisioni rupestri, in quanto patrimonio di interesse archeologico, è sottoposta alla legislazione statale esistente di tutela dei beni culturali (D.Lgs. 42/04). In tali aree è vietata l’edificazione ai sensi della parte seconda, titolo III della L.R.12/2005 (Aree destinate all’agricoltura).
4. Vengono recepite le prescrizioni precisate nel Piano di Gestione ove si specifica che :*“per le aree prossime a zone di accertato interesse archeologico e per le Buffer zone, si da prescrizione di comunicazione dei lavori progettati alla competente Soprintendenza che si riserva di effettuare verifiche ed indagini”*; detta comunicazione deve essere effettuata antecedentemente alla richiesta al Comune di permesso a costruire o presentazione della D.I.A.

Art.28 – Vincoli e prescrizioni relative alla Componente Paesistica

1. Tutte le previsioni contenute negli elaborati costituenti il Piano delle Regole recepiscono i vincoli e le prescrizioni derivanti dall’applicazione delle norme per la tutela e la Valorizzazione del Paesaggio della “Componente Paesistica”.
2. In tutto il territorio comunale i progetti ricadenti nelle classi di sensibilità molto alta (5) ed alta (4), che rappresentano un impatto paesaggistico (nuove costruzioni – ampliamenti – interventi che modificano sensibilmente lo stato dei luoghi, compresi i piani attuativi) per i luoghi interessati sono soggetti a esame sotto il profilo del loro inserimento nel contesto; in particolare i provvedimenti di approvazione dei piani attuativi devono essere preceduti dall’esame di impatto paesaggistico, che si conclude con l’espressione del giudizio di compatibilità paesaggistica, espresso dall’apposita commissione.
3. Sono escluse dall’esame di impatto paesaggistico le lavorazioni dei terreni che rientrano nelle normali pratiche di coltivazione agricola dei suoli.
4. Ai fini dell’esame di impatto paesaggistico, nel rispetto di norme e criteri di intervento specificati dalle presenti norme in materia di tutela del paesaggio, la documentazione di riferimento per la progettazione degli inserimenti nel contesto paesaggistico e la valutazione di impatto paesaggistico degli interventi è contenuta negli elaborati costituenti la “Componente Paesistica”.
5. La “Componente Paesistica” distingue nel territorio differenti classi di sensibilità e differenti componenti del paesaggio. Alle componenti del paesaggio individuate negli elaborati costituenti il Piano delle Regole si applicano i disposti dell’Art.8 delle Norme per la tutela e la Valorizzazione del Paesaggio della “Componente Paesistica”.
I disposti assumono differenti gradi di cogenza in base alla classe di sensibilità in cui ricadono.
6. Nello specifico, assumono il valore di :

- prescrizioni, se ricadenti nelle classi di sensibilità molto alta (5): indicazioni che prevalgono automaticamente nei confronti di qualsiasi strumento di pianificazione e di trasformazione diretta, fatte salve eventuali diverse specificazioni normative che derivino da legislazione regionale o statale;
- indirizzi, se ricadenti nelle classi di sensibilità alta (4) e media (3): atti diretti a fissare obiettivi generali di tutela paesistica demandati agli atti di pianificazione o di trasformazione diretta del territorio, che non escludono ambiti di discrezionalità nella specificazione e/o integrazione delle indicazioni di tutela, in forza a un'analisi di maggior dettaglio di fattori sensibili, della previsione di interventi di mitigazione e/o compensazione.
- direttive se ricadenti nelle classi di sensibilità molto bassa (2) e bassa (1): indicazioni di tutela coerenti con gli obiettivi generali del Piano delle Regole, che tuttavia possono essere motivatamente disattese in presenza di valutazioni di dettaglio del ruolo della porzione di componente rispetto alla definizione dei caratteri salienti del territorio (marginalità) o comunque in presenza di previsioni di adeguati interventi di mitigazione e/o compensazione della trasformazione.

Art.29 – Vincoli e prescrizioni relative alla relazione geologica

1. Tutte le previsioni contenute negli elaborati costituenti il Piano delle Regole recepiscono i vincoli e le prescrizioni derivanti dall'applicazione delle norme geologiche della “Componente geologica, Idrogeologica, e Sismica del PGT” redatta ai sensi della D.G.R. 1566/05 in attuazione dell'art.57 comma 1 della L.R.12/05.
2. Le norme geologiche della “componente Geologica, Idrogeologica, e Sismica del PGT” recepite dagli elaborati costituenti il Piano delle Regole, individuano classi di fattibilità geologica delle azioni di piano, finalizzate a fornire indicazioni generali in merito alle cautele da adottare per gli interventi, agli studi ed alle indagini da effettuare per gli eventuali approfondimenti, alle opere di riduzione del rischio ed alla necessità di controllo dei fenomeni presenti.
3. I vincoli e le prescrizioni relative alle classi e sottoclassi di fattibilità sono specificate dall'art.4 delle norme geologiche della “componente Geologica, Idrogeologica, e Sismica del PGT”.

Art.30 – Vincoli e prescrizioni relative all'area di tutela per la zona protezione speciale – ZPS

1. Le zone a protezione speciale, così come i siti d'importanza comunitaria, vengono introdotti dalla direttiva CEE 92/431, che riguarda la conservazione degli habitat naturali e seminaturali, della flora e della fauna selvatica, ai fini della salvaguardia della biodiversità mediante la conservazione degli habitat naturali della flora e della fauna.
La direttiva CEE 92/431 viene recepita dal D.P.R. 357/97, dove vengono specificati i criteri attuativi di tale direttiva.
Nel comune di Gianico è presente unicamente una zona a protezione speciale, specificatamente in località Val Grigna e viene identificata dal formulario standard di Natura 2000 con l'identificativo IT2070303.
2. Al fine di tutelare maggiormente la predetta ZPS, negli elaborati costituenti il Piano delle Regole, viene prevista una zona di protezione, definita a seguito dei risultati emersi dallo studio d'incidenza, nella quale qualsiasi tipo di intervento dovrà essere coerente con i disposti del D.P.R. 357/97 e alle indicazioni sugli interventi contenute nello studio di incidenza stesso.
Lo studio di incidenza mette in evidenza come il complesso delle dinamiche territoriali che andranno a concretizzarsi con l'attuazione del Piano delle Regole, non andranno ad interferire in modo alcuno con la zona a protezione speciale in oggetto.

Art.31 – Norme relative al rispetto della zonizzazione acustica

Nella realizzazione dei nuovi interventi edilizi dovranno essere tenute in considerazione le risultanze della zonizzazione acustica vigente, la stessa dovrà essere aggiornata secondo le previsioni presenti nel Piano delle Regole.

Dovranno essere previste opportune opere di mitigazione visive ed uditive a seguito delle risultanze relative all'aggiornamento della zonizzazione acustica stessa; in particolare saranno da evitarsi salti di classe per ambiti territoriali contermini.

Art.32 - Norme relative alla prevenzione dall'inquinamento luminoso

1. Tutte le previsioni contenute negli elaborati costituenti il Piano delle Regole recepiscono i vincoli e le prescrizioni derivanti dall'applicazione della L.R.17/00 e della L.R.38/04, oltre che dalle indicazioni precisate dall'Art.35 delle NTA del PTPR.
2. Tutti i progetti di nuova infrastrutturazione e di riqualificazione degli impianti esistenti, relativi all'illuminazione pubblica, dovranno rispettare le indicazioni precisate dal Piano Regolatore dell'Illuminazione Comunale.

TITOLO III – CLASSIFICAZIONE DEL TERRITORIO

Art.33 – Definizione della classificazione del territorio

1. Il Piano delle Regole classifica tutto il territorio comunale in zone e aree omogenee e definisce strategie e politiche di intervento per lo sviluppo e per il perseguimento degli obiettivi specifici per le diverse destinazioni funzionali.
2. Per ogni zona vengono specificati obiettivi, destinazioni d'uso, parametri urbanistici ed edilizi e modalità di attuazione.
3. Le trasformazioni sugli edifici esistenti fanno capo alle regole generali della zona in cui ricadono, fatta eccezione per quegli edifici che esprimono un valore di testimonianza storica, culturale, architettonica.
4. Vengono individuati in cartografia gli edifici di particolare interesse storico, con parametri di trasformazione differenti da quelli della zona in cui ricadono.

Art.34 – Classificazione del territorio comunale in zone omogenee del Piano delle Regole

Il Piano delle Regole suddivide il territorio comunale nelle seguenti zone e aree omogenee:

- 1) Zona degli antichi nuclei – A;
- 2) Zona residenziale di completamento – B;
- 3) Ambiti di trasformazione:
 - Ambiti di trasformazione residenziale – ATR;
 - Ambiti di trasformazione produttiva – ATP;
 - Ambiti di trasformazione polifunzionale – ATF;
 - Ambiti di trasformazione per servizi – ATS;
- 4) Ambito di riqualificazione urbana dell'area centrale di Boario – ARU;
- 5) Zone per attività produttive e commerciali:
 - Zona produttiva – D1;
 - Zona produttiva e commerciale – D2;
 - Aree disponibili per l'utilizzazione produttiva comprese in piani attuativi convenzionati – D3;
 - Zona produttiva soggetta a PIP – D4;
 - Zona commerciale adibita alla piccola e media struttura di vendita – D5;
 - Zona commerciale adibita alla grande struttura di vendita – D6;
- 6) Zone agricole:
 - Zona agricola – E1;
 - Zona agricola specializzata – E2;
 - Zona agricola di tutela dei centri storici – E3;
 - Zona agricola pedemontana boschiva – E4;
 - Zona agricola montana e alpeggi – E5;
 - Zona demanio fluviale – E6;
 - Zona agricola speciale fluviale – E7;
- 7) Zone per servizi:
 - Zona destinata all'istruzione – SP1;
 - Zona destinata ad attrezzature di interesse generale – SP2;
 - Zona destinata a verde attrezzato per il gioco e lo sport, a parco e ad attrezzature sportive – SP3;
 - Zona destinata a parcheggi pubblici – SP4;
- 8) Zone di interesse generale – F;
 - Zona destinata a parchi territoriali – F1;
 - Zona Archeopark – F2;

- 9) Zone destinate a servizi speciali – G:
 - Zona cimiteriale – G1;
 - Zona per impianti tecnologici – G2;
 - Zona per impianti a fune – G3;
 - Zona per attrezzature turistico ricettive all’aperto – G4;
- 10) Zona a verde privato – VP;
- 11) Zona di tutela delle acque minerali;
- 12) Zona di risanamento ambientale;
- 13) Zona per deposito inerti da recupero;

Art.35 – Zona degli antichi nuclei - A

1. Definizione

La zona definisce gli ambiti costituiti dagli antichi nuclei.

2. Obiettivi del piano

Il Piano delle Regole persegue la tutela e la valorizzazione delle caratteristiche dell'impianto urbano e degli elementi di testimonianza storica.

3. Destinazioni d'uso

La destinazione d'uso principale degli edifici è residenziale.

Ai sensi dell'Art.10 della L.R.12/05, non sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:

- attività produttive (Art.4 comma 6 punto C);
- attività commerciali (grandi strutture di vendita Art.4 comma 6 punto D par.3);

Sono altresì ammesse attività artigianali di produzione e di servizio, di ridotte dimensioni e non moleste nei confronti della destinazione d'uso principale residenziale; in ogni caso non sono ammesse le attività insalubri di I e II categoria (art.216 T.U. Leggi sanitarie 1265/34 ed elencate nel D.M. 2-3-1987).

In caso di cambio di destinazione d'uso per attività commerciali da eseguire con e senza opera e per superfici comprese tra mq.250 e mq.1500 (media struttura di vendita ai sensi dell'art.4 del D.Lgs. 114/98) dovranno essere reperiti in loco gli standard urbanistici, stipulando apposita convenzione o atto unilaterale d'obbligo con l'Amministrazione Comunale.

Nel caso di accertata impossibilità a reperire gli standard urbanistici in loco l'Amministrazione Comunale può accettare la cessione di altra area idonea nel territorio comunale o chiedere che venga corrisposta una somma commisurata al valore economico dell'area da acquistare.

4. Interventi negli antichi nuclei

Gli interventi si estendono su di un'ampia gamma di situazioni, così regolate:

1) Spazi inedificati:

- Spazi per la viabilità, corti e cortili: gli interventi di manutenzione debbono prestare particolare attenzione alla configurazione dello spazio storico.
- È vietata la demolizione, o la sostituzione con materiali diversi, per le pavimentazioni in lastricato o acciottolato;
- Le corti e i cortili non possono essere suddivisi;
- Gli spazi in terra battuta possono essere pavimentati con acciottolato o lastre lapidee, ed è vietato l'uso dell'asfalto e del cemento;
- Spazi aperti per attività sportive e ricreative: è possibile realizzare nuovi impianti sportivi all'aperto e sistemazioni a prato, acciottolato, lastricato;
- Particolare attenzione va tenuta nel caso di lievi rimodellazioni del suolo: sono comunque vietati muri di contenimento in cemento armato a vista;
- Orti, giardini, aree coltivate: le aree a verde legate alla struttura urbana degli antichi nuclei debbono rimanere inedificate e non possono essere pavimentate.

I manufatti individuati negli "spazi inedificati" senza l'attribuzione di una propria categoria, se autorizzati con opportuno titolo edilizio, sono soggetti a manutenzione ordinaria, con utilizzo di materiali e configurazioni adeguati al decoro urbano.

2) Classificazione degli edifici esistenti:

- categoria A1 Edifici di particolare rilevanza monumentale e storica;
- categoria A2 Edifici di valore storico – testimoniale;
- categoria A3 Edifici di impianto storico;
- categoria A4 Edifici di recente trasformazione in ambiente storico;
- categoria A5 Edifici recenti in ambiente storico;
- categoria A6 Manufatti in contrasto con l'ambiente storico;
- categoria A7 Edifici recenti di valore architettonico-testimoniale.

I contenuti di ciascun intervento vengono di seguito precisati e descritti.

Le norme di riferimento per gli edifici ai quali viene attribuita la classificazione di cui sopra si applicano anche agli edifici esterni alle zone degli antichi nuclei.

5. Modalità di attuazione

Il Piano delle Regole si attua con D.I.A., permesso di costruire, piano di recupero o piano particolareggiato.

Art.36 – Categoria A1 – Edifici di particolare rilevanza monumentale e storica

1. Definizione

Appartengono a questa categoria gli edifici di maggior interesse storico e valore architettonico. Tale categoria di edifici è specificatamente individuata nelle tavole in scala 1:1000 denominate "Disciplina speciale per i centri storici".

2. Obiettivi del piano

Il piano persegue la salvaguardia integrale del valore architettonico e storico degli edifici.

3. Tipi di intervento ammessi e vietati

Sono prescritti gli interventi conservativi e il restauro, con le precisazioni del successivo punto 4.

Sono vietati interventi di demolizione e sostituzione edilizia, ristrutturazione edilizia.

È ammesso il cambio di destinazione d'uso per gli edifici rurali.

4. Contenuti specifici degli interventi

a) Gli interventi ammessi sono:

1. gli interventi conservativi e il restauro degli elementi architettonici ed il loro eventuale ripristino;
2. il consolidamento statico degli elementi strutturali: murature portanti, solai e volte, scale, coperture;
3. la ricostruzione di parti profondamente degradate di strutture verticali e orizzontali (soffitti di legno, travature del tetto) con materiali analoghi agli originali, in forma, dimensione e collocazione identica all'originale; è consentito l'uso di moderne tecnologie (ferro, C.A.) laddove documentate necessità di carattere statico lo impongano e siano impediti altre soluzioni;
4. l'eliminazione delle aggiunte incongrue rispetto all'impianto originario ed alle sue stratificazioni coerenti;
5. la sostituzione con materiali analoghi degli elementi non strutturali variabili (tavolati) profondamente degradati, senza compromettere l'unità di volte o di pregevoli soffitti in legno;
6. l'inserimento di impianti tecnici ed igienico sanitari essenziali; gli impianti igienico-sanitari possono essere illuminati ed aereati artificialmente;
7. l'installazione, in locali illuminati e aerati artificialmente, di cucine con ventilazione forzata;
8. l'introduzione di ascensori entro l'edificio, quando sia richiesto da esigenze di recupero funzionale senza che ciò debba, in ogni caso, arrecare alcun danno alla tipologia, alle strutture soprattutto orizzontali (volte o pregevoli soffitti in legno) dell'edificio; non sono ammessi volumi tecnici emergenti dalla copertura;
9. l'uso a scopo residenziale dei sottotetti per gli spazi con altezza esistente uguale o superiore a m. 1,50 e altezza media di m.2,40, nel caso in cui il sottotetto sia già dotato di aperture sulle facciate; non sono comunque ammesse modifiche alle falde di copertura;
10. il ripristino delle pavimentazioni dei cortili con l'uso esclusivo di materiali tradizionali;
11. la realizzazione di posti auto interrati purché i sistemi di accesso (rampe, piattaforme elevatrici) vengano risolti all'interno dei corpi di fabbrica e le pavimentazioni e i giardini vengano reintegrati secondo il disegno e i materiali originari; gli accessi devono essere ricavati da aperture esistenti o ritrovate;
12. È obbligatorio:

- a) conservare le facciate interne ed esterne e la loro partitura, mettendo eventualmente in luce le aperture originarie ritrovate;
 - b) conservare i volumi esistenti, la conformazione e la pendenza attuale dei tetti e l'intero apparato decorativo (gronde, marcapiani, contorni di finestre, portali, ecc.);
 - c) conservare le altezze interpiano, gli impianti scale e i collegamenti orizzontali caratterizzanti la tipologia del fabbricato;
 - d) conservare tutti gli elementi architettonici isolati quali fontane, edicole, lapidi, ecc.;
 - e) eliminare le sovrastrutture di epoca recente che non rivestano interesse artistico e che abbiano carattere di precarietà e di accidentalità.
 - f) il ripristino e/o il restauro dell'intero apparato decorativo (gronde, marcapiani, contorni di finestre, cornici, portali, decorazioni);
 - g) l'eliminazione di quegli elementi o superfetazioni estranei al contesto storico (parabole, antenne etc.);
 - h) la razionalizzazione del sistema di cavi di conduzione e adduzione dell'energia elettrica, nonché delle linee telefoniche e cavi antenne TV;
 - i) la localizzazione in luoghi poco visibili dei motori dell'unità esterna dei climatizzatori;
13. Non è consentito:
- a) alterare l'edificio nella sua caratterizzazione tipologica, strutturale, formale e ornamentale storicamente consolidata;
 - b) conservare o introdurre destinazioni d'uso incompatibili con la destinazione d'uso originaria;

5. Titolo abilitativo

Il piano si attua con permesso di costruire o DIA.

Art.37 – Categoria A2 – Edifici di valore storico - testimoniale

1. Definizione

Appartengono a questa categoria gli edifici che, nonostante interventi di rinnovo stratificati nel tempo, presentano ancora riconoscibili le caratteristiche di impianto e di facciata.

Tale categoria di edifici è specificatamente individuata nelle tavole in scala 1:1000 denominate "Disciplina speciale per i centri storici".

2. Obiettivi del piano

Il piano persegue la valorizzazione dei contenuti testimoniali e delle caratteristiche morfologiche di impianto degli edifici.

3. Tipi di intervento ammessi e vietati

Sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, risanamento conservativo, ristrutturazione con le precisazioni del successivo punto 4.

Sono vietati interventi di demolizione sostituzione edilizia.

4. Contenuti specifici degli interventi

- a) Per favorire il riutilizzo degli edifici rurali vuoti ad usi residenziali, anche situati all'esterno del centro storico è ammesso l'aumento del numero dei piani, con la realizzazione di nuove solette o soppalchi; contestualmente ad interventi sulla copertura è possibile spostare la quota della gronda e/o del colmo di 30 cm qualora si tratti di edifici non aderenti ad edifici storici di categoria A1. Particolare attenzione è da prestare alla composizione dei fronti nel ridisegno delle aperture.
- b) Sugli edifici all'interno del centro storico gli interventi ammessi sono:
 1. il sopralzo, fino alla quota minima per l'ottenimento dell'altezza necessaria per il recupero ai fini abitativi del sottotetto, ad eccezione di quelli addossati a edifici classificati in categoria A1 e di quelli individuati nelle tavole di piano facenti parte di cortine edilizie; per edifici si intendono i

corpi di fabbrica individuati nelle tavole di riferimento, perimetrati ed unitariamente classificati nelle rispettive categorie di appartenenza.

2. la valorizzazione degli elementi architettonici mediante il restauro ed il ripristino delle coperture, dei fronti esterni ed interni (sui quali sono ammesse nuove aperture solo se non alterano l'unità del prospetto e la caratterizzazione storica dell'edificio);
 3. il consolidamento statico e, in caso di necessità, nuovi interventi strutturali con l'utilizzo di tecnologie attuali;
 4. il recupero degli ambienti interni, con attenzione alla struttura ed agli elementi di documentata importanza (gli adeguamenti dell'altezza degli ambienti non devono modificare il numero di piani, le quote delle finestre e della linea di gronda);
 5. la modificazione degli elementi strutturali variabili (tavolati) senza compromettere l'unità di eventuali volte e pregevoli soffitti in legno;
 6. l'inserimento di impianti tecnici ed igienico sanitari essenziali; gli impianti igienico-sanitari possono essere illuminati ed aerati artificialmente;
 7. l'installazione, in locali illuminati e aerati artificialmente, di cucine con ventilazione forzata;
 8. l'introduzione di nuove scale e ascensori entro l'edificio quando sia richiesto da esigenze di recupero funzionale senza che ciò debba in ogni caso recare alcun danno alla morfologia, alla tipologia, alla struttura dell'edificio: non sono ammessi volumi tecnici emergenti dalla copertura;
 9. l'uso a scopo residenziale dei sottotetti per gli spazi con altezza esistente uguale o superiore a m. 1,50 e con altezza media di m. 2,40, nel caso in cui il sottotetto sia già dotato di aperture sulle facciate; per l'illuminazione ed aerazione dei sottotetti sarà possibile ripristinare aperture già esistenti, ed integrarle con la realizzazione di un numero minimo di lucernai in falda;
 10. il ripristino delle pavimentazioni dei cortili con l'uso esclusivo di materiali tradizionali.
- c) E' ammessa la realizzazione di posti auto purché:
1. nei posti auto interrati i sistemi di accesso (rampe, piattaforme elevatrici) vengano risolti all'interno dei corpi di fabbrica e le pavimentazioni e i giardini vengano reintegrati secondo il disegno e i materiali originari; nei posti auto al piano terra degli edifici l'accesso sia situato sui fronti interni degli edifici e ricavato prioritariamente da aperture esistenti o ritrovate, previo parere della commissione paessaggistica;
- d) È obbligatorio:
1. conservare (con le precisazioni dei punti precedenti) le facciate interne ed esterne e la loro partitura mettendo eventualmente in luce aperture originarie ritrovate; conservare i volumi esistenti, l'intero apparato decorativo (gronde, marcapiani, portali, ecc.), la conformazione e la pendenza attuale dei tetti di cui è tuttavia consentita la sola traslazione verticale;
 2. conservare le strutture portanti verticali (murature perimetrali e di spina) e quelle orizzontali quando trattasi di strutture voltate o di solai in legno di pregevole fattura;
 3. conservare l'impianto delle scale ed i collegamenti orizzontali (ballatoi in legno, ringhiere e logge) caratterizzanti la tipologia del fabbricato;
 4. conservare tutti gli elementi architettonici isolati (fontane, edicole, lapidi, ecc.);
 5. eliminare le sovrastrutture di epoca recente che non rivestono alcun interesse artistico e che abbiano carattere di precarietà e di accidentalità.
 6. il ripristino e/o il restauro dell'intero apparato decorativo (gronde, marcapiani, contorni di finestre, cornici, portali, decorazioni);
 7. l'eliminazione di quegli elementi o superfetazioni estranei al contesto storico (parabole satellitari, antenne etc.);
 8. la razionalizzazione del sistema di cavi di conduzione e adduzione dell'energia elettrica, nonché delle linee telefoniche e cavi antenne TV;
 9. la localizzazione in luoghi poco visibili dei motori dell'unità esterna dei climatizzatori;

e) Non è consentito:

1. conservare o introdurre destinazioni d'uso incompatibili con le caratteristiche formali e tipologiche dell'edificio.

5. Titolo abilitativo

Il piano si attua con permesso di costruire o DIA.

Art.38 – Categoria A3 – Edifici di impianto storico

1. Definizione

Appartengono a questa categoria gli edifici che pur non rivestendo singolarmente un particolare valore architettonico, costituiscono l'insieme ambientale dei nuclei antichi.

Tale categoria di edifici è specificatamente individuata nelle tavole in scala 1:1000 denominate "Disciplina speciale per i centri storici".

2. Obiettivi del piano

Il piano persegue la valorizzazione dei contenuti testimoniali e delle caratteristiche morfologiche di impianto dei nuclei e degli edifici.

3. Tipi di intervento ammessi e vietati

Sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia con le precisazioni del successivo punto 4.

Sono vietati interventi di demolizione e sostituzione edilizia.

4. Contenuti specifici degli interventi

- a) Per favorire il riutilizzo degli edifici rurali vuoti ad usi residenziali, anche situati all'esterno del centro storico, è ammesso l'aumento del numero dei piani, con la realizzazione di nuove solette o soppalchi; contestualmente ad interventi sulla copertura è possibile spostare la quota della gronda e/o del colmo di 30 cm, con il mantenimento del filo della gronda della cortina esistente. È ammessa la ricostruzione delle parti di edifici crollate, per ricostituire la configurazione precedente al crollo.
- b) Sugli edifici all'interno del centro storico gli interventi ammessi sono:
 1. il soprizzo, fino alla quota minima per l'ottenimento dell'altezza necessaria per il recupero ai fini abitativi del sottotetto, ad eccezione di quelli addossati a edifici classificati in categoria A1 e di quelli individuati nelle tavole di piano facenti parte di cortine edilizie; per edifici si intendono i corpi di fabbrica individuati nelle tavole di riferimento, perimetrati ed unitariamente classificati nelle rispettive categorie di appartenenza.
 2. rifacimento di parte delle murature degradate e non recuperabili, o comunque realizzate con materiali incongrui con la matrice storica dell'edificio mantenendo il posizionamento e la conformazione del disegno originario, utilizzando materiali e tecniche congruenti, salvaguardando gli elementi di pregio. È consentita, con un progetto complessivo di riordino delle facciate, la creazione di nuove aperture;
 3. la modificazione degli elementi strutturali (tavolati, scale) senza compromettere l'unità di eventuali volte e pregevoli soffitti in legno;
 4. la traslazione (+/- 30 cm.) dei solai privi di valore architettonico senza aumentare il numero dei piani esistenti e comunque con il mantenimento del filo della gronda degli edifici individuati nelle tavole di piano facenti parti di cortine edilizie; dovrà essere valutata in sede di commissione paesaggistica la necessità del mantenimento della continuità delle aperture con gli edifici adiacenti;
 5. l'inserimento di impianti tecnici;
 6. l'inserimento di impianti igienico sanitari in locali illuminati ed aerati artificialmente;
 7. l'installazione, in locali illuminati e aerati artificialmente, di cucine con ventilazione forzata;
 8. l'introduzione di nuove scale, ascensori, montacarichi entro l'edificio; non sono ammessi volumi tecnici emergenti dalla copertura;

9. l'uso a scopo residenziale dei sottotetti per gli spazi con altezza esistente uguale o superiore a m. 1,50 e altezza media di m.2,40; per l'illuminazione ed aerazione dei sottotetti sarà possibile ripristinare aperture già esistenti, ed integrarle con la realizzazione di un numero minimo di lucernai in falda;
 10. la realizzazione di posti auto interrati purché i sistemi di accesso vengano realizzati con il massimo rispetto delle corti, dei cortili e dei giardini. È altresì ammessa la realizzazione di posti auto al piano terra, e gli accessi possono essere ricavati con nuove aperture sui fronti interni entro un progetto complessivo di riordino delle facciate, e previo parere della commissione paesaggistica.
A fronte di istanze motivate, possono essere consentite eventuali deroghe previo parere favorevole della commissione paesaggistica e dovranno essere assentite mediante Delibera di Giunta Comunale.
- c) È obbligatorio:
1. conservare la conformazione e la pendenza attuale dei tetti di cui è tuttavia consentita la sola traslazione verticale; dovranno essere conservati gli eventuali solai di pregevole fattura, gli ambienti voltati, i ballatoi in legno. il ripristino e/o il restauro dell'intero apparato decorativo (gronde, marcapiani, contorni di finestre, cornici, portali, decorazioni);
 2. l'eliminazione di quegli elementi o superfetazioni estranei al contesto storico (parabole satellitari, antenne etc.);
 3. la razionalizzazione del sistema di cavi di conduzione e adduzione dell'energia elettrica, nonché delle linee telefoniche e cavi antenne TV;
 4. la localizzazione in luoghi poco visibili dei motori dell'unità esterna dei climatizzatori;

5. Titolo abilitativo

Il piano si attua con permesso di costruire o DIA.

Art.39 – Categoria A4 – Edifici di recente trasformazione in ambiente storico

1. Definizione

Appartengono a questa categoria gli edifici all'interno dei nuclei antichi che, in seguito ai numerosi e incongrui interventi, hanno perso ogni connotato di valore storico - testimoniale.

Tale categoria di edifici è specificatamente individuata nelle tavole in scala 1:1000 denominate ""Disciplina speciale per i centri storici"".

2. Obiettivi del piano

Il piano per questi edifici persegue la trasformazione e l'adeguamento igienico funzionale.

3. Tipi di intervento ammessi

Sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia secondo le precisazioni del punto 4.

4. Contenuti specifici degli interventi

- a) Sono ammessi interventi di ristrutturazione con vincolo di sedime; è ammessa la possibilità di riordino delle facciate.
- b) Gli interventi ammessi sono:
 1. il sopralzo, fino alla quota minima per l'ottenimento dell'altezza necessaria per il recupero ai fini abitativi del sottotetto, ad eccezione di quelli addossati a edifici classificati in categoria A1 e di quelli individuati nelle tavole di piano facenti parte di cortine edilizie; per edifici si intendono i corpi di fabbrica individuati nelle tavole di riferimento, perimetrati ed unitariamente classificati nelle rispettive categorie di appartenenza.

2. la modificazione degli elementi strutturali (tavolati, scale) senza compromettere l'unità di eventuali pregevoli volte e soffitti in legno;
 3. la traslazione dei solai privi di valore architettonico senza aumentare il numero dei piani esistenti;
 4. la modificazione degli allineamenti delle facciate esterne ed interne, con possibilità di dare nuovi allineamenti e dimensioni alla partitura delle finestre e di introdurre nuove aperture su tutte le facciate;
 5. la traslazione della falda, per un massimo di un metro, solo al fine di raggiungere l'altezza minima del sottotetto per il recupero ai fini abitativi. Non si potrà comunque superare l'altezza degli edifici adiacenti. Dovranno comunque essere conservati gli eventuali solai di pregevole fattura e gli elementi voltati;
 6. l'inserimento di impianti tecnici; l'inserimento di impianti igienico sanitari in locali illuminati ed aerati artificialmente;
 7. l'installazione, in locali illuminati e aerati artificialmente, di cucine con ventilazione forzata;
 8. l'introduzione di nuove scale, ascensori, montacarichi entro l'edificio; non sono ammessi volumi tecnici emergenti dalla copertura;
 9. l'uso a scopo residenziale dei sottotetti per gli spazi con altezza uguale o superiore a m. 1,50 e altezza media di m. 2,40; per l'illuminazione ed aerazione dei sottotetti sarà possibile la realizzazione di lucernari in falda;
 10. la realizzazione di posti auto interrati purché i sistemi di accesso vengano realizzati con il massimo rispetto delle corti, dei cortili e dei giardini. È altresì ammessa la realizzazione di posti auto al piano terra degli edifici; gli accessi possono essere ricavati con nuove aperture sui fronti interni.
- c) E' obbligatorio:
1. l'eliminazione di quegli elementi o superfetazioni estranei al contesto storico (parabole satellitari, antenne etc.);
 2. la razionalizzazione del sistema di cavi di conduzione e adduzione dell'energia elettrica, nonché delle linee telefoniche e cavi antenne TV;
 3. la localizzazione in luoghi poco visibili dei motori dell'unità esterna dei climatizzatori;

5. Titolo abilitativo

Il piano si attua con permesso di costruire o DIA.

Art.40 – Categoria A5 – Edifici recenti in ambiente storico

1. Definizione

Appartengono a questa categoria gli edifici recentemente edificati all'interno dei nuclei antichi.

Tale categoria di edifici è specificatamente individuata nelle tavole in scala 1:1000 denominate "Disciplina speciale per i centri storici".

2. Obiettivi del piano

Il piano, per questi edifici, persegue la trasformazione e l'adeguamento.

3. Tipi di intervento ammessi

Sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia e sostituzione edilizia secondo le precisazioni del punto 4.

4. Contenuti specifici degli interventi:

- a) gli interventi di sostituzione edilizia sono rivolti al miglioramento dell'ambiente urbano e delle condizioni strutturali, igieniche e funzionali degli edifici;
- b) il sopralzo, fino alla quota minima per l'ottenimento dell'altezza necessaria per il recupero ai fini abitativi del sottotetto, ad eccezione di quelli addossati a edifici classificati in categoria A1 e di quelli

individuati nelle tavole di piano facenti parte di cortine edilizie; per edifici si intendono i corpi di fabbrica individuati nelle tavole di riferimento, perimetrati ed unitariamente classificati nelle rispettive categorie di appartenenza.

- c) in caso di sostituzione edilizia è consentito utilizzare la superficie utile preesistente: sono possibili modifiche planimetriche rispetto al sedime dell'edificio demolito. per ogni lato. Il nuovo edificio non potrà comunque superare l'altezza massima preesistente degli edifici adiacenti. Per edifici con un massimo di due piani fuori terra è ammessa la traslazione della falda, per un massimo di un metro, solo al fine di raggiungere l'altezza minima del sottotetto. L'altezza massima del nuovo edificio potrà coincidere con la maggiore tra quelle degli edifici circostanti e la propria preesistente (o dell'edificio demolito);
- d) è ammessa la realizzazione di posti auto interrati purché i sistemi di accesso vengano realizzati con il massimo rispetto delle corti, dei cortili e dei giardini. È altresì ammessa la realizzazione di posti auto al piano terra degli edifici; gli accessi possono essere ricavati con nuove aperture sulle fronti interne;
- e) I materiali per le parti esterne dell'edificio devono essere di tipo tradizionale: per le coperture si prescrive l'uso esclusivo del cotto in cotto naturale; per i rivestimenti esterni è vietato l'uso di rivestimenti in piastrelle di qualsiasi tipo, inclusa finta pietra, simil pietra etc.; per gli infissi esterni si prescrive l'uso di serramenti in legno con ante;
- f) E' obbligatorio:
 - 1. l'eliminazione di quegli elementi o superfetazioni estranei al contesto storico (parabole satellitari, antenne etc.);
 - 2. la razionalizzazione del sistema di cavi di conduzione e adduzione dell'energia elettrica, nonché delle linee telefoniche e cavi antenne TV;
 - 3. la localizzazione in luoghi poco visibili dei motori dell'unità esterna dei climatizzatori;

5. Titolo abilitativo

Il piano si attua con permesso di costruire o DIA.

Art.41 – Categoria A6 – Edifici ed opere in contrasto con l'ambiente storico

1. Definizione

Appartengono a questa categoria i gli edifici e/o le opere a carattere provvisorio, le tettoie e pensiline, i box metallici, in contrasto con l'ambiente urbano storico circostante.

Tale categoria di edifici è specificatamente individuata nelle tavole in scala 1:1000 denominate "Disciplina speciale per i centri storici".

Per gli edifici regolarmente autorizzati e quelli realizzati prima della Legge Urbanistica 1150/42 sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria.

2. Obiettivi del piano

Il piano persegue la demolizione di tali edifici per valorizzare l'ambiente urbano circostante.

3. Tipi di intervento ammessi

Per questi manufatti si persegue la demolizione senza ricostruzione.

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

Le aree a cielo aperto che si rendono così disponibili verranno utilizzate a cortile o giardino.

4. Norma transitoria

Prima della demolizione è permessa la sola manutenzione ordinaria.

5. Titolo abilitativo

Il piano si attua con permesso di costruire o DIA.

Art.42 – Categoria A7 – Edifici recenti di valore architettonico- testimoniale

1. Definizione

Appartengono a questa categoria gli edifici di recente realizzazione chiaramente classificabili all'interno di una corrente stilistico-architettonica.

Tale categoria di edifici è specificatamente individuata nelle tavole in scala 1:1000 denominate "Disciplina speciale per i centri storici".

2. Obiettivi del piano

Il piano persegue la conservazione di tali edifici nella loro integrità stilistico formale.

3. Tipi di interventi ammessi

Per questi manufatti sono consentiti solo interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria risanamento conservativo e restauro nonché il cambio di destinazione d'uso con attività compatibili con l'impostazione architettonica e strutturale degli edifici.

Art.43 – Regole generali sulle configurazioni e materiali per interventi in aree di particolare interesse storico

Per gli edifici della "Zona A degli antichi nuclei" e in particolare per gli edifici classificati con la "Categoria A1 - Edifici di particolare rilevanza monumentale e storica", "Categoria A2 - Edifici di valore storico - testimoniale", "Categoria A3 - Edifici di impianto storico", a prescindere dalla zona in cui ricadono, tutti gli interventi edilizi, compresi quelli di manutenzione ordinaria e straordinaria, dovranno essere eseguiti tenendo conto di uno studio sui materiali da costruzione, forme in conformità ai caratteri storico-ambientali e architettonici degli edifici e dell'ambiente urbano circostante, e le tinte di pittura a calce.

Particolare attenzione dovrà essere prestata ai fronti con pietra a vista, e ai sistemi distributivi esterni in legno, curando la valorizzazione di tale materiale e degli elementi caratterizzanti l'edilizia storica.

Gli elementi architettonici e decorativi (quali ad es. portali, affreschi, fontane), le sistemazioni del suolo (lastricati, acciottolati) i muri a secco, sono da conservare e valorizzare.

I materiali a vista da impiegare per le riedificazioni dovranno essere pietra, intonaco e anche materiali moderni nel caso in cui la nuova edificazione derivi da ricostruzione totale dell'edificio.

In caso di ricostruzione parziale dell'edificio dovranno essere impiegati materiali per forme e tipi uguali a quelli preesistenti.

Gli interventi dovranno essere realizzati in modo tale da ricostituire l'insieme di elementi prospettici dati dall'ambiente circostante con particolare riguardo al sistema costruttivo e messa in opera dei materiali impiegati.

L'impiego a vista di materiali moderni (cemento armato, acciaio, vetro, ecc.) dovrà essere particolarmente motivato con necessità statiche e architettoniche.

Per i serramenti esterni sarà impiegato il legno naturale o verniciato a seconda dei casi.

Per i serramenti esterni, porte e finestre, è fatto assoluto divieto di impiego di alluminio anodizzato; è vietato l'uso di tapparelle avvolgibili.

Potranno essere utilizzati profili metallici ferro-finestra, adeguatamente studiati solo ed esclusivamente per formazione di vetrine per il commercio e artigianato ai piani terra.

Per i paramenti e rivestimenti esterni è fatto divieto di utilizzare intonaci plastici graffiati e rivestimenti in materiale di gres ceramico, simil-pietra, comprese piastrelle in pietra non congrue alla tradizione locale.

Art.44 – Regole particolari per edifici di interesse storico

Per gli edifici della "Zona A degli antichi nuclei" e in particolare per gli edifici classificati con la "Categoria A1 - Edifici di particolare rilevanza monumentale e storica", "Categoria A2 - Edifici di valore storico - testimoniale", "Categoria A3 - Edifici di impianto storico", a prescindere dalla zona in cui ricadono, al fine di tutelare il valore storico e documentario dei singoli edifici e dell'ambiente urbano, gli interventi di restauro, risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia possono non rispettare i seguenti parametri regolamentari, nei casi di vincoli di piano che ne impediscono il rispetto:

- rapporto aeroilluminante (da integrare con illuminazione artificiale e aereazione forzata);
- altezza minima dei locali abitabili (consentendo l'altezza esistente).

Art.45 – Procedure per la presentazione di progetti per edifici di particolare interesse storico

1. Per gli edifici classificati con le seguenti categorie:
 - "Categoria A1 - Edifici di particolare rilevanza monumentale e storica";
 - "Categoria A2 - Edifici di valore storico - testimoniale";
 - "Categoria A3 - Edifici di impianto storico";

Le proposte di intervento edilizio dovranno essere documentate con:

- a) rilievo quotato dello stato di fatto nella scala 1/50 o 1/100 (piante, prospetti interni ed esterni e sezioni in numero sufficiente per individuare esattamente l'edificio) a scala 1/20 eventuali particolari architettonici costruttivi;
- b) sezioni schematiche trasversali alle sedi stradali e profilo altimetrico longitudinale del fronte stradale esteso ai fabbricati adiacenti nella scala 1/200 compiutamente quotato;
- c) rilievo del verde (con indicazione delle essenze e relative dimensioni) e di ogni elemento esterno qualificante (muri, esedre, fontane, dislivelli, pavimentazione);
- d) documentazione fotografica dello stato di fatto esterno, interno, particolari significativi;
- e) eventuale documentazione storica e storiografica con planimetrie, stampe, rilievi antichi;
- f) rilievo fotografico e descrizione delle finiture esterne ed interne (infissi, ringhiere, gradini, davanzali, pavimenti, tipi e colori dei rivestimenti esterni e delle tinteggiature, ecc.), qualora si presentino contenuti architettonici e decorativi;
- g) relazione con le indicazioni delle operazioni che si intendono eseguire corredate da schemi progettuali (piante, prospetti, sezioni con le ipotesi di intervento) e destinazioni d'uso dei vari piani.

Tale documentazione consente di verificare i contenuti di salvaguardia storica della proposta ed ottenere un prima valutazione da parte degli uffici tecnici municipali.

2. La richiesta di permesso di costruire o la D.I.A., oltre al materiale sopraelencato, è corredata dal progetto in scala 1/50 con piante, sezioni e prospetti compiutamente quotati, con l'indicazione delle demolizioni e delle nuove opere e con i dettagli costruttivi alla scala appropriata.

Art.46 – Cortine Edilizie

Gli elaborati del Piano delle Regole individuano alcune cortine edilizie di edifici meritevoli di particolare salvaguardia e conservazione per la loro valenza architettonica e storica complessiva.

Non sono ammesse:

- modifiche delle linee esterne degli edifici e loro altezze: su questi fronti sono vietati i sopralzi ai fini del recupero abitativo del sottotetto;
- i rapporti fra i pieni e i vuoti delle facciate ;
- l'utilizzo di materiali diversi dai materiali originali della tradizione locale costituenti le facciate e le coperture degli edifici.

A fronte di istanze motivate, possono essere consentite eventuali deroghe previo parere favorevole della commissione paesaggistica e dovranno essere assentite mediante Delibera di Giunta Comunale.

Art.47 – Zona residenziale di completamento - B

1. Definizione

Parti della zona consolidata caratterizzate da edifici residenziali o con destinazioni ad essi compatibili.

2. Obiettivi del piano

Gli interventi sono finalizzati al completamento dei tessuti costruiti, all'adeguamento degli edifici esistenti, all'integrazione delle funzioni insediate con altre compatibili, all'arricchimento e alla qualificazione dei servizi e degli spazi pubblici.

3. Destinazioni d'uso

Ai sensi dell'art.10 della L.R.11/03/2005 n.12, non sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:

- attività produttive (art.4 comma 6 punto C);
- attività agricole (art.4 comma 6 punto H);
- attività commerciali (grandi strutture di vendita Art.4 comma 6 punto D par.3);

In caso di cambio di destinazione d'uso per attività commerciali da eseguire con o senza opere e solo per superfici maggiori di mq. 250 dovranno essere reperiti in loco gli standard urbanistici, stipulando apposita convenzione o atto unilaterale d'obbligo con l'Amministrazione Comunale, nel caso di accertata impossibilità a reperire gli standard urbanistici in loco l'Amministrazione Comunale può accettare la cessione di altra area idonea nel territorio comunale o chiedere che venga corrisposta una somma commisurata al valore economico dell'area da acquistare.

4. Parametri urbanistici ed edilizi

- filo edilizio obbligatorio in caso di allineamento contiguo preesistente e senza specificazioni del piano;
- DC minimo 5 m;
- DZ minimo: 5 m
- è ammessa la costruzione in aderenza in caso di preesistenza edilizia a confine;
- è ammessa una distanza minima di 3 m nel rispetto del Codice Civile (fermo restando la distanza tra pareti finestrate superiore a 10 m) previo consenso, fornito con atto registrato e trascritto dal confinante;
- le distanze dal filo strada sono regolate come per gli altri confini per la continuità della cortina edilizia;
- è ammessa l'edificazione ravvicinata o a filo strada, oltre che nei casi previsti dai Piani Attuativi, quando non si pregiudichi la sicurezza stradale e le previsioni del piano in materia di potenziamento viario e con il consenso dell'Amministrazione Comunale espresso con Delibera della Giunta;
- DPF: minimo 10 m;
- nel caso di demolizione e ricostruzione di edifici prevalentemente residenziali potranno essere mantenuti i volumi esistenti.
- Fatti salvi i diritti di terzi, è possibile, con richiesta motivata, la sostituzione edilizia (demolizione con ricostruzione) nella riconferma di sagoma e distanze esistenti previo parere dell'A.C.

L'edificazione nelle differenti zone B dovrà rispettare i seguenti parametri:

B1	Conferma dei parametri urbanistici, edilizi e delle destinazioni d'uso dei piani attuativi di impianto; i cambi di destinazione d'uso secondo le presenti norme sono ammessi solo dopo la decadenza dei piani attuativi vigenti e delle convenzioni vigenti. Alla scadenza del piano attuativo alle zone B1 si applicano gli indici, i parametri, gli obblighi e gli oneri relativi al piano attuativo di appartenenza anche in assenza di rinnovo del piano attuativo di appartenenza.		
	IF max	H max	piani abitabili
B2	0,35 mq SLP/mq SF	11,5 m	3 (TRE)
B3	0,50 mq SLP/mq SF	11,5 m	3 (TRE)
B4	0,80 mq SLP/mq SF	20,5 m	6 (SEI)
B5	1,00 mq SLP/mq SF	20,5 m	6 (SEI)

Nella zona B3 posta a monte della Frazione di Fucine ed appositamente perimetrata, l'altezza massima realizzabile è di 2 piani abitabili o di 6 m; per gli edifici esistenti l'altezza massima realizzabile è l'altezza esistente.

5. Perequazione e compensazione

5.1 Perequazione

Non è ammesso il superamento delle SLP derivanti dall'applicazione degli indici massimi indicati nelle singole zone, se non per una quota massima del 20%, realizzabile unicamente utilizzando il trasferimento di SLP da zone B1, B2, B3 in cui l'indice massimo, da dimostrare sul singolo lotto di proprietà, non sia stato raggiunto.

Tale trasferimento non è ammissibile per gli edifici o lotti, delle zone B4 e B5, o per le altre zone B che abbiano raggiunto o superato i parametri volumetrici, di SLP previsti per la rispettiva zona, aumentati del 20%.

Il trasferimento di SLP nel caso avvenga tra diverse proprietà dovrà essere effettuato tramite atto registrato e trascritto, sarà cura dell'Amministrazione Comunale istituire apposito registro in cui trascrivere tutti i trasferimenti di SLP.

5.2 Compensazione

Nelle zone B2 – B3 – B4 – B5 di cui al presente art., nonché negli ambiti di trasformazione, si prescrive, per nuove edificazioni, il versamento di un onere compensativo di 25,00 € per ogni mq che concorre all'individuazione della SLP concessa, dalla data di entrata in vigore definitiva delle presenti norme; i proventi derivanti dai versamenti di tale onere compensativo dovranno essere destinati esclusivamente al finanziamento del Titolo II di spesa del Bilancio Comunale.

Tale indice potrà essere adeguato e/o variato con delibera di Consiglio Comunale.

6. Edifici esistenti

Per gli edifici esistenti realizzati precedentemente alla data di entrata in vigore dell'ultimo PRG (1995), è possibile realizzare, all'interno delle volumetrie esistenti e nel rispetto del sedime e della sagoma, nuove superfici lorde di pavimento in deroga agli indici di zona.

Per gli edifici esistenti in contrasto con le destinazioni d'uso di zona, sono ammesse, manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro, risanamento conservativo, demolizione.

7. Attività ricettive confermate

7.1 Definizione

Appartengono a questa categoria gli edifici alberghieri esistenti individuati con apposito simbolo negli elaborati costituenti il Piano delle Regole e destinati alle attività disciplinate dalla L.R.15/07 e definite dall'art.4 comma 6 punto B delle presenti norme.

7.2 Obiettivi del piano

Il piano persegue l'adeguamento delle attrezzature alberghiere con il miglioramento della dotazione di spazi per attività di supporto.

7.3 Destinazioni d'uso

Ai sensi dell'art.10 della L.R.11/03/2005 n.12, non sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:

- residenza (art.4 comma 6 punto A);
- attività produttive (art.4 comma 6 punto C);
- attività commerciali (grandi strutture di vendita Art.4 comma 6 punto D par.3);
- attività terziarie – uffici (art.4 comma 6 punto E);
- attività agricole (art.4 comma 6 punto H);

7.4 Tipi di intervento ammessi e vietati

Sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, ampliamento, sostituzione edilizia, demolizione.

Sono vietati gli interventi finalizzati al cambio di destinazione d'uso salvo i casi in cui per particolari necessità, l'Amministrazione Comunale mediante apposita Delibera di Consiglio Comunale ne consenta la trasformazione, anche verso la residenza e il commercio.

È consentito il cambio di destinazione d'uso unicamente verso le destinazioni specificate dall'art.4 comma 6 punto B delle presenti norme, e disciplinate dalla L.R. 15/07; tale possibilità dovrà essere autorizzata mediante apposita Delibera di Consiglio Comunale.

Nelle strutture alberghiere le superfici destinate a piscina, palestra, area fitness, area estetica e beauty-farm strettamente connesse all'attività alberghiera principale, non concorrono al conteggio, ai fini urbanistici, della SLP consentita; tale facoltà è ammessa a seguito di atto di vincolo di destinazione alberghiera dell'edificio di almeno 20 anni.

7.5 Contenuti specifici della trasformazione

Per gli edifici utilizzati da attività alberghiere individuati con apposito simbolo sugli elaborati del Piano delle Regole, ed esistenti alla data di adozione del piano sono ammessi interventi di incremento della capacità ricettiva per un massimo del 15% della SLP esistente da utilizzare una tantum.

Gli standard relativi all'ampliamento dovranno essere reperiti in loco e ove non possibile l'Amministrazione Comunale potrà autorizzare la loro monetizzazione.

È ammessa inoltre l'utilizzazione a fini residenziali, unicamente ad uso del proprietario e del custode, di una superficie massima di 200 mq per unità alberghiera.

Tali facoltà sono consentite previo vincolo sulla destinazione d'uso della struttura alberghiera oggetto di intervento per i successivi 20 anni.

Sono ammessi interventi di sistemazione delle pertinenze, l'adeguamento degli impianti tecnologici, costruzione nel sottosuolo di spazi per il ricovero dei veicoli e altri spazi di servizio compatibilmente con la normativa delle singole zone.

Per gli eventuali interventi di sostituzione edilizia e di demolizione e ricostruzione devono essere applicati gli indici e i parametri della zona di pertinenza in cui ricade l'immobile, con la possibilità di applicazione dell'incremento volumetrico del 15 % della SLP esistente, da utilizzare una tantum.

Nel caso di intervento nel sottosuolo va garantito il ripristino degli impianti arborei esistenti e la sistemazione a verde o a lastricato delle coperture.

8. Attività ricettive con cambio di destinazione d'uso

8.1 Definizione

Appartengono a questa categoria gli edifici alberghieri esistenti individuati con apposito simbolo negli elaborati costituenti il Piano delle Regole per i quali è prevista la possibilità di cambio di destinazione d'uso

8.2 Obiettivi del piano

Il piano prevede la possibilità di riconversione delle strutture alberghiere non più idonee a soddisfare i requisiti qualitativi minimi per l'ospitalità turistica.

8.3 Destinazioni d'uso

Ai sensi dell'art.10 della L.R.11/03/2005 n.12, non sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:

- attività produttive (art.4 comma 6 punto C);
- attività agricole (art.4 comma 6 punto H);

8.4 Tipi di intervento ammessi e vietati

Sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, ristrutturazione edilizia, ampliamento, demolizione e sostituzione edilizia.

È consentito il cambio di destinazione d'uso verso tutte le destinazioni non specificate dal precedente comma 8.3.

8.5 Contenuti specifici della trasformazione

Tutti gli interventi finalizzati al cambio di destinazione d'uso sono soggetti al versamento dell'onere compensativo previsto dal comma 5 del presente articolo, da applicarsi per ogni mq di SLP con destinazione mutata.

Gli standard relativi agli interventi finalizzati al cambio di destinazione d'uso dovranno essere calcolati secondo i parametri riferiti alla categoria di intervento definita dalla parte II, art. 27, comma 1, lett. e), della L.R.12/05 e s. m. e i.. (nuova costruzione).

Gli standard relativi al cambio di destinazione d'uso dovranno essere reperiti in loco e ove non possibile l'Amministrazione Comunale potrà autorizzare la loro monetizzazione.

9. Modalità di attuazione

Il piano si attua con permesso di costruire o DIA.

Art.48 – Ambiti di trasformazione - AT

A) Ambiti di trasformazione residenziale - ATR

1. Definizione

Parti strategicamente rilevanti del territorio in cui il piano prevede interventi di espansione prevalentemente residenziale.

2. Obiettivi del piano

Gli interventi sono finalizzati al soddisfacimento della domanda aggiuntiva di insediamenti residenziali, all'integrazione con le aree edificate, alla trasformazione delle aree degradate con miglioramento della dotazione complessiva di servizi e di attrezzature urbane, attraverso una complessa riqualificazione urbanistica ed ambientale.

3. Destinazioni d'uso.

Le funzioni ammesse sono prevalentemente di tipo residenziale.

Ad esse si accompagnano altre funzioni (terziarie, commerciali, ricettiva e di servizio) in relazione alla localizzazione o al ruolo complementare rispetto all'esistente.

Le funzioni non ammesse sono specificate per ogni ambito in apposite schede normative allegate.

Il Piano delle Regole può individuare, all'interno degli ambiti di trasformazione, la viabilità principale.

Tale indicazione permette all'Amministrazione, in caso di attesa da parte dei proprietari, di procedere alla realizzazione della viabilità di piano anche prima della approvazione dei piani attuativi.

I proprietari, in caso di cessione gratuita delle aree necessarie alla viabilità, potranno rimanere titolari della relativa quota di utilizzazioni edificatorie, per un periodo non superiore a 10 anni dall'atto di cessione.

4. Parametri urbanistici ed edilizi

L'edificazione è definita, per quanto riguarda quantità, parametri edificatori e vincoli, per ogni ambito e per ogni destinazione d'uso, in apposite schede normative allegate.

La superficie territoriale indicata dalle predette schede è suscettibile a variazioni all'atto del rilevamento dell'area di intervento e pertanto, fermi restando gli indici di utilizzazione edilizia, potranno variare le quantificazioni previste delle stesse schede.

La superficie lorda di pavimento necessaria per la realizzazione di attrezzature per attività di servizi di proprietà pubblica eccede la utilizzazione edificatoria attribuita all'ambito.

Saranno in ogni caso da rispettare i seguenti parametri:

- DC minimo : 5,00 m;
- DZ minimo : 5,00 m;
- DPF minimo : 10,00 m.

5. Edifici esistenti

Fino all'approvazione dello strumento urbanistico attuativo, sugli edifici esistenti sono ammessi solo interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, demolizione e ristrutturazione, con cambio di destinazione d'uso, compatibilmente con le destinazioni di zona.

Fino all'approvazione dello strumento urbanistico attuativo, sugli edifici esistenti sono comunque consentiti gli eventuali interventi specificati nelle apposite schede normative allegate.

Il Piano Attuativo definisce le categorie di trasformazione e le destinazioni d'uso per gli edifici esistenti da conservare.

Le quantità di SLP relative agli edifici esistenti da mantenere, qualora esse non siano destinate ed utilizzate come attrezzature per servizi pubblici o di uso pubblico, sono da detrarre dalle quantità edificabili indicate sulle schede normative allegate.

6. Aree per servizi

Ogni intervento deve contribuire al miglioramento della dotazione quantitativa e qualitativa di aree per servizi.

Ogni intervento deve approntare e cedere (assoggettare ad uso pubblico o monetizzare) la quantità di aree e superfici di attrezzature e servizi specificata nelle schede normative.

Nelle schede vengono specificate:

- a) le aree per i servizi;
- b) le aree necessarie per la viabilità principale;
- c) una quota aggiuntiva di aree per servizi monetizzabile, finalizzata al miglioramento della dotazione urbana.

Il Piano Attuativo Unitario, per le aree a servizi, potrà meglio specificare il tipo di servizio da realizzare e la sistemazione del suolo.

7. Modalità di attuazione

Gli interventi sono subordinati alla formazione di piano attuativo unitario esteso a ciascun ambito individuato nelle tavole di piano.

Per ogni ambito l'attività edificatoria può essere articolata e attuata per comparti e unità di intervento definiti in sede di piano attuativo.

L'edificabilità derivante dall'applicazione dell'indice edificabile alla superficie dei lotti di proprietà pubblica e privata, può essere ceduta a terzi nella misura massima prevista dal piano attuativo, all'interno dell'ambito del medesimo, con atto di asservimento in cui sia sancito che l'area asservita non può più utilizzare tale edificabilità ceduta.

Considerata la particolare complessità degli interventi previsti, che richiedono il coordinamento tra operatori pubblici e privati per la realizzazione delle opere di urbanizzazione, il rilascio del permesso di costruire, o la D.I.A., è subordinato alla stipula di apposita convenzione, ai sensi dell'Art.12 L.R.12/05.

La convenzione disciplina le modalità, i tempi di realizzazione delle opere e degli interventi, la cessione gratuita (o l'assoggettamento ad uso pubblico) delle aree destinate a opere di urbanizzazione primaria e degli standard urbanistici.

Le convenzioni possono inoltre regolare l'attuazione di progetti di edilizia residenziale economico-popolare, sovvenzionata, agevolata, convenzionata, per una quota massima del 25% delle volumetrie ammesse dal comparto.

Per interventi che interessino siti contaminati in cui a seguito di attività di caratterizzazione si sia rilevata la presenza di contaminanti, dovrà essere predisposto uno studio idrogeologico, idrochimico e ambientale specifico, finalizzato a verificare la vulnerabilità della falda e le eventuali misure cautelative ed interventi preventivi da applicarsi onde evitare fenomeni di contaminazione della stessa.

In linea generale dovranno essere privilegiate soluzioni atte a ridurre le portate meteoriche circolanti nelle reti fognarie, prevedendo una raccolta separata delle acque meteoriche non suscettibili di essere contaminate e il loro smaltimento sul suolo o negli strati superficiali del suolo e in via subordinata, in corpi idrici superficiali.

In sede di pianificazione esecutiva potranno essere previsti spazi opportunamente attrezzati per la collocazione di contenitori per la raccolta differenziata dei rifiuti urbani.

Gli interventi sono soggetti all'onere compensativo previsto dell'art. 47 comma 5.2 delle presenti norme.

B) Ambiti di trasformazione produttiva - ATP

1. Definizione

Parti strategicamente rilevanti del territorio in cui il piano prevede interventi di espansione industriale e artigianale.

2. Obiettivi del piano

Gli interventi sono finalizzati al soddisfacimento della domanda aggiuntiva di insediamenti industriali ed artigianali, all'integrazione con le aree edificate, alla trasformazione delle aree degradate con miglioramento della dotazione complessiva di servizi e di attrezzature.

3. Destinazioni d'uso

Le funzioni ammesse sono prevalentemente di tipo artigianale ed industriale.

Le funzioni non ammesse sono specificate per ogni ambito in apposite schede normative allegate.

Ad esse si accompagnano altre funzioni (terziarie, commerciali) in relazione alla localizzazione o al ruolo complementare rispetto all'esistente.

La realizzazione di abitazioni del proprietario e custode è ammessa per una quantità massima del 20% della SLP totale, sino ad una massimo di 250mq di SLP per unità produttiva.

Non sono inoltre ammesse le seguenti attività industriali facenti parte di quelle classificate insalubri di prima classe dell'elenco di cui all'art.216 del Testo Unico delle Leggi sanitarie 1265/34:

- n.8 Concerie;
- n.13 Impianti e laboratori nucleari - impianti nucleari di potenza e ricerca - impianti per il trattamento dei combustibili nucleari - impianti per la preparazione, fabbricazione di materie fissili e combustibili nucleari - laboratori ad alto livello di attività;
- n.14 Inceneritori;
- n.15 Industrie chimiche - produzioni anche per via petrolchimica non considerate nelle altre voci;
- n.19 Petrolio: raffinerie;
- n.23 Stazioni di disinfezione.

Il Piano delle Regole può individuare, all'interno degli ambiti di trasformazione, la viabilità principale.

Tale indicazione permette all'Amministrazione, in caso di attesa da parte dei proprietari, di procedere alla realizzazione della viabilità di piano anche prima della approvazione dei piani attuativi.

I proprietari, in caso di cessione gratuita delle aree necessarie alla viabilità, potranno rimanere titolari della relativa quota di utilizzazioni edificatorie, per un periodo non superiore a 10 anni dall'atto di cessione.

4. Parametri urbanistici ed edilizi

L'edificazione è definita, per quanto riguarda quantità, parametri edificatori e vincoli, per ogni ambito e per ogni destinazione d'uso, in apposite schede normative allegate.

La superficie territoriale indicata dalle predette schede è suscettibile a variazioni all'atto del rilevamento dell'area di intervento e pertanto, fermi restando gli indici di utilizzazione edilizia, potranno variare le quantificazioni previste delle stesse schede.

La superficie lorda di pavimento necessaria per la realizzazione di attrezzature per attività di servizi di proprietà pubblica eccede la utilizzazione edificatoria attribuita all'ambito.

È permessa la deroga alle altezze per attrezzature e impianti tecnologici necessari all'attività.

Saranno in ogni caso da rispettare i seguenti parametri:

- DC minimo 6 m;
- DZ minimo: 10 m;
- DPF: minimo 12 m.

5. Edifici esistenti

Fino all'approvazione dello strumento urbanistico attuativo, sugli edifici esistenti sono ammessi solo interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, demolizione e ristrutturazione, con cambio di destinazione d'uso, compatibilmente con le destinazioni di zona.

Il piano attuativo definisce le categorie di trasformazione e le destinazioni d'uso per gli edifici esistenti da conservare.

Le quantità di SLP relative agli edifici esistenti da mantenere, qualora esse non siano destinate ed utilizzate come attrezzature per servizi pubblici o di uso pubblico, sono da detrarre dalle quantità edificabili indicate sulle schede normative allegate.

6. Aree per servizi

Ogni intervento deve contribuire al miglioramento della dotazione quantitativa e qualitativa di aree per servizi.

Ogni intervento deve approntare e cedere (assoggettare ad uso pubblico o monetizzare) la quantità di aree e superfici di attrezzature e servizi specificata nelle schede normative.

Nelle schede vengono specificate:

- a) le aree per i servizi;
- b) le aree necessarie per la viabilità principale;
- c) una quota aggiuntiva di aree per servizi monetizzabile, finalizzata al miglioramento della dotazione urbana.

Il Piano Attuativo Unitario, per le aree a servizi, potrà meglio specificare il tipo di servizio da realizzare e la sistemazione del suolo.

7. Modalità di attuazione

Gli interventi sono subordinati alla formazione di piano attuativo unitario esteso a ciascun ambito individuato nelle tavole di piano.

Per ogni ambito l'attività edificatoria può essere articolata e attuata per comparti e unità di intervento definiti in sede di piano attuativo.

L'edificabilità derivante dall'applicazione dell'indice edificabile alla superficie dei lotti di proprietà pubblica e privata, può essere ceduta a terzi nella misura massima prevista dal piano attuativo, all'interno dell'ambito del medesimo, con atto di asservimento in cui sia sancito che l'area asservita non può più utilizzare tale edificabilità ceduta.

Considerata la particolare complessità degli interventi previsti, che richiedono il coordinamento tra operatori pubblici e privati per la realizzazione delle opere di urbanizzazione, il permesso di costruire è subordinato alla stipula di convenzione.

La convenzione disciplina le modalità, i tempi di realizzazione delle opere e degli interventi, la cessione gratuita (o l'assoggettamento ad uso pubblico) delle aree destinate a sedi viarie e a servizi.

Per interventi che interessino siti contaminati in cui a seguito di attività di caratterizzazione si sia rilevata la presenza di contaminanti, dovrà essere predisposto uno studio idrogeologico, idrochimico e ambientale specifico, finalizzato a verificare la vulnerabilità della falda e le eventuali misure cautelative ed interventi preventivi da applicarsi onde evitare fenomeni di contaminazione della stessa.

In linea generale dovranno essere privilegiate soluzioni atte a ridurre le portate meteoriche circolanti nelle reti fognarie, prevedendo una raccolta separata delle acque meteoriche non suscettibili di essere contaminate e il loro smaltimento sul suolo o negli strati superficiali del suolo e in via subordinata, in corpi idrici superficiali.

Gli interventi sono soggetti all'onere compensativo previsto dell'art. 47 comma 5.2 delle presenti norme.

C) Ambiti di trasformazione polifunzionale - ATF

1. Definizione

Parti strategicamente rilevanti del territorio in cui il piano prevede interventi comprendenti una pluralità di funzioni.

2. Obiettivi del piano

Gli interventi sono finalizzati al soddisfacimento della domanda aggiuntiva di insediamenti residenziali, commerciali, di tipo terziario, all'integrazione con le aree edificate, alla trasformazione delle aree degradate con miglioramento della dotazione complessiva di servizi e di attrezzature urbane, unitamente al soddisfacimento della domanda aggiuntiva di insediamenti di tipo fieristico, congressuale, ludico-ricreativo e di servizio.

3. Destinazioni d'uso.

Le funzioni ammesse sono di tipo residenziale, commerciale, terziario, congressuale, ludico-ricreativo e di servizio.

Le funzioni non ammesse sono specificate per ogni ambito in apposite schede normative allegate.

Il Piano delle Regole può individuare, all'interno degli ambiti di trasformazione, la viabilità principale.

Tale indicazione permette all'Amministrazione, in caso di attesa da parte dei proprietari, di procedere alla realizzazione della viabilità di piano anche prima della approvazione dei piani attuativi.

I proprietari, in caso di cessione gratuita delle aree necessarie alla viabilità, potranno rimanere titolari della relativa quota di utilizzazioni edificatorie, per un periodo non superiore a 10 anni dall'atto di cessione.

4. Parametri urbanistici ed edilizi

L'edificazione è definita, per quanto riguarda quantità, parametri edificatori e vincoli, per ogni ambito e per ogni destinazione d'uso, in apposite schede normative allegate.

La superficie territoriale indicata dalle predette schede è suscettibile a variazioni all'atto del rilevamento dell'area di intervento e pertanto, fermi restando gli indici di utilizzazione edilizia, potranno variare le quantificazioni previste delle stesse schede.

La superficie lorda di pavimento necessaria per la realizzazione di attrezzature per attività di servizi di proprietà pubblica eccede la utilizzazione edificatoria attribuita all'ambito.

Saranno in ogni caso da rispettare i seguenti parametri:

- DC minimo 5 m;
- DZ minimo: 5 m;
- DPF: minimo 10 m.

5. Edifici esistenti

Fino all'approvazione dello strumento urbanistico attuativo, sugli edifici esistenti sono ammessi solo interventi di, manutenzione ordinaria e straordinaria, demolizione e ristrutturazione, con cambio di destinazione d'uso, compatibilmente con le destinazioni di zona.

Il piano attuativo definisce le categorie di trasformazione e le destinazioni d'uso per gli edifici esistenti da conservare.

Le quantità di SLP relative agli edifici esistenti da mantenere, qualora esse non siano destinate ed utilizzate come attrezzature per servizi pubblici o di uso pubblico, sono da detrarre dalle quantità edificabili indicate sulle schede normative allegate.

6. Aree per servizi

Ogni intervento deve contribuire al miglioramento della dotazione quantitativa e qualitativa di aree per servizi.

Ogni intervento deve approntare e cedere (assoggettare ad uso pubblico o monetizzare) la quantità di aree e superfici di attrezzature e servizi specificata nelle schede normative.

Nelle schede vengono specificate:

- a) le aree per i servizi;
- b) le aree necessarie per la viabilità principale;
- c) una quota aggiuntiva di aree per servizi monetizzabile, finalizzata al miglioramento della dotazione urbana.

Il Piano Attuativo Unitario, per le aree a servizi, potrà meglio specificare il tipo di servizio da realizzare e la sistemazione del suolo.

7. Modalità di attuazione

Gli interventi sono subordinati alla formazione di piano attuativo unitario esteso a ciascun ambito individuato nelle tavole di piano.

Per ogni ambito l'attività edificatoria può essere articolata e attuata per comparti e unità di intervento definiti in sede di piano attuativo.

L'edificabilità derivante dall'applicazione dell'indice edificabile alla superficie dei lotti di proprietà pubblica e privata, può essere ceduta a terzi nella misura massima prevista dal piano attuativo, all'interno dell'ambito del medesimo, con atto di asservimento in cui sia sancito che l'area asservita non può più utilizzare tale edificabilità ceduta.

Considerata la particolare complessità degli interventi previsti, che richiedono il coordinamento tra operatori pubblici e privati per la realizzazione delle opere di urbanizzazione, il rilascio del permesso di costruire è subordinato alla stipula di convenzione.

La convenzione disciplina le modalità, i tempi di realizzazione delle opere e degli interventi, la cessione gratuita (o l'assoggettamento ad uso pubblico) delle aree destinate a sedi viarie e a servizi.

Le convenzioni possono regolare l'attuazione di progetti di edilizia residenziale economico-popolare (sovvenzionata, agevolata, convenzionata).

Per interventi che interessino siti contaminati in cui a seguito di attività di caratterizzazione si sia rilevata la presenza di contaminanti, dovrà essere predisposto uno studio idrogeologico, idrochimico e ambientale specifico, finalizzato a verificare la vulnerabilità della falda e le eventuali misure cautelative ed interventi preventivi da applicarsi onde evitare fenomeni di contaminazione della stessa.

In linea generale dovranno essere privilegiate soluzioni atte a ridurre le portate meteoriche circolanti nelle reti fognarie, prevedendo una raccolta separata delle acque meteoriche non suscettibili di essere contaminate e il loro smaltimento sul suolo o negli strati superficiali del suolo e in via subordinata, in corpi idrici superficiali.

Gli interventi sono soggetti all'onere compensativo previsto dell'art. 47 comma 5.2 delle presenti norme.

D) Aree di trasformazione per servizi - ATS

PARCO DELLE TERME

1. Definizione

Parti strategicamente rilevanti del territorio interessate dal Parco delle Terme di Boario in cui il piano prevede interventi comprendenti una pluralità di funzioni.

2. Obiettivi del piano

Gli interventi sono finalizzati allo sviluppo del settore termale e turistico legato al Parco delle Terme di Boario attraverso il miglioramento e l'incremento dell'offerta complessiva di servizi e di attrezzature termali per le cure oltre che turistiche e di supporto al Parco.

3. Destinazioni d'uso

Le funzioni ammesse sono prevalentemente legate al settore termale di servizio al parco.

Il piano può individuare, all'interno dell'ambito di trasformazione, la viabilità principale.

Tale indicazione permette all'Amministrazione, in caso di attesa da parte dei proprietari, di procedere alla realizzazione della viabilità di piano anche prima della approvazione dei piani attuativi.

I proprietari, in caso di cessione gratuita delle aree necessarie alla viabilità, potranno rimanere titolari della relativa quota di utilizzazioni edificatorie, per un periodo non superiore a 10 anni dall'atto di cessione.

Le attività commerciali compatibili (punto D1 dell'art.4 "Destinazioni d'uso") non possono superare il 10% del totale della SLP.

Ai sensi dell'art.10 della L.R.11/03/2005 n.12, non sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:

- residenza (art.4 comma 6 punto A);
- attività produttive (art.4 comma 6 punto C);
- attività terziarie uffici (art.3 comma 6 punto E);

4. Edifici esistenti

Anche in mancanza di Piano Particolareggiato, sugli edifici esistenti e conformi alle destinazioni di piano sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, ampliamento, sostituzione edilizia, demolizione.

Per l'adeguamento funzionale ed igienico degli edifici esistenti è ammesso un incremento di SLP pari al 35 % dell'esistente.

5. Modalità di attuazione

L'ambito si attua mediante progetti di insieme, da realizzare anche a stralci, riguardanti la sistemazione dell'intera area, con particolare attenzione agli accessi, ai percorsi pedonali, al fine di garantire una fruibilità e una sistemazione unitaria all'insieme del parco e delle attrezzature.

È facoltà dell'Amministrazione Comunale prevedere o richiedere per l'attuazione dei progetti, la predisposizione di un Piano Particolareggiato.

In sede di rilascio di concessioni l'Amministrazione regolerà con convenzioni l'uso pubblico del Parco delle Terme.

In linea generale dovranno essere privilegiate soluzioni atte a ridurre le portate meteoriche circolanti nelle reti fognarie, prevedendo una raccolta separata delle acque meteoriche non suscettibili di essere contaminate e il loro smaltimento sul suolo o negli strati superficiali del suolo e in via subordinata, in corpi idrici superficiali.

Gli interventi sono soggetti all'onere compensativo previsto dell'art. 47 comma 5.2 delle presenti norme.

LOCALITÀ ISOLA

1. Definizione

Parti strategicamente rilevanti del territorio interessate da servizi sportivi e dal Parco centrale dell'Isola in cui il piano prevede interventi per la realizzazione di attrezzature pubbliche (di cui all'art.44 della L.R.11/03/2005 n.12).

2. Obiettivi del piano

Gli interventi sono finalizzati allo sviluppo e alla realizzazione di un parco centrale affacciato sul fiume Oglio, in località Isola, principalmente destinato all'incremento della dotazione di servizi pubblici e legati al settore turistico termale.

3. Destinazioni d'uso

Le funzioni ammesse sono prevalentemente legate ai servizi e alle attrezzature pubbliche e di interesse pubblico oltre che funzionali alla fruibilità del parco.

Il piano può individuare, all'interno dell'ambito di trasformazione, la viabilità principale.

Tale indicazione permette all'Amministrazione, in caso di attesa da parte dei proprietari, di procedere alla realizzazione della viabilità di piano anche prima della approvazione dei piani attuativi.

I proprietari, in caso di cessione gratuita delle aree necessarie alla viabilità, potranno rimanere titolari della relativa quota di utilizzazioni edificatorie, per un periodo non superiore a 10 anni dall'atto di cessione.

Le attività commerciali compatibili (punto D1 dell'art.4 "Destinazioni d'uso") non possono superare il 10% del totale della SLP.

Ai sensi dell'art.10 della L.R.11/03/2005 n.12, non sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:

- residenza (art.4 comma 6 punto A);
- attività produttive (art.4 comma 6 punto C);
- attività terziarie uffici (art.3 comma 6 punto E);
- attività congressuali (art.4 comma 6 punto G);

4. Parametri urbanistici ed edilizi per attrezzature sportive di nuova edificazione del Parco

L'ambito si attua mediante progetti di insieme, da realizzare anche a stralci, riguardanti la sistemazione dell'intera area, con particolare attenzione agli accessi, ai percorsi pedonali, al fine di garantire una fruibilità e una sistemazione unitaria all'insieme del parco e delle attrezzature.

È facoltà dell'Amministrazione Comunale prevedere o richiedere per l'attuazione dei progetti, la predisposizione di un Piano Particolareggiato.

In linea generale dovranno essere privilegiate soluzioni atte a ridurre le portate meteoriche circolanti nelle reti fognarie, prevedendo una raccolta separata delle acque meteoriche non suscettibili di essere contaminate e il loro smaltimento sul suolo o negli strati superficiali del suolo e in via subordinata, in corpi idrici superficiali.

Sono ammessi anche interventi in sottosuolo purché venga garantita la destinazione d'uso del soprasuolo come prevista nelle tavole di Piano e comunque una sistemazione a verde.

5. Edifici esistenti

Sugli edifici esistenti e conformi alle destinazioni di piano sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, sostituzione edilizia, demolizione.

Sugli edifici esistenti in contrasto con le destinazioni di piano sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria senza cambi d'uso nonché opere di demolizione.

6. Modalità di attuazione

Il piano si attua mediante progetti di insieme coordinati da un Piano Particolareggiato, riguardanti la sistemazione dell'intera area destinata a servizi, con particolare attenzione agli accessi, ai percorsi pedonali e ciclabili, al fine di garantire una fruibilità e una sistemazione unitaria all'insieme delle attrezzature.

In linea generale dovranno essere privilegiate soluzioni atte a ridurre le portate meteoriche circolanti nelle reti fognarie, prevedendo una raccolta separata delle acque meteoriche non suscettibili di essere contaminate e il loro smaltimento sul suolo o negli strati superficiali del suolo e in via subordinata, in corpi idrici superficiali.

Gli interventi sono soggetti all'onere compensativo previsto dell'art. 47 comma 5.2 delle presenti norme.

Art.49 – Ambito di riqualificazione urbana dell'area centrale di Boario - ARU

1. Definizione

La zona comprende un ambito centrale corrispondente circa al nucleo di Boario, caratterizzato dalla presenza di strutture di servizio e di attività ricettive di primaria importanza, nonché dal Parco delle Terme e da tutte le strutture annesse all'attività termale.

2. Obiettivi del piano

Il Piano delle Regole persegue l'obiettivo del rilancio e del consolidamento nel settore turistico ricettivo legato all'attività termale e alle strutture di supporto della stessa.

Gli interventi sono finalizzati alla realizzazione di un disegno complessivo ed unitario, da ricondursi preferibilmente ad un piano quadro, che ricostituisca e riqualifichi il tessuto urbano ed edilizio, attraverso la creazione di spazi e strutture funzionali all'accoglienza del flusso turistico legato alla presenza del parco delle terme e delle strutture annesse all'attività termale, nonché alle nuove possibilità che si consolideranno grazie alla realizzazione di nuove strutture legate al tempo libero.

3. Destinazioni d'uso e parametri urbanistici ed edilizi

Gli interventi possono essere assoggettati alla formazione di programmi integrati d'intervento promossi da soggetti pubblici e privati, singolarmente o riuniti in consorzio o associati fra di loro, e relativi a zone in tutto o in parte edificate o da destinare anche a nuova edificazione al fine della loro riqualificazione urbana ed ambientale.

4. Incentivazione

A fronte di rilevanti benefici pubblici coerenti con gli obiettivi fissati ed aggiuntivi rispetto a quelli dovuti, per gli interventi finalizzati allo sviluppo ed al rilancio del sistema turistico ricettivo di Boario Terme disciplinati da Piani Integrati di Intervento e localizzati all'interno dell'ambito di riqualificazione urbana (ARU), il Piano delle Regole consente, per le destinazioni residenziali, un aumento pari al 20% della volumetria esistente o prevista dal PGT, non cumulabile con i trasferimenti volumetrici previsti dall'art.47 comma 5 delle presenti norme.

Per gli interventi con destinazione ricettiva, disciplinati da Piani Integrati di Intervento e localizzati all'interno dell'ambito di riqualificazione urbana (ARU), è facoltà dell'Amministrazione Comunale definire singolarmente l'incremento volumetrico consentito, a fronte di rilevanti benefici pubblici coerenti con gli obiettivi fissati ed aggiuntivi rispetto a quelli dovuti.

Art.50 – Ambito SUAP

1. Definizione

La zona comprende un ambito finalizzato all'attivazione delle procedure previste dallo sportello unico attività produttive per lo sviluppo del settore artigianale - produttivo.

2. Obiettivi del piano

Il Documento di Piano persegue l'obiettivo dello sviluppo nel settore artigianale – produttivo e delle strutture di supporto allo stesso.

3. Destinazioni d'uso e parametri urbanistici ed edilizi

La zona è destinata principalmente alle attività produttive industriali – artigianali e al commercio.

Non sono ammesse le seguenti attività industriali facenti parte di quelle classificate insalubri di prima classe dell'elenco di cui all'art.216 del Testo Unico delle Leggi sanitarie 1265/34:

- n.8 Concerie;
- n.13 Impianti e laboratori nucleari - impianti nucleari di potenza e ricerca - impianti per il trattamento dei combustibili nucleari - impianti per la preparazione, fabbricazione di materie fissili e combustibili nucleari - laboratori ad alto livello di attività;
- n.14 Inceneritori;
- n.15 Industrie chimiche - produzioni anche per via petrolchimica non considerate nelle altre voci;
- n.19 Petrolio: raffinerie;

- n.23 Stazioni di disinfestazione.

Ai sensi dell'art.10 della L.R.11/03/2005 n.12, non sono ammesse le seguenti destinazioni:

- residenza (Art.4 comma 6 punto A con eccezione di quanto previsto al precedente paragrafo);
- attività agricole (Art.4 comma 6 punto H);
- attività termali (Art.4 comma 6 punto L);

Gli interventi sono assoggettati alle procedure previste dalla LR. 12/05 art.97, dal D. Lgs. n° 112 del 31.3.1998, e regolamentate con D.P.R. n° 447 del 20.10.1998 (modificato poi dal D.P.R. n° 440 del 7.12.2000).

Art.51 – Zone per attività produttive e commerciali - D

A) Zona produttiva - D1

1. Definizione

La zona include le aree per le attività produttive industriali e artigianali esistenti.

2. Obiettivi del piano

Gli interventi sono finalizzati all'adeguamento, al riuso e alla trasformazione dell'edificazione esistente oltre che alla realizzazione di nuovi edifici per attività produttive e di attrezzature di servizio.

3. Destinazioni d'uso

La zona è destinata alle attività produttive.

E' ammessa la realizzazione di alloggi residenziali per il custode e per il proprietario per una SLP totale pari al 20% della superficie edificata sino ad un massimo di 250 mq SLP per ogni unità produttiva.

Non sono ammesse le seguenti attività industriali facenti parte di quelle classificate insalubri di prima classe dell'elenco di cui all'art.216 del Testo Unico delle Leggi sanitarie 1265/34:

- n.8 Concerie;
- n.13 Impianti e laboratori nucleari - impianti nucleari di potenza e ricerca - impianti per il trattamento dei combustibili nucleari - impianti per la preparazione, fabbricazione di materie fissili e combustibili nucleari - laboratori ad alto livello di attività;
- n.14 Inceneritori;
- n.15 Industrie chimiche - produzioni anche per via petrolchimica non considerate nelle altre voci;
- n.19 Petrolio: raffinerie;
- n.23 Stazioni di disinfestazione.

Ai sensi dell'art.10 della L.R.11/03/2005 n.12, non sono ammesse le seguenti destinazioni:

- residenza (Art.4 comma 6 punto A con eccezione di quanto previsto al precedente paragrafo);
- attività commerciali (Art.4 comma 6 punto D);
- attività agricole (Art.4 comma 6 punto H);
- attività termali (Art.4 comma 6 punto L);

4. Parametri urbanistici ed edilizi

IF max. : 0,75 mq SLP/mq SF;

RC max. : 50%;

DC min. : 5,00 m; è ammessa la edificazione in aderenza solo con lotti confinanti classificati nella medesima zona nei casi di preesistenza edilizia o di consenso, fornito con atto registrato e trascritto, dal confinante;

DZ min. : 10,00 m;

DPF min : 10,00 m;

H max : 13,50 m, misurata all'estradosso della copertura; è permessa la deroga alle altezze per attrezzature e impianti tecnologici necessari all'attività.

5. Edifici esistenti

Sugli edifici esistenti sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, sostituzione edilizia, ampliamento e demolizione.

Per gli edifici produttivi esistenti alla data di adozione del PGT e classificati in questa zona, è altresì ammesso un incremento della SLP nella misura massima del 10% della SLP esistente (e comunque un minimo di 50 mq SLP per azienda), in deroga all'indice fondiario e al rapporto di copertura di zona.

Detto aumento “una tantum” non è applicabile agli edifici che abbiano già utilizzato tale possibilità di ampliamento prima dell'entrata in vigore delle presenti norme.

6. Modalità di attuazione

Il piano si attua con permesso di costruire o DIA.

In caso di dismissione degli impianti è possibile accedere al regime normativo delle zone di recupero di cui alla Legge 457/78 e procedere ad interventi anche di ristrutturazione urbanistica, nel rispetto delle destinazioni di zona.

In caso di dismissione le trasformazioni sono ammesse con piano attuativo unitario i cui contenuti dovranno essere concordati con l'Amministrazione Comunale mediante la redazione di apposita convenzione.

Per tutti gli interventi di sostituzione edilizia all'interno dei piani attuativi è necessario il reperimento delle aree per servizi (mediante la cessione o l'assoggettamento ad uso pubblico).

B) Zona produttiva e commerciale – D2

1. Definizione

La zona include le aree per le attività produttive industriali, artigianali e per il commercio.

2. Obiettivi del piano

Gli interventi sono finalizzati all'adeguamento, al riuso e alla trasformazione dell'edificazione esistente oltre che alla realizzazione di nuovi edifici per attività produttive, artigianali, commerciali oltre che attrezzature di servizio.

3. Destinazioni d'uso

La zona è destinata alle attività produttive industriali – artigianali e al commercio.

E' ammessa la realizzazione di alloggi residenziali per il custode e per il proprietario per una SLP pari al 20% della superficie edificata sino ad un massimo di 250 mq SLP per ogni attività.

Sono ammesse destinazioni d'uso commerciali (art.4, comma 6 lettera D), in una quantità massima non superiore al 30% della SLP totale del lotto; il cambio di destinazione d'uso è subordinato alla realizzazione di spazi per la sosta in misura non inferiore al 100% della SLP commerciale.

Non sono ammesse le seguenti attività industriali facenti parte di quelle classificate insalubri di prima classe dell'elenco di cui all'art.216 del Testo Unico delle Leggi sanitarie 1265/34:

- n.8 Concerie;
- n.13 Impianti e laboratori nucleari - impianti nucleari di potenza e ricerca - impianti per il trattamento dei combustibili nucleari - impianti per la preparazione, fabbricazione di materie fissili e combustibili nucleari - laboratori ad alto livello di attività;
- n.14 Inceneritori;
- n.15 Industrie chimiche - produzioni anche per via petrolchimica non considerate nelle altre voci;
- n.19 Petrolio: raffinerie;
- n.23 Stazioni di disinfezione.

Ai sensi dell'art.10 della L.R.11/03/2005 n.12, non sono ammesse le seguenti destinazioni:

- residenza (Art.4 comma 6 punto A con eccezione di quanto previsto al precedente paragrafo);
- attività agricole (Art.4 comma 6 punto H);
- attività termali (Art.4 comma 6 punto L);

4. Parametri urbanistici ed edilizi

IF max : 0,75 mq SLP/mq SF;
RC max : 50%;

DC min : 5,00 m; è ammessa la edificazione in aderenza solo con lotti confinanti classificati nella medesima zona nei casi di preesistenza edilizia o di consenso, fornito con atto registrato e trascritto, dal confinante;

DZ min. : 10,00 m;

DPF min : 10,00 m;

H max : 13,50 m, misurata all'estradosso della copertura; è permessa la deroga alle altezze per attrezzature e impianti tecnologici necessari all'attività.

5. Edifici esistenti

Sugli edifici esistenti sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, sostituzione edilizia, ampliamento e demolizione.

Per gli edifici produttivi esistenti alla data di adozione del PGT e classificati in questa zona, è altresì ammesso un incremento della SLP nella misura massima del 10% della SLP esistente (e comunque un minimo di 50 mq SLP per azienda), in deroga all'indice fondiario e al rapporto di copertura di zona.

Detto aumento “una tantum” non è applicabile agli edifici che abbiano già utilizzato tale possibilità di ampliamento prima dell'entrata in vigore delle presenti norme.

6. Modalità di attuazione

Il piano si attua con permesso di costruire e DIA.

In caso di dismissione degli impianti è possibile accedere al regime normativo delle zone di recupero di cui alla Legge 457/78 e procedere ad interventi anche di ristrutturazione urbanistica, nel rispetto delle destinazioni di zona.

In caso di dismissione le trasformazioni sono ammesse con piano attuativo unitario i cui contenuti dovranno essere concordati con l'amministrazione comunale mediante la redazione di apposita convenzione.

Per tutti gli interventi di sostituzione edilizia all'interno dei piani attuativi è necessario il reperimento delle aree per servizi (mediante la cessione o l'assoggettamento ad uso pubblico).

C) Aree disponibili per l'utilizzazione produttiva comprese in piani attuativi convenzionati – D3

1. Definizione

La zona include le aree per le attività produttive industriali e artigianali soggette a piani esecutivi in fase di attuazione.

2. Obiettivi del piano

Gli interventi sono finalizzati alla realizzazione di edifici per attività produttive e di attrezzature di servizio secondo le norme e le convenzioni previste dai piani attuativi d'impianto.

3. Destinazioni d'uso

La zona è destinata principalmente alle attività produttive.

Per l'individuazione delle destinazioni d'uso ammesse ed escluse vigono le norme previste dai piani attuativi d'impianto.

I cambi di destinazione d'uso, secondo le presenti norme, sono ammessi solo dopo la decadenza dei piani attuativi d'impianto e delle convenzioni vigenti.

Non sono comunque ammesse le seguenti attività industriali facenti parte di quelle classificate insalubri di prima classe dell'elenco di cui all'art.216 del Testo Unico delle Leggi sanitarie 1265/34:

- n.8 Concerie;
- n.13 Impianti e laboratori nucleari - impianti nucleari di potenza e ricerca - impianti per il trattamento dei combustibili nucleari - impianti per la preparazione, fabbricazione di materie fissili e combustibili nucleari - laboratori ad alto livello di attività;
- n.14 Inceneritori;
- n.15 Industrie chimiche - produzioni anche per via petrolchimica non considerate nelle altre voci;
- n.19 Petrolio: raffinerie;

– n.23 Stazioni di disinfestazione.

Ai sensi dell'art.10 della L.R.11/03/2005 n.12, non sono comunque ammesse le seguenti destinazioni:

- residenza (Art.4 comma 6 punto A, salvo quanto previsto al comma 4 del presente art.);
- attività agricole (Art.4 comma 6 punto H);
- attività termali (Art.4 comma 6 punto L);

4. Parametri urbanistici ed edilizi

Vengono confermati i parametri urbanistici ed edilizi previsti dai piani attuativi d'impianto.

Alla scadenza dei piani attuativi, per i lotti liberi, si applicano gli indici, i parametri, gli obblighi e gli oneri relativi ai piani attuativi d'appartenenza.

Alla scadenza dei piani attuativi d'impianto, ove non prevista, è comunque ammessa la realizzazione di alloggi residenziali per il custode e per il proprietario per una SLP pari al 20% della superficie edificata sino ad un massimo di 250 mq SLP nel rispetto degli indici di zona.

Alla scadenza dei piani attuativi d'impianto e comunque ove non già previsto dagli stessi, sono ammesse destinazioni d'uso commerciali (Art.4, comma 6 lettera D), in una quantità massima non superiore al 30% della SLP totale esistente; il cambio di destinazione d'uso è subordinato alla realizzazione di spazi per la sosta in misura non inferiore al 100% della SLP variata.

Saranno in ogni caso da rispettare i seguenti parametri:

- DC minimo : 5,00 m;
- DZ minimo : 10,00 m;
- DPF minimo : 10,00 m.
- H max : 8,0 m, misurata all'estradosso della copertura; è permessa la deroga alle altezze per attrezzature e impianti tecnologici necessari all'attività.

5. Edifici esistenti

Per gli edifici esistenti vengono confermati i criteri fissati dalle normative dei piani attuativi d'impianto.

6. Modalità di attuazione

Vengono confermate le modalità previste dai piani attuativi d'impianto.

D) Zona commerciale adibita alle piccole e medie strutture di vendita – D4

1. Definizione

La zona include le aree per attività commerciali di piccola e media struttura di vendita esistenti.

2. Obiettivi del piano

Gli interventi sono finalizzati all'adeguamento, al riuso e alla trasformazione dell'edificazione esistente oltre che alla realizzazione di attrezzature di servizio alle attività commerciali.

3. Destinazioni d'uso

La zona è destinata alle attività commerciali (punto D1 e D2 dell'Art.4 "Destinazioni d'uso").

Sono ammesse oltre gli esercizi commerciali di vicinato alimentari e non (superficie di vendita fino a mq.250), anche medie strutture di vendita non alimentari, fino ad una superficie di vendita di mq.2.500.

Le nuove strutture di vendita commerciali con superficie superiore a 600 mq, da insediare su lotti liberi nel tessuto urbano, devono essere subordinate ad apposita convenzione o atto unilaterale per il reperimento degli standard previsti dalla normativa vigente, mentre per le medie strutture di vendita inferiori a 600 mq vengono reperiti in loco almeno gli standard a parcheggio.

Nelle medie strutture di vendita, in caso di accertata impossibilità, è consentita la facoltà di monetizzazione parziale nella misura massima del 50% di aree ed attrezzature pubbliche o di uso pubblico non cedute al Comune a norma dell'art.46 della L.R.11/03/2005 n.12, da definirsi in sede di convenzione o di atto unilaterale d'obbligo; in ogni caso la dotazione di parcheggi viene assicurata in aree a diretto servizio dell'ambito commerciale.

Ai sensi dell'art.10 della L.R.11/03/2005 n.12, non sono ammesse le seguenti destinazioni:

- residenza (art. 4 comma 6 punto A);
- attività agricole (art. 4 comma 6 punto H);
- attività termali (art. 4 comma 6 punto L);

4. Parametri urbanistici ed edilizi

IF max : 0,70 mq SLP/mq SF;

RC max : 50 % ;

DC min : 5,00 m; è ammessa la edificazione in aderenza solo con lotti confinanti classificati nella medesima zona nei casi di preesistenza edilizia o di consenso, fornito con atto registrato e trascritto, dal confinante;

DZ min. : 10,00 m;

DPF min : 10,00 m;

H max : 10,00 m, misurata all'estradosso della copertura; è permessa la deroga alle altezze per attrezzature e impianti tecnologici necessari all'attività.

5. Edifici esistenti

Sugli edifici esistenti sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, ampliamento e demolizione.

Per gli edifici produttivi esistenti destinati ad attività commerciali alla data di adozione del PGT e classificati in questa zona, è altresì ammesso un incremento della SLP nella misura massima del 15% della SLP esistente (e comunque un minimo di 50 mq SLP per azienda), in deroga all'indice fondiario e al rapporto di copertura di zona.

Detto aumento “una tantum” non è applicabile agli edifici che abbiano già utilizzato tale possibilità di ampliamento prima dell'entrata in vigore delle presenti norme.

6. Modalità di attuazione

Il piano si attua con permesso di costruire o DIA.

Per tutti gli interventi di nuova edificazione, cambio di destinazione d'uso con opere edilizie, è necessario il contestuale reperimento delle aree per servizi (mediante la cessione o l'assoggettamento ad uso pubblico).

Il reperimento dello standard è del 100% della SLP.

7. Aree per parcheggi

Le aree relative ai parcheggi pubblici o di uso pubblico non possono essere monetizzate.

Le aree dovranno essere cedute al Comune debitamente attrezzate per la sosta.

E) Zona commerciale adibita alla grande struttura di vendita – D5

1. Definizione

La zona include le aree per attività commerciali di grande struttura di vendita centro commerciale esistente e di media struttura di vendita non alimentare.

2. Obiettivi del piano

Gli interventi sono finalizzati all'adeguamento funzionale dell'edificazione esistente oltre che alla realizzazione di attrezzature di servizio alla grande struttura di vendita.

3. Destinazioni d'uso

La zona è destinata alle attività commerciali di grande struttura di vendita (dell'art.4 comma 6 punto D3) ed eventuale/i media/e struttura/e non alimentari.

Ai sensi dell'art.10 della L.R.11/03/2005 n.12, non sono ammesse le seguenti destinazioni:

- residenza (art. 4 comma 6 punto A);
- attività agricole (art. 4 comma 6 punto H);
- attività termali (art.-4 comma 6 punto L);

4. Parametri urbanistici ed edilizi

- IF max : SLP esistenti, alla data di entrata in vigore del PGT, incrementate del 15%;
- RC max : 50 % ;
- DC min : 5,00 m; è ammessa l'edificazione in aderenza solo con lotti confinanti classificati nella medesima zona nei casi di preesistenza edilizia o di consenso, fornito con atto registrato e trascritto, dal confinante;
- DZ min. : 1,00 m;
- DPF min : 10,00 m;
- H max : 10,00 m; è permessa la deroga alle altezze per attrezzature e impianti tecnologici necessari all'attività.

Sono ammesse deroghe ai suddetti parametri esclusivamente nel caso in cui venga predisposto un Piano Integrato di Intervento, finalizzato alla riqualificazione ed alla rifunzionalizzazione di complessi commerciali già esistenti ed attivi, e relativo all'intera area appositamente perimetrata e recante la sigla [C].

Il Piano Integrato di Intervento dovrà rispettare le destinazioni di zona indicate e sarà facoltà dell'Amministrazione Comunale definirne i parametri urbanistici ed edilizi, a fronte di rilevanti benefici pubblici coerenti con gli obiettivi fissati ed aggiuntivi rispetto a quelli dovuti.

Nel caso di interventi disciplinati da Piano Integrato di Intervento e finalizzati alla complessiva riqualificazione e rifunzionalizzazione di complessi commerciali già esistenti ed attivi, le aree appositamente perimetrata e recanti la sigla [C], concorrono, indipendentemente dalla specifica destinazione ad esse assegnata, a costituire la superficie territoriale dell'ambito soggetto a progetto unitario di riqualificazione.

5. Edifici esistenti

Sugli edifici esistenti sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, ampliamento e demolizione.

Per gli edifici esistenti destinati ad attività commerciali alla data di adozione del PGT e classificati in questa zona, è altresì ammesso un incremento della SLP esistente nella misura massima del 15%, in deroga al rapporto di copertura di zona; tale incremento è realizzabile una sola volta durante la validità del Piano delle Regole (PdR).

Gli interventi saranno da assentirsi nel rispetto di quanto disposto dal Titolo III ("disciplina delle diverse tipologie di attività commerciali") Capo I, ("commercio al dettaglio"), Sezione I ("commercio in sede fissa") della L.R. 6/2010 ("Testo unico delle leggi regionali in materia di commercio e fiere"), e dai provvedimenti regionali di disciplina e regolamentazione del settore commerciale (costituiti dal Programma Pluriennale per lo sviluppo del settore commerciale approvato con D.C.R.L. VIII/25 del 2006 e correlate modalità attuative e criteri applicativi) nonché dell'art.134 delle NTA del PTCP della Provincia di Brescia.

6. Modalità di attuazione

Le opere si attuano mediante permesso di costruire, DIA o Piano Integrato di Intervento, nel rispetto delle disposizioni fissate dalla L.R.06/2010 e dai vigenti provvedimenti regionali di disciplina del settore commerciale, oltre che dall'art.134 delle NTA del PTCP della Provincia di Brescia.

7. Aree per parcheggi

Con riferimento alle disposizioni normative contenute nella vigente disciplina regionale del settore commerciale, i nuovi ampliamenti di grande struttura di vendita dovranno essere dotati di attrezzature pubbliche o di uso pubblico nella misura del 200% della SLP oggetto di intervento, di cui almeno la metà destinata a parcheggio pubblico o di uso pubblico da reperirsi in loco.

Si attuano mediante permesso di costruire o DIA, tutti gli interventi finalizzati alla realizzazione di spazi destinati a parcheggio pubblico o di uso pubblico, localizzati nell'area appositamente perimetrata e recante la sigla [C].

Art.52 – Zone destinate ad attività agricola - E

A) Zona agricola – E1

1. Definizione

La zona comprende le aree del territorio destinate alle attività agricole.

2. Obiettivi del piano

Il piano persegue il mantenimento e lo sviluppo dell'attività agricola.

3. Destinazioni d'uso

L'area è destinata esclusivamente alle attività agricole (art.4 comma 6 punto H).

Sono ammessi interventi di edilizia residenziale o di attrezzature agricole esclusivamente in funzione dell'attività agricola del fondo e destinati all'imprenditore agricolo o agli addetti all'agricoltura previa verifica dei requisiti da parte dell'ispettorato agrario provinciale che ne rilascerà la documentazione di ammissibilità.

E' ammessa l'attività agrituristica e la realizzazione di punti di sosta e ristoro.

Sono ammesse le infrastrutture produttive per la lavorazione, trasformazione, conservazione e vendita dei prodotti agricoli dell'azienda.

È ammessa la realizzazione di capanni in legno finalizzati al deposito degli attrezzi, anche per i soggetti non rientrati nella categoria di imprenditore agricolo; tali strutture dovranno essere autorizzate dalle competenti strutture tecniche comunali attraverso autorizzazioni temporanee rinnovabili ogni 5 anni.

I capanni finalizzati al deposito degli attrezzi, dovranno essere realizzate in legno, senza basamento in calcestruzzo, e la dimensione massima ammissibile per tali strutture è di m.2,50 x 2,50 x 2,50 (secondo modelli definiti nell'allegato "A" alle presenti norme).

È ammesso un solo capanno in legno finalizzato al deposito degli attrezzi per ogni proprietà, costituita da singolo appezzamento, e della superficie territoriale minima di 1500 mq; i fondi oggetto di autorizzazione alla realizzazione di nuovi capanni in legno finalizzati al deposito degli attrezzi, non devono essere già dotati di altro deposito o struttura di servizio.

La SLP utilizzata per la realizzazione dei capanni in legno finalizzati al deposito degli attrezzi, verrà decurtata dalla capacità volumetrica complessiva della superficie territoriale utilizzata per l'applicazione dell'indice massimo (IDE max).

È ammessa la realizzazione di capanni da caccia in legno delle misure massime di m 2,50 x 2,50 e di altezza massima di m 3,00

Ai sensi dell'art.10 della L.R.12/2005, non sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso :

- attività ricettive (art.4 comma 6 punto B);
- attività produttive (art.4 comma 6 punto C);
- attività commerciali (art.4 comma 6 punto D);
- attività terziarie uffici (art.4 comma 6 punto E);
- attività per il tempo libero (art.4 comma 6 punto F);
- attività congressuali (art.4 comma 6 punto G);
- attività termali (art.4 comma 6 punto L);

4. Parametri urbanistici ed edilizi

I parametri per nuova edificazione dettati della LR 12/2005 sono così specificati:

IDE max : 0,03 mc/mq (volume geometrico fuori terra) per la residenza dell'imprenditore agricolo;
DC min : 5,00 m; per edifici non residenziali deve essere studiata la migliore localizzazione nel fondo al fine di non creare incompatibilità con le attività residenziali e urbane insediate;
H max : 7,50 m; è ammessa la deroga per impianti necessari alle attività agricole (ad es. silos).

In questa zona possono essere realizzati i diritti edificatori e computate le volumetrie provenienti da altre zone agricole.

Il piano tutela i segni caratteristici del paesaggio agrario: i percorsi, i muri a secco dei terrazzamenti; ogni intervento è rivolto alla conservazione di tali beni ambientali.

5. Edifici esistenti

5.1. Salvo quanto regolato dal successivo punto 5.2:

- a) Su tutti gli edifici esistenti, sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, risanamento conservativo e demolizione; per quelli esistenti alla data del 11 giugno 1980 è consentita anche la ristrutturazione edilizia e l'ampliamento.
- b) Per tutti gli edifici costruiti successivamente al 11 giugno 1980 ai sensi della L.R.n.93/80 o al Parte Seconda, Titolo III della L.R.n.12/05 e s.m.i., non è consentito il cambio di destinazione d'uso (salvo per quanto previsto dall'art.59, comma 2 della L.R.n.12/05 e s.m.i.) e devono mantenere l'originale funzione di supporto alla conduzione dei fondi agricoli e, se non più destinati a tale funzione per più di cinque anni, vanno demoliti ed i luoghi ripristinati allo stato naturale.
- c) Sono ammessi gli incrementi secondo i parametri della L.R.12/05 e s.m.i., una sola volta ed in aderenza agli edifici esistenti.

5.2. Per le costruzioni esistenti in zona agricola-contrassegnate sulle tavole con simbolo a stella, sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione, demolizione e ampliamento una tantum (realizzabile una sola volta) non superiore al 20% della SLP esistente, sino ad un massimo di 80 mq, entro il limite di altezza di 7,50 m, o entro l'altezza dei fabbricati esistenti.

I fabbricati di cui al precedente paragrafo 5.1, lettera b) NON potranno usufruire dell'ampliamento "una tantum" testè descritto.

Ai soli fini dell'applicazione del Titolo IV della L.R.12/05 e s.m.i. (recupero sottotetti esistenti) per tali edifici l'altezza massima applicabile è quella esistente o 7,50 m.

Detto aumento "una tantum" non è applicabile agli edifici che abbiano già utilizzato tale possibilità prima dell'entrata in vigore delle presenti norme.

E' ammesso per tali costruzioni il cambio di destinazione d'uso esclusivamente verso gli usi consentiti per le zone residenziali.

A servizio di tali edifici è possibile la realizzazione di percorsi di accesso pedonale e carraio realizzato con tecniche di ridotto impatto ambientale.

6. Modalità di attuazione

Il piano si attua con permesso di costruire o DIA con le modalità di rilascio per edifici di supporto alla attività agricola specificate dalla LR 12/2005.

Tutte le nuove edificazioni dovranno rispettare una distanza minima di 10 m dagli edifici esistenti individuati come Categoria A1 – Edifici di particolare rilevanza monumentale e storica (art.36), come Categoria A2 – Edifici di valore storico – testimoniale (art.37), come Categoria A3 – Edifici di impianto storico (art. 38) e come Categoria A7 – Edifici recenti di valore architettonico- testimoniale (art. 42).

B) Zona agricola specializzata – E2

1. Definizione

La zona comprende le aree agricole, di particolare interesse ambientale e paesaggistico, caratterizzate anche da presenze di colture tradizionali locali e terrazzamenti, nonché da impianti a vigneto.

2. Obiettivi del piano

Il piano persegue la tutela dell'attività agricola specializzata e dei caratteri dell'ambiente e del paesaggio.

3. Destinazioni d'uso

L'area è destinata alle attività agricole (art.4 comma 6 punto H).

E' ammessa l'attività agrituristica e la realizzazione di punti di sosta e ristoro.

Sono vietate le attività zootecniche di tipo intensivo.

Sono ammesse le infrastrutture produttive per la lavorazione, trasformazione, conservazione e vendita dei prodotti agricoli dell'azienda.

È ammessa la realizzazione di capanni in legno finalizzati al deposito degli attrezzi, anche per i soggetti non rientrati nella categoria di imprenditore agricolo; tali strutture dovranno essere autorizzate dalle competenti strutture tecniche comunali attraverso autorizzazioni temporanee rinnovabili ogni 5 anni.

I capanni finalizzati al deposito degli attrezzi, dovranno essere realizzate in legno, senza basamento in calcestruzzo, e la dimensione massima ammissibile per tali strutture è di m.2,50 x 2,50 x 2,50 (secondo modelli definiti nell'allegato "A" alle presenti norme).

È ammesso un solo capanno in legno finalizzati al deposito degli attrezzi per ogni proprietà, costituita da singolo appezzamento, e della superficie territoriale minima di 3000 mq; i fondi oggetto di autorizzazione alla realizzazione di nuovi capanni in legno finalizzati al deposito degli attrezzi, non devono essere già dotati di altro deposito o struttura di servizio.

La SLP utilizzata per la realizzazione dei capanni in legno finalizzati al deposito degli attrezzi, verrà decurtata dalla capacità volumetrica complessiva della superficie territoriale utilizzata per l'applicazione dell'indice massimo (IDE max).

È ammessa la realizzazione di capanni da caccia in legno delle misure massime di m 2,50 x 2,50 e di altezza massima di m 3,00

Ai sensi dell'art.10 della L.R.11/03/2005 n.12, non sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso :

- attività ricettive (Art.4 comma 6 punto B);
- attività produttive (Art.4 comma 6 punto C);
- attività commerciali (Art.4 comma 6 punto D);
- attività terziarie uffici (Art.4 comma 6 punto E);
- attività per il tempo libero (Art.4 comma 6 punto F);
- attività congressuali (Art.4 comma 6 punto G);
- attività termali (Art.4 comma 6 punto L);

4. Parametri urbanistici ed edilizi

I parametri per nuova edificazione dettati della L.R.12/2005 sono così specificati:

- IDE max :0,001 mc/mq (volume geometrico fuori terra) per la residenza dell'imprenditore agricolo quando l'edificio è realizzato entro la zona agricola specializzata E2;
- IDE max : 0,01 mc/mq (volume geometrico fuori terra) per la residenza dell'imprenditore agricolo quando l'edificio è realizzato fuori dalla zona agricola specializzata E2;
- DC min : 5,00 m; per edifici non residenziali deve essere studiata la migliore localizzazione nel fondo al fine di non creare incompatibilità con le attività urbane insediate;
- H max : 6,50 m.

I diritti edificatori relativi ad aree classificate dal piano in zona agricola specializzata E2 possono essere realizzati in zona agricola E1.

I diritti edificatori relativi ad aree classificate dal piano in altre zone agricole non possono essere realizzati in zona agricola E2.

Non sono ammessi nuovi tracciati stradali oltre a quelli già individuati negli elaborati costituenti il Piano delle Regole e quelli a servizio delle attività agricole.

Il piano tutela i segni caratteristici del paesaggio agrario: i percorsi, i muri a secco dei terrazzamenti, ogni intervento è rivolto alla conservazione di tali beni ambientali.

5. Edifici esistenti

5.1. Salvo quanto regolato dal successivo punto 5.2:

- a) Su tutti gli edifici esistenti, sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, risanamento conservativo e demolizione; per quelli esistenti alla data del 11 giugno 1980 è consentita anche la ristrutturazione edilizia e l'ampliamento.
- b) Per tutti gli edifici costruiti successivamente al 11 giugno 1980 ai sensi della L.R.n.93/80 o al Parte Seconda, Titolo III della L.R.n.12/05 e s.m.i., non è consentito il cambio di destinazione d'uso (salvo per quanto previsto dall'art.59, comma 2 della L.R.n.12/05 e s.m.i.) e devono mantenere l'originale funzione di supporto alla conduzione dei fondi agricoli e, se non più

destinati a tale funzione per più di cinque anni, vanno demoliti ed i luoghi ripristinati allo stato naturale.

- c) Sono ammessi gli incrementi secondo i parametri della L.R.12/05 e s.m.i., una sola volta ed in aderenza agli edifici esistenti.

5.2. Per le costruzioni esistenti in zona agricola, ma non destinate ad usi agricoli, contrassegnate sulle tavole con simbolo a stella, sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione, demolizione e ampliamento una tantum (realizzabile una sola volta) non superiore al 20% della SLP esistente, sino ad un massimo di 80 mq, entro il limite di altezza di 6,50 m, o entro l'altezza dei fabbricati esistenti.

I fabbricati di cui al precedente paragrafo 5.1, lettera b) NON potranno usufruire dell'ampliamento "una tantum" testè descritto.

Ai soli fini dell'applicazione del Titolo IV della L.R.12/05 e s.m.i. (recupero sottotetti esistenti) per tali edifici l'altezza massima applicabile è quella esistente o 6,50 m.

Detto aumento "una tantum" non è applicabile agli edifici che abbiano già utilizzato tale possibilità prima dell'entrata in vigore delle presenti norme.

E' ammesso per tali costruzioni il cambio di destinazione d'uso esclusivamente verso gli usi consentiti per le zone residenziali.

A servizio di tali edifici è possibile la realizzazione di percorsi di accesso pedonale e carraio realizzato con tecniche di ridotto impatto ambientale.

6. Modalità di attuazione

Il piano si attua con permesso di costruire o DIA con le modalità di rilascio per edifici di supporto alla attività agricola specificate dalla LR 12/2005.

Tutte le nuove edificazioni dovranno rispettare una distanza minima di 10 m dagli edifici esistenti individuati come Categoria A1 – Edifici di particolare rilevanza monumentale e storica (art.36), come Categoria A2 – Edifici di valore storico – testimoniale (art.37), come Categoria A3 – Edifici di impianto storico (art. 38) e come Categoria A7 – Edifici recenti di valore architettonico- testimoniale (art. 42).

C) Zona agricola di tutela – E3

1. Definizione

La zona comprende le aree agricole di particolare interesse ambientale, paesaggistico, e strategico, caratterizzate in parte da presenze di colture tradizionali locali e terrazzamenti, nonché in parte da impianti a vigneto.

L'ubicazione persegue oltre che la tutela dei centri storici attraverso il mantenimento delle aree libere presenti attorno a tali nuclei, anche il mantenimento allo stato attuale di aree identificabili come libere, di porzioni di territorio agricolo di particolare interesse strategico.

2. Obiettivi del piano

Il piano persegue la tutela dell'attività agricola e dei caratteri dell'ambiente e del paesaggio oltre che il mantenimento degli spazi liberi.

3. Destinazioni d'uso

L'area è destinata alle attività agricole (art.4 comma 6 punto H).

Non è ammessa alcuna nuova edificazione.

Ai sensi dell'art.10 della L.R.12/2005, non sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso :

- attività ricettive (art.4 comma 6 punto B);
- attività produttive (art.4 comma 6 punto C);
- attività commerciali (art.4 comma 6 punto D);
- attività terziarie uffici (art.4 comma 6 punto E);
- attività per il tempo libero (art.4 comma 6 punto F);
- attività congressuali (art.4 comma 6 punto G);
- attività termali (art.4 comma 6 punto L);

4. Parametri urbanistici ed edilizi

Non sono previste nuove edificazioni.

I parametri per i trasferimenti volumetrici previsti dal paragrafo successivo, e dettati dalla L.R.12/2005, sono così specificati:

– IDE max :0,01 mc/mq (volume geometrico fuori terra) per il trasferimento volumetrico previsto dal paragrafo successivo e dettato dalla L.R. 12/2005;

I diritti edificatori relativi alle aree classificate dal piano in zona agricola di tutela E3 non possono essere realizzati in zona E3.

I diritti edificatori relativi ad aree classificate dal piano in zona agricola di tutela E3 possono essere realizzati in zona agricola E1.

I diritti edificatori relativi ad aree classificate dal piano in altre zone agricole non possono essere realizzati in zona agricola E3.

Non sono ammessi nuovi tracciati stradali oltre a quelli già individuati negli elaborati costituenti il Piano delle Regole e quelli a servizio delle attività agricole.

Il piano tutela i segni caratteristici del paesaggio agrario: i percorsi, i muri a secco dei terrazzamenti ogni intervento è rivolto alla conservazione di tali beni ambientali.

5. Edifici esistenti

5.1. Salvo quanto regolato dal successivo punto 5.2:

- a) Su tutti gli edifici esistenti, sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, risanamento conservativo e demolizione; per quelli esistenti alla data del 11 giugno 1980 è consentita anche la ristrutturazione edilizia e l'ampliamento.
- b) Per tutti gli edifici costruiti successivamente al 11 giugno 1980 ai sensi della L.R.n.93/80 o al Parte Seconda, Titolo III della L.R.n.12/05 e s.m.i., non è consentito il cambio di destinazione d'uso (salvo per quanto previsto dall'art.59, comma 2 della L.R.n.12/05 e s.m.i.) e devono mantenere l'originale funzione di supporto alla conduzione dei fondi agricoli e, se non più destinati a tale funzione per più di cinque anni, vanno demoliti ed i luoghi ripristinati allo stato naturale.
- c) Sono ammessi gli incrementi secondo i parametri della L.R.12/05 e s.m.i., una sola volta ed in aderenza agli edifici esistenti.

5.2. Per le costruzioni esistenti in zona agricola, ma non destinate ad usi agricoli, contrassegnate sulle tavole con simbolo a stella, sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione, demolizione e ampliamento una tantum (realizzabile una sola volta) non superiore al 20% della SLP esistente, sino ad un massimo di 80 mq, entro il limite di altezza di 6,50 m, o entro l'altezza dei fabbricati esistenti.

I fabbricati di cui al precedente paragrafo 5.1, lettera b) NON potranno usufruire dell'ampliamento "una tantum" testè descritto.

Ai soli fini dell'applicazione del Titolo IV della L.R.12/05 e s.m.i. (recupero sottotetti esistenti) per tali edifici l'altezza massima applicabile è quella esistente o 6,50 m.

Detto aumento "una tantum" non è applicabile agli edifici che abbiano già utilizzato tale possibilità prima dell'entrata in vigore delle presenti norme.

E' ammesso per tali costruzioni il cambio di destinazione d'uso esclusivamente verso gli usi consentiti per le zone residenziali.

A servizio di tali edifici è possibile la realizzazione di percorsi di accesso pedonale e carraio realizzato con tecniche di ridotto impatto ambientale.

6. Modalità di attuazione

Il piano si attua con permesso di costruire o DIA con le modalità di rilascio per edifici di supporto alla attività agricola specificate dalla LR 12/2005.

Tutti gli eventuali ampliamenti dovranno rispettare una distanza minima di 10 m dagli edifici esistenti individuati come Categoria A1 – Edifici di particolare rilevanza monumentale e storica (art.36), come Categoria A2 – Edifici di valore storico – testimoniale (art.37), come Categoria A3 – Edifici di impianto storico (art. 38) e come Categoria A7 – Edifici recenti di valore architettonico- testimoniale (art. 42).

D) Zona agricola pedemontana boschiva – E4

1. Definizione

La zona comprende le aree agricole medio-alte, prevalentemente boscate.

2. Obiettivi del piano

Il piano favorisce gli interventi di coltura e sfruttamento delle risorse arboree.

Il piano incentiva l'attività escursionistica.

3. Destinazioni d'uso

L'area è destinata alle attività agricole (art.4 comma 6 punto H).

E' ammessa l'attività agrituristica e la realizzazione di punti di sosta e ristoro.

Sono vietate le attività zootecniche di tipo intensivo.

Sono ammesse le infrastrutture produttive per la lavorazione, trasformazione, conservazione e vendita dei prodotti agricoli dell'azienda.

È ammessa la realizzazione di capanni da caccia in legno delle misure massime di m 2,50 x 2,50 e di altezza massima di m 3,00

Ai sensi dell'art.10 della L.R.11/03/2005 n.12, non sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso :

- attività ricettive (art.4 comma 6 punto B);
- attività produttive (art.4 comma 6 punto C);
- attività commerciali (art.4 comma 6 punto D);
- attività terziarie uffici (art.4 comma 6 punto E);
- attività per il tempo libero (art.4 comma 6 punto F);
- attività congressuali (art.4 comma 6 punto G);
- attività termali (art.4 comma 6 punto L);

4. Parametri urbanistici ed edilizi

- IDE max : 0,01 mc/mq (volume geometrico fuori terra) con un massimo di 500mc per azienda;
- H max : 6,50 m.
- DC min : 5,00 m.;

I diritti edificatori relativi ad aree classificate dal piano in altre zone agricole non possono essere realizzati in zona agricola E4.

Sono possibili nuove edificazioni in aree non boscate secondo definizioni limitazioni e parametri indicati dall'art.59 della L.R.12/2005, per dimostrate esigenze delle attività produttive in loco e fatti salvi vincoli preordinati.

È ammessa la realizzazione di punti di sosta e ristoro purché di dimensione inferiore ai 20 mq SLP secondo le modalità concordate con l'amministrazione comunale.

Sono ammessi nuovi sentieri al servizio dell'attività agricola ed escursionistica.

Non sono ammessi nuovi tracciati stradali oltre a quelli già individuati negli elaborati costituenti il Piano delle Regole e quelli a servizio della coltivazione dei boschi e delle attività agricole.

Il piano tutela i segni caratteristici del paesaggio agrario montano: i percorsi, i muri a secco dei terrazzamenti; ogni intervento è rivolto alla conservazione di tali beni ambientali.

5. Edifici esistenti

5.1. Salvo quanto regolato dal successivo punto 5.2:

- a) Su tutti gli edifici esistenti, sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, risanamento conservativo e demolizione; per quelli esistenti alla data del 11 giugno 1980 è consentita anche la ristrutturazione edilizia e l'ampliamento.
- b) Per tutti gli edifici costruiti successivamente al 11 giugno 1980 ai sensi della L.R.n.93/80 o al Parte Seconda, Titolo III della L.R.n.12/05 e s.m.i., non è consentito il cambio di destinazione d'uso (salvo per quanto previsto dall'art.59, comma 2 della L.R.n.12/05 e s.m.i.) e devono mantenere l'originale funzione di supporto alla conduzione dei fondi agricoli e, se non più

destinati a tale funzione per più di cinque anni, vanno demoliti ed i luoghi ripristinati allo stato naturale.

- c) Sono ammessi gli incrementi secondo i parametri della L.R.12/05 e s.m.i., una sola volta ed in aderenza agli edifici esistenti.

5.2. Per le costruzioni esistenti in zona agricola, ma non destinate ad usi agricoli, contrassegnate sulle tavole con simbolo a stella, sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione, demolizione e ampliamento una tantum (realizzabile una sola volta) non superiore al 20% della SLP esistente, sino ad un massimo di 80 mq, entro il limite di altezza di 6,50 m, o entro l'altezza dei fabbricati esistenti.

I fabbricati di cui al precedente paragrafo 5.1, lettera b) NON potranno usufruire dell'ampliamento "una tantum" testè descritto.

Ai soli fini dell'applicazione del Titolo IV della L.R.12/05 e s.m.i. (recupero sottotetti esistenti) per tali edifici l'altezza massima applicabile è quella esistente o 6,50 m.

Detto aumento "una tantum" non è applicabile agli edifici che abbiano già utilizzato tale possibilità prima dell'entrata in vigore delle presenti norme.

E' ammesso per tali costruzioni il cambio di destinazione d'uso esclusivamente verso gli usi consentiti per le zone residenziali.

A servizio di tali edifici è possibile la realizzazione di percorsi di accesso pedonale e carraio realizzato con tecniche di ridotto impatto ambientale.

6. Modalità di attuazione

Il piano si attua con permesso di costruire o DIA con le modalità di rilascio per edifici di supporto alla attività agricola specificate dalla LR 12/2005.

Tutte le nuove edificazioni dovranno rispettare una distanza minima di 10 m dagli edifici esistenti individuati come Categoria A1 – Edifici di particolare rilevanza monumentale e storica (art.36), come Categoria A2 – Edifici di valore storico – testimoniale (art.37), come Categoria A3 – Edifici di impianto storico (art. 38) e come Categoria A7 – Edifici recenti di valore architettonico- testimoniale (art. 42).

E) Zona agricola montana e alpeggi – E5

1. Definizione

La zona comprende le aree agricole montane prevalentemente boscate, caratterizzate anche dalla presenza di alpeggi e di aree adibite a prato e pascolo.

2. Obiettivi del piano

Il piano favorisce gli interventi di coltura a prato, pascolo e sfruttamento delle risorse arboree.

Il piano incentiva l'attività escursionistica.

3. Destinazioni d'uso

L'area è destinata alle attività agricole (art.4 comma 6 punto H).

E' ammessa l'attività agrituristica e la realizzazione di punti di sosta e ristoro.

E' ammesso il cambio di uso verso la residenza per quanto attiene gli edifici isolati e i nuclei di montagna al fine di limitare i fenomeni di abbandono e la conseguente perdita del ruolo di presidio antropico del territorio e di conseguente controllo e vigilanza dei rischi idrogeologici.

Sono ammesse le infrastrutture produttive per la lavorazione, trasformazione, conservazione e vendita dei prodotti agricoli della azienda.

È ammessa la realizzazione di capanni da caccia in legno delle misure massime di m 2,50 x 2,50 e di altezza massima di m 3,00

Ai sensi dell'art.10 della L.R.12/2005, non sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso :

- attività ricettive (art.4 comma 6 punto B);
- attività produttive (art.4 comma 6 punto C);
- attività commerciali (art.4 comma 6 punto D);
- attività terziarie uffici (art.4 comma 6 punto E);

- attività per il tempo libero (art.4 comma 6 punto F);
- attività congressuali (art.4 comma 6 punto G);
- attività termali (art.4 comma 6 punto L);

4. Parametri urbanistici ed edilizi

I parametri per nuova edificazione dettati dalla LR 12/2005 sono così specificati:

- IDE max : 0,01 mc/mq (volume geometrico fuori terra) con un massimo di 500mc per azienda;
- DC min : 5,00 m.;
- H max : 6,50 m.

I diritti edificatori relativi ad aree classificate dal piano in altre zone agricole non possono essere realizzati in zona agricola E5.

Non sono ammessi nuovi tracciati stradali oltre a quelli già individuati negli elaborati costituenti il Piano delle Regole e quelli a servizio delle attività agricole.

Il piano tutela i segni caratteristici del paesaggio agrario: i percorsi, i muri a secco dei terrazzamenti; ogni intervento è rivolto alla conservazione di tali beni ambientali: gli interventi di ripristino, modificazione, adeguamento di tali manufatti vanno preventivamente concordati con i competenti uffici comunali ed eventualmente sottoposti a regolari pratiche autorizzative.

Sono possibili nuove edificazioni in aree non boscate, per dimostrate esigenze delle attività produttive in loco e fatti salvi vincoli preordinati.

Il piano persegue la conservazione e la valorizzazione della sistemazione dei manufatti esterni culturalmente e/o visivamente collegati all'edificio che ne connotano il rapporto con il contesto paesistico, quali pavimentazioni, strade di accesso, cortili, alberature, recinzioni, muri in pietra a secco dei terrazzamenti e comunque quelli esistenti.

5. Edifici esistenti

Negli interventi sugli edifici esistenti deve essere evitata:

- la cancellazione dei caratteri originari a causa di interventi urbanistico-edilizi distruttivi, sostitutivi o di trasformazione del tessuto edilizio originario e dei suoi caratteri architettonici peculiari;
- l'inserimento di edifici non coerenti con il sistema insediativo;
- la perdita di leggibilità per occultamento, interferenza percettiva, accostamento e sovrapposizione di elementi impropri;
- la modificazione delle coperture dei nuclei rurali che costituiscono il carattere prevalente di un'immagine consolidata dei nuclei di antica formazione;
- la recinzione e privatizzazione dello spazio comunitario delle case a corte;
- l'utilizzo agricolo delle strutture esistenti è sempre ammissibile anche attraverso interventi di adeguamento funzionale che comunque mantengano la leggibilità dei tratti tipologici, architettonici e di materiali dell'esistente.

5.1. Salvo quanto regolato dal successivo punto 5.2:

- a) Su tutti gli edifici esistenti, sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, risanamento conservativo e demolizione; per quelli esistenti alla data del 11 giugno 1980 è consentita anche la ristrutturazione edilizia e l'ampliamento.
- b) Per tutti gli edifici costruiti successivamente al 11 giugno 1980 ai sensi della L.R.n.93/80 o al Parte Seconda, Titolo III della L.R.n.12/05 e s.m.i., non è consentito il cambio di destinazione d'uso (salvo per quanto previsto dall'art.59, comma 2 della L.R.n.12/05 e s.m.i.) e devono mantenere l'originale funzione di supporto alla conduzione dei fondi agricoli e, se non più destinati a tale funzione per più di cinque anni, vanno demoliti ed i luoghi ripristinati allo stato naturale.
- c) Sono ammessi gli incrementi secondo i parametri della L.R.12/05 e s.m.i., una sola volta ed in aderenza agli edifici esistenti.

5.2 Per le costruzioni esistenti in zona agricola, ma non destinate ad usi agricoli, contrassegnate sulle tavole con simbolo a stella, sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione, demolizione e ampliamento una tantum

(realizzabile una sola volta) non superiore al 20% della SLP esistente, sino ad un massimo di 80 mq, entro il limite di altezza di 6,50 m, o entro l'altezza dei fabbricati esistenti.

I fabbricati di cui al precedente paragrafo 5.1, lettera b) NON potranno usufruire dell'ampliamento "una tantum" testè descritto.

Ai soli fini dell'applicazione del Titolo IV della L.R.12/05 e s.m.i. (recupero sottotetti esistenti) per tali edifici l'altezza massima applicabile è quella esistente o 6,50 m.

Detto aumento "una tantum" non è applicabile agli edifici che abbiano già utilizzato tale possibilità prima dell'entrata in vigore delle presenti norme.

E' ammesso per tali costruzioni il cambio di destinazione d'uso esclusivamente verso gli usi consentiti per le zone residenziali.

A servizio di tali edifici è possibile la realizzazione di percorsi di accesso pedonale e carraio realizzato con tecniche di ridotto impatto ambientale.

6. Modalità di attuazione

Il piano si attua con permesso di costruire o DIA con le modalità di rilascio per edifici di supporto alla attività agricola specificate dalla LR 12/2005.

Tutte le nuove edificazioni dovranno rispettare una distanza minima di 10 m dagli edifici esistenti individuati come Categoria A1 – Edifici di particolare rilevanza monumentale e storica (art.36), come Categoria A2 – Edifici di valore storico – testimoniale (art.37), come Categoria A3 – Edifici di impianto storico (art. 38) e come Categoria A7 – Edifici recenti di valore architettonico- testimoniale (art. 42).

E) Zona demanio fluviale – E6

1. Definizione

La zona comprende le aree fluviali limitrofe ai corsi d'acqua.

2. Obiettivi del piano

Il piano tutela gli ambienti fluviali, essendo strettamente funzionali ai corsi d'acqua e alla variazione degli stessi in funzione delle portate d'acqua nei differenti periodi.

3. Destinazioni d'uso

Ai sensi dell'art.10 della L.R.12/2005, non sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso :

- residenza (art.3 comma 6 punto A);
- attività ricettive (art.4 comma 6 punto B);
- attività produttive (art.4 comma 6 punto C);
- attività commerciali (art.4 comma 6 punto D);
- attività terziarie uffici (art.4 comma 6 punto E);
- attività per il tempo libero (art.4 comma 6 punto F);
- attività congressuali (art.4 comma 6 punto G);
- attività agricole (art.4 comma 6 punto H);
- servizi (art.4 comma 6 punto I);
- attività termali (art.4 comma 6 punto L);

4. Parametri urbanistici ed edilizi

Non sono previste nuove edificazioni.

I parametri urbanistici dettati della LR 12/2005 sono così specificati:

- IDE max : 0,03 mc/mq (volume geometrico fuori terra) per il trasferimento volumetrico previsto dal paragrafo successivo e dettato dalla L.R. 12/2005;

I diritti edificatori relativi ad aree classificate dal piano in Zona demanio fluviale E6 possono essere realizzati in zona agricola E1.

I diritti edificatori relativi ad aree classificate dal piano in altre zone agricole non possono essere realizzati in Zona demanio fluviale E6.

Non sono ammessi nuovi tracciati stradali oltre a quelli già individuati negli elaborati costituenti il Piano delle Regole e quelli a servizio degli interventi di regimazione delle acque.

F) Zona agricola speciale fluviale – E7

1. Definizione

La zona comprende le aree di divagazione del fiume Oglio e le aree prossime.

2. Obiettivi del piano

Il piano tutela l'ambiente fluviale, permette gli interventi di regimazione delle acque eventualmente necessari.

3. Destinazioni d'uso

L'area è destinata alle attività agricole (art.4 comma 6 punto H).

E' vietata l'attività estrattiva e la lavorazione di materiali inerti.

Ai sensi dell'art.10 della L.R.12/2005, non sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso :

- residenza (art.3 comma 6 punto A);
- attività ricettive (art.4 comma 6 punto B);
- attività produttive (art.4 comma 6 punto C);
- attività commerciali (art.4 comma 6 punto D);
- attività terziarie uffici (art.4 comma 6 punto E);
- attività per il tempo libero (art.4 comma 6 punto F);
- attività congressuali (art.4 comma 6 punto G);
- servizi (art.4 comma 6 punto I);
- attività termali (art.4 comma 6 punto L);

4. Parametri urbanistici ed edilizi

Non sono previste nuove edificazioni.

I parametri per la nuova edificazione dettati della LR 12/2005 specificano i diritti edificatori inerenti anche fondi classificati nella presente zona E7.

Tali diritti edificatori sono realizzabili solo in aree situate in Zona agricola E1.

Sono ammessi nuovi percorsi pedonali.

Non sono ammessi nuovi tracciati stradali oltre a quelli già individuati nelle tavole di piano e quelli a servizio degli interventi di regimazione delle acque.

5. Modalità d'attuazione

Per la sistemazione dei punti di ristoro, delle aree per lo sport e il tempo libero, la costruzione e la sistemazione dei percorsi pedonali e ciclabili, gli spazi pubblici e di uso pubblico, le alberature lungo i percorsi e i corsi d'acqua, l'acquisizione dell'area demaniale fluviale, si prescrive l'utilizzo di materiali quali legno pietra e ferro.

Le convenzioni con i proprietari sono definite da Piani Attuativi.

Art.53 – Zone per servizi - SP

A) Zona destinata all'istruzione – SP1

1. Definizione

Comprende ambiti dove hanno o debbono avere sede asili nido, scuole materne, elementari e medie, scuole superiori e istruzione universitaria, oltre che ambiti potenzialmente destinati a nuove strutture.

2. Obiettivi del piano

Il piano persegue l'adeguamento nonché il miglioramento della dotazione complessiva di strutture scolastiche.

3. Parametri urbanistici ed edilizi

Gli interventi edilizi di nuova costruzione o di ampliamento, nonché quelli di recupero edilizio sono ammessi nel rispetto dei seguenti parametri:

- H max : 10,50 m.
- RC max : 40%;
- DC min : 5,00 m;
- DF min : 10,00 m;

Sono consentite deroghe a fronte di documentate esigenze organizzative e funzionali.

E' ammessa la residenza del custode nel limite del 20% della SLP con un massimo di 100 mq per struttura.

4. Edifici esistenti

Gli interventi ammissibili sugli edifici esistenti sono:

- manutenzione ordinaria, straordinaria, ristrutturazione edilizia;
- adeguamento igienico sanitario;
- eliminazione barriere architettoniche;
- ampliamenti.

Le aree eventualmente dismesse dal loro uso originario possono essere convertite, senza necessità di variante urbanistica, in attrezzature di interesse generale.

B) Zona destinata ad attrezzature di interesse generale – SP2

1. Definizione

Comprende tutti i servizi generici di pubblica utilità, intesi come attrezzature pubbliche, attrezzature per la sicurezza del cittadino, servizi culturali, servizi sociali, attrezzature sanitarie, attrezzature religiose, attrezzature a livello sovracomunale oltre che ambiti potenzialmente destinati a nuove strutture.

2. Obiettivi del piano

Il piano persegue l'adeguamento nonché il miglioramento della dotazione di attrezzature di interesse generale.

3. Parametri urbanistici ed edilizi

Gli interventi edilizi di nuova costruzione o di ampliamento, nonché quelli di recupero edilizio sono ammessi nel rispetto dei seguenti parametri:

- H max : 13,00 m.
- R.C. max : 65%;
- D.C. min : 5,00 m;
- D.F. min : 10,00 m;

Le nuove edificazioni saranno assoggettate alla normativa specifica per ogni categoria di intervento e saranno disciplinate da convenzione stipulata dal Comune e dall' Ente gestore del servizio.

Sono consentite deroghe a fronte di documentate esigenze organizzative e funzionali.

4. Edifici esistenti

Gli interventi ammissibili sugli edifici esistenti sono:

- manutenzione ordinaria, straordinaria, ristrutturazione edilizia;
- adeguamento igienico sanitario;
- eliminazione barriere architettoniche;
- ampliamenti.

C) Zona destinata a verde attrezzato per il gioco e lo sport, a parco e ad attrezzature sportive – SP3

1. Definizione

Comprende ambiti destinati a verde di quartiere, a parco giochi e ad attrezzature sportive, ad aree verdi di servizio alle attività produttive e commerciali oltre che ambiti potenzialmente destinati a nuove strutture.

2. Obiettivi del piano

Il piano persegue l'adeguamento nonché il miglioramento della dotazione di ambiti destinati a verde attrezzato per il gioco e lo sport, a parco e ad attrezzature sportive.

3. Parametri urbanistici ed edilizi

Gli interventi edilizi di nuova costruzione o di ampliamento, nonché quelli di recupero edilizio sono ammessi nel rispetto dei seguenti parametri:

- H max : 6,50 m.
- R.C. max : 10%;
- D.C. min : 5,00 m;
- D.F. min : 10,00m;

Le nuove edificazioni saranno assoggettate alla normativa specifica per ogni categoria di intervento e saranno disciplinate da convenzione stipulata dal Comune e dal soggetto gestore del servizio.

Sono consentite deroghe a fronte di documentate esigenze organizzative e funzionali.

4. Edifici esistenti

Per quanto riguarda gli interventi ammissibili sugli edifici esistenti:

- manutenzione ordinaria, straordinaria, ristrutturazione edilizia;
- adeguamento igienico sanitario;
- eliminazione barriere architettoniche;
- ampliamenti.

D) Zona a parcheggi da destinare a usi pubblici – SP4

1. Definizione

Comprende ambiti destinati a parcheggio, pubblici o ad uso pubblico con sistemazioni adeguate alla sosta degli autoveicoli.

2. Obiettivi del piano

Il piano persegue l'adeguamento nonché il miglioramento della dotazione di ambiti destinati a parcheggio pubblico o a uso pubblico anche attraverso la realizzazione di costruzioni interrato o fuori terra che rispettino i parametri sotto riportati.

3. Parametri urbanistici ed edilizi

Gli interventi edilizi di nuova costruzione o di ampliamento, nonché quelli di recupero edilizio sono ammessi nel rispetto dei seguenti parametri:

- H max : 7,00 m.
- R.C. max : 50%;
- D.C. min : 5,00 m;
- D.F. min : 10,00 m;

Le nuove edificazioni saranno assoggettate e disciplinate da convenzione stipulata tra la Pubblica Amministrazione e il soggetto proponente ed eventualmente gestore del servizio.

Sono consentite deroghe a fronte di documentate esigenze organizzative e funzionali.

I parcheggi, su aree scoperte, realizzati sia dalla Pubblica Amministrazione che dai privati, dovranno essere sempre adeguatamente piantumati con essenze adatte ai luoghi e in modo da adattarsi alla tipologia ed alle dimensioni dell'opera principale, nonché opportunamente illuminati.

4. Edifici esistenti

Per quanto riguarda gli interventi ammissibili sugli edifici esistenti:

- manutenzione ordinaria, straordinaria, ristrutturazione edilizia;
- adeguamento igienico sanitario;
- eliminazione barriere architettoniche;
- ampliamenti

Art.54 – Zone di interesse generale - F

A) Zona destinata a parchi territoriali - F1

1. Definizione

La zona comprende i parchi:

- Parco archeologico di Luine riconosciuto nel 1979 dall'UNESCO quale "Patrimonio Mondiale dell'Umanità" (sito n.94);
- Parco del intercomunale del Monticolo e Lago Moro

2. Obiettivi del piano

La finalità degli interventi è la valorizzazione di ambienti naturali e la creazione di attrezzature per attività sportive e del tempo libero.

Il parco archeologico di Luine è destinato alla tutela e valorizzazione delle incisioni rupestri camune.

Il parco del Lago Moro ha finalità principali di tutela naturalistica, ai sensi del L.R.30 novembre 1983 n.86.

3. Destinazioni d'uso

La zona è destinata ai parchi territoriali della categoria Attrezzature di interesse generale (punto F del D.M. 02/04/1968 e punto I comma 2 dell'art.3 "Destinazioni d'uso").

Nel Parco archeologico di Luine sono ammesse le attività di ristorazione all'interno degli edifici esistenti e all'interno delle strutture a servizio del Parco.

L'attività di cava della Pietra Simona è ammessa esclusivamente per la produzione dei materiali lapidei necessari al restauro monumentale.

Nel parco intercomunale del Monticolo e Lago Moro sono ammesse le attività sportive, le attività di ristorazione, nonché le attività di agriturismo di cui alla L.R. 10/2007.

Ai sensi dell'art.10 della L.R.12/2005 non sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso :

- residenza (art.4 comma 6 punto A);
- attività ricettive (art.4 comma 6 punto B);
- attività produttive (art.4 comma 6 punto C);
- attività commerciali (art.4 comma 6 punto D);
- attività terziarie uffici (art.4 comma 6 punto E);
- attività congressuali (art.4 comma 6 punto G);
- attività termali (art.4 comma 6 punto L);

Sono ammessi piccoli allevamenti dimostrativi di carattere didattico legati alle attività del parco, per cui devono comunque essere rispettate le prescrizioni fissate dalla L.R.37/93 e dal suo regolamento attuativo, dalla D.G.R. 34964/98, dalla D.D.R.L. 20109/05.

4. Parametri urbanistici ed edilizi per interventi di nuova edificazione per attrezzature culturali di servizio al parco archeologico:

- IT max : 0,002 mq SLP/ mq ST;
- H max : 5,00 m (1 piano).

Nel parco intercomunale del Monticolo e Lago Moro sono ammessi punti di sosta e ristoro purché di dimensione massima di 16 mq SLP e previa convenzione con l'Amministrazione Comunale.

Sono ammessi nuovi percorsi pedonali di supporto alla fruibilità del parco.

5. Edifici esistenti

Sugli edifici esistenti sono unicamente ammessi interventi conformi alle indicazioni specificate nelle "categorie di appartenenza" indicate dall'art.35 comma 4 punto 2.

E' ammesso unicamente per tali costruzioni il cambio di destinazione d'uso esclusivamente verso gli usi consentiti dall'art.4 comma 6 lettera A.

Sugli edifici esistenti in contrasto con le destinazioni di piano sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria senza cambi d'uso nonché opere di demolizione.

6. Modalità di attuazione

Il piano si attua con permesso di costruire o DIA.

Gli interventi devono essere coerenti con i programmi di sviluppo del piano di gestione del parco, prestando particolare attenzione agli accessi, ai percorsi pedonali e ciclabili ai sensi della L.R.65/89, all'inserimento delle attrezzature e dei punti di sosta e ristoro e con l'obiettivo di garantire una fruibilità e una sistemazione unitaria all'insieme del parco.

Potrà essere ammesso l'intervento diretto del privato per la realizzazione di strutture pubbliche o di uso pubblico solo previa redazione di specifica convenzione regolante il regime giuridico del suolo, nonché le modalità e le forme di utilizzazione del bene che ne garantiscano la fruibilità pubblica.

Le aree del Parco Archeologico di Luine sono preordinate all'acquisizione diretta da parte dell'Amministrazione secondo le modalità di esproprio previste dalle leggi vigenti.

In sede di rilascio di titoli autorizzativi l'Amministrazione Comunale regolerà con convenzioni la gestione e l'utilizzo pubblico di tali strutture.

B) Zona Archeopark - F2

Per tale ambito è ammessa la realizzazione di strutture di tipo precario per la ricostruzione di ambienti e costruzioni preistoriche.

Il piano si attua mediante intervento edilizio diretto, specifico per questo ambito attraverso progetto d'insieme riguardante la sistemazione dell'intera area con particolare attenzione agli accessi e ai percorsi pedonali, al fine di garantire una fruibilità ed una sistemazione unitaria dell'insieme del parco e delle attrezzature nel rispetto dei seguenti indici:

- H max. : 5,00 m (1 piano);
- IT max : 0,002 mq SLP/mq ST.

Art.55 – Aree destinate a servizi speciali - G

A) Zone cimiteriali - G1

1. Definizione

La zona comprende le aree cimiteriali e quelle aree che il Piano Regolatore Cimiteriale destina alle espansioni delle stesse.

2. Obiettivi del piano

Il piano persegue l'adeguamento nonché il miglioramento della dotazione di attrezzature cimiteriali.

3. Parametri urbanistici ed edilizi

Gli interventi edilizi di nuova costruzione o di ampliamento, nonché quelli di recupero edilizio sono ammessi nel rispetto dei parametri definiti dal Piano Regolatore Cimiteriale comunale.

Sono consentite deroghe a fronte di documentate esigenze organizzative e funzionali.

4. Edifici esistenti

Per quanto riguarda gli interventi ammissibili sugli edifici esistenti:

- manutenzione ordinaria, straordinaria, ristrutturazione edilizia;
- adeguamento igienico sanitario;
- eliminazione barriere architettoniche;

5. Modalità di attuazione

Il piano si attua con permesso di costruire o DIA.

B) Zone per impianti tecnologici – G2

1. Definizione

Comprende le aree utilizzate o utilizzabili per attrezzature ed impianti tecnologici relativi alla gestione delle reti di distribuzione del gas, elettricità, acquedotti, fognature, aventi interesse generale, ma non rientranti nella definizione di standard di cui alla vigente legislazione.

2. Obiettivi del piano

Il piano persegue l'adeguamento nonché il miglioramento della dotazione di attrezzature aventi interesse generale.

3. Parametri urbanistici ed edilizi

Gli interventi edilizi di nuova costruzione o di ampliamento, nonché quelli di recupero edilizio sono ammessi nel rispetto dei seguenti parametri:

- H max : 6,00 m.
- RC max : 70%;
- DC min : 5,00 m;
- DZ min : 15,00 m
- DF min : 10,00 m;

Le nuove edificazioni saranno assoggettate alla normativa specifica per ogni categoria di intervento e saranno disciplinate da convenzione stipulata dal Comune e dal soggetto gestore del servizio.

Sono consentite deroghe a fronte di documentate esigenze organizzative e funzionali.

I piccoli impianti tecnici per la distribuzione dell'energia, acqua, gas, possono essere realizzati nel sottosuolo, addossati ad edifici esistenti in modo tale da non creare pericolo o pregiudizio alla circolazione o, come edifici singoli ad una distanza minima di m.3,00 dal limite delle Aree per sedi stradali, esclusi ambiti ricadenti in fascia di rispetto stradale.

Distanze inferiori possono essere autorizzate solo in presenza di oggettiva e documentata impossibilità e comunque tali da non creare pericolo o pregiudizio alla sicurezza pubblica.

4. Edifici esistenti

Per quanto riguarda gli interventi ammissibili sugli edifici esistenti:

- manutenzione ordinaria, straordinaria, ristrutturazione edilizia;
- adeguamento igienico sanitario;
- eliminazione barriere architettoniche;
- ampliamento.

5. Modalità di attuazione

Il piano si attua con permesso di costruire o DIA.

C) Zona per impianti a fune – G3

1. Definizione

La zona comprende le aree adibite alle strutture ed attrezzature necessarie e funzionali alla realizzazione di impianti a fune per il collegamento con il comprensorio sciistico di Montecampione .

2. Obiettivi del piano

Gli interventi sono finalizzati alla realizzazione di tutte le strutture tecniche, di gestione e di accoglienza, a servizio degli impianti a fune per il collegamento con il comprensorio sciistico di Montecampione.

3. Destinazioni d'uso

Sono ammesse le destinazioni d'uso che comprendono attività di supporto all'impianto a fune, quali stazione di partenza e di arrivo, parcheggi, uffici direzionali, biglietteria, punto di ristoro.

Ai sensi dell'art.10 della L.R.11/03/2005 n.12, non sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:

- residenza (art.4 comma 6 punto A);

- attività ricettive (art.4 comma 6 punto B);
- attività produttive (art.4 comma 6 punto C);
- attività termali (art.4 comma 6 punto L);

4. Parametri urbanistici ed edilizi

I parametri urbanistici ed edilizi saranno oggetto di stipula di apposita convenzione con l'Amministrazione Comunale.

Non potrà comunque essere superato il limite del 10% per quanto riguarda il rapporto di copertura e l'altezza massima non dovrà superare i due piani fuori terra, con esclusione degli impianti tecnici destinati al funzionamento dell'impianto a fune.

Gli impianti relativi alla stazione di partenza della funivia Boario M.te Altissimo e i relativi parcheggi di pertinenza potranno essere collocati all'interno delle aree standard dell'Ambito di Trasformazione ATF4.

5. Modalità di attuazione

Il piano si attua con permesso di costruire o DIA.

D) Zona per attrezzature turistico ricettive all'aperto – G4

1. Definizione

La zona include le aree attrezzate per la sosta ed il soggiorno di turisti, provvisti di mezzi autonomi per il pernottamento ai sensi della L.R. n.7 del 13/04/2001.

2. Obiettivi del piano

Le finalità degli interventi sono volte alla realizzazione di un'area attrezzata da destinare alla sosta ed al pernottamento di turisti provvisti di mezzi autonomi.

3. Destinazioni d'uso

La zona è destinata all'insediamento di campeggi; sono ammessi spazi attrezzati per la sosta di roulotte, tende, camper, spazi per servizi igienici, attrezzature di vendita e ristoro a servizio dei clienti, aree per il tempo libero, strutture per l'accoglienza dei clienti, e alloggio per il gerente e per il custode.

4. Parametri urbanistici ed edilizi

Per quanto riguarda la realizzazione di spazi per servizi igienici, attrezzature di vendita e ristoro a servizio dei clienti, strutture per l'accoglienza dei clienti e alloggio per il gerente e per il custode, è ammessa la realizzazione massima di 500 mq di SLP.

E) Zona per impianti di distribuzione carburanti

L'esercizio di detti impianti è regolato dalla legge n.57 del 05 marzo 2001.

Eventuali nuovi impianti di distribuzione di carburanti e di attività annesse e collegate (gommista, meccanico, punto di ristoro, e riconducibili all'attività di distribuzione di carburante) sono ammesse unicamente all'esterno del suolo urbanizzato di cui alla Tav. n.31 DdP definito secondo l'art.41 NTA PTCP, previa delibera consiliare di autorizzazione.

Per le attività di distribuzione carburante, in caso di cessazione dell'attività, deve prevedersi apposita verifica dell'inquinamento del suolo, del sottosuolo e delle falde, ove risultasse necessario si dovrà provvedere a cura e spese del proprietario o gestore alla bonifica del sito.

Per le attività di distribuzione carburante esistenti poste nelle Zone B, in caso di cessazione dell'attività il 50% dell'area sulla quale insisteva l'attività stessa dovrà essere destinata a parcheggi pubblici o ad uso pubblico.

Art.56 – Zone a verde privato

1. Definizione

La zona comprende ambiti verdi inedificati di pertinenza di edifici esistenti o in progetto caratterizzati anche da presenze arboree.

2. Obiettivi del piano

Il piano persegue la tutela dello spazio inedificato e il mantenimento e manutenzione delle aree verdi.

3. Parametri urbanistici ed edilizi

Non sono ammesse edificazioni e i proprietari di aree verdi o di aree con presenza di alberature, sono tenuti a provvedere periodicamente alla manutenzione della vegetazione che potrebbe ridurre la fruizione o la visibilità delle aree e delle strutture pubbliche o che potrebbe risultare pregiudizievole all'incolumità pubblica. Se costituiscono pertinenza di fabbricati esistenti possono essere opportunamente pavimentate ed utilizzate e considerate quali parcheggi, spazi di manovra e di accesso ai fabbricati stessi.

Le aree sono computabili ai fini del calcolo delle volumetrie realizzabili secondo i parametri stabiliti dalle norme delle zone rispetto alle quali le aree a verde privato sono pertinenza, se indicato da apposito simbolo identificativo (~) presente sugli elaborati costituenti il Piano delle Regole.

Art.57 – Zone di tutela delle acque minerali

1. Definizione

La zona comprende le aree del versante orobico maggiormente interessate dalla captazione di acque minerali e assoggettate a concessione mineraria.

2. Obiettivi del piano

Per la rilevanza dell'interesse comune verso il corretto sfruttamento delle risorse idriche e verso la tutela della qualità delle acque minerali il piano persegue la salvaguardia dall'edificazione e da interventi incongrui nelle aree prossime ai pozzi di captazione delle acque in conformità al D.P.R. 24 maggio 1988 n.236

3. Destinazioni d'uso

Ai sensi dell'art.10 della L.R.n.12/2005, non sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:

- residenza (art.4 comma 6 punto A);
- attività ricettive (art.4 comma 6 punto B);
- attività produttive (art.4 comma 6 punto C);
- attività commerciali (art.4 comma 6 punto D);
- attività terziarie uffici (art.4 comma 6 punto E);
- attività per il tempo libero (art.4 comma 6 punto F);
- attività congressuali (Art.4 comma 6 punto G);
- attività di servizio (art.4 comma 6 punto I);
- attività termali (art.4 comma 6 punto L);

4. Trasformazioni ammesse

Sugli edifici esistenti sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia nei limiti consentiti dalla L. 179/92 art.14, demolizione.

Non è ammessa nuova edificazione e la realizzazione tracciati stradali oltre quelli già esistenti di cui è fatta salva la possibilità di manutenzione ed adeguamento alle esigenze che sopravvengano (allargamenti).

È ammessa l'apertura di pozzi di captazione di acque minerali, e la realizzazione delle relative attrezzature di adduzione.

5. Prescrizioni particolari

Sono vietate le attività e le trasformazioni che possono presentare pericoli di inquinamento della falda; in particolare sono vietate:

- deposito e uso di sostanze chimiche e nocive;
- accumulo di concimi organici;
- discarica di materiali;
- escavazione di materiali;
- allevamento intensivo di bestiame.

Particolare attenzione deve essere prestata allo smaltimento delle acque bianche e nere delle attività insediate, lo smaltimento deve avvenire unicamente nella rete fognaria comunale. Tale condizione è vincolante per ottenere i titoli autorizzativi di trasformazione degli edifici esistenti.

6. Modalità di attuazione

Il piano si attua con permesso di costruire o DIA.

Art.58 - Zona di risanamento ambientale

1. Definizione

La zona comprende le aree utilizzate per l'estrazione di inerti, di cui al Piano Cave della Provincia di Brescia approvato con deliberazione del Consiglio Regionale del 25 novembre 2004 n.VII/III4

2. Obiettivi del piano

Obiettivo del piano è la prosecuzione dell'attività di cava entro un programma di risanamento ambientale che indichi un nuovo assetto fisico di queste aree e le nuove utilizzazioni con particolare riguardo per le attività sportive e del tempo libero.

3. Destinazioni d'uso

Attività di cava degli inerti finalizzata al recupero e riassetto ambientale.

Dopo il recupero l'area è destinata a parco pubblico.

4. Parametri urbanistici ed edilizi

Non sono previste nuove edificazioni, ma solo interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, ristrutturazione edilizia e demolizione sugli edifici esistenti.

È possibile la realizzazione di impianti per la cava e lavorazione di inerti compatibili con le attività di cava.

5. Modalità di attuazione

La coltivazione delle sostanze minerali di cava è soggetta ad autorizzazione convenzionata, ai sensi e con le procedure stabilite dalla L.R.18/82, nel rispetto del Piano cave della Provincia di Brescia.

La domanda di autorizzazione deve essere corredata, tra l'altro:

- dal progetto delle opere necessarie al recupero ambientale della zona durante e al termine della coltivazione, (come previsto dall'art.13 punto g) della L.R.18/82;
- dall'impegno del richiedente proprietario dell'area a cedere all'Amministrazione Comunale, al termine dell'attività, tutto l'ambito, ad un prezzo pari all'indennizzo previsto per la espropriazione dello stesso, per la realizzazione del parco fluviale (art.12 punto 3. della LR 18/82).

Il piano, dopo la cessazione dell'attività di cava e le opere di ripristino, si attua con un progetto pubblico unitario tramite un piano attuativo (P.P., P.R.) finalizzato alla realizzazione del parco fluviale.

6. Prescrizioni di piano

Il progetto di gestione produttiva dell'ATE dovrà prevedere:

- la redazione preliminare di uno studio di compatibilità idraulico-ambientale (ai sensi dell'art.41 delle N.T.A. del piano stralcio per l'assetto idrogeologico del bacino del fiume Po) con i contenuti di cui all'art.3.2 del documento "Criteri Generali per l'Elaborazione dei Piani delle Attività Estrattive" trasmesso dall'autorità di bacino per il fiume Po con nota prot. n.68/10/FD del 24.01.2002;

- la formazione della nuova strada d'argine di Bessimo in lato nord e l'edificazione lungo il suo tracciato di un'adeguata barriera vegetale (siepe) con funzione di mascheramento e protezione dall'edificato in località Bessimo;
- la ricostruzione dell'ambiente fluviale tradizionale attraverso l'interconnessione ecologica di aree naturali ed il riequipaggiamento vegetazionale delle sponde, ricostruendo una fascia spondale di larghezza non inferiore ai 50 metri. Pertanto l'attività estrattiva dovrà interessare esclusivamente l'area dell'ATE esterna alla "fascia B" del Piano stralcio per l'Assetto Idrogeologico (a meno della limitata porzione costituente l'attuale ciglio di cava in lato ovest finalizzata alla costituzione di un unico bacino lacustre), prevedendo una profondità massima di scavo non superiore alla quota del lago esistente: il progetto di ripristino dovrà essere volto al recupero ambientale dell'intero ambito estrattivo, ivi comprese le aree estrattive preesistenti, con la sistemazione finale che preveda la realizzazione di un unico bacino lacustre e la creazione di fitocenosi in grado di evolvere, con ridotto intervento nel tempo, verso un ecosistema in equilibrio con l'ambiente circostante.

Art.59 – Zona per deposito inerti da recupero

1. Definizione

Trattasi di ambito da utilizzare per lo stoccaggio, la movimentazione e il riciclaggio di materiali lapidei ed inerti in genere.

2. Obiettivi del piano

Gli interventi sono finalizzati alla costituzione di un'area per il deposito di materiali inerti da recupero.

3. Destinazioni d'uso, parametri urbanistici ed edilizi

Le attività dovranno sottostare ai disposti di cui al D.Lgs152/2006 e alle normative vigenti e successive in materia.

TITOLO IV – NORME FINALI

Art.60 - Aree per sedi stradali

1. Definizione e obiettivi del piano

Il Piano delle Regole indica la rete di viabilità, gli spazi e le aree accessorie e quelli necessari per meglio articolare interscambi ed interrelazioni fra i diversi mezzi di trasporto pubblico e privato.

2. Usi e trasformazioni ammessi

Su dette aree pubbliche o di uso pubblico sono ammessi spazi di sosta e parcheggio, corsie di servizio ampliamenti delle carreggiate esistenti, percorsi pedonali e ciclabili, piantumazioni e sistemazioni a verde, oltreché conservazione dello stato di natura del suolo, canalizzazioni di infrastrutture tecnologiche e relative centraline.

3. Edifici esistenti

Sugli edifici esistenti in aree per sedi stradali sono ammessi interventi di demolizione senza ricostruzione.

4. Norme transitorie

Fino alla realizzazione della viabilità sugli edifici esistenti sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria senza cambi d'uso.

5. Modalità di attuazione

La progettazione della maglia stradale dovrà rispettare i requisiti in relazione alla classificazione delle strade indicati dal piano. I nuovi assi viari dovranno essere alberati in modo conforme alla sezione e al ruolo.

Gli interventi sulla superstrada dovranno prevedere la realizzazione di adeguate opere di mitigazione del rumore che siano realizzate escludendo, strutture in cemento armato, strutture prefabbricate in cemento, e devono essere adeguatamente piantumate.

6. Norme particolari

Il Piano delle Regole indica le rete viabilistica in previsione: tale indicazione è da intendersi di massima e sarà oggetto di specifica definizione in fase di predisposizione del progetto esecutivo; in tale fase le previsioni riportate in cartografia potranno subire delle traslazioni e delle variazioni siano ad un massimo di 30 metri per lato, rispetto a quanto indicato negli elaborati costituenti di Piano delle Regole.

Il Piano delle Regole indica con simbolo a tratteggio, i tracciati indicativi di nuova rete viabilistica su porzioni di territorio che non potranno essere interessate da alcun tipo di costruzione. La definizione specifica dei tracciati e del calibro saranno oggetto di specifico studio di dettaglio.

Art.61 - Piste ciclabili

1. Definizione

Il piano individua i tracciati destinati alla viabilità ciclopedonale.

2. Obiettivi del piano

Obiettivo del piano è la realizzazione di percorsi ciclopedonali come alternativa alla viabilità veicolare e come infrastruttura sportiva e di supporto al turismo. Il piano persegue, con la formazione delle ciclabili, il miglioramento e la conservazione del paesaggio agricolo interessato dall'attraversamento delle stesse.

3. Destinazioni d'uso

Le aree individuate dal piano sono destinate alla realizzazione di percorsi ciclopedonali, spazi attrezzati per la sosta dei ciclisti e dei podisti, attrezzature per il gioco e lo sport.

4. Parametri urbanistici ed edilizi

Le aree individuate sono classificabili alla stregua dei tracciati stradali: ogni tratto di ciclabile deve garantire una sezione minima di percorrenza non inferiore a 2,5 m escluse alberature, spazi di sosta e di servizio, piazzole attrezzate. Il percorso deve essere pianeggiante e privo di qualsiasi manufatto che

intralci la libera circolazione; si dovrà garantire l'assenza di saliscendi creando percorsi alla quota stradale eventualmente divisi dalla strada da cordoli in elevazione, aiuole spartitraffico e simili: sono comunque da evitare saliscendi per differenze di quota tra strada, pista ciclabile e ingressi alle proprietà.

5. Modalità di attuazione

Il piano si attua attraverso progetti di iniziativa pubblica o privata con permesso di costruire o DIA.

Art.62 – Aree per impianti ferroviari

La zona ferroviaria è destinata alle sedi ferroviarie esistenti ai relativi servizi tecnici e impianti, con esclusione di altri insediamenti.

La fascia di rispetto ferroviario comprende le aree destinate alla protezione delle sedi ferroviarie, ai sensi dell'art.49 del D.P.R. 11 luglio 1980, n.753, nelle quali è vietato costruire, ricostruire e ampliare edifici, sugli edifici esistenti sono ammessi solo interventi di restauro, manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, ristrutturazione ed adeguamento alle norme di sicurezza, antinfortunistica ed antincendio, nei limiti di cui all'art.3, comma 1, lett. a), b) e c) del D.P.R. n.380/2001.

Art.63 – Norme per funzioni temporanee

1. Aree per spettacoli viaggianti

L'Amministrazione Comunale provvederà ogni anno, ai sensi dell'art.9 della legge n.377/68, a compilare un elenco delle aree comunali disponibili per l'installazione di circhi equestri, delle attività e degli spettacoli viaggianti, parchi di divertimento e simili.

Dette aree saranno preferibilmente individuate fra quelle aventi destinazioni pubbliche o di uso pubblico nelle tavole di Piano.

Per tali destinazioni sono comunque dichiarate inidonee le aree del Parco Centrale e dei Parchi Territoriali.

2. Deposito ed esposizioni a cielo libero di materiali ed attrezzature.

Nel rispetto di quanto stabilito dalle leggi sanitarie in merito, queste attività si insediano nelle zone artigianali e per attività produttive: è fatto divieto, per il pubblico decoro, il deposito e lo stoccaggio di materiali ed attrezzature in zone diverse da zone artigianali e produttive.

Sono vietati nuovi insediamenti o espansioni di attività esistenti su aree ricadenti in zone diverse.

Art.64 – Norme relative agli impianti elettrici

1. Elettrodotti ad Alta Tensione 380 - 220 - 132 KV.

La realizzazione delle linee elettriche e relativi sostegni non rientra nelle opere soggette a permesso di costruire di cui alla legge 28 gennaio 1977 n.10.

2. Cabine di trasformazione dell'energia elettrica

La concessione per la costruzione delle cabine di trasformazione dell'energia elettrica viene rilasciata alle seguenti condizioni:

- il volume delle cabine non viene computato ai fini della densità edilizia;
- la superficie coperta delle cabine non viene computata ai fini del rapporto di copertura;
- le cabine possono essere costruite a confine di proprietà in deroga alle distanze minime previste dalle presenti norme;
- l'altezza massima fuori terra delle cabine non deve superare 8,50 m salvo casi di maggiore altezza imposta da comprovati motivi tecnici che vanno sottoposti, di volta in volta, all'approvazione dell'Amministrazione Comunale; le costruzioni attigue alle cabine mantengono invece, nei confronti dei confini delle proprietà, il limite previsto nelle varie zone dalle presenti norme.

3. Piani di lottizzazione

Per quanto riguarda gli impianti elettrici, il lottizzante deve attenersi a quanto disposto in merito alle opere di urbanizzazione primaria nella Circolare del Ministero LL. PP. Dir. Gen. Urb. del 13 gennaio 1970 n.227.

In particolare deve esibire alle Autorità Comunali, all'atto della presentazione della documentazione relativa alla convenzione, una dichiarazione dell'ente erogante energia elettrica che attesti l'avvenuto accordo in merito alla dislocazione degli impianti relativi alla rete di distribuzione dell'energia elettrica ed alle eventuali cabine di trasformazione; per queste ultime l'Amministrazione Comunale esprimerà il proprio parere per quanto riguarda l'inserimento e l'aspetto della costruzione nell'ambito di lottizzazione.

Art.65 – Piani attuativi vigenti e interventi assentiti

Vengono riconfermate tutte le previsioni contenute nei piani attuativi approvati, anche se scaduti, alla data di adozione del Piano delle Regole.

Nelle more di entrata in vigore del Piano delle Regole si applicano le seguenti disposizioni transitorie: sono confermate le previsioni e gli impegni sottoscritti nelle singole convenzioni, concessioni, Permessi a Costruire o DIA presentate prima dell'adozione del Piano delle Regole.

Per tali opere ed edifici sono ammesse variazioni e varianti che non comportino aumenti di SLP e cambi di destinazione d'uso.

Art.66 – Recupero ai fini abitativi dei sottotetti

1. Ai sensi dell'art. 63, comma 1bis, L.R.12/05, *“si definiscono sottotetti i volumi sovrastanti l'ultimo piano degli edifici dei quali sia stato eseguito il rustico e completata la copertura”*.
2. Il recupero ai fini abitativi dei sottotetti è classificato come ristrutturazione edilizia ai sensi dell'art. 3, comma 9, delle presenti norme ed è ammesso anche in deroga ai limiti ed alle prescrizioni di cui alle presenti norme.
3. I volumi di sottotetto di edifici preesistenti negli ambiti di trasformazione alla data di adozione delle presenti norme già oggetto di recupero ai fini abitativi ai sensi della L.R.15/96 ovvero del titolo IV, capo I, della L.R.12/05 non possono essere oggetto di mutamento di destinazione d'uso nei cinque anni successivi al conseguimento dell'agibilità.
4. Sono esclusi dalla possibilità di recupero ai fini abitativi dei sottotetti, tutti i volumi realizzati negli ambiti di trasformazione disciplinati dall'art. 48 delle presenti norme.

Art.67 – Perequazione

1.Perequazione

Nei piani attuativi o ambiti di trasformazione, i diritti edificatori dovranno essere ripartiti in quota proporzionale alle aree conferite, tutte con lo stesso indice di utilizzazione, fra tutti i proprietari degli immobili interessati con conseguente proporzionale compartecipazione ai costi derivanti dalla esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria ed alla quantità delle aree da cedere gratuitamente al Comune per le opere di urbanizzazione primarie e secondarie.

2. Compensazione

Alle aree destinate alla realizzazione di attrezzature di interesse pubblico o generale non disciplinate degli Ambiti di Trasformazione di cui all'art. 48 delle presenti norme, possono essere attribuiti dall'Amministrazione Comunale, a compensazione della loro cessione gratuita al Comune, diritti edificatori trasferibili su aree edificabili previste dagli atti di PGT anche non soggette a piano attuativo, in deroga agli indici delle zone in cui tali diritti vengono trasferiti, sino ad un massimo del 20%.

L'attribuzione di tali diritti edificatori, a fronte della cessione gratuita al Comune di aree destinate alla realizzazione di attrezzature di interesse pubblico o generale, è proporzionale alla quantità di area unitariamente ceduta al Comune e dovrà avvenire secondo i seguenti parametri:

Superficie Territoriale a SP ceduta gratuitamente al Comune		IT attribuito (mq ST ceduta/mq SLP trasferibile)
da mq	a mq	mq/mq
0	1500	0,10
1501	3000	0,15
3001	4000	0,20
Oltre i 4001		0,25

Gli interventi sono soggetti all'onere compensativo previsto dell'art. 47 comma 5.2 delle presenti norme.

Art.68 – Variazioni di destinazione d'uso

Gli interventi finalizzati al cambio di destinazione d'uso di ambiti utilizzati ai fini produttivi o artigianali, oltre che di ambiti classificati insalubri di I° e di II° classe ai sensi del Capo III Art.216 del T.U.LL.SS. R.D. 1265/1934, sono subordinati alla valutazione da parte dell'Amministrazione Comunale, sull'opportunità di prevedere una verifica obiettiva che accerti e assicuri un alto livello di protezione per la salute umana e per l'ambiente, secondo le modalità previste dall'Art. 242 del D.Lgs. 152/2006.

Art.69 – Norme per l'installazione degli apparati di ricezione delle trasmissioni radiotelevisive e satellitari

1. Le seguenti disposizioni si applicano a tutti gli immobili (terreni e fabbricati) esistenti su tutto il territorio comunale, fatta eccezione per quelli destinati alle Forze di Polizia, agli Enti Militari, agli Enti Regionali, dei Servizi di Emergenza, alla Protezione Civile, alla trasmissione e ricezione dei dati da parte degli Enti pubblici.
2. Tutti gli interventi definiti e assentiti dagli elaborati costituenti il Piano delle Regole sono soggetti al rispetto dell'art.3, comma 13, della Legge 249 del 31 luglio 1997 concernente "Istituzione dell'autorità per le garanzie nelle comunicazioni e norme sui sistemi delle telecomunicazioni e radiotelevisivo", che disciplina i criteri di installazione degli apparati di ricezione televisiva satellitari per salvaguardare gli aspetti ambientali e paesaggistici.
3. L'installazione degli apparati di ricezione singoli e/o collettivi delle trasmissioni radiotelevisive satellitari deve ispirarsi ai principi della salvaguardia del decoro e dell'aspetto estetico, oltre che del rispetto dell'impatto visivo ed ambientale.
4. Tutti gli immobili composti da più unità abitative di nuova costruzione ovvero quelli soggetti a ristrutturazione generale, dovranno avvalersi di antenne paraboliche collettive per la ricezione delle trasmissioni satellitari e potranno installare o utilizzare reti via cavo per la distribuzione nelle singole unità abitative delle trasmissioni ricevute mediante unica antenna collettiva.
5. Sono vietate le installazioni all'esterno di balconi, terrazzi non di copertura, comignoli, giardini e cortili quando le installazioni siano visibili dal piano strada delle pubbliche vie. Le installazioni devono essere collocate possibilmente sul versante opposto alla pubblica via. Quando non sia possibile soddisfare questo requisito dovranno valutarsi con gli uffici competenti le soluzioni più adeguate, sentito preventivamente il parere della Commissione Paesaggio.

Art.70 – Norme per l’installazione di condizionatori e apparecchiature tecnologiche

1. Le seguenti disposizioni si applicano a tutti gli immobili (terreni e fabbricati) esistenti su tutto il territorio comunale.
2. L’installazione di condizionatori e di apparecchiature tecnologiche deve ispirarsi ai principi della salvaguardia del decoro e dell’aspetto estetico, oltre che del rispetto dell’impatto visivo ed ambientale.
3. Sono vietate le installazioni all’esterno di balconi, terrazzi non di copertura, comignoli, giardini e cortili quando le installazioni siano visibili dal piano strada delle pubbliche vie.
4. Le installazioni devono essere collocate possibilmente sul versante opposto alla pubblica via.
5. Quando non sia possibile soddisfare questo requisito dovranno valutarsi con gli uffici competenti le soluzioni più adeguate, sentito preventivamente il parere della Commissione Paesaggio.

Art.71 – Norme per la tutela e l’uso delle acque

1. Le seguenti disposizioni si applicano a tutti gli immobili (terreni e fabbricati) esistenti su tutto il territorio comunale.
2. I progetti di nuova edificazione e di recupero degli edifici esistenti dovranno rispettare la normativa specificata nel R.R. 2/06 *“Disciplina dell’uso delle acque superficiali e sotterranee, dell’utilizzo delle acque ad uso domestico, del risparmio idrico e del riutilizzo dell’acqua”*.

Art.72 – Documentazione dei progetti di Piani attuativi

Per tutti i progetti relativi ai Piani attuativi la documentazione dovrà essere conforme alle prescrizioni contenute nella D.G.R. 30267 del 25 luglio 1997 e a sue successive modifiche.

Art.73 – Norme abrogate

Con l’entrata in vigore del presente Piano sono abrogate le disposizioni del Piano vigente e di ogni altra disposizione comunale incompatibile.

Art.74 – Consultazione delle tavole di Piano

Nelle rappresentazioni grafiche delle tavole del Piano delle Regole prevale l’informazione delle tavole di dettaglio sulle tavole di scala d’insieme.

TITOLO V - SCHEDE NORMATIVE AMBITI DI TRASFORMAZIONE