

PGT

PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO



Comune di Braone



PR1

Piano delle regole

Relazione

Norme di governo del territorio

Sindaco

Gabriele Prandini

Responsabile di servizio

Gabriele Prandini

Segretario Comunale

Edi Fabris

Direttore tecnico CPU

Alessandro Magli

Data

febbraio 2014

Adozione

Delibera n.18 Seduta Consiliare del 10/07/2013

Approvazione

Delibera n. Seduta Consiliare del

Pubblicazione BURL



Sindaco

Gabriele Prandini

Segretario

Edi Fabris

Vice sindaco e Assessore con delega all'Edilizia Privata

Ignazio Baruselli

Assessore con delega Diritto allo studio, Protezione Civile e Ambiente

Giuliano Facchini

Assessore con delega all'Agricoltura e Montagna, Caccia e Pesca, Parco Adamello, VASP, Rifugio

Massimo Prandini

Ufficio Tecnico comunale

Marco Melillo

Piano di Governo del Territorio**Valutazione Ambientale Strategica**

CPU s.r.l.

Direttore Tecnico: Alessandro Magli

Coordinamento: Elena Aiazzi

Collaboratori: Paola Ceriali

Consulenza geologica

CPU s.r.l., Massimo Marella

**INDICE**

TITOLO 1 – DISPOSIZIONI PRELIMINARI E GENERALI	6
CAPO 1 – CONTENUTI DEL PIANO DELLE REGOLE	6
Art. 1 Contenuti ed elaborati del Piano delle Regole	6
Art. 2 Classificazione del territorio	7
CAPO 2 – DISPOSIZIONI GENERALI DEL PIANO DELLE REGOLE	7
Art. 3 Requisiti qualitativi e di efficienza energetica degli interventi	7
Art. 4 Esame dell'impatto paesistico dei progetti	8
Art. 5 Piani Attuativi, dotazioni minime e mutamenti di destinazioni d'uso commerciali	9
Art. 6 Soluzioni planivolumetriche nei Piani Attuativi	12
Art. 7 Esecuzione delle opere di urbanizzazione ed autorimesse	12
Art. 8 Dotazione di parcheggi privati	12
Art. 9 Viabilità pubblica o di uso pubblico di nuovo impianto	13
Art. 10 Individuazione delle zone di recupero	13
CAPO 3 – NORMA TRANSITORIA	14
Art. 11 Piani attuativi vigenti o adottati	14
TITOLO 2 – DEFINIZIONI URBANISTICHE	15
CAPO 1 – INDICI E PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI	15
Art. 12 Definizione degli interventi edilizi	15
Art. 13 Incentivazione premiale (%)	15
Art. 14 Incentivazione edilizia	15
Art. 15 St(mq) – superficie territoriale	15
Art. 16 Sf(mq) – superficie fondiaria	15
Art. 17 RC (%) – rapporto di copertura	16
Art. 18 If – It (mc-slp-sc/mq) – indice di densità fondiaria e territoriale	16
Art. 19 Ic (mq/mq) – indice di compensazione	16
Art. 20 Slp (mq) – superficie lorda di pavimento	16
Art. 21 V(mc) – volume	16
Art. 22 Sc (mq.) – superficie coperta	17
Art. 23 Esclusioni	17
Art. 23a per i fabbricati residenziali e i servizi pubblici (S1/4)	17
Art. 23b per gli insediamenti primari, secondari e terziari	18
Art. 24 Spd(%) – superficie permeabile drenante	18
Art. 25 H(ml) – altezza dei fabbricati	19
CAPO 2 – DISTANZE	19
Art. 26 Disposizioni generali per le distanze	19
Art. 27 Dc(ml) – distanza minima degli edifici dal confine	20
Art. 28 Df (ml) – distanza minima tra gli edifici	20
Art. 29 Ds (ml) – distanza minima degli edifici dal ciglio stradale	21
Art. 30 Definizione di corpi accessori per ricovero attrezzi e distanze particolari	21
Art. 31 Recinzioni, muri di sostegno e morfologia dei terreni	21
CAPO 3 – DESTINAZIONI D'USO	22
Art. 32 Generalità	22
Art. 33 Destinazioni principali e destinazioni escluse	22
Art. 34 Classificazione delle destinazioni d'uso	23
Art. 35 Norme speciali per le attività secondarie e terziarie	26
TITOLO 3 – TERRITORIO DELLE TRASFORMAZIONI	28

CAPO 1 – CLASSIFICAZIONE DEI TESSUTI, DISCIPLINA D’USO E PRESCRIZIONI	28
Art. 36 Campo di applicazione, classificazione e servizi di qualità	28
Art. 37 Divisione in tessuti urbani omogenei, ambiti e aree	28
Art. 38 Ambiti di esclusione dal recupero ai fini abitativi dei sottotetti esistenti	29
Art. 39 Obiettivi nei permessi di costruire convenzionati	29
Art. 40 Destinazioni d’uso negli ambiti RC	29
CAPO 2 – NUCLEI DI ANTICA FORMAZIONE	30
Art. 41. Nuclei storici di antica formazione – ambiti RC1	30
Art. 42 Criteri e prescrizioni per gli interventi edilizi negli ambiti RC1	30
Art. 43 Modalità di intervento negli ambiti RC1	31
CAPO 3 – TESSUTI URBANI DI COMPLETAMENTO	34
Art. 44 Ambito residenziale prevalente consolidato – RC2	34
Art. 45 Ambito produttivo polifunzionale consolidato – PC1	36
Art. 46 Sintesi delle disposizioni per i tessuti urbani consolidati	37
CAPO 4 – SISTEMA DELLE AREE AGRICOLE	37
Art. 47 Aree per attività agricole – E	37
Art. 48 Norme generali per la tutela paesaggistico - ambientale delle aree agricole	39
Art. 49 Edifici esistenti in area agricola non adibiti ad usi agricoli – ER	40
Art. 50 Area agricola produttiva – E1	41
Art. 51 Ambito agricolo di valenza paesistica – E2	42
CAPO 5 – AREE ED ATTREZZATURE PER LA MOBILITA’	43
Art. 52 Attrezzature per la mobilità – AM	43
CAPO 6 – AREE PER SERVIZI PUBBLICI	44
Art. 53 Attuazione delle previsioni del Piano dei Servizi	44
Art. 54 Aree per servizi pubblici e di interesse pubblico – S 1/4	45
CAPO 7 – AMBITI DI TRASFORMAZIONE CONTROLLATA	45
Art. 55 Ambiti soggetti a trasformazione controllata – ATC	45
TITOLO 4 – TERRITORIO SOGGETTO A TRASFORMAZIONE LIMITATA	47
CAPO 1 – CLASSIFICAZIONE DEGLI AMBITI SOGGETTI A TRASFORMAZIONE LIMITATA	47
Art. 56 Individuazione delle fasce di rispetto	47
Art. 57 Aree ed immobili sottoposti a vincolo paesaggistico - monumentale	47
Art. 63 Zone destinate alla viabilità stradale e relative fasce di rispetto	48
Art. 59 Fasce di rispetto per la mobilità su ferro	49
Art. 60 Zona di rispetto cimiteriale	49
Art. 61 Zone di rispetto ai pozzi per acqua ad uso idropotabile	50
Art. 62 Fascia di rispetto delle linee di elettrodotti	50
Art. 63 Fasce di rispetto dei metanodotti	51
Art. 64 Fasce di rispetto dai corsi d’acqua del reticolo idrico	51
Art. 65 Rete ecologica	51
Art. 66 Perimetro del centro abitato	51
TITOLO 5 – TERRITORIO NON SOGGETTO A TRASFORMAZIONE	52
CAPO 1 – CLASSIFICAZIONE DEGLI AMBITI NON SOGGETTI A TRASFORMAZIONE	52
Art. 67 Classificazione degli ambiti non soggetti a trasformazione	52
Art. 68 Prescrizioni per gli ambiti non soggetti a trasformazione	52
TITOLO 6 – DISPOSIZIONI PARTICOLARI	53
CAPO 1 – CONTENUTI E DISPOSIZIONI PARTICOLARI	53
Art. 68 Installazione di impianti radio-ricetrasmittenti e ripetitori per i servizi di telecomunicazione	53



Art. 69 Traslazione edificatoria in aree contigue	53
Art. 70 Rapporti di natura civilistica tra lotti confinanti	53
Art. 71 Deroghe	53
Art. 72 Varianti al Piano delle regole	53
Art. 73 Prevalenza	54
Art. 74 Utilizzazione di aree e costruzioni in contrasto con il piano di governo del territorio	54
Art. 75 Componente geologica, idrogeologica e sismica	54
Art. 76 Raccordo con le previsioni del Parco dell'Adamello	54
Art. 77 Raccordo con le prescrizioni del Rapporto Ambientale	54



TITOLO 1 – DISPOSIZIONI PRELIMINARI E GENERALI

CAPO 1 – CONTENUTI DEL PIANO DELLE REGOLE

Art. 1 Contenuti ed elaborati del Piano delle Regole

Il Piano di Governo del Territorio, di seguito denominato PGT, strumento della pianificazione comunale, ai sensi della L.R. 11 marzo 2005, n. 12 e s.m.i., definisce l'assetto dell'intero territorio comunale ed è articolato in tre atti: il Documento di Piano, il Piano dei Servizi e il Piano delle Regole.

Il Piano delle Regole è redatto con i contenuti dell'art. 10 della L.R. 11 marzo 2005, n. 12.

Il Piano delle Regole non ha termini di validità ed è sempre modificabile.

Le previsioni contenute nelle schede attuative dei Criteri attuativi del Documento di Piano relative agli ambiti di trasformazione, concernenti destinazioni d'uso prevalenti, indici quantitativi urbanistici ed edilizi, nonché le connesse prescrizioni particolari sono integrate dalle presenti norme.

Il Piano delle regole disciplina gli usi e le trasformazioni del territorio secondo gli obiettivi definiti dal Documento di Piano in coerenza e in coordinamento con gli indirizzi derivanti dalla pianificazione provinciale e regionale.

Il Piano delle Regole, nel rispetto delle disposizioni contenute nel Documento di Piano:

- disciplina le modalità e le procedure per l'attuazione diretta delle previsioni;
- definisce gli interventi sul patrimonio edilizio esistente;
- individua specifica normativa prescrittiva e di indirizzo per gli immobili ricadenti nel tessuto storico e nelle aree di particolare sensibilità (Abaco morfologico e paesaggistico PR 2);
- definisce i parametri urbanistici ed edilizi.

Le presenti disposizioni costituiscono riferimento normativo generale per tutti gli strumenti costituenti il PGT e conformano le previsioni del Documento di Piano rispetto le modalità operative e i parametri urbanistico/edilizi generali degli ambiti di trasformazione ivi previsti.

Le disposizioni contenute nel Piano delle Regole costituiscono il riferimento per la verifica di conformità degli atti abilitativi comunque denominati.

Il PGT si attua:

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

I seguenti elaborati costituiscono il Piano delle Regole:

PIANO DELLE REGOLE

PR 1	Norme di governo del territorio
PR 2	Abaco morfologico e paesaggistico
PR 3a	Ambiti del tessuto urbano consolidato 1:10.000
PR 3b	Ambiti del tessuto urbano consolidato 1:2.000
	PR3b1 – quadrante 1
	PR3b2 – quadrante 2
	PR3b3 – quadrante 3
	PR3b4 – quadrante 4
	PR3b5 – quadrante 5
	PR3b6 – quadrante 6
PR 4	Carta dei vincoli
PR 5	Nuclei di antica formazione (analisi tipologica e modalità di intervento)

Art. 2 Classificazione del territorio

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

- territorio delle trasformazioni: riguardante il tessuto urbano consolidato, i nuovi ambiti di trasformazione, le aree agricole di concentrazione edilizia, le aree a servizio della mobilità ed i servizi pubblici di interesse generale;
- territorio soggetto a trasformazione limitata: riguardante aree del tessuto urbano consolidato e aree agricole assoggettate a vincoli architettonici, ambientali e paesaggistici, le aree delle fasce di rispetto, il corridoio ecologico lungo il fiume Oglio (fascia A e B del PAI), le aree all'interno del Parco dell'Adamello, i territori alpini al di sopra della quota di ml. 1.600 di altitudine;
- territorio non soggetto a trasformazioni: riguardante aree coincidenti con il reticolo idrico principale e minore e le aree all'interno della classe 4 di fattibilità geologica.

I suddetti ambiti territoriali sono trattati nei successivi Titoli delle presenti norme.

La cartografia del Piano delle Regole riporta, a mero scopo di inquadramento, le reti della viabilità e le aree del Piano dei Servizi a cui si rimanda.

CAPO 2 – DISPOSIZIONI GENERALI DEL PIANO DELLE REGOLE

Art. 3 Requisiti qualitativi e di efficienza energetica degli interventi

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

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



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

1. Le fonti energetiche da utilizzare in via prioritaria per ogni tipo di impianto sono quelle rinnovabili ovvero le risorse che hanno la capacità di riprodursi in un tempo minore di quello in cui vengono consumate. Fra di esse vi sono: energia solare; energia geotermica; energia eolica.
2. Tutti gli edifici devono progressivamente migrare verso l'utilizzo di fonti energetiche rinnovabili, con particolare riferimento alla riduzione del consumo di combustibili fossili.
3. Devono essere incentivati e assicurati comportamenti individuali e collettivi nonché accorgimenti tecnici che consentano un uso razionale dell'acqua e la riduzione degli sprechi.
4. Il progetto edilizio e impiantistico deve avvenire in modo integrato tenendo conto dei diversi fattori che influenzano il bilancio energetico della costruzione e in particolare:
 - la localizzazione;
 - la morfologia del lotto di intervento;
 - la forma dell'edificio;
 - l'uso;
 - le abitudini degli utenti;
 - le tecnologie e i materiali impiegati.
5. Il progetto definisce, sulla base dei fattori di cui sopra, la migliore soluzione energetica (edilizia e impiantistica) scegliendo opportunamente:
 - la fonte, il generatore, il sistema di trasmissione e diffusione per la climatizzazione estiva e invernale, preferibilmente combinata;
 - i sistemi di gestione dell'illuminazione;
 - i meccanismi di gestione e controllo delle acque (potabile e reflue).
6. In ogni caso il progetto deve fornire soluzioni adeguate affinché siano garantiti adeguate prestazioni microclimatiche in ogni periodo dell'anno (progettazione integrata caldo-freddo).
7. Il Regolamento edilizio definisce i requisiti di sostenibilità e di efficienza energetica degli interventi obbligatori sulla base di standard riconosciuti.
8. la classe energetica dei nuovi edifici residenziali non dovrà essere inferiore alla **classe "C"**. A conclusione dell'intervento il proprietario deve dotarsi dell'attestato di certificazione energetica dell'intero edificio.
9. Gli edifici classificati in classe energetica "A" hanno diritto ad una riduzione del contributo di costruzione (oneri di urbanizzazione) pari ad un terzo.
10. Gli isolamenti termici o cappotti termici dei muri perimetrali, nei limiti della normativa vigente, non sono quantificati ai fini del calcolo della volumetria o SLP dell'edificio.

Art. 4 Esame dell'impatto paesistico dei progetti

Nelle porzioni di territorio comunale assoggettate a specifica tutela (vedi Repertorio dei beni vincolati), in base agli artt. 136 e 142 del D.Lgs 42/2004, la valutazione di compatibilità dei progetti di trasformazione è effettuata, sulla base dei criteri di cui alla DGR 2121/2006, con riferimento alla classe di sensibilità attribuita al sito e tenuto conto delle motivazioni del vincolo, e si conclude con l'autorizzazione paesaggistica, atto autonomo e preliminare del permesso di costruire o denuncia di inizio attività.

Nelle restanti porzioni di territorio comunale, la salvaguardia del paesaggio viene esercitata, attraverso la metodologia di cui alla DGR n. 11045/2002 (PTPR), tenendo conto delle eventuali prescrizioni del PTCP o dei parchi, nonché del PGT, mediante determinazione dell'impatto paesistico dei progetti attraverso la classe di sensibilità del sito con il grado di incidenza del progetto. Questo esame non dà luogo ad un atto amministrativo autonomo ma costituisce una fase interna al procedimento di emissione del permesso di costruire o della denuncia di inizio attività.

Le parti di territorio comunale ricompresi nella classe 4 e 5 della Carta della sensibilità paesaggistica (Documento di piano) sono da considerarsi aree di rilevanza paesistica e i relativi interventi sono soggetti alla verifica del grado di incidenza paesistica del progetto. In tali parti del territorio comunale i progetti (edilizi e urbanistici) che incidono sull'esteriore aspetto dei luoghi e degli edifici sono soggetti ad esame sotto il profilo del loro inserimento nel contesto, ivi compresi i piani attuativi, i cui provvedimenti autoritativi, devono essere preceduti dall'esame di impatto paesistico.

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

Ai fini dell'esame di cui al primo comma la carta della sensibilità paesistica di cui all'Art. 1 definisce il grado di sensibilità del sito per l'intero territorio comunale.

Il grado d'incidenza del progetto e la valutazione dell'impatto paesistico sono determinati dal progettista sulla base delle disposizioni contenute nell'Abaco morfologico e paesaggistico (PR 2) e negli elaborati del Piano delle Regole.

Non sono soggetti alla suddetta disciplina gli interventi di cui all'art. 149 del D.Lgs 42/2004, in particolare gli interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, di consolidamento statico e di restauro conservativo che non alterino lo stato dei luoghi e l'aspetto esteriore degli edifici.

Non sono soggetti alla suddetta disciplina e alla verifica del grado di incidenza paesistica del progetto le opere di manutenzione ordinaria e straordinaria della viabilità anche storica.

Art. 5 Piani Attuativi, dotazioni minime e mutamenti di destinazioni d'uso commerciali

I piani attuativi di iniziativa pubblica e privata dovranno essere redatti nel rispetto, oltre che della loro disciplina di legge, delle disposizioni relative ai servizi dettate dalle norme del Piano dei servizi.

I piani attuativi e permessi di costruire convenzionati - PCC, ove consentito dal Documento di Piano ovvero di iniziativa della proprietà, potranno prevedere la suddivisione degli ambiti, cui essi risulteranno relativi, in comparti che dovranno risultare di dimensioni tali da garantire un'organica attuazione delle loro previsioni. In tale ipotesi, per ognuno di detti comparti il piano attuativo/PCC dovrà prevedere la stipulazione tra il Comune ed i proprietari di comparto di una convenzione atta a garantire un'organica attuazione delle previsioni urbanistiche in esso contenute.

I piani attuativi e PCC di recupero del tessuto urbano consolidato potranno prevedere la suddivisione degli ambiti da esso interessati in unità minime d'intervento per alcune delle quali, ricorrendone la necessità o l'opportunità, verrà prescritta la stipulazione di convenzione al fine di garantire una organica attuazione delle previsioni dei piani stessi.

Per agevolare il recupero del tessuto urbano consolidato, i piani attuativi e PCC potranno prevedere, per le destinazioni residenziali, una dotazione minima di 18,00 mq./ab. insediati. L'equivalenza per il calcolo degli abitanti teorici residenziali è pari a n. 1 abitante ogni 150 mc, con possibilità di monetizzazione, salvo quanto stabilito al successivo paragrafo.

La dotazione minima dei parcheggi nei piani attuativi e PCC residenziali è stabilita nella misura di 6 mq./ab. insediabili (non monetizzabile salvo che per gli interventi di recupero del patrimonio esistente).

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



Ambito Comparti	-	Dotazione minima
ATC		<u>Determinata in 24 mq/ab per le destinazioni d'uso residenziali. La dotazione suddetta è ridotta a 18 mq/ab per i piani attuativi/PCC convenzionati entro i 3 anni dall'entrata in vigore delle presenti norme.</u> Per altre destinazioni ammesse: ≥10% SLP per destinazioni secondarie, ≥100% SLP per destinazioni terziarie e 200% della SLP per Medie Strutture di Vendita con sup. ≥ 150 mq.
Tessuto urbano consolidato		Determinata in 18,00 mq/ab per le destinazioni residenziali. Per altre destinazioni ammesse: ≥ 10% SLP per destinazioni secondarie, ≥ 100% SLP per destinazioni terziarie e ≥ 200% SLP per Grandi Strutture di Vendita e Medie Strutture di Vendita con sup. ≥ 1500 mq.

Monetizzazione

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

Prescrizioni nei PA

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

- a. la perimetrazione dei piani attuativi entro gli Ambiti di trasformazione controllata come individuati nella cartografia di Documento di piano; è sempre ammessa l'attuazione per stralci funzionali;
- b. il rilievo topografico delle aree; in particolare per quanto concerne l'applicazione dei parametri urbanistici edificatori (indici), faranno fede tali risultanze da rilievo planimetrico e catastale, fermo restando la capacità edificatoria insediabile quando predeterminata;
- c. il rispetto dei criteri specifici ed il raggiungimento degli obiettivi determinati dalle Schede operative e attuative di comparto;
- d. la individuazione delle aree di concentrazione fondiaria e delle aree per servizi;
- e. la cessione gratuita al Comune delle aree per servizi e la realizzazione delle attrezzature, anche esternamente al comparto attuativo, nella misura minima stabilita dal Piano dei Servizi e dalle Schede operative e attuative di comparto e/o l'eventuale monetizzazione dove consentita;
- f. il rispetto delle Criteri di tutela e di indirizzo paesaggistico (Carta del paesaggio) del Piano delle Regole: non sono previsti nuovi ambiti di trasformazione ricompresi nelle classi 4 e 5 di rilevanza paesistica ai sensi della DGR n. 11045/2002 (PTPR), pertanto i relativi interventi non sono soggetti alla verifica del grado di incidenza paesistica del progetto;
- g. per gli ambiti di trasformazione da attività produttiva esistente ad altra destinazione (residenziale e terziaria), dovrà essere effettuata un'indagine preliminare sulle matrici ambientali (qualità del suolo e del sottosuolo), tesa alla verifica del rispetto delle concentrazioni di contaminazione, ai sensi dell'art. 242 del D.Lgs. 152/2006 (tabella allegato 5, colonna A);
- h. la realizzazione di infrastrutture stradali e delle rotatorie negli ambiti di trasformazione dovrà attenersi al D.M. 19.4.05 "Norme funzionali e geometriche per la costruzione delle intersezioni stradali" e alla D.G.R. n. 7/20829 del 16.2.05 – Allegato A "Linee guida della Regione Lombardia: zone di intersezione";
- i. I piani attuativi interessanti terreni soggetti a coltivazione agricola dovranno essere integrati con la documentazione relativa all'eventuale erogazione di contributi comunitari per l'esercizio dell'attività agricola dei terreni stessi al fine del rispetto delle indicazioni relative contenute nel PTCP;
- l. per gli ambiti di trasformazione in prossimità o rientranti tra i siti individuati dalla Carta Archeologica della Lombardia è richiesta, prima della realizzazione di opere e a spese della committenza, una indagine preventiva da concordarsi con la competente Soprintendenza

per i Beni Archeologici. In caso di ritrovamenti la Soprintendenza valuterà l'eventuale necessità di ulteriori indagini.

m. al fine di procedere alla qualificazione energetico ambientale delle volumetrie residenziali realizzabili all'interno dei piani attuativi si prescrive che non meno del 30% della superficie lorda di pavimento delle volumetrie per le quali viene rilasciato il titolo di agibilità deve essere di classe energetica non inferiore alla "C" e, contestualmente, non meno del 75% del fabbisogno energetico debba essere ricavato da fonti energetica rinnovabili, come definite dalla normativa vigente.

Prescrizioni nei PCC

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

L'Amministrazione Comunale può consentire che la convenzione urbanistica sia sostituita con un Atto Unilaterale d'Obbligo, da registrarsi ed eventualmente trascriversi a cura e spese dei proponenti, avente i medesimi contenuti della convenzione per quanto concerne gli obblighi di realizzazione delle opere di urbanizzazione, asservimento o monetizzazione dei servizi pubblici, arretramenti stradali, ed eventuali ulteriori condizioni e prescrizioni attuative.

Nel caso di sola monetizzazione di servizi, l'Atto Unilaterale D'Obbligo è sostituito da dichiarazione d'impegno alla monetizzazione da versarsi all'efficacia del titolo abilitativo.

Prescrizioni per i mutamenti di destinazione d'uso commerciali

Sono assoggettati a reperimento di aree per servizi come determinati dal presente articolo, previo convenzionamento o atto unilaterale d'obbligo ai sensi dell'art. 51, della LR 12/2005, tutti i mutamenti di destinazione d'uso di aree e di edifici nei casi in cui siano adibiti a sedi di esercizi commerciali quando attuati con opere edilizie.

Per mutamenti di destinazioni d'uso non comportanti la realizzazione di opere edilizie, le prescrizioni suddette si applicano nei casi in cui le aree o gli edifici siano adibiti a sede di esercizi commerciali non costituenti esercizi di vicinato.

E' facoltà dell'A.C. richiedere la monetizzazione parziale o totale dei servizi.

Prescrizioni per i mutamenti di destinazione d'uso non commerciali

Sono assoggettati a reperimento di aree per servizi come determinati dal presente articolo, previo convenzionamento o atto unilaterale d'obbligo ai sensi dell'art. 51, della LR 12/2005, tutti i mutamenti di destinazione d'uso di aree e di edifici all'interno del tessuto urbano consolidato, nei casi in cui comportino un aumento, in termini di peso insediativo, del fabbisogno di aree per servizi e attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale, quando attuati con opere edilizie.

Non sono assoggettati a reperimento di aree per servizi di cui al presente articolo gli usi complementari o accessori o compatibili di cui all'art. 34, lett. E).

Per mutamenti di destinazioni d'uso non comportanti la realizzazione di opere edilizie, le prescrizioni suddette si applicano nei casi in cui le aree o gli edifici debbano essere adibiti a sede di locali per il pubblico spettacolo.

E' facoltà dell'A.C. richiedere la monetizzazione parziale o totale dei servizi.

Prescrizioni per i nuovi insediamenti terziari

Sono assoggettati a reperimento di aree per servizi come determinati dal presente articolo, previo convenzionamento o atto unilaterale d'obbligo ai sensi dell'art. 51, della LR 12/2005, tutti i nuovi insediamenti di tipo terziario quando attuati con opere edilizie aventi SLP superiore a 150 mq. e, nel caso di esercizi di vendita commerciale, aventi SV superiore a 150 mq.

E' facoltà dell'A.C. richiedere la monetizzazione parziale o totale dei servizi.



Art. 6 Soluzioni planivolumetriche nei Piani Attuativi

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

Art. 7 Esecuzione delle opere di urbanizzazione ed autorimesse

Le opere di urbanizzazione primaria e secondaria devono essere eseguite contestualmente alle realizzazioni degli interventi sia pubblici sia privati entro la fine dei lavori medesimi così come le altre opere eventualmente pattuite nelle convenzioni e non diversamente disciplinate.

A scomputo totale o parziale del contributo relativo agli oneri di urbanizzazione, gli interessati possono essere autorizzati a realizzare direttamente una o più opere di urbanizzazione primaria o secondaria, nel rispetto delle norme che regolano l'esecuzione dei lavori pubblici.

Il Comune determina le modalità di presentazione dei progetti, di valutazione della loro congruità tecnico - economica e di prestazione di idonee garanzie finanziarie, nonché le sanzioni conseguenti in caso di inottemperanza.

Le opere, collaudate a cura del Comune e a spese degli interessati, sono acquisite alla proprietà comunale o all'uso pubblico convenzionato.

Le autorimesse sono computabili ai fini volumetrici, della Slp e della superficie coperta, e per loro si applica il regime di cui all'art. 69 della L.R. n. 12/2005: ai fini delle distanze si applica il successivo art. 26 e seguenti.

Quando realizzate esterne agli edifici devono avere una altezza in colmo non superiore a ml. 3,20 e preferibilmente realizzate con tetto a due falde, con coperture in coppi o tipo coppi o comunque compatibile con i tipi edilizi esistenti.

Le autorimesse interraste potranno avere un'altezza massima fuori dallo spiccatto (terreno naturale) di cm. 60, compreso cm. 30 di terreno vegetale di copertura.

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

I cancelli di apertura automatica a telecomando potranno essere realizzati a confine nel rispetto delle prescrizioni delle sinossi stradali, diversamente dovranno essere arretrati di ml. 4,00.

Le porte basculanti delle autorimesse dovranno essere dotate di feritoie di ventilazione permanente poste in alto e in basso in modo da assicurare un adeguato ricambio d'aria. Le aperture delle basculanti non devono sporgere su suolo pubblico.

Le autorimesse, fatte eccezione per i fronti strada, possono essere realizzate a confine ovvero almeno a ml. 3,00 di distanza dai confini e dagli edifici, e comunque nel rispetto dei diritti di terzi.

E' fatto divieto realizzare autorimesse mediante box metallici e in lamiera.

Art. 8 Dotazione di parcheggi privati

La dotazione di parcheggi privati dovuti ai sensi della L. 24 marzo 1989, n. 122, è stabilita dall'art. 13 delle disposizioni di attuazione del Piano dei servizi.

La dotazione di parcheggi privati, al di fuori dei piani attuativi e permessi di costruire convenzionati, dovuti ai sensi della L. 24 marzo 1989, n. 122, nel caso di interventi di nuova costruzione e di ampliamento e per gli interventi di sostituzione edilizia mediante

demolizione e ricostruzione, compresi quelli di ristrutturazione edilizia, sempre che comportino aumento delle unità immobiliari o cambi di destinazione, è stabilita come di seguito ai fini della dotazione di posti macchina anche esterni all'edificio e a servizio dei proprietari e dei visitatori, tale dotazione non concorre nel calcolo delle dotazioni di servizi pubblici o di uso pubblico nei piani attuativi:

- residenza 1 mq ogni 10 mc;
- attrezzature ricettive 1 posto auto ogni 2 posti letto;
- teatri, cinema, discoteche, attività sportive e del tempo libero 1 posto auto ogni 10 mq di slp;
- attività secondarie e terziarie 1 mq. ogni 10 mq di slp (possono essere conteggiati corselli e aree di manovra);

Per gli interventi comportanti cambi di destinazione d'uso, qualora sia dimostrata l'impossibilità ad assolvere tali obblighi, gli interventi possono essere consentiti dall'Amministrazione Comunale previa monetizzazione dei suddetti spazi a parcheggio; altresì potranno essere richieste opere di adeguamento delle infrastrutture pubbliche in relazione alle mutate esigenze del traffico dovute all'incremento del peso insediativo.

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

La superficie di ogni posto macchina deve essere almeno di mq 12,50 (ml.2,50 x 5,00).

Nei casi di edifici con destinazioni d'uso plurime, la dotazione dei parcheggi dovrà essere verificata per ogni singola destinazione d'uso.

Una quota della superficie dei parcheggi può essere realizzata all'esterno della recinzione per consentirne un uso anche pubblico.

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

Le strade pubbliche o di uso pubblico occorrenti all'allacciamento alla viabilità principale delle singole aree o di singoli lotti edificabili debbono essere idonee al transito veicolare e pedonale, ed essere costruite a regola d'arte e, negli ambiti di trasformazione soggetti a piano attuativo/PCC, dotate comunque delle seguenti caratteristiche dimensionali minime:

1. la larghezza minima delle nuove sedi stradali a due corsie è fissata tra ml. 6,00 e ml. 10,00 con sede della carreggiata di almeno ml 6,00 oltre eventuali banchine laterali di ml. 0,50 e marciapiedi di almeno ml. 1,50: la sede della carreggiata è elevata a ml. 7,00 per strade interessate da trasporto pubblico locale;
2. nel caso di nuova viabilità a senso unico la larghezza della carreggiata è di almeno ml. 3,50.

Negli ambiti di trasformazione controllata (ATC) del Documento di Piano, relativamente alla viabilità principale, la larghezza minima stradale di cui al precedente punto 1) è elevata a ml. 12,00 in presenza di piste ciclabili predeterminate.

Le piste ciclabili in sede propria debbono avere larghezza non inferiore a ml. 2,50, con eventuali protezioni laterali di altezza non inferiore a cm.25 e, laddove le aree lo consentono, con fasce laterali verdi opportunamente piantumate.

Sono comunque richiamate e hanno carattere prevalente le norme del D.M. 5 novembre 2001 (Norme funzionali e geometriche per le costruzioni delle strade).

L'A.C. può consentire deroghe alle presenti disposizioni nel tessuto urbano consolidato, ovvero, a fronte di rilevanti interessi pubblici, nel caso di impossibilità di recepire in sede operativa le soglie dimensionali minime.

Art. 10 Individuazione delle zone di recupero

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



CAPO 3 – NORMA TRANSITORIA

Art. 11 Piani attuativi vigenti o adottati

Per gli ambiti del tessuto urbano consolidato nei quali sono in corso di attuazione le previsioni di strumenti attuativi definitivamente approvati e convenzionati prevalgono le previsioni contenute nei piani esecutivi ed eventuali varianti, compresi i programmi integrati di intervento, come regolate dalle rispettive convenzioni sottoscritte, sino alla scadenza del termine di validità del piano attuativo ovvero al completamento delle previsioni ivi contenute.

Ottemperati gli obblighi convenzionali, dopo le opportune verifiche e collaudi da parte dell'Amministrazione Comunale, per tali comparti subentrerà la disciplina delle presenti norme riferita agli ambiti del tessuto urbano consolidato in cui ricadono.

Negli ambiti di nuova trasformazione confermati dal previgente PRG per i quali lo strumento attuativo è stato solo adottato e/o approvato e non convenzionato, valgono le prescrizioni dei piani adottati/approvati e le prescrizioni di cui ai commi precedenti in fase convenzionale.

I piani attuativi suddetti in fase di attuazione ovvero le previsioni adottate/approvate possono sempre conformarsi alla disciplina del Piano di governo del territorio, per gli ambiti territoriali in cui ricadono, previa variante di recepimento.

TITOLO 2 – DEFINIZIONI URBANISTICHE

CAPO 1 – INDICI E PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI

Art. 12 Definizione degli interventi edilizi

Nei nuclei di antica formazione le definizioni d'intervento edilizio sono quelle di cui alle presenti norme relative all'ambito "RC1".

Negli altri ambiti e parti del territorio le definizioni d'intervento edilizio sono quelle di cui all'art. 27 della LR n. 12/2005.

Art. 13 Incentivazione premiale (%)

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

Di norma i suddetti incrementi sono applicati agli indici di capacità edificatoria.

Art. 14 Incentivazione edilizia

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

Art. 15 St(mq) – superficie territoriale

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

Art. 16 Sf(mq) – superficie fondiaria

Nelle zone sottoposte a pianificazione attuativa per superficie fondiaria si intende la superficie delle aree destinate alla realizzazione degli interventi ed a costituire pertinenze degli stessi, detratte le aree destinate ad urbanizzazione primaria e secondaria e servizi pubblici.

Nel caso delle altre zone ad intervento diretto per area fondiaria deve intendersi l'intera area computabile ai fini edificatori, che ha, in base alla cartografia di piano, destinazione insediativa, comprese le eventuali fasce di rispetto.

La superficie fondiaria costituisce l'area di pertinenza della volumetria insediata secondo il rapporto ammesso per ogni zona o ambito, indipendentemente da qualsiasi frazionamento o passaggio di proprietà.

Nelle zone pubbliche e d'interesse generale, la superficie fondiaria è la superficie di effettiva pertinenza degli edifici o delle attrezzature, comprensiva degli spazi di parcheggio privato aperti al pubblico posti all'esterno di eventuali recinzioni. L'area di pertinenza, una volta utilizzata a scopo edificatorio, non può essere nuovamente utilizzata al medesimo



scopo. Il Comune ha sempre la facoltà di richiedere la trascrizione di un vincolo pertinenziale, a cura e spese del proprietario.

Art. 17 RC (%)– rapporto di copertura

E' il rapporto massimo ammissibile tra superficie coperta e superficie fondiaria espresso in percentuale (%). Nelle aree produttive polifunzionali (PC1 e ATC/PCC) esprime la capacità edificatoria.

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

E' il rapporto tra la volumetria (mc) massima costruibile e la superficie territoriale (St) e superficie fondiaria (Sf) dell'area interessata dall'intervento, al lordo delle fasce di rispetto esclusa l'eventuale superficie relativa alle opere di urbanizzazione primarie e secondarie e SLP connessa (edifici).

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

Il rapporto con la superficie territoriale è espressa come *It*.

Il rapporto con la superficie fondiaria è espressa come *If*.

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

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

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

Per Superficie Lorda di Pavimento s'intende la somma della superficie lorda di tutti i piani, interrati, seminterrati e fuori terra, compresi gli eventuali soppalchi, dell'edificio misurata entro il profilo esterno delle murature perimetrali, al lordo delle murature verticali esterne (salvo le deroghe previste dalle norme vigenti per il risparmio energetico) e di quelle interne.

Le superfici degli spazi aperti quali porticati, logge, balconi, terrazzi, cavedi pilotis o pensiline concorrono al calcolo della superficie lorda di pavimento salvo i casi di esclusione previsti dall'art. 23 delle presenti norme.

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

Art. 21 V(mc) – volume

Comprende la parte fuori terra delle costruzioni esistenti o realizzabili sull'area edificabile.

Il volume delle costruzioni si ricava moltiplicando la Superficie Coperta per l'altezza intercorrente tra il piano di spiccato e l'intradosso del solaio di copertura del vano abitabile più alto (escluse le parti superiori ai carri ponte negli edifici produttivi); nel caso quest'ultimo sia inclinato si calcola l'altezza al punto medio.

Sono esclusi i coronamenti degli edifici e i volumi tecnici.

Art. 22 Sc (mq.) – superficie coperta

Per superficie coperta s'intende la proiezione orizzontale sul terreno delle parti edificate fuori terra delimitate dalle superfici esterne delle murature perimetrali.

Sono esclusi dal calcolo della SC le parti aggettanti aperte come balconi, gronde e simili, con eccezione di quelli aventi profondità (misurata dal limite della delimitazione perimetrale esterna dell'edificio cui sono addossati al limite del lato aperto) maggiore di m. 1,20. Nel caso di profondità maggiori è computata solamente la parte eccedente la misura massima sopra descritta.

Art. 23 Esclusioni

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

Art. 23a per i fabbricati residenziali e i servizi pubblici (S1/4)

1. Le superfici degli spazi aperti (almeno su 2 lati) dei porticati e tetterie, accorpate all'edificio principale, nonché le pensiline di ingresso e di servizio entro la superficie di mq. 4,00 (al lordo dei pilastri). Nel caso di superfici maggiori è computata solamente la parte eccedente la misura massima sopra descritta. Non concorrono in ogni caso alla determinazione della SLP i portici assoggettati a servitù di uso pubblico;
2. Le superfici degli spazi aperti dei balconi, ballatoi, sporti aggettanti e tettoie a sbalzo, con eccezione di quelli aventi profondità maggiore di m 1,20 (ml. 0,80 nei nuclei di antica formazione) nei limiti del 20% della superficie coperta esistente. Nel caso di profondità maggiori è computata solamente la parte eccedente la misura massima sopra descritta;
3. Le superfici degli spazi aperti dei cavedi, delle vasche d'acqua e delle piscine;
4. Le superfici dei vani scala e ascensore a servizio di più di 2 alloggi, calcolate in mezzera dei muri in condivisione con le unità immobiliari o con altri vani condominiali;
5. Le superfici dei piani terra non abitabili, anche esterni al corpo di fabbrica principale o posti al di fuori della sagoma dei fabbricati, sempre che questi abbiano una altezza utile non superiore a ml. 2,40: le superfici non abitabili non devono superare il 30% delle superfici abitabili;
6. Le superfici dei corpi accessori esterni di cui al successivo art. 30;
7. Le superfici degli edifici e piani interrati o parzialmente interrati costituenti pertinenze dell'unità immobiliare principale, qualora non sporgano per più di m 0,80, misurati dalla quota del marciapiede all'estradosso del solaio; detti spazi non devono possedere i requisiti di agibilità; nel caso di corpi di fabbrica esterni o sporgenti all'edificio, la copertura piana dovrà essere ricoperta in manto erboso su un riporto di terra di almeno 30 cm.;
8. Le superfici degli ambienti sottostanti i tetti, nel caso in cui non sia assicurata l'altezza media ponderale di cui all'art. 63, comma 6, della L.R. n. 12/2005: tali superfici possono essere computate nei casi di recupero dei sottotetti esistenti anche mediante interventi di demolizione e ricostruzione;
9. Le superfici strettamente necessarie alla collocazione degli impianti tecnologici, cioè i vani e gli spazi necessari a contenere le apparecchiature degli impianti idrici, delle centrali termiche, delle centrali di condizionamento dell'aria, delle centraline e dei contatori dell'energia elettrica o del gas, i locali macchine degli ascensori, i locali per la raccolta delle immondizie;
10. Per i soli edifici aventi oltre due piani fuori terra e costitutivi da più di quattro alloggi, gli spazi comuni destinati ad androni, deposito carrozzine e biciclette, compresi i relativi



spazi d'accesso fino ad un massimo del 4% della SLP;

11. Gli elementi di facciata degli edifici, quali i cappotti termici, le pareti ventilate e tutti gli accorgimenti tecnici finalizzati esclusivamente al risparmio energetico, nei limiti e con l'osservanza delle disposizioni di cui alla normativa vigente in materia;
12. La modalità di calcolo della SLP sopra esposta deve essere utilizzata anche per la verifica della SLP dei fabbricati esistenti, ove questa risultasse necessaria ai fini dell'attuazione delle indicazioni del Piano delle Regole.

Art. 23b per gli insediamenti primari, secondari e terziari

1. Gli spazi per gli impianti di depurazione, per gli impianti termici e di climatizzazione, per gli impianti elettrici e altri impianti tecnologici a stretto servizio dell'attività svolta;
2. I serbatoi esterni in soprassuolo e sottosuolo;
3. Le superfici delle scale di sicurezza e dei relativi impianti di sollevamento realizzati in ottemperanza a normative statali o regionali o alle disposizioni impartite da organi pubblici di vigilanza, aggiunte all'esterno di edifici che ne siano sprovvisti, e comunque ove fosse dimostrata, con specifica documentazione, l'impossibilità di realizzare dette strutture all'interno della sagoma del fabbricato;
4. Le superfici dei piani interrati o seminterrati adibiti a magazzino, deposito di valori, archivio, autorimesse, costituenti pertinenze delle unità immobiliari soprastanti, aventi altezza netta interna non superiore a m 2,70, qualora non sporgano per più di m 0,50, misurati dalla quota del marciapiede all'estradosso del solaio; detti spazi devono essere privi di autonomia funzionale e non devono possedere i requisiti di agibilità;
5. Le superfici dei piani terra e piani interrati o seminterrati adibiti a locali di servizio, deposito di valori, archivio, costituenti pertinenze delle unità immobiliari soprastanti, aventi altezza netta interna non superiore a m 2,40, anche esterni qualora non sporgano per più di m 0,80, misurati dalla quota del marciapiede all'intradosso del solaio; detti spazi non devono essere di tipo abitabile (nel caso di solai inclinati si considera l'altezza media): le superfici non abitabili non devono superare il 50% delle superfici abitabili;
6. I soppalchi realizzati all'interno dei fabbricati per attività produttive per esigenze di produzione o stoccaggio, che abbiano un'estensione inferiore al 20% della superficie del locale nel quale sono realizzati;
7. Gli spazi dei portici e delle tettoie aperte (almeno due lati) se accorpati all'edificio principale con eccezione di quelli aventi profondità maggiore di m 4,00 (al lordo dei pilastri), ed entro il limite del 40% del perimetro per edifici adibiti ad attività secondarie e terziarie e del 20% della superficie coperta (e limitato ad un solo lato) per gli edifici adibiti ad attività primarie. Nel caso di profondità maggiori è computata solamente la parte eccedente la misura massima sopra descritta. Non concorrono in ogni caso alla determinazione della SLP e della RC i porticati con vincolo di uso esclusivo a parcheggio pubblico o di uso pubblico;

La modalità di calcolo della SLP sopra esposta deve essere utilizzata anche per la verifica della SLP dei fabbricati esistenti, ove questa risultasse necessaria ai fini dell'attuazione delle indicazioni del Piano delle Regole.

Art. 24 Spd(%) – superficie permeabile drenante

Definisce la quantità minima di superficie che possa assorbire le acque meteoriche senza alcun impedimento sottostante dovuto a manufatti impermeabili di qualsiasi natura.

Sono considerate permeabili le superfici relative ai percorsi pedonali, marciapiedi e accessi carrai interni al lotto nei limiti minimi alla loro funzionalità se attrezzate in modo tale da disperdere l'acqua nel terreno.

Sono considerate permeabili le superfici relative a parcheggi e posti auto scoperti realizzati in masselli autobloccanti posati su letto di sabbia o grigliato in cemento o plastica.

Sono considerate permeabili le superfici scoperte di piscine, vasche d'acqua e fontane. Le coperture a verde concorrono nel calcolo della superficie drenante se attrezzate in modo tale da disperdere l'acqua nel terreno.

Il rapporto Spd è misurato in percentuale sulla Sf.

Nelle nuove costruzioni almeno il 50% della Spd dovrà essere a verde.

Sono fatte salve le norme di cui al R.R. n. 4/2006 del 24.3.2006 relativamente alle superfici da rendere impermeabili e/o considerate tali ai fini dello smaltimento delle acque di prima pioggia.

Art. 25 H(ml) – altezza dei fabbricati

Si definisce altezza massima delle costruzioni (H), l'altezza media ponderale così calcolata:

$$H = \frac{\text{sup_lat}}{\text{per_base}}$$

dove:

sup_lat = superficie laterale completa del volume fuori terra misurato alla linea di gronda e alla linea di base (imposta) dell'edificio;

per_base = proiezione orizzontale del perimetro misurato al piano di campagna.

Si precisa che:

- delle coperture praticabili non sono computati i parapetti, anche piani.
- quando manchi il marciapiede stradale, l'altezza si computa dalla quota media naturale del terreno; in caso di sbancamento autorizzato, la definizione della linea di base deriverà dall'andamento del terreno conseguente alle quote di sbancamento autorizzate, con riferimento alle quote assolute slm.

CAPO 2 – DISTANZE

Art. 26 Disposizioni generali per le distanze

Le distanze minime da osservare fra i fabbricati, indipendentemente dal fatto che siano stabili o meno, ed i confini del lotto asservito, gli altri fabbricati, ed il ciglio stradale, si determinano misurando la distanza sulla retta orizzontale fra la proiezione delle superfici esterne delle murature perimetrali dell'edificio, al netto dei corpi aggettanti aperti sino alla sporgenza massima di m 1,50, per edifici residenziali e di m 2,00 per gli altri edifici.

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

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

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

Sono ammesse le costruzioni di posti macchina a confine qualora esistono già costruzioni attigue a confine in modo da attenuare l'edificazione in addossamento, o qualora due confinanti presentino convenzione di addossamento.

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

Le disposizioni sulle distanze Df, Dc, Ds non si applicano per gli interventi da effettuarsi negli ambiti RC1 (Nuclei di Antica Formazione) per i quali valgono le distanze esistenti o in allineamento con gli edifici e spazi pubblici esistenti. Rimangono comunque valide le disposizioni del Codice Civile.



Fermo restando quanto sopra previsto per i piani attuativi e i permessi di costruire convenzionato, in tutte gli ambiti del tessuto urbano consolidato (RC2 e AM) e in tutti gli ambiti di trasformazione controllata (ATC), salvo non sia diversamente regolamentato in sede di P.A., le distanze da osservare negli interventi edilizi sono le seguenti:

Dc	Distanza minima del fabbricato dai confini di proprietà	ml.	Pari alla metà dell'altezza del fabbricato più alto con un minimo di ml. 5,00 (esistente se <)
Df	Distanze minima tra fabbricati	ml.	Pari all'altezza del fabbricato più alto con un minimo di ml. 10,00 (esistente se <)
Ds	Distanza minima del fabbricato dalle strade	ml.	ml. 5,00 per strade (carreggiata e marciapiedi) di larghezza inferiore a ml. 7,00; ml. 7,50 per strade di larghezza compresa tra ml. 7,00 e ml. 15,00; ml. 10,00 per strade di larghezza superiore a ml. 15,00; e/o allineamento su strade pubbliche previa convenzione con l'ente proprietario (esistente se <)

Art. 27 Dc(ml) – distanza minima degli edifici dal confine

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

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

Per gli interventi di restauro, risanamento conservativo, ristrutturazione di edifici esistenti le distanze tra gli edifici potranno essere mantenute le preesistenti distanze dai confini di proprietà del lotto.

Per gli interventi di ampliamento di edifici esistenti e di nuova edificazione da effettuare nelle zone non soggette a strumenti urbanistici attuativi, fatte salve eventuali diverse prescrizioni imposte dalle norme particolari di zona, è prescritta una distanza dai confini di proprietà del lotto pari alla metà delle altezze del fronte e comunque mai inferiore a 5,00 m.

Art. 28 Df (ml) – distanza minima tra gli edifici

Definisce la distanza tra le superfici coperte degli edifici.

La distanza fra gli edifici si calcola misurando la distanza a raggio rispetto ai fronti degli stessi, e trova applicazione anche tra i diversi fronti di uno stesso immobile. La norma non si applica in caso di fronti prospicienti, di uno stesso edificio o di edifici diversi, che si fronteggino continuativamente, per una volta sola, per meno di ml. 3,00 sullo stesso lotto.

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

Per gli interventi di ampliamento di edifici esistenti e di nuova edificazione da effettuare nelle zone non soggette a strumenti urbanistici attuativi, la distanza minima tra gli edifici non deve essere minore di m 10.

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

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

Art. 29 Ds (ml) – distanza minima degli edifici dal ciglio stradale

Si determina misurando la distanza dell'edificio dalle strade, come definite dal D. Lgs. 285/92, e successive modificazioni e integrazioni. Le distanze minime sono sempre in applicazione del regolamento attuativo di cui al DPR n. 495/1992 che s'intende prevalente sul PGT e le sue norme.

L'allineamento degli edifici sul ciglio stradale è sempre ammesso quando finalizzato a mantenere o consolidare le cortine stradali esistenti ovvero negli interventi convenzionati che realizzano spazi per l'uso collettivo (piazze, gallerie, ecc.).

In tutti gli ambiti del tessuto edilizio consolidato, la distanza DS può essere inferiore a quella prevista nelle disposizioni generali degli ambiti, quando tale minore distanza sia finalizzata a rispettare l'allineamento stradale/cortina edilizia prevalente degli edifici esistenti sulla pubblica via, sul lato sul quale si interviene, esclusi gli edifici accessori, fermo restando le norme del Regolamento Locale d'Igiene e i diritti di terzi.

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

E' sempre ammessa, nelle zone E, nei limiti trasformativi dati dai Titoli IV e V, la costruzione di corpi accessori, ad un piano, per il solo utilizzo come ricovero attrezzi, di tipo prefabbricato in legno, all'esterno degli edifici principali per la manutenzione del fondo rurale e boschivo, fatti salvi i diritti di terzi e le distanze urbanistiche ridotte a ml. 5,00 dalle strade e, secondo codice civile, dagli edifici e dai confini.

L'altezza interna massima (misurata dalla quota di riferimento) non potrà superare i ml. 2,50 e l'altezza in colmo i ml. 3,00, e la superficie netta non deve essere superiore a mq. 12,00, con obbligo di piantumazione laterale (siepi, essenze tipiche o autoctone, ecc.). Tali corpi accessori non concorrono alla definizione della superficie coperta (SC), del volume (V) e della SLP, bensì concorrono al calcolo del Rapporto di permeabilità (RP). Dovranno comunque essere rispettate le norme relative ai vincoli ambientali e idrogeologici, del Regolamento Locale d'Igiene e i diritti di terzi.

Le dimensioni massime dell'edificio accessorio sono aumentate da mq. 12,00 fino a mq. 20,00 quando la superficie minima dell'area di riferimento è superiore a mq. 3.000.

Per le aree agricole la posizione degli edifici accessori dovrà essere concordata con l'Amministrazione Comunale. I corpi accessori dovranno avere caratteristiche costruttive di temporaneità, senza fondazioni o opere in cemento armato. Non saranno ammessi corpi accessori su dossi ai fini del contenimento del loro impatto visivo, né sono ammesse pavimentazioni esterne e recinzioni.

Sono prevalenti le norme del PTC del Parco dell'Adamello e le norme di fattibilità geologiche nei territori ivi compresi.

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

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

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

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

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

Gli accessi carrai dovranno essere arretrati in conformità alle norme di cui al D.Lgs. 30 aprile 1992, n. 285 (Nuovo Codice della Strada) e successive integrazioni e correzioni (D.Lgs 10 settembre 1993, n. 360).

Le recinzioni di tipo aperto sono costituite da muretto avente una altezza non superiore a cm. 80 e soprastante rete metallica o ringhiera o pannellature cieche in legno/metallo, per una altezza complessiva non superiore a ml. 2,00: sono ammesse le recinzioni in verde realizzate con siepi o filari arbustivi o steccati in legno.



Le recinzioni di tipo chiuso sono costituite da muro pieno (anche con aperture o specchiature) per una altezza complessiva non superiore a ml. 2,00.

Sono confermate le altezze delle recinzioni esistenti, quando non in contrasto con il contesto circostante o le norme specifiche di zona.

Le recinzioni di tipo chiuso devono sempre garantire la sicurezza della viabilità stradale in termini di visibilità in prossimità di incroci stradali o allineamenti e curve della rete stradale.

Le recinzioni in zona agricola sono ammesse per la sola delimitazione del centro aziendale e dovranno essere in essenze vegetali con eventuale staccionata in legno, che non dovrà superare ml. 1,00 di altezza, e realizzate senza basamento e senza pilastri in cemento.

Le altezze e le tipologie di recinzioni consentite negli ambiti di piano, quando non diversamente regolamentate da specifiche norme di zona, sono le seguenti:

Ambito o zona	Altezza massima (ml.)	Tipologia
RC1	Esistente o 1,00	Aperta o chiusa
RC2 e ATR	Esistente o 1,00	Aperta
PC1	Esistente o 1,00	Aperta o chiusa
E (residenza)	Esistente o 1,00	Aperta con obbligo di piantumazione perimetrale
E (produttivo)	Esistente o 1,00	Aperta con obbligo di piantumazione perimetrale
AM	Esistente o 1,00	Aperta con obbligo di piantumazione perimetrale
S1/4	1,00	Aperta o chiusa

Per la conservazione morfologica naturale dei terreni è fatto divieto di apportare variazioni altimetriche significative e comunque superiori a ml. 1,00, salvo i casi in cui sono necessarie opere di fondazione dei manufatti ed edifici, superfici e autorimesse interrato, muri di sostegno e infrastrutture di interesse pubblico e nei lotti di nuova formazione degli ATC.

CAPO 3 – DESTINAZIONI D'USO

Art. 32 Generalità

Nei documenti presentati per l'ottenimento del titolo abilitativo e per l'approvazione dei piani attuativi, deve essere dimostrato il rispetto dei criteri del Documento di Piano e del Piano delle Regole relativamente alle destinazioni d'uso delle aree e dei fabbricati nonché ai criteri insediativi descritti sulle specifiche schede attuative/operative.

Nelle convenzioni e negli atti d'obbligo, cui è eventualmente subordinato il titolo abilitativo, deve essere incluso l'impegno al rispetto di dette destinazioni.

Art. 33 Destinazioni principali e destinazioni escluse

Per ciascun ambito o sotto ambito o comparto, il Documento di Piano o il Piano delle Regole identificano:

- a) la destinazione principale o specifica, in quanto riconosciuta come prevalente nella condizione di fatto o in quanto rappresenta la vocazione dell'area che il Documento di Piano o il Piano delle Regole intendono confermare ed incentivare;
- b) le destinazioni non ammissibili e pertanto escluse, in quanto in contrasto con la destinazione principale ovvero con quelle accessorie. Ove siano indicate esclusivamente le destinazioni ammesse sono da intendersi vietate tutte le altre.

Art. 34 Classificazione delle destinazioni d'uso

Ai fini dell'applicazione della disciplina delle destinazioni d'uso le stesse vengono suddivise nei gruppi funzionali omogenei quali residenza, secondario, terziario e primario, come riportati nella tabella successiva.

A) Residenza

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

Sono compatibili con la destinazione residenziale le attività sportive private, i servizi pubblici, ad uso pubblico o di interesse generale.

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

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

1. Attività industriali e artigianali:
sono comprese in questa categoria le attività di produzione e trasformazione di beni, di carattere industriale e artigianale, svolte in fabbricati con tipologia e destinazione propria. Rientrano inoltre in questa categoria i laboratori di ricerca direttamente connessi all'esercizio dell'attività produttiva nonché gli uffici e spazi espositivi e di vendita al servizio dell'unità produttiva.
2. Attività di magazzinaggio e autotrasporto:
sono comprese in questa categoria le attività anche non direttamente connesse alla produzione delle merci, con esclusione di tutte le attività che comportino vendita diretta al pubblico delle merci immagazzinate.
3. Attività di logistica:
l'insieme delle attività organizzative, gestionali e strategiche che comportano flussi di materiali dalle origini presso i fornitori fino alla consegna dei prodotti finiti ai clienti e al servizio post-vendita, aventi superficie di stoccaggio maggiore a mq. 2.000 di SLP.
4. Attività artigianale per la produzione di servizi:
piccolo artigianato per la produzione di servizi in ambiti residenziali prevalenti, purché non molesto, avente una superficie massima di mq. 150 di SLP e con non più di 5 addetti (restauratore, calzolaio, sartoria, panetteria, artigianato artistico, ecc.) elevata a mq. 300 di SLP nel caso di palestre e centri estetici.

C) Attività produttive del settore terziario (direzionale, ricettiva e commerciale)

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

Le attività terziarie aventi come SLP inferiore a mq 150 sono considerate come presenze connaturate al contesto urbano, indipendentemente dalla destinazione dell'ambito fermo restando quanto previsto dall'art. 5.

Rientrano nel settore terziario le seguenti attività:

1. Commercio al dettaglio
Le attività di commercio al dettaglio devono essere esercitate con specifico riferimento ad uno o entrambi i seguenti settori merceologici:
 - a) alimentare
 - b) non alimentarePer le attività di commercio al dettaglio sono individuate le seguenti categorie di strutture di vendita:
 - Esercizi commerciali di vicinato (VIC), aventi superficie di vendita inferiore o uguale



a mq 150.

- Medie strutture di vendita (MS) aventi superficie di vendita inferiore o uguale a mq 1.500.
 - Grandi strutture di vendita (GS), aventi superficie di vendita superiore a mq 1.500. Per l'insediamento di nuove strutture di vendita di questa categoria (GS) il rilascio del titolo abitativo è sempre subordinato all'approvazione di un piano attuativo e alle autorizzazioni di legge.
2. Attività di pubblico esercizio, locali d'intrattenimento e spettacolo.
 3. Attività di commercio all'ingrosso (come definite all'art. 4, comma 1, lett. a), del D.Lgs 114/98);
 4. Impianti di distribuzione del carburante per autotrazione ed attività di servizio e vendita a questi connesse, secondo quanto stabilito dalla legislazione nazionale e regionale in materia.
 5. Esercizi concernenti in via esclusiva l'esposizione e la vendita di merci ingombranti, non facilmente amovibili e a consegna differita (mobili, autoveicoli, attrezzature edili, prodotti per l'edilizia, ecc.), per i quali la superficie di vendita è computata nella misura di 1/12 della SLP se questa è inferiore ai mq. 1.500 e 1/4 se questa è superiore a tale limite.

Sono inoltre considerate attività terziarie:

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

D) Attività produttive del settore primario (agricolo)

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

E) Usi complementari od accessori o compatibili

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

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

- 1.1 Per la destinazione principale a residenza: i depositi ospitati negli spazi accessori dei fabbricati residenziali, gli studi professionali e l'artigianato di servizio;
- 1.2 Per la destinazione principale a attività produttive del settore secondario: la residenza per custodia, nei limiti specificati per ciascuna zona;
- 1.3 Per la destinazione principale di attività produttiva primaria: la residenza dell'imprenditore agricolo e dei dipendenti dell'azienda; le attività dirette alla trasformazione e cessione dei prodotti agricoli e zootecnici derivanti dalla produzione agricola, e le attività di agriturismo. L'attività di agriturismo è ammessa esclusivamente quando sia inserita nell'attività agricola esistente mediante il recupero del patrimonio edilizio; sono altresì considerati usi complementari gli ambulatori veterinari, i maneggi e le fattorie didattiche, la vendita diretta di prodotti orto-floro-vivaistici coltivati prevalentemente nel fondo agricolo di riferimento;
- 1.4 Sono usi complementari di tutte le destinazioni produttive, ad eccezione di quelle commerciali, le attività ausiliarie e strumentali della destinazione principale quali mense, bar, spacci aziendali, ecc., qualora riservati esclusivamente agli utenti delle attività principali.

2. Si definisce destinazione d'uso accessoria o compatibile alla principale quella che, non impattando sui ricettori ambientali fondamentali dell'uso principale, può fungere da supporto alla stessa o integrarla producendo miglioramenti ambientali, sociali ed economici ed è opportuna per l'organico e ordinato uso del territorio. Detto uso è autonomo dalla destinazione principale sia per esercizio sia per quanto concerne la determinazione della dotazione degli standard urbanistici.
- Sono compatibili con la destinazione residenziale le attività sportive private, i servizi pubblici, ad uso pubblico o di interesse generale.
- Gli usi accessori o compatibili con la destinazione principale sono specificati dalle presenti norme nelle diverse zone di piano.
3. Per quanto non previsto si rimanda alla Legge Regionale 2 febbraio 2010 n° 6 "TESTO UNICO DELLE LEGGI REGIONALI IN MATERIA DI COMMERCIO E FIERE" e alle leggi di settore vigenti.

F) TABELLA DELLE DESTINAZIONI D'USO

CATEGORIA	DESTINAZIONE D'USO	SPECIFICAZIONE
Residenza	Residenza	Residenza con eccezione della residenzialità assimilata al ricettivo
Attività primarie	Agricoltura	Agricoltura ed attività connesse compresa la residenza dell'imprenditore agricolo e dei dipendenti dell'azienda come normato dall'art.59 e successivi della L.R. 11 marzo 2005 n° 12 e s.m.i. e leggi nazionali in materia
Attività secondarie	Industria/ Artigianato	Attività industriali e artigianali di produzione e trasformazione di beni e servizi compresi i relativi uffici, laboratori e spazi espositivi
	Artigianato per la produzione di servizi	Piccolo artigianato per la produzione di servizi per la residenza, purché non molesto, avente una superficie massima di mq. 150 di SLP e max n. 5 addetti (restauratore, calzolaio, sartoria, panetteria, artigianato artistico, ecc.) elevata a mq. 300 di SLP nel caso di palestre e centri estetici.
	Depositi e magazzini	Attività di deposito, magazzinaggio e stoccaggio merci non rientranti nella categoria logistica
	Logistica	L'insieme delle attività organizzative, gestionali e strategiche che comportano flussi di materiali dalle origini presso i fornitori fino alla consegna dei prodotti finiti ai clienti e al servizio post-vendita, aventi superficie di stoccaggio maggiore a mq. 2.000 di SLP.
	Produttivo insalubre di prima classe*	Attività insalubri di 1a classe ai sensi dell'art.216 del T.U.LL.SS. Regio decreto 27/07/1934 n°1265
	Produttivo pericoloso/soggetto a AIA/VIA**	Attività pericolose o inquinanti o assoggettate a AIA/VIA
Attività terziarie	Ricettivo	Alberghi, pensioni, residence, pensionati, case per studenti, collegi di cui alla L.R. n. 15/2007.
	Esercizio di vicinato - VIC	Esercizi di vicinato di cui all'art.4 primo comma lett. d) del D.lgs.n. 114/98 fino a mq 150
	Medie strutture di vendita - MS	Medie strutture di vendita di cui all'art.4 primo comma lett. e) del D.lgs. n. 114/98 da 151 mq. fino a 1.500 mq.
	Grande struttura di vendita - GS	Grandi strutture di vendita di cui all'art.4 primo comma lett. f) del D.lgs. n. 114/98 >1500 mq
	Centro commerciale	Centri commerciali di cui all'art.4 primo comma lett. g) del D.lgs. n. 114/98
	Commercio ingrosso	Attività per il commercio all'ingrosso di cui all'art.4 primo comma lett. a) del D.lgs. n. 114/98



	Pubblici esercizi ed espositivi	Esercizi per l'esposizione e la vendita di merci ingombranti e pubblici esercizi
	Uffici direzionali	Attività direzionali, attività amministrative in genere, (bancarie, finanziarie etc.) - Sedi di enti ed associazioni
	Laboratori	Attività di analisi, ricerca e sviluppo
	Carburanti	Impianti di distribuzione del carburante per autotrazione ed attività di servizio e vendita a questi connesse, ove ammessi e non diversamente normati.
Attrezzature private	Attrezzature private	Cabine di derivazione e trasformazione per l'allacciamento ai servizi pubblici; attrezzature destinate allo spettacolo, alla ricreazione, all'istruzione, all'attività culturale, alla salute ed all'igiene, all'esercizio di attività sportive ed altre attrezzature private non assimilabili alle attrezzature pubbliche come definite dal Piano dei Servizi: la categoria produttiva è quella risultante dal certificato iscrizione CCIAA.
	Impianti tecnologici	Impianti di smaltimento rifiuti e di depurazione, piattaforme ecologiche, impianti acquedotto, impianti di teleriscaldamento, impianti di telecomunicazione ed altri impianti non assimilabili alle attrezzature pubbliche come definite dal Piano dei Servizi.
Attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale	Attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale	Attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale e altri servizi (verde e parcheggi) come definite nel Piano dei Servizi.
	Residenza pubblica	Residenza pubblica o assimilabile rientrante tra i servizi come definita nel Piano dei Servizi.

*Aziende classificate come Insalubri

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

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

- 1a classe - comprende quelle che devono essere isolate nelle campagne e tenute lontane dalle abitazioni;
 - 2a classe - comprende quelle che esigono speciali cautele per la incolumità del vicinato.
- Un'industria che sia iscritta nella prima classe (e seconda), può essere ammessa qualora l'industriale provi che il suo esercizio non reca danno alla salute del vicinato.

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

Le attività e le aziende che trattano sostanze pericolose e a rischio di incidente rilevante ai sensi del D.Lgs 17 agosto 1999, n. 334 (Direttiva 96/82/CE), e le attività inquinanti di cui al D.Lgs 4 agosto 1999, n. 372 (Direttiva 96/61/CE), le attività soggette a Valutazione di Impatto Ambientale di cui al DPCM 10 agosto 1988, n. 377 e s.m.i. e L.R. n. 20/1999.

Art. 35 Norme speciali per le attività secondarie e terziarie

1. Attività commerciali al dettaglio e all'ingrosso

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

All'interno del tessuto urbano consolidato, per le nuove strutture di vendita da attuare mediante nuovi interventi o interventi sull'esistente deve essere valutata la compatibilità con la viabilità di accesso e di uscita.

Gli esercizi di vicinato sono ammessi in tutti gli ambiti e zone del PGT senza obbligo di dotazione dei servizi pubblici.

Nel tessuto urbano consolidato residenziale prevalente - ambiti "RC1" sono ammessi esercizi di vicinato fino a 150 mq. di SV.

Nel tessuto urbano consolidato residenziale prevalente - ambiti "RC2" e nei nuovi ambiti di trasformazione residenziale - ATR sono ammessi esercizi di vicinato fino a 150 mq di SV e medie strutture di vendita (alimentare e non alimentare) con superficie non superiore a mq. 500 di SV con il reperimento della dotazione dei servizi pubblici come da presenti norme con possibilità di monetizzazione parziale non superiore al 50% della SIp.

Negli ambiti del tessuto urbano consolidato di tipo polifunzionale (PC1), sono ammessi esercizi di vicinato e medie strutture di vendita (alimentare e non alimentare) non superiori a mq. 1.500 di SV con il reperimento della dotazione dei servizi pubblici come da presenti norme con possibilità di monetizzazione parziale non inferiore al 50% della SIp.

Nell'ambito PC1, comparto "L'Alco" di via Nazionale (Piano Attuativo in corso), è ammessa la grande struttura di vendita (alimentare e non alimentare), a conferma delle previsioni insediative del PRG vigente, con il reperimento della dotazione dei servizi pubblici come da presenti norme con possibilità di monetizzazione parziale non superiore al 100% della SIp. L'attuazione della GSV sarà subordinata all'ottenimento dell'assenso dei vari enti a vario titolo coinvolti nella procedura autorizzativa così come peraltro previsto dai criteri regionali che individuano tra gli altri i criteri di sostenibilità; il tutto da attuarsi mediante Piano Attuativo.

2. Attività secondarie particolari

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

3. Altre norme

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

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



TITOLO 3 – TERRITORIO DELLE TRASFORMAZIONI

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

Art. 36 Campo di applicazione, classificazione e servizi di qualità

36.1 Classificazione e norme generali

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

Per i suddetti ambiti, il Piano delle Regole (le presenti norme ed in particolare l'Abaco morfologico e paesaggistico PR 2) definiscono i relativi criteri di intervento, preordinati alla tutela ambientale, paesaggistica e storico-monumentale, ecologica, geologica, idrogeologica e sismica.

Il Piano delle Regole nell'elaborato PR-2 definisce appositi criteri qualitativi per gli interventi edilizi aventi sia carattere orientativo sia prescrittivo laddove appositamente indicato.

Gli ambiti di trasformazione controllata attivati dal Documento di Piano sono altresì individuati nella cartografia di azionamento del Piano delle regole e normati all'art. 55.

In tutto il territorio comunale, sono sottoposti a salvaguardia, conservazione e restauro gli episodi edilizi e gli elementi architettonici e decorativi originali, anche minuti, di valore storico-ambientale, quali portali, colonne, epigrafi, rilievi, lapidi, fontane, esedre, edicole, santelle, cappelle votive, scale in pietra, pozzi, decorazioni di scenari e fondali, dipinti e pitture parietali, volte in muratura, soffitti lignei di pregio e decorati, modanature e cornici di pregio, pavimentazioni di pregio, e inferriate di pregio.

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

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

1) Tessuto urbano consolidato (TUC)

AMBITI RESIDENZIALI PREVALENTI

RC1 – nucleo di antica formazione

RC2 – tessuto residenziale prevalente consolidato

AMBITI PRODUTTIVI CONSOLIDATI

PC1 – tessuto produttivo polifunzionale consolidato

2) Aree agricole

E1 – area agricola produttiva (di concentrazione edilizia)

E2 – area agricola di valenza paesistica ambientale

ER – edifici in zona agricola non adibiti ad uso agricolo

3) Aree per attrezzature per la mobilità

AM – attrezzature per la mobilità

4) Servizi pubblici d'interesse generale sono classificati come segue:

S1 – area per l'istruzione

S2 – area a verde

S3 – area per attrezzature d'interesse generale

S4 – area a parcheggio

5) Ambiti delle trasformazioni controllate (ATC)
ATR – ambito residenziale prevalente

6) Ambiti non soggetti a trasformazione
reticolo idrico principale e minore e territorio in classe 4 di fattibilità geologica.

Art. 38 Ambiti di esclusione dal recupero ai fini abitativi dei sottotetti esistenti

Il recupero ai fini abitativi dei sottotetti esistenti, ai sensi dell'art. 65 della Legge Regionale n. 12/2005 e successive modifiche ed integrazioni, è escluso per i seguenti immobili:

- immobili con vincolo storico-monumentale.

Il recupero ai fini abitativi del sottotetto per gli edifici ricadenti negli Ambiti RC1 – nucleo di antica formazione si applica con le limitazioni riferite agli interventi ammessi per le singole categorie di edificio.

Art. 39 Obiettivi nei permessi di costruire convenzionati

I contenuti minimi dei PCC nel tessuto urbano consolidato, richiesti dall'Amministrazione Comunale, potranno riguardare, in relazione al tipo di intervento, i requisiti di sostenibilità energetica nel rispetto delle presenti norme, la realizzazione e/o potenziamento delle opere di urbanizzazione anche esterne al comparto di intervento, la dotazione, l'asservimento o monetizzazione dei servizi pubblici, eventuali arretramenti stradali, nonché ulteriori condizioni e prescrizioni attuative in relazione al carico urbanistico introdotto per il perseguimento di rilevanti vantaggi per l'interesse pubblico.

E' consentita la monetizzazione della dotazione dei servizi pubblici soltanto nel caso in cui si dimostri specificamente che tale soluzione sia la più funzionale per l'interesse pubblico. In ogni caso la dotazione di parcheggi pubblici e d'interesse pubblico, se ritenuta necessaria dal Comune, deve essere assicurata in aree interne al perimetro del comparto di intervento o comunque prossime a quest'ultimo, in particolare laddove siano previste funzioni commerciali o attività terziarie aperte al pubblico.

Art. 40 Destinazioni d'uso negli ambiti RC

La destinazione principale ammessa, negli ambiti RC, è la funzione residenziale, nonché – compatibilmente con le modalità di intervento di cui al punto successivo e con l'impianto tipologico e con l'organizzazione distributiva determinata dall'intervento – le relative destinazioni complementari/compatibili.

Possono essere mantenute le destinazioni d'uso attuali. Sono ammesse altre destinazioni compatibili fra cui: le sedi di comunità e associazioni culturali; i servizi pubblici e privati; le attività ricettive e ricreative; le attività terziarie; gli esercizi commerciali di vicinato, l'artigianato per la produzione di servizi, purché non molesto, come definito dalle presenti norme; le attività agricole e artigianali esistenti, purché non moleste e residuali rispetto alla destinazione principale dell'ambito considerato (esclusi gli allevamenti).

Sono sempre escluse le destinazioni nocive, inquinanti e che comportino disturbo acustico, nonché incrementi non sostenibili di accessibilità alla zona e di domanda di parcheggio.

40.1 - Le funzioni ammesse e compatibili

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

Sono sempre escluse le destinazioni nocive, inquinanti e che comportino disturbo acustico, nonché incrementi non sostenibili di accessibilità alla zona e di domanda di parcheggio.

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



40.2 – Realizzazione di cantine vitivinicole nel TUC

Entro i limiti e parametri di zona le cantine vitivinicole all'interno dei tessuti urbani consolidati sono ammesse con le modalità costruttive di cui all'art. 50.

CAPO 2 – NUCLEI DI ANTICA FORMAZIONE

Art. 41. Nuclei storici di antica formazione – ambiti RC1

Nel tessuto urbano consolidato (TUC) sono individuati i nuclei di antica formazione (RC1) comprensivi di manufatti e di aree di valore storico architettonico e ambientale.

E' facoltà dell'Amministrazione Comunale di dotarsi di Piano Particolareggiato Esecutivo esteso agli ambiti RC1 o a parte di essi.

Art. 42 Criteri e prescrizioni per gli interventi edilizi negli ambiti RC1

42.1 – Criteri e prescrizioni generali

Negli ambiti RC1 è ammesso il recupero dei sottotetti ai sensi dell'art. 65 della L.R. 12/2005 e s.m.i. ad esclusione degli edifici con vincolo decretato e puntuale di valore storico-monumentale.

Negli ambiti RC1 gli interventi devono essere finalizzati alla conservazione e al recupero delle caratteristiche architettoniche e ambientali, dei materiali e delle tecniche tradizionali. Sono sottoposti a salvaguardia, nei limiti delle categorie di intervento, i porticati e gli androni delle tipologie esistenti: è comunque ammesso il tamponamento delle parti aperte o porticate/loggiate nell'ambito di interventi di adeguamento funzionale a fini residenziali o per altre destinazioni ammesse, esclusivamente con serramenti vetriati a grandi specchiature (e limitata parte in muratura), arretrati sul filo interno dei pilastri.

Negli ambiti RC1 le altezze massime consentite sono quelle di gronda e di colmo esistenti nei vari punti dell'edificio e l'allineamento in presenza di cortine continue, salvo quanto diversamente specificato con le direttive previste per ciascuna categoria di intervento.

Negli ambiti RC1 sono ammessi impianti tecnologici (pannelli solari, fotovoltaici, ecc.) finalizzati al risparmio energetico, purché integrati nella falda di copertura, compatibilmente con la salvaguardia delle caratteristiche dell'edificio in coerenza alle specifiche norme che disciplinano gli immobili soggetti a vincolo storico, monumentale e paesaggistico.

Negli ambiti RC1, a tutela e valorizzazione del patrimonio storico, culturale, paesistico e ambientale, è vietata l'installazione di torri, tralici per impianti radio-ricetrasmittenti e ripetitori per i servizi di telecomunicazione, salvo il comprovato interesse pubblico o generale da documentarsi con gli elaborati tecnico-grafici previsti dalle normative vigenti.

Negli interventi di recupero dei sottotetti e in generale negli interventi di recupero nei nuclei storici andranno osservate cautele e attenzioni verso eventuali colonie di chiroteri rispettando le norme vigenti in particolare le linee guida del Ministero dell'Ambiente e disporre l'uso di Sali di boro (Borace) nel trattamento delle parti in legno dell'edificio anziché l'uso di piretro di sintesi.

42.2 – Interventi sugli spazi non edificati

Negli ambiti RC1 sono vietate nuove costruzioni su aree non edificate con esclusione delle aree destinate ad attrezzature pubbliche o d'interesse comune, di quelle previste dalle presenti norme e di quelle derivanti da previsioni urbanistiche pregresse e confermate.

È ammessa l'occupazione del sottosuolo per la collocazione di centrali termiche o di vani tecnici strettamente funzionali agli impianti tecnologici, a condizione che:

- a) le relative canne fumarie, di esalazione, di ventilazione, ecc. non risultino isolate, ma adeguatamente integrate alle strutture edilizie esistenti;
- b) le scale di accesso e i cavedi siano chiusi con grigliati o coperchi metallici, in quota con la superficie circostante pavimentata o sistemata.

Sono vietati i frazionamenti delle corti mediante la realizzazione di recinzioni o di altri manufatti analoghi.

Per gli spazi non edificati gli interventi dovranno prevedere:

- a) la conferma dell'attuale destinazione a verde per i parchi, i giardini, i frutteti, gli orti, i vigneti e i campi a coltivazione agraria salvo i casi in cui sono ammesse trasformazioni;
- b) la possibilità di trasformazione a verde per le corti interne quando non diversamente pavimentate;
- c) la conservazione o, eventualmente, il ripristino delle pavimentazioni originali esterne dei cortili; le parti non lastricate potranno essere in terra stabilizzata, calcestre, ghiaietto e/o pavimentate con definizioni e disegni di posa tradizionali in pietra locale, ciottoli di fiume; sono esclusi gli impieghi di asfalto, battuto cementizio e marmette di cemento o graniglia;
- d) la conservazione delle alberature esistenti di pregio, di alto fusto o autoctone; per le nuove piantumazioni si dovranno prevedere alberi a foglia caduca comunque tipici della vegetazione locale;
- e) la conservazione dei muri di recinzione in pietra a vista o intonacati che costituiscono elementi tipici della tradizione costruttiva locale, anche se non specificamente individuati nella cartografia di piano. Quando necessario, il ripristino dovrà essere effettuato con gli stessi materiali impiegati e con le stesse tecniche di posa di quelli esistenti; in particolare dovrà essere utilizzata malta a base di sabbia e calce per le sigillature delle pietre e per gli eventuali intonaci; per i muri intonacati non sono ammesse finiture con strollatura o con graffiatura; il lato superiore dei muri potrà essere finito con intonaco, coppi o copertine in pietra locale secondo modi di lavorazione, spessori e forma reperibili nella tradizione locale; potranno essere ripristinati con le modalità sopra descritte, alle quote originali, tutti i muri che hanno subito alterazioni e ribassamenti;
- f) le nuove recinzioni dovranno essere realizzate in muratura oltre rete metallica con le stesse caratteristiche di quelle tradizionali così come definite al punto precedente, con un'altezza massima di m 1,00 (parte piena).

42.3 – Modalità di intervento per la realizzazione di posti auto

Per tutte le categorie di edifici previste negli ambiti RC1 è possibile realizzare autorimesse per autoveicoli con accesso dalle aree private interne; non è ammessa la realizzazione di nuove autorimesse con accesso diretto dalla strada pubblica, qualora non sia dimostrata l'impossibilità di soluzione alternativa, fermo restando quanto previsto dal Codice della Strada e dal suo Regolamento.

Tali ricoveri, al di fuori dei piani attuativi, potranno essere realizzati:

- a) solo al piano terra dei corpi accessori per gli edifici con vincolo storico-monumentale;
- b) nei corpi edilizi principali e accessori per gli altri edifici.

Per gli edifici degli ambiti RC1, gli spazi per il ricovero di autoveicoli non potranno essere ricavati sotto il piano di campagna qualora siano collegati allo stesso mediante rampe scoperte.

Art. 43 Modalità di intervento negli ambiti RC1

43.1 – Sono compresi:

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

43.2 – Principio generale



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

43.3 – Interventi ammessi

In cartografia sono individuati gli edifici secondo le seguenti categorie d'intervento:

Categoria conservazione – Edifici e complessi di alto valore storico architettonico ed edifici e complessi di particolare valore storico architettonico;

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

La sostituzione edilizia per la categoria ristrutturazione è ammessa solo con obiettivi di risparmio energetico come definiti dalle presenti norme.

Per la categoria **conservazione** sono ammessi, con titolo abilitativo diretto, gli interventi di cui all'art. 27, comma 1, lett. a), b), c), della L.R. n. 12/2005, nonché le ulteriori opere elencate al successivo art. 43.4, purché le opere non siano in contrasto con gli obblighi di tutela degli elementi architettonici di pregio presenti in fabbricati sottoposti a vincolo specifico.

Per la categoria **ristrutturazione** sono ammessi, con titolo abilitativo diretto, salvo quanto previsto all'art. 43.5, gli interventi di cui all'art. 27, comma 1, lett. a), b), c) e d) della L.R. n. 12/2005 e con piano attuativo gli interventi di cui alla lett. f) del suddetto articolo.

Negli interventi di recupero dei sottotetti e in generale negli interventi di recupero nei nuclei storici andranno osservate cautele e attenzioni verso eventuali colonie di chiroterteri rispettando le norme vigenti in particolare le linee guida del Ministero dell'Ambiente e disporre l'uso di Sali di boro (Borace) nel trattamento delle parti in legno dell'edificio anziché l'uso di piretro di sintesi.

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

A) FINITURE ESTERNE (intonaci, rivestimenti, tinteggiatura, infissi, elementi architettonici e decorativi, pavimentazioni, manto di copertura).

Ripristino, sostituzione e integrazione delle finiture, da eseguirsi con l'impiego di materiali e tecniche congruenti rivolte alla valorizzazione dei caratteri dell'edificio e alla salvaguardia di elementi di pregio. Non è comunque ammesso l'impovertimento dell'eventuale apparato decorativo, se di pregio.

B) ELEMENTI STRUTTURALI (fondazioni, strutture portanti verticali e orizzontali, scale e rampe, tetto).

Ripristino e consolidamento statico degli elementi strutturali. Qualora ciò non sia possibile a causa delle condizioni di degrado, sono ammesse la sostituzione e la ricostruzione degli stessi, limitatamente alle parti degradate o crollate. E' ammesso il rifacimento di parti limitate di muri perimetrali portanti quando siano degradate o crollate, purché ne sia mantenuto il posizionamento originale. La demolizione non deve interessare più del 60% della volumetria dell'unità d'intervento. Devono essere impiegati materiali e tecniche congruenti con i caratteri dell'edificio, senza alterazione della tipologia e salvaguardando gli elementi di pregio. Per documentate necessità statiche o per mutate esigenze d'uso, sono ammesse modeste integrazioni degli elementi strutturali, purché siano impiegati materiali e tecniche compatibili con i caratteri dell'edificio. E' esclusa, comunque, la realizzazione di nuovi orizzontamenti, qualora comporti aumento della superficie utile lorda, ad esclusione dei soppalchi. Sono altresì escluse modifiche dell'altezza di colmo e di imposta della copertura e della pendenza delle falde, salvo non sia dimostrata l'impossibilità strutturale della conservazione.

C) MURATURE PERIMETRALI, TAMPONAMENTI E APERTURE ESTERNE

Ripristino e valorizzazione dei prospetti, nella loro unitarietà. Parziali modifiche sono consentite nel rispetto dei caratteri originari e a condizione che il progetto sia esteso

all'intera facciata oggetto dell'intervento. E' ammesso il rifacimento di parti limitate di tamponamenti esterni, qualora siano degradate o crollate, purché ne sia mantenuto il posizionamento.

D) TRAMEZZI E APERTURE INTERNE

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

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

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

F) IMPIANTI ED APPARECCHI IGIENICO-SANITARI

Realizzazione e integrazione degli impianti e dei servizi igienico-sanitari, nel rispetto delle limitazioni di cui ai precedenti punti B. e D.

G) IMPIANTI TECNOLOGICI E RELATIVE STRUTTURE E VOLUMI TECNICI (impianti elettrici, di riscaldamento e condizionamento, del gas, idrici, di scarico, di sollevamento, antincendio; reti e impianti di trattamento, allontanamento e depurazione di rifiuti liquidi, solidi ed aeriformi).

Installazione degli impianti tecnologici e delle relative reti. I volumi tecnici devono essere realizzati all'interno dell'edificio e non devono comportare alterazioni dell'impianto strutturale e distributivo dello stesso. Per quanto concerne gli edifici a destinazione produttiva (industriale, artigianale, agricola) e commerciale, è ammessa l'installazione di impianti tecnologici, nonché la realizzazione degli impianti e delle opere necessari al rispetto della normativa sulla tutela dagli inquinamenti e sull'igienicità e la sicurezza degli edifici e delle lavorazioni, purché non comportino aumento della SLP.

I volumi tecnici relativi possono essere realizzati all'esterno dell'edificio purché non configurino un incremento della SLP destinata all'attività produttiva o commerciale e non compromettano il decoro dell'edificio.

Sono ammessi impianti a pannelli fotovoltaici del tipo integrato nel manto di copertura.

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

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

H) ULTERIORI PRESCRIZIONI

Sono ammessi cambi di destinazione d'uso purché compatibili con gli elementi tipologici, formali, strutturali dell'organismo edilizio.

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

Non sono ammessi nuovi balconi a sbalzo.

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

43.5 – Interventi di sostituzione edilizia per la categoria ristrutturazione

Negli ambiti RC1, per gli edifici esistenti, alla data di adozione delle presenti norme, contraddistinti dalla categoria d'intervento **ristrutturazione** sono sempre ammessi i cambi di destinazione d'uso con le modalità di cui all'art. 5, nonché i seguenti interventi:

- a) mediante titolo abilitativo diretto: gli interventi della categoria "conservazione" e incrementi volumetrici nel limite del 10% una tantum, nei limiti delle altezze esistenti salvo la possibilità di allinearsi con corpi di fabbrica adiacenti;
- b) mediante permesso di costruire convenzionato (PCC): la totale demolizione e ricostruzione (sostituzione edilizia), con variazione dell'involucro, del sedime e



accorpamenti volumetrici, e incrementi volumetrici nel limite del 15% una tantum, nei limiti delle altezze esistenti salvo la possibilità di allinearsi con corpi di fabbrica adiacenti.

Tali interventi ammessi dovranno essere finalizzati a una maggiore integrazione degli edifici con l'ambiente urbano, nel rispetto dei parametri, criteri e delle prescrizioni previsti dalle presenti norme.

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

Sono ammessi impianti a pannelli fotovoltaici del tipo integrato nel manto di copertura.

Gli ampliamenti di cui al presente articolo non sono cumulabili con altri eseguibili in applicazione della legge regionale n.13 /2009 (cd. Piano casa) ovvero altri provvedimenti normativi di incentivazione volumetrica per interventi di risparmio energetico.

Sono ammessi nuovi balconi a sbalzo nei limiti di ml. 1,20 non prospicienti le strade pubbliche, salvo il ripristino di logge coperte preesistenti, e comunque con materiali e tipologie specificate nell'abaco morfologico e paesaggistico del piano delle regole e salvo i diritti di terzi.

In ogni caso la sostituzione edilizia (demolizione e ricostruzione) è consentita qualora vi sia una diminuzione certificata del fabbisogno annuo di energia primaria per la climatizzazione invernale del nuovo edificio superiore al 30% rispetto al rispettivo valore limite previsto dai provvedimenti regionali di cui agli artt. 9 e 25 della L.R. 24/2006.

A conclusione dell'intervento il proprietario deve dotarsi dell'attestato di certificazione energetica dell'intero edificio.

CAPO 3 – TESSUTI URBANI DI COMPLETAMENTO

Art. 44 Ambito residenziale prevalente consolidato – RC2

Le aree prevalentemente residenziali RC2, comprendono le aree urbanizzate a partire dalla seconda metà del secolo scorso, a ridosso dei centri e dei nuclei antichi. Il loro tessuto è formato da edifici civili con relativo valore storico-ambientale, con tipologia mono o bifamiliare con spazi aperti di pertinenza prevalentemente a verde privato. Tale tipologia, in ragione della concentrazione edilizia, è individuata in bassa e media densità.

44.1 – Interventi ammessi di mantenimento e riqualificazione

Gli interventi ammessi nell'ambito RC2 dovranno essere finalizzati a una maggiore integrazione degli edifici con l'ambiente urbano, nel rispetto dei parametri, criteri e delle prescrizioni previsti dalle presenti norme. Sono ammesse le destinazioni d'uso residenziali e compatibili, nonché le destinazioni d'uso terziarie e di artigianato di servizio.

Sono sempre ammessi i cambi di destinazione d'uso, nonché i seguenti interventi:

- a) mediante titolo abilitativo diretto: tutti gli interventi nei limiti dei parametri edilizi di zona, con possibilità, per gli edifici esistenti, di ampliamento del 10%, una tantum, della capacità edificatoria;
- b) mediante permesso di costruire convenzionato (PCC): il recupero e mantenimento della capacità edificatoria oltre i parametri di zona, nonché la possibilità, per gli edifici esistenti, di ampliamento del 30% una tantum con aumento della altezza massima di ml. 1,50 (oltre il limite massimo di piani ammesso). L'ampliamento non può determinare aumento dell'indice fondiario di zona superiore al 50% ed è finalizzato alla riqualificazione edilizia e architettonica complessiva dell'edificio.

Ai fini del raggiungimento dei rapporti aero illuminanti è consentita la realizzazione di lucernai in falda e/o terrazzi all'interno delle coperture.

Sono ammessi impianti a pannelli fotovoltaici del tipo integrato nel manto di copertura.

Gli ampliamenti di cui al presente articolo non sono cumulabili con altri eseguibili in applicazione della legge regionale n.13 /2009 (cd. Piano casa) ovvero altri provvedimenti normativi di incentivazione volumetrica per interventi di risparmio energetico.

Gli ampliamenti di cui al presente articolo possono essere realizzati anche in tempi diversi ma non potranno superare i limiti prescritti dal presente articolo in riferimento alla consistenza volumetrica e agli indici urbanistici dell'edificio alla data di adozione delle presenti norme.

L'ampliamento suddetto non è ammesso per edifici realizzati o recuperati in attuazione di Piani Attuativi convenzionati nei dieci anni antecedenti la data di adozione delle presenti norme.

44.2 – Indici e parametri edilizi

Uf	Indice di utilizzazione fondiaria – ambiti a media densità RC2a	mc/mq	1,50 (esistente se >)
Uf	Indice di utilizzazione fondiaria – ambiti a bassa densità RC2b	mc/mq	1,00 (esistente se >)
Uf	Indice di utilizzazione fondiaria – ambiti a volumetria definita RC2c	mc/mq	esistente
RC	Rapporto di copertura fondiario	%	60 (esistente se >)
Spd	Superficie permeabile drenante (fondiaria)	%	30 (esistente se <)
H	Altezza massima	ml.	10,50 (esistente se >)

44.3 – Alberatura di mitigazione ambientale

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

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

All'interno degli ambiti RC sono individuati, in cartografia di piano, ambiti di completamento del tessuto urbano consolidato soggetti a permesso di costruire convenzionato.

I parametri e le destinazioni d'uso sono quelle del presente articolo.

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

<i>PdC convenzionati</i>	<i>Localizzazione</i>	<i>St (mq)</i>	<i>Volumetria (mc)</i>	<i>Abitanti</i>
PCC1	Via S. Marco	1.523	predeterminata 1.200	8
PCC2	Via Nazionale	1.094	predeterminata 900	6

44.9 Comparti di completamento soggetti a piano attuativo – PA

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

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

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

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

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

<i>Piani attuativi</i>	<i>Localizzazione</i>	<i>St (mq)</i>	<i>Volumetria (mc)</i>	<i>Abitanti</i>
------------------------	-----------------------	----------------	------------------------	-----------------



PA 1	Loc. Gisole	8.821	0,8 mc/mq	47
PA 2	Via Dossi	6.085	0,8 mc/mq	32
PA 3	Via della Costituzione	21.934	predeterminata 14.577	97
PR 1	Via Cappellini	3.860	esistente 2.246	32

Art. 45 Ambito produttivo polifunzionale consolidato – PC1

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

45.1 - Interventi e destinazioni d'uso ammessi

Gli interventi ammessi nell'ambito PC1 dovranno essere finalizzati a una maggiore integrazione degli edifici con l'ambiente urbano, nel rispetto dei parametri, criteri e delle prescrizioni previsti dalle presenti norme. Sono ammesse le destinazioni d'uso secondarie e terziarie e compatibili, nonché la residenza di servizio con un massimo di mq. 300 per attività ed un massimo di una unità abitativa.

Sono consentite nuove attività di logistica aventi superficie coperta non superiori a mq. 2.000.

Sono sempre escluse le destinazioni che comportino difficoltà di accessibilità alla zona e di parcheggio, nocive, inquinanti o comunque in contrasto con il Regolamento Locale d'Igiene. Nell'ambito PC1 sono consentiti gli interventi di installazione di torri e tralicci per impianti radio-ricetrasmittenti e di ripetitori per i servizi di telecomunicazione, solo in posizioni compatibili con le esigenze paesistico - ambientali e tali da non determinare alcun rischio di inquinamento elettromagnetico.

Sono sempre ammessi i cambi di destinazione d'uso, nonché i seguenti interventi:

- mediante titolo abilitativo diretto: tutti gli interventi nei limiti dei parametri edilizi di zona, con possibilità, per gli edifici esistenti, di ampliamento del 5%, una tantum, della capacità edificatoria;
- mediante permesso di costruire convenzionato (PCC): il recupero e mantenimento della capacità edificatoria oltre i parametri di zona, nonché la possibilità, per gli edifici esistenti, di ampliamento del 15% una tantum;
- mediante Programma Integrato di Intervento: può essere proposta la riconversione di complessi in dismissione o dismessi per nuovi usi di tipo residenziale e terziario, con conservazione della volumetria nei limiti dei parametri degli ambiti residenziali RC2a e relativi ampliamenti massimi consentiti.

45.2 – Indici e parametri edilizi

RC	Rapporto di copertura fondiario ambiti PC1	%	60
Spd	Superficie permeabile drenante (fondiaria)	%	10
H	Altezza massima	ml.	11,00 (esistente se >)

45.3 – Interventi di mitigazione ambientale

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

A fini di salvaguardare l'orografia e la scarpata verso il Vaso Re si prevede una fascia di rispetto dalla stessa di 10 ml. in cui non è ammessa la nuova costruzione di edifici, bensì sono ammesse recinzioni, muri di sostegno e opere di urbanizzazione primaria, previa realizzazione di opportuna fascia di mitigazione alberata e previo rispetto della fascia di rispetto del Reticolo Idrico Minore.

Art. 46 Sintesi delle disposizioni per i tessuti urbani consolidati

46.1 Tabelle di sintesi

Nella seguente tabella di sintesi, a carattere indicativo, sono rappresentati gli interventi generali ammissibili.

		Trasformazioni speciali				
		Indice	Mantenimento	Riqualificazione	Piano attuativo/PCC	Obiettivi
RC1	If	esistente	conservazione			
RC1	If	esistente		Ristrutturazione senza demolizione totale		
RC1	If	Esistente + 15% volume ampliamento		Ristrutturazione con totale demolizione e ricostruzione	PCC	Sostituzione sostenibile
RC2	If	1,20-1,80 mc/mq + 10%	conservazione e ampliamento			
RC2	If	1,20-1,80 mc/mq + 30%		Riqualificazione con ampliamento sostenibile	PCC	Conservazione volumetria eccedente l'indice di zona
PC1	Rc	60% + 5% ampliamento	conservazione e ampliamento			
PC1	Rc	60% + 15% ampliamento		Riqualificazione con ampliamento	PCC	Sostenibilità energetica e servizi di qualità
PC1	Rc	Conservazione volumetria all'interno dei parametri ambiti RC2a		Sostituzione (Cambio destinazione in residenziale e terziario)	PII	Sostenibilità energetica e servizi di qualità

CAPO 4 – SISTEMA DELLE AREE AGRICOLE

Art. 47 Aree per attività agricole – E

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

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

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

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

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



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

Nelle aree E il titolo abilitativo può essere rilasciato:

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

Per questi interventi non si applicano le norme di cui ai commi 3, 4 e 5 dell'art. 60 della L.R. 11 marzo 2005, n. 12.

Ai fini del computo delle superfici dell'azienda è ammessa l'utilizzazione di tutti gli appezzamenti anche non contigui, compresi quelli esistenti su terreni di comuni contermini ai sensi dell'art. 59, comma 5, della L.R. 11 marzo 2005, n. 12.

Ogni appezzamento concorrerà all'edificazione, sia esso ricadente in aree E1 o E2.

Le aziende agricole e i proprietari dei terreni in zona E1 che intendono realizzare in tale zona edifici destinati ad attività o residenze agricole, possono conteggiare ai fini dell'edificazione eventuali terreni di proprietà o disponibilità della zona E2 con gli indici previsti per la zona E1, compreso l'esistente, alla data di adozione delle presenti norme.

Sugli appezzamenti, anche non contigui e/o in comuni contermini, la cui superficie è stata conteggiata ai fini edificatori è istituito un vincolo di "non edificazione" – debitamente trascritto sui registri immobiliari – comunque vincolante, anche in caso di successivo frazionamento; tale vincolo deve essere dichiarato nei documenti a corredo della richiesta di permesso di costruire.

Per tutti gli interventi nelle zone agricole, di ampliamento o di nuova edificazione, è richiesta l'osservanza del D.Lgs. 30 aprile 1992, n. 285 (Nuovo Codice della Strada) e successive modifiche e del D.P.R. 16 dicembre 1992, n. 495 (Regolamento di esecuzione) e successive modifiche. Esclusivamente in caso di edifici esistenti è consentito l'ampliamento degli stessi nella parte retrostante il lato prospiciente la viabilità anche a distanza inferiore a quella prevista dal citato D.Lgs.

Per tutti i nuovi edifici in zona agricola va rispettata la distanza minima di ml. 10,00 dai limiti di altre zone non agricole. Sia per gli ampliamenti sia per la nuova edificazione di fabbricati adibiti a stalla, porcaia, allevamento animali, a lavorazione e trasformazione dei prodotti agricoli, è richiesta la messa in atto di sistemi di smaltimento dei liquami o l'installazione di impianti depuranti in conformità alle leggi vigenti in materia e alle prescrizioni che saranno imposte dalle autorità sanitarie competenti; inoltre è fatto obbligo di verificare lo stato naturale dei corsi d'acqua recettori degli effluenti degli impianti di trattamento dei reflui.

Nelle aree agricole sono ammesse le attività di filiera agro-alimentare ai sensi delle norme vigenti e la vendita libera di prodotti agricoli e di filiera.

Sono ammesse, per attività orto-floro-vivaistiche specializzate, serre fino ad un massimo del 10% della superficie aziendale.

In zona agricola E sono sempre ammesse le piscine al servizio della residenza.

Gli interventi di nuova costruzione, ampliamento o sostituzione edilizia (demolizione e ricostruzione) dovranno prevedere lungo il perimetro di proprietà, a filare, un'alberatura di mitigazione ambientale e paesaggistica con essenze autoctone delle quali almeno il 30% a foglia persistente.

E' consentito, per le aziende esistenti, l'ampliamento dei parametri edificatori di cui all'art. 59, comma 4-bis, della L.R. n. 12/2005 in rapporto alla capacità insediativa prevista dalle presenti norme, senza cambio di destinazione agricola, indipendentemente dalla superficie del fondo servito; ampliamento utilizzabile una sola volta, purché venga dimostrato che,

tale possibilità di ampliamento, non sia già stata utilizzata, nella misura massima prevista, dall'entrata in vigore del PGT: in funzione di tali interventi l'Ufficio Tecnico Comunale effettua un'apposita registrazione degli ampliamenti concessi.

Ai fini delle distanze dagli allevamenti valgono quelle stabilite dal Regolamento Locale d'Igiene e s.m.i.

Art. 48 Norme generali per la tutela paesaggistico - ambientale delle aree agricole

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

- a) negli interventi di nuova edificazione, ampliamento, manutenzione ordinaria e straordinaria, dovranno essere rispettati i parametri ed i moduli architettonici, inerenti alla struttura ed alla tipologia, caratterizzanti l'insediamento preesistente o, in mancanza di riferimenti, a quelle degli insediamenti storici tipici del paesaggio rurale locale; negli stessi interventi andranno impiegati materiali coerenti con la tradizione tipologica e costruttiva degli edifici agricoli antichi, con esclusione dell'uso di calcestruzzo o cemento a vista per murature e pannellature; per i manti di copertura è consentito l'uso solo di tegole curve a canale in cotto ("coppi") o di tegole in cotto "tipo coppo" o comunque l'uso di materiali con pigmentazione assimilabile a materiali in cotto;
- b) nelle aree agricole sono sottoposti a salvaguardia, conservazione e restauro gli episodi edilizi, i manufatti, gli elementi architettonici e decorativi originali, anche minuti, di valore storico e paesaggistico - ambientale, quali cortine edilizie, corti interne, portici e logge, androni, portali, colonne, epigrafi, rilievi, lapidi, fontane, esedre, edicole, santelle, cappelle votive, scale, pozzi, scenari e fondali, dipinti e pitture parietali, volte in muratura, soffitti lignei di pregio e decorati, modanature e cornici, pavimentazioni di pregio, murature di recinzione, di separazione e controterra, inferriate, ecc.;
- c) sono vietate modifiche ai tracciati di sentieri e strade poderali di origine storica, alle relative quote altimetriche, sezioni e caratteristiche materiche; il fondo stradale esistente, in terra battuta, ciottoli o pietra, tipico di tali percorsi, va conservato e sono ammessi interventi di manutenzione solo con materiali dello stesso tipo di quelli esistenti e di ripristino con materiali dello stesso tipo di quelli tipici della tradizione locale, con le seguenti precisazioni:
 - per i fondi stradali in acciottolato o in lastricato di pietra è obbligatorio il ripristino con gli stessi materiali;
 - per i fondi stradali di materiali diversi da quelli precedenti è ammesso il cambio del materiale esistente solo se in sostituzione siano utilizzati fondi stradali in terra stabilizzata, terra-cemento, ciottoli o lastricati in pietra locale;
- d) è vietata la demolizione di murature storiche, in ciottoli o pietra a vista o intonacate, che costituiscono elementi tipici della tradizione costruttiva locale, normalmente poste a delimitazione di fondi agricoli, broli, cascine o a separazione di proprietà interne a caseggiati agricoli; tali murature vanno conservate e ripristinate con gli stessi materiali e tecniche di posa di quelle esistenti; in particolare dovrà essere utilizzata malta a base di sabbia e calce per le sigillature delle pietre e per gli eventuali intonaci; per l'esecuzione di intonaci sono ammesse solo finiture tradizionali e sono vietate la strollatura e la graffiatura; la testa dei muri potrà essere finita con intonaco, coppi o copertine in pietra locale mediante lavorazioni, spessori e forma reperibili nella tradizione locale; tutti i muri che hanno subito alterazioni e ribassamenti, potranno essere ripristinati alle quote originali e con le stesse modalità sopra descritte;
- e) l'assetto morfologico delle scarpate e delle ripe deve essere comunque rispettato, anche dalle attività di coltivazione agraria;
- f) la vegetazione ripariale, agricola e stradale deve essere conservata - quale complemento fondamentale delle ripe, lungo i bordi dei fondi, dei corsi d'acqua e della



strade – con particolare riguardo per i filari storici (gelsi, platani, querce, ontani, ecc.); va rafforzata in genere la presenza di vegetazione d'alto fusto e di alberature autoctone; le piantumazioni sui bordi dei corsi d'acqua, vanno ricostituite in filari semplici o doppi, su una o due sponde, mantenendo la capitozzatura attuale;

- g) è fatto obbligo di provvedere alla messa a dimora di cortine alberate lungo il perimetro delle nuove costruzioni produttive agricole;
- h) in ogni caso allo scopo di salvaguardare il paesaggio agrario nei suoi caratteri più emergenti, per tutti gli interventi edificatori relativi a nuove costruzioni od ampliamenti di edifici esistenti potrà essere richiesta, per esigenze paesistico - ambientali, la messa a dimora di adeguate cortine alberate al fine di conseguire il più corretto inserimento di tali manufatti nel paesaggio circostante;
- i) sono vietati lo sbarramento di strade o sentieri e le recinzioni di ogni sorta, se non a chiusura delle aree di stretta pertinenza degli edifici o per recinti di animali o per delimitare colture intensive orto-frutticole e floro-vivaistiche, mediante l'impiego soltanto di rete e profili metallici di colore verde di altezza massima di m 1,00;
- j) nelle aree agricole è vietata qualsiasi modificazione delle caratteristiche geomorfologiche e dell'assetto del suolo - quali le sistemazioni agrarie, i livellamenti, i bacini idrici, vasche per liquami interrate, e qualsiasi trasformazione e/o attività - che preveda l'asportazione o lo spostamento di terreno vegetale e di quello degli strati sottostanti al di sotto della quota di ml. 1,20 dal piano campagna esistente; tali interventi sono ammessi, entro il suddetto limite, solo se volti al ripristino e alla riqualificazione paesistico - ambientale e, nel caso dei livellamenti, volti al miglioramento della produttività colturale e salvaguardia idrogeologica e forestale.

Art. 49 Edifici esistenti in area agricola non adibiti ad usi agricoli – ER

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

- a) L'esecuzione delle opere di urbanizzazione, allacciamento e/o potenziamento dei servizi a rete sono a carico dei soggetti realizzatori degli interventi;
- b) Sono confermate le destinazioni d'uso in atto alla data di adozione delle presenti norme;
- c) Per gli edifici a destinazione attuale residenziale la destinazione d'uso principale ammessa è la funzione residenziale, oltre le relative destinazioni complementari/compatibili, fino ad un massimo di mq. 300 di Slp esistente o ammissibile, quali l'artigianato di servizio e attività terziarie, ricettive, esercizi pubblici, e commerciali nei limiti di Esercizi di Vicinato, entro comunque la volumetria esistente (vuoto per pieno) e ammissibile, con l'esclusione di altre destinazioni salvo la possibilità di ripristino della destinazione agricola o agrituristica;
- d) Per gli edifici a destinazione d'uso diversa dalla residenza, aventi destinazione d'uso produttiva (industriale/artigianale, terziaria e agricola dismessa) e per i servizi pubblici e di interesse generale, possono essere mantenute le destinazioni d'uso esistenti e le destinazioni d'uso di cui al precedente paragrafo c);
- e) Per gli edifici a destinazione residenziale e produttiva è sempre consentito il ripristino della destinazione agricola o agrituristica, o per servizi pubblici e d'interesse generale, anche con interventi di demolizione e ricostruzione;
- f) Sono ammesse le piscine scoperte al servizio della residenza a condizione che siano adeguatamente mascherate con cortine alberate o con altri interventi paesaggistici;
- f-bis) per gli edifici a destinazione attuale residenziale sono ammesse, nell'area di pertinenza degli edifici medesimi, nuove pavimentazioni nel rispetto della superficie permeabile drenante di cui al paragrafo 44.2 e nuove recinzioni, aventi le

caratteristiche di cui all'art. 31, con obbligo di realizzazione delle opere di mitigazione di cui al paragrafo 44.3;

f-ter) per gli edifici a destinazione attuale diversa dalla residenza, aventi destinazione d'uso produttiva, sono ammesse, nell'area di pertinenza degli edifici medesimi, nuove pavimentazioni nel rispetto della superficie permeabile drenante di cui al paragrafo 45.2 e nuove recinzioni, aventi le caratteristiche di cui all'art.31, con obbligo di realizzazione delle opere di mitigazione di cui al paragrafo 45.3.

- g) Per gli edifici aventi destinazioni miste vale il principio della destinazione prevalente;
- h) Sono ammessi interventi di ampliamento una tantum, degli edifici esistenti alla data di adozione delle presenti norme, nei limiti del 20% della SLP esistente nel rispetto dei vincoli igienici, ambientali e paesaggistici. Tali ampliamenti sono consentiti in adiacenza o in prossimità agli edifici esistenti, nei limiti delle altezze esistenti e comunque non superiori a quelle ammesse nelle zone E in cui ricadono. Per tali edifici sono ammessi il cambio di destinazione d'uso nei limiti di cui al precedente comma c);
- i) Per il recupero di ex maggenghi, baite o strutture agricole tradizionali di montagna, dovranno rispettarsi le caratteristiche dei materiali tradizionali pre-esistenti, anche nei casi di ricostruzione, con utilizzo di legno, pietra e soluzioni tecnologiche compatibili purché orientate alla autonomia energetica;
- j) Nel territorio compreso nel Parco dell'Adamello sono prevalenti le norme del PTC.

Art. 50 Area agricola produttiva – E1

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

50.1 Modalità di intervento

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

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

Dotazione minima per l'edificazione: sono ammessi, in funzione dei differenti tipi di coltura in atto o delle diverse tipologie edilizie, gli indici fondiari di cui all'art. 59 della L.R. 12/2005; ai fini del calcolo dei suddetti parametri è necessaria la seguente dotazione di aree minime di superficie aziendale nel territorio comunale:

- mq. 50.000 per la residenza dell'imprenditore agricolo (nuovo impianto);
- mq. 10.000 per le attrezzature e infrastrutture produttive agricole (nuovo impianto).

Le nuove residenze rurali devono essere collocate in prossimità del centro aziendale esistente.

50.2 Parametri edilizi

Per gli interventi consentiti si applicano i seguenti indici e parametri

H	Altezza massima residenza	ml.	8,00 (esistente se >)
H	Altezza massima attrezzature	ml.	7,50
Dc	Distanza minima del fabbricato dai confini di proprietà	ml.	10,00



Df	Distanze minima tra fabbricati	ml.	10,00
Ds	Distanza minima del fabbricato dalle strade	ml.	10,00

Nella zona E1, ai fini dell'applicazione degli indici, non verranno considerate le superfici da adibire a depositi di prodotti agricoli e cantine purché completamente interrati rispetto al livello del terreno naturale.

Nella zona E1 sono consentiti gli interventi d'installazione di torri e tralicci per impianti radio-ricetrasmittenti e di ripetitori per i servizi di telecomunicazione solo in posizioni compatibili con le esigenze paesistico - ambientali e tali da non determinare alcun rischio di inquinamento elettromagnetico.

Nell'ambito E1 sono inoltre consentiti:

- la realizzazione di infrastrutture tecniche di bonifica e di difesa del suolo, di opere di difesa idraulica, forestale e simili, nonché le attività di esercizio e di manutenzione delle stesse;
- la realizzazione di volumi tecnici di modesta entità, purché alberati adeguatamente lungo i lati del perimetro, relativi a: acquedotti, cabine elettriche, impianti di pompaggio per l'approvvigionamento idrico, irriguo e civile, cabine di decompressione per il gas;
- la realizzazione di modesti posti di ristoro (chioschi) al servizio della viabilità ciclabile, percorsi e spazi di sosta, raccordi viari di servizio ciclo-pedonale, di accesso ai nuclei o centri abitati esistenti, mantenendo comunque i caratteri tradizionali dei materiali e dei percorsi originali.

Le attività di cui ai precedenti commi sono consentite a condizione di operare il recupero ambientale della fascia di territorio interessata e di usare materiali, tecnologie e tipologie di manufatti coerenti con la cultura materiale e tradizionale dei luoghi.

Nell'ambito E1 esistenti e sono sempre ammessi interventi volti al miglioramento dell'assetto generale del verde, per il quale vanno individuate idonee soluzioni e prescritte le conseguenti attuazioni nel contesto di ogni intervento di trasformazione consentito.

In sede di intervento, per ragioni da giustificarsi con l'effettivo regime di proprietà dei suoli e la possibilità di edificare in prossimità ai nuclei agricoli individuati come ambito E1, non è considerata variante al Piano delle Regole e alla cartografia delle previsioni di piano la modifica a fini edificatori del perimetro dell'ambito E1 entro 60,00 ml. dal limite di zona, entro l'ambito E2.

Art. 51 Ambito agricolo di valenza paesistica – E2

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

51.1 Modalità di intervento

In tale ambito non sono ammesse nuove costruzioni destinate alle residenze dell'imprenditore agricolo e dei dipendenti dell'azienda, nonché destinate alle attrezzature e infrastrutture produttive di alcun tipo.

Nell'ambito E2 sono ammesse (con titolo abilitativo diretto) le opere di cui all'art. 59, comma 1, della L.R. 11 marzo 2005, n. 12 secondo la classificazione, le prescrizioni, le limitazioni e quanto definito di seguito:

- il recupero, la conservazione e il riuso agricolo del patrimonio edilizio esistente;
- costruzione delle opere di difesa idraulica, forestale, di canali di bonifica e opere similari: tali interventi sono comunque consentiti solo agli enti pubblici che statutariamente operano sul territorio;
- la costruzione di strade poderali e/o interpoderali purché alberate.

51.2 Parametri edilizi

Per gli interventi consentiti si applicano i parametri (altezze e distanze) previsti per le aree E1.

Gli ampliamenti una tantum consentiti sono utilizzabili una sola volta, in funzione di tali interventi l'Ufficio Tecnico Comunale effettua un'apposita registrazione degli ampliamenti concessi.

Nell'ambito E2 non sono consentiti gli interventi d'installazione di torri e tralicci per impianti radio-ricetrasmittenti e di ripetitori per i servizi di telecomunicazione.

Nell'ambito E2 sono inoltre consentiti:

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

Le attività di cui ai precedenti commi sono consentite a condizione di operare il recupero ambientale della fascia di territorio interessata e di usare materiali, tecnologie e tipologie di manufatti coerenti con la cultura materiale e tradizionale dei luoghi.

Nell'ambito E2 sono sempre ammessi interventi volti al miglioramento dell'assetto generale del verde, per il quale vanno individuate idonee soluzioni e prescritte le conseguenti attuazioni nel contesto di ogni intervento di trasformazione consentito.

Nell'ambito E2, inoltre, è consentita, previo convenzionamento con l'Amministrazione Comunale, la nuova costruzione di attrezzature agricole, solo se finalizzate ai trasferimenti di aziende agricole esistenti nel territorio comunale localizzate in ambiti o contesti incompatibili con le norme di PGT, ovvero per la realizzazione di un nuovo centro aziendale agricolo (attrezzature e residenze) o di attrezzature della filiera agro-alimentare, con modalità e tipologie da concordarsi con l'Amministrazione Comunale ed entro i parametri edificatori di cui all'ambito E1.

In sede di convenzionamento dovranno prevedersi opere di mitigazione e compensazione ambientale e/o di interesse pubblico anche esterne al comparto di intervento.

CAPO 5 – AREE ED ATTREZZATURE PER LA MOBILITA'

Art. 52 Attrezzature per la mobilità – AM

Gli impianti per la distribuzione del carburante e le relative stazioni di servizio sono ammessi (con titolo abilitativo diretto) esclusivamente su aree di adeguate dimensioni ed in posizione tale da non recare pregiudizio alla sicurezza della circolazione veicolare e pedonale.

All'interno del perimetro delle stazioni di servizio, sono ammesse attività commerciali a servizio della mobilità (pubblici esercizi ed esercizi di vicinato).

Non sono ammessi nuovi impianti su suolo pubblico (compresi i marciapiedi e i percorsi pedonali), né su aree private di pertinenza di edifici esistenti classificate nei diversi elaborati del PGT come ambiti/zone residenziali. Gli impianti ivi esistenti dovranno rilocalizzarsi e per gli stessi non sono ammessi ampliamenti ma solo interventi di ordinaria e straordinaria manutenzione.

Sono comunque ammessi nuovi impianti nelle fasce di rispetto al lato delle strade ovvero negli ambiti AM, acquisita l'eventuale autorizzazione dell'Ente proprietario della strada, con relativi accessori nei limiti delle prescrizioni e degli indici seguenti:



56.1 – Parametri edilizi

RC	Rapporto di copertura fondiario	%	50 (esistente se >)
Spd	Superficie permeabile drenante (fondiaria)	%	10
H	Altezza massima	ml.	6,50 (esistente se >)

L'Amministrazione Comunale e l'Ente proprietario della strada potranno richiedere distanze minime tra impianti di distribuzione carburanti situati lungo la stessa strada, nonché distanze minime dagli incroci, ferma l'osservanza delle norme del Ministero dell'Interno sulla sicurezza degli impianti di distribuzione di carburante e distanze dalle strade in osservanza del D.P.R. 16.12.1992, n. 495.

I nuovi impianti di autolavaggio sono consentiti se installati ad una distanza di almeno 10 m dalle strade pubbliche e dagli edifici non pertinenti alle stazioni di servizio. Tali impianti devono essere schermati da filari di alberi sempreverdi o da siepi verso la strada.

Nel calcolo del rapporto di copertura sono da comprendere le pensiline e le tettoie di protezione degli impianti di distribuzione del carburante.

Le stazioni di servizio lungo la viabilità principale potranno occupare, per formazione di parcheggi o piazzali per la mobilità, modeste aree anche al di fuori della fascia di rispetto, a condizione che non siano edificate e comunque dotate di opere di mitigazione ambientale (siepi, alberi, ecc.) e comunque nei limiti di mq. 500. Tali aree non concorrono alla superficie territoriale ai fini edificatori.

E' fatto obbligo di una adeguata piantumazione di alberi ad alto fusto lungo i lati perimetrali dell'area con esclusione del lato strada.

CAPO 6 – AREE PER SERVIZI PUBBLICI

Art. 53 Attuazione delle previsioni del Piano dei Servizi

Il Piano dei Servizi prevede le dotazioni di:

- servizi pubblici e d'interesse pubblico a carattere locale;
- infrastrutture di mobilità e di allacciamento ai pubblici servizi;
- servizi tecnologici.

L'attuazione delle previsioni in aree destinate a servizi pubblici, alla mobilità e per servizi tecnologici è realizzata dal Comune o altro Ente preposto, oppure da privati in regime di concessione o con convenzione.

Le aree "S" concorrono complessivamente alla verifica di dimensionamento della dotazione di servizi.

Le previsioni contenute nel Piano dei Servizi, sono prescrittive e vincolanti ai sensi dell'art. 9 della Legge Regionale n. 12/2005 e si attuano prevalentemente tramite l'acquisizione pubblica o l'accreditamento di interventi privati delle aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico, secondo l'individuazione grafica e nelle quantità contenute negli elaborati del Piano dei Servizi e in base a quanto specificato nelle schede attuative degli ambiti di trasformazione contenute nei Criteri attuativi del Documento di Piano.

L'acquisizione di aree e attrezzature per servizi da parte dell'Amministrazione Comunale può avvenire, in termini di legge, mediante esproprio o acquisizione bonaria oppure mediante cessione gratuita diretta, da parte dei privati, nell'ambito dell'attuazione di piani attuativi, ovvero tramite convenzionamento di aree ed attrezzature private ad uso pubblico.

Le previsioni del Piano dei Servizi sono comunque realizzabili con il concorso dei privati, in via prioritaria nei casi specificati dal Piano dei servizi e qualora l'Amministrazione Comunale lo ritenga utile. In tal caso è concessa ai privati la facoltà di proporre la realizzazione delle attrezzature previste dal Piano dei Servizi, su aree di loro proprietà o di proprietà pubblica o specificamente asservite all'uso pubblico, a loro intero carico o in compartecipazione con l'Amministrazione Comunale o con altro ente.

Ai sensi dell'art. 9, comma 15, della L.R. n. 12/2005 e s.m.i., la realizzazione di attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale, diverse da quelle specificamente previste dal Piano dei servizi, non comporta l'applicazione della procedura di variante al piano stesso ed è autorizzata previa deliberazione motivata del Consiglio Comunale.

Art. 54 Aree per servizi pubblici e di interesse pubblico – S 1/4

Nelle tavole del PGT vengono individuate le aree destinate a servizi pubblici e di interesse pubblico, di cui all'art. 9 della L.R. 11 marzo 2005, n. 12, classificate nel piano come aree S, che costituiscono le aree di standard esistenti e di progetto, di cui al D.M. 2 aprile 1968, n. 1444.

Sono servizi pubblici e di interesse pubblico i servizi e le attrezzature pubbliche:

- realizzati mediante interventi diretti di iniziativa pubblica o ceduti al Comune nell'ambito di piani attuativi;
- privati, di uso pubblico o di interesse pubblico, regolati da atto di asservimento o da regolamento d'uso, purché garantiscano lo svolgimento della relativa funzione a favore della popolazione residente e non residente eventualmente servita.

Non necessitano di condizioni di asservimento o regolamento d'uso i servizi tradizionali afferenti ad Istituti Religiosi, alle Amministrazioni Pubbliche, agli Enti pubblici o privati con finalità di assistenza socio-sanitaria o del settore dell'approvvigionamento energetico.

Le destinazioni d'uso ammesse sono quelle di seguito specificate, oltre all'eventuale residenza del personale di custodia, mentre sono escluse tutte le altre funzioni, salvo quanto di seguito diversamente specificato.

Sono consentite, in sede attuativa del Piano dei Servizi, permutate tra le diverse destinazioni d'uso per servizi senza ricorrere alla procedura di variante.

Le aree per attrezzature e servizi pubblici si distinguono in:

- aree S1 – aree per l'istruzione;
- aree S2 – aree a verde pubblico o ad uso pubblico;
- aree S3 – aree per attrezzature di interesse generale;
- aree S4 – aree a parcheggio.

L'edificabilità delle aree S è stabilita dal Piano dei Servizi (disposizioni attuative).

Nelle aree per attrezzature e servizi pubblici dovranno essere rispettati i limiti e le fasce di rispetto riportati secondo le rispettive definizioni contenute nelle Disposizioni attuative del Piano dei servizi.

CAPO 7 – AMBITI DI TRASFORMAZIONE CONTROLLATA

Art. 55 Ambiti soggetti a trasformazione controllata – ATC

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

- residenziale prevalente – ATR1 di via Brendibusio;
- residenziale prevalente – ATR2 di via Nazionale;
- residenziale prevalente – ATR3 di via Nazionale.;

55.1 - Modalità di intervento

Gli ambiti di trasformazione controllata – ATR - sono assoggettati a Permesso di Costruire Convenzionato (PCC) secondo le indicazioni della relativa Scheda attuativa di cui al Titolo 3 dei Criteri attuativi del Documento di Piano.

In sede di convenzionamento sono previste le dotazioni minime per servizi di cui all'art. 5 delle presenti norme o loro monetizzazione.

55.2 - Parametri edilizi

La capacità edificatoria degli ambiti di trasformazione controllata è definita in sede attuativa all'interno degli indici quantitativi previsti dal Documento di Piano che sono



confermati dalle presenti norme. In sede di variante al Piano delle Regole possono essere modificati i parametri edilizi qualitativi o relativi alle distanze ed alle altezze fermo restando la capacità insediativa (in termini di abitanti insediabili e di consumo di suolo) determinata dal Documento di piano.

It	Indice territoriale	Artt. 20 e 21 Criteri attuativi DP	
Rc	Rapporto di copertura fondiario	%	50
Spd	Superficie permeabile drenante (fondiaria)	%	40
H	Altezza massima	n. piani	2

TITOLO 4 – TERRITORIO SOGGETTO A TRASFORMAZIONE LIMITATA**CAPO 1 – CLASSIFICAZIONE DEGLI AMBITI SOGGETTI A TRASFORMAZIONE LIMITATA*****Art. 56 Individuazione delle fasce di rispetto***

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

- Aree ed immobili sottoposti a vincolo paesaggistico - ambientale - D.Lgs 42/2004;
- Rispetto stradale;
- Rispetto ferroviario;
- Rispetto idrogeologico;
- Rispetto cimiteriale;
- Rispetto delle linee di elettrodotti;
- Rispetto dei metanodotti;
- Rispetto dai corsi d'acqua del reticolo idrico e rete ecologica;
- Aree boscate;
- Perimetro del centro abitato.

Art. 57 Aree ed immobili sottoposti a vincolo paesaggistico - monumentale

Sulle aree assoggettate a vincolo paesaggistico e ambientale di cui alla seguente tabella, gli interventi sono assoggettati ad autorizzazione paesaggistica di cui al D.lgs n. 42/2004.

Gli interventi ammessi, nel rispetto dei parametri edilizi di zona, devono essere orientati alla tutela del bene ed alla conservazione delle caratteristiche tipologiche e morfologiche originarie come desumibili dall'analisi diretta del bene nonché dalla documentazione storica e in relazione al contesto nel caso di aree già edificate.

Fiumi, torrenti e corsi d'acqua pubblici e relative sponde D.Lgs. 42/04, art. 142, comma 1, lettera c)	Fiume Oglio Torrente Palobbia Torrente Cobello
Territori alpini e appenninici D.Lgs. 42/04, art. 142, comma 1, lettera d)	Le montagne per la parte eccedente i 1600 metri sul livello del mare per la catena alpina
Parchi e riserve nazionali e regionali D.Lgs. 42/04, art. 142, comma 1, lettera f)	Parco Regionale dell'Adamello
RETE NATURA 2000	
SIC - Siti di importanza comunitaria – Torbiere di Val Braone	
ZPS - Zone a protezione speciale – Parco Naturale dell'Adamello	

Rete ecologica comunale

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

Gli interventi ammessi devono essere orientati alla connessione tra gli agenti naturali e allo scambio della biodiversità prevedendo opportune opere di salvaguardia ambientale come previste dall'elaborato PR2 – Abaco morfologico e paesaggistico a cui si rimanda.

Il Fiume Oglio è individuato dal PTCP come corridoio secondario della rete ecologica provinciale e tutelato dalla Normativa del PTCP e dalle norme del PTC del Parco Oglio Nord



e le norme relative alla fascia A e B del PAI dell'Autorità di Bacino del Fiume Po, normativa che viene integralmente recepita dalle presenti norme.

Le parti di territorio considerate aree protette ZPS (Zone di Protezione Ambientale ex Direttiva Uccelli 79/409/CE) e SIC (Siti di Importanza Comunitaria ex Direttiva Natura Habitat 92/43/CE) sono sottoposte a salvaguardia ambientale.

Le aree inserite nel Parco dell'Adamello sono sottoposte a salvaguardia ambientale e regolate dal Piano Territoriale di Coordinamento vigente e dalle norme regionali in materia.

Art. 63 Zone destinate alla viabilità stradale e relative fasce di rispetto

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

Le fasce di rispetto stradale e le zone per la mobilità destinate alla viabilità comprendono:

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

L'indicazione grafica delle strade, delle intersezioni e dei parcheggi di nuova costruzione previsti dal PGT ha valore indicativo fino alla redazione del progetto dell'opera.

1) Le strade

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

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

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

Nessun accesso privato potrà essere aperto direttamente dalle aree che fronteggiano la strada in violazione alle norme e alle indicazioni delle tavole di PGT.

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

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

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

2) Le intersezioni

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

3) I parcheggi

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

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

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

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

- cabine di distribuzione dell'energia elettrica e del gas;
- impianti per la distribuzione del carburante ed edifici a servizio della viabilità.

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

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

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

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

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

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

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

I manufatti e le installazioni poste all'interno della fascia di rispetto stradale, che presentano uno sviluppo in altezza (alberi, pali, tralicci, antenne, ecc.), devono essere posizionati ad una distanza dal confine stradale superiore all'altezza degli elementi stessi, al fine di evitare eventuali cadute sulla sede stradale (cosiddetto "principio del ribaltamento").

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

Art. 59 Fasce di rispetto per la mobilità su ferro

Le zone di rispetto delle linee ferroviarie sono riservate alle opere e costruzioni connesse con l'esercizio del traffico ferroviario con l'esclusione di ogni altro tipo di edificio.

La distanza minima da osservarsi nella costruzione di nuovi edifici, od ampliamenti di quelli esistenti, ai lati dei tracciati ferroviari esistenti e del tracciato di ripristino o potenziamento della ferrovia, è normata dal D.P.R. 11 luglio 1980, n. 753 e successive modificazioni.

Art. 60 Zona di rispetto cimiteriale

La zona di rispetto cimiteriale comprende le aree di rispetto delle attrezzature cimiteriali, nelle quali non è ammessa alcuna nuova edificazione sia fuori terra che interrata nel rispetto del R.R. n.6/2004.



Il perimetro della zona di rispetto è sempre modificabile, previa deliberazione del Consiglio Comunale, senza che ciò comporti variante al Piano delle Regole.

Nella zona di rispetto cimiteriale è consentita l'ordinaria utilizzazione agricola del suolo.

Sono ammessi esclusivamente opere complementari alle attrezzature cimiteriali:

- parcheggi e spazi di manovra, sistemazioni a verde;
- piccoli chioschi, a titolo provvisorio, per le attività di servizio al cimitero;
- locali tecnici con esclusione della presenza di persone;
- servizi igienici a servizio della struttura.

Sono altresì ammesse le opere di urbanizzazione necessarie per l'accesso e la sosta sia ciclo-pedonale sia veicolare.

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

Art. 61 Zone di rispetto ai pozzi per acqua ad uso idropotabile

Le zone di rispetto ai pozzi per acqua ad uso idropotabile sono da intendersi quali fasce di tutela delle risorse idriche riferite alle acque destinate al consumo umano, che, per il territorio in esame si riferiscono ai pozzi dell'acquedotto comunale.

Le zone di rispetto di cui al precedente comma, generalmente, devono avere un'estensione di ml. 200 rispetto al punto di captazione, salvo le deroghe consentite (vedi cartografia) per i pozzi comunali; per tali zone valgono le prescrizioni dell'art. 6 del D.P.R. 24 maggio 1988, n.236, dell'art. 94 del d.lgs. 152/2006 e della DGR 7/12693/2003.

Art. 62 Fascia di rispetto delle linee di elettrodotti

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

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

Per le linee a tensione inferiore a 132 kV le distanze dei fabbricati sono quelle indicate dalla norma CEI 11-4, per le linee aeree e dalla norma CEI 11-17, per le linee sotterranee.

In caso di realizzazione di fabbricati in prossimità delle linee elettriche, la relativa compatibilità con la normativa vigente e con eventuali contratti di servitù di elettrodotto accessi sui terreni interessati, è soggetta a preventiva valutazione degli enti gestori delle linee.

In tal caso per le nuove costruzioni di edifici o luoghi destinati a permanenza di persone non inferiore alle 4 ore, l'Amministrazione Comunale può richiedere agli enti gestori il calcolo mirato delle "fasce di rispetto" in corrispondenza delle specifiche campate di linea interessate, determinate secondo le indicazioni del paragrafo 5.1 del Decreto del Ministero dell'Ambiente e Tutela del Territorio e del Mare del 29.5.2008 (in G.U. del 5.7.2008).

In cartografia di piano sono indicate le "distanze di prima approssimazione" (Dpa) relative a ciascun lato dell'asse di percorrenza degli elettrodotti, determinate secondo le indicazioni del paragrafo 5.1.3 del Decreto MATT 29.5.2008.

Art. 63 Fasce di rispetto dei metanodotti

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

Art. 64 Fasce di rispetto dai corsi d'acqua del reticolo idrico

Le fasce di rispetto dai corsi d'acqua del reticolo idrico principale e minore sono riportate nella cartografia di piano.

Al di fuori del centro abitato o dalle fasce di rispetto individuate in cartografia di piano, i nuovi edifici dovranno mantenere una distanza minima di ml. 10,00 dal reticolo idrico minore e rispettare le norme del PAI all'interno delle fasce A e B.

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

Art. 65 Rete ecologica

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

Il territorio agricolo (aree E2) ad est del centro abitato di Braone, corrispondente al parco dell'Adamello, e le aree corrispondenti alla sponda destra del fiume Oglio sono classificate come elemento di primo livello della RER (PTR).

La fascia di territorio agricolo (aree E1/E2) tra il parco dell'Adamello e il fiume Oglio è classificata come elemento di secondo livello della RER (PTR).

In corrispondenza della località Brendibusio e del torrente Palobbia sono individuati due varchi da preservare da interventi antropici.

A scala comunale le aree agricole E2 di valenza paesistica ambientale rappresentano l'integrazione rispetto il PTR e PTCP della rete ecologica.

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

A scala comunale le fasce di rispetto del reticolo idrico minore rappresentano l'integrazione rispetto il PTR e PTCP della rete ecologica. Gli interventi ricadenti entro tali fasce sono regolamentati dal precedente articolo.

Sono comunque richiamate le modalità di cui all'Abaco morfologico e paesaggistico – PR 2.

Art. 66 Perimetro del centro abitato

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



TITOLO 5 – TERRITORIO NON SOGGETTO A TRASFORMAZIONE

CAPO 1 – CLASSIFICAZIONE DEGLI AMBITI NON SOGGETTI A TRASFORMAZIONE

Art. 67 Classificazione degli ambiti non soggetti a trasformazione

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

- aree coincidenti con il reticolo idrico principale e minore;
- le aree all'interno della classe 4 di fattibilità geologica.

Art. 68 Prescrizioni per gli ambiti non soggetti a trasformazione

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

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

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

TITOLO 6 – DISPOSIZIONI PARTICOLARI

CAPO 1 – CONTENUTI E DISPOSIZIONI PARTICOLARI

Art. 68 Installazione di impianti radio-ricetrasmittenti e ripetitori per i servizi di telecomunicazione

Gli interventi di installazione di torri e tralicci per impianti radio-ricetrasmittenti e ripetitori per i servizi di telecomunicazione, ove non esclusi, per esigenze paesistico - ambientali, dalle norme specifiche delle diverse zone, sono ammessi esclusivamente su aree per servizi pubblici e di uso pubblico e sono soggetti a controllo paesistico dell'inserimento in rapporto alle preesistenze e al contesto e sono ammessi solo in posizioni con il minore impatto visivo possibile dei manufatti, evitando superfici metalliche riflettenti e tali da non determinare alcun rischio di inquinamento elettromagnetico.

Per tali interventi si dovrà attenersi ai criteri dettati dal PTPR (volume 7, capitolo 3) e a quanto indicato nella D.G.R. 11 dicembre 2001, n. VII/7351 come recepiti dal PTR vigente.

Art. 69 Traslazione edificatoria in aree contigue

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

Art. 70 Rapporti di natura civilistica tra lotti confinanti

Tutte le norme e le previsioni del PGT hanno efficacia fatti salvi tutti i diritti e le servitù di terzi, attive e passive, formatesi e/o definite a vario titolo sui singoli lotti e proprietà e nei rapporti tra i singoli lotti ed i lotti ad essi confinanti.

Pertanto le norme del PGT, in particolare le presenti norme del Piano delle Regole, non costituiscono né si configurano come elementi derogatori rispetto a tali situazioni.

Art. 71 Deroghe

Ai sensi dell'art. 40 della Legge Regionale 11 marzo 2005 n. 12, la deroga alle presenti norme, nei casi di cui ai successivi commi, è consentita esclusivamente per edifici ed impianti pubblici o di interesse pubblico, previa deliberazione del consiglio comunale, senza necessità di preventivo nullaosta regionale e con comunicazione dell'avvio del procedimento agli interessati ai sensi dell'articolo 7 della legge 241/1990.

La deroga, nel rispetto delle norme igieniche, sanitarie e di sicurezza, è ammessa esclusivamente ai limiti di densità edilizia, di altezza e di distanza tra i fabbricati stabiliti dal piano delle regole, dal piano dei servizi e dai piani attuativi.

La deroga può essere assentita anche ai fini dell'abbattimento delle barriere architettoniche e localizzative, nei casi ed entro i limiti indicati dall'articolo 19 della Legge Regionale 20 febbraio 1989 n. 6.

Art. 72 Varianti al Piano delle regole

Le previsioni del Piano delle Regole sono sempre modificabili, anche in ragione di una diversa definizione e individuazione delle zone e dei parametri da questi stabiliti.

Il Piano delle Regole non potrà modificare gli assetti quantitativi predeterminati e regolamentati dal Documento di piano in quanto obiettivi dello stesso relativi ai nuovi



ambiti di trasformazione controllata (ATC) aventi capacità edificatoria massima, fatto salvo per la definizione dei parametri edilizi e le norme di dettaglio tipo-morfologiche.

Non sono considerate varianti al piano delle regole le rettifiche ai perimetri di ambiti in sede di rilievi e aggiornamenti cartografici particolareggiati e le rettifiche di cui all'art. 13, comma 14-bis della L.R. n. 12/2005.

Art. 73 Prevalenza

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

Art. 74 Utilizzazione di aree e costruzioni in contrasto con il piano di governo del territorio

L'uso di terreni che risulti in atto alla data di approvazione del PGT che sia in contrasto con previsioni degli atti del PGT può essere mantenuto sino all'approvazione dei progetti, del piano attuativo, dell'atto di programmazione negoziata o del progetto di opera pubblica che dia esecuzione alle suddette previsioni.

Le costruzioni, che contrastino con le previsioni o le prescrizioni degli atti del PGT, che risultino esistenti alla data dell'adozione del PGT, possono costituire oggetto di interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e risanamento conservativo; detta facoltà può essere esercitata solo sino all'approvazione dei progetti, del piano attuativo o del progetto di opera pubblica che dia attuazione agli atti del PGT.

Art. 75 Componente geologica, idrogeologica e sismica

Gli elaborati relativi all'assetto geologico, idrogeologico e sismico, allegati e richiamati come parte integrante dei Criteri attuativi del Documento di Piano sono recepiti integralmente dalle presenti norme, e costituiscono la documentazione di riferimento per la Componente geologica, idrogeologica e sismica, in attuazione dell'art. 57 della L.R. 12/2005.

Art. 76 Raccordo con le previsioni del Parco dell'Adamello

Le aree ricomprese nel Parco dell'Adamello sono regolamentate dalle NTA del PTC approvato con DCR 22 novembre 2005, n. VIII/74

Ogni intervento, all'interno del Parco, è subordinato ad autorizzazione dell'Ente parco nel rispetto del PTC vigente.

Art. 77 Raccordo con le prescrizioni del Rapporto Ambientale

Il Rapporto Ambientale della VAS prevede per i nuovi ambiti di trasformazione controllata (ATC) azioni di mitigazione che sono recepite e integrano le presenti norme.

In sede di presentazione dei titoli abilitativi gli interventi dovranno dimostrare il recepimento delle azioni mitigative laddove di carattere prescrittivo.