



INDICE

TITOLO 1 - DISPOSIZIONI PRELIMINARI E GENERALI.....	5
CAPO 1 - CONTENUTI DEL PIANO DELLE REGOLE.....	5
<i>Art. 1 Contenuti ed elaborati del Piano delle Regole</i>	<i>5</i>
<i>Art. 2 Classificazione del territorio</i>	<i>6</i>
CAPO 2 – DISPOSIZIONI GENERALI DEL PIANO DELLE REGOLE	7
<i>Art. 3 Requisiti qualitativi e di efficienza energetica degli interventi</i>	<i>7</i>
<i>Art. 4 Esame dell'impatto paesistico dei progetti</i>	<i>8</i>
<i>Art. 5 Piani Attuativi, dotazioni minime e mutamenti di destinazioni d'uso commerciali.....</i>	<i>9</i>
<i>Art. 6 Soluzioni planivolumetriche negli ATC</i>	<i>12</i>
<i>Art. 7 Esecuzione delle opere di urbanizzazione ed autorimesse.....</i>	<i>12</i>
<i>Art. 8 Dotazione di parcheggi privati</i>	<i>13</i>
<i>Art. 9 Viabilità pubblica o di uso pubblico di nuovo impianto</i>	<i>13</i>
<i>Art. 10 Individuazione del Tessuto Urbano Consolidato</i>	<i>14</i>
CAPO 3 - NORMA TRANSITORIA.....	15
<i>Art. 11 Piani attuativi vigenti o adottati</i>	<i>15</i>
TITOLO 2 - DEFINIZIONI URBANISTICHE	16
CAPO 1 - INDICI E PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI	16
<i>Art. 12 Definizione degli interventi edilizi</i>	<i>16</i>
<i>Art. 13 Incentivazione premiale (%).....</i>	<i>16</i>
<i>Art. 15 St(mq) - superficie territoriale</i>	<i>16</i>
<i>Art. 16 Sf(mq) – superficie fondiaria</i>	<i>16</i>
<i>Art. 17 RC (mq/mq) – rapporto di copertura</i>	<i>17</i>
<i>Art. 18 If- It (SLP/mq) – indice di densità fondiaria e territoriale.....</i>	<i>17</i>
<i>Art. 19 Ic (mq/mq) – indice di compensazione.....</i>	<i>17</i>
<i>Art. 20 Slp (mq) – superficie lorda di pavimento.....</i>	<i>17</i>
<i>Art. 21 V(mc) – volume.....</i>	<i>18</i>
<i>Art. 22 Sc (mq.) – superficie coperta</i>	<i>18</i>
<i>Art. 23 Esclusioni</i>	<i>18</i>
<i>Art. 24 Spd(%) – superficie permeabile drenante</i>	<i>19</i>
<i>Art. 25 H(ml) – altezza dei fabbricati</i>	<i>19</i>
CAPO 2 - DISTANZE.....	21
<i>Art. 26 Disposizioni generali per le distanze</i>	<i>21</i>
<i>Art. 27 Dc(ml) – distanza minima degli edifici dal confine.....</i>	<i>22</i>

Art. 28 Df (ml) – distanza minima tra gli edifici	22
Art. 29 Ds (ml) – distanza minima dei fabbricati al ciglio stradale	23
Art. 31 Recinzioni, muri di sostegno e morfologia dei terreni.....	24
CAPO 3 - DESTINAZIONI D'USO	26
Art. 32 Generalità.....	26
Art. 33 Destinazioni principali e destinazioni escluse.....	26
Art. 34 Classificazione delle destinazioni d'uso.....	26
Art. 35 Norme speciali per le attività secondarie e terziarie.....	31
TITOLO 3 - TERRITORIO DELLE TRASFORMAZIONI.....	33
CAPO 1 – CLASSIFICAZIONE DEI TESSUTI, DISCIPLINA D'USO E PRESCRIZIONI.....	33
Art. 36 Campo di applicazione e classificazione.....	33
Art. 37 Divisione in tessuti urbani omogenei, ambiti e aree	36
Art. 38 Ambiti di esclusione dal recupero ai fini abitativi dei sottotetti esistenti	37
Art. 39 Obiettivi nei permessi di costruire convenzionati.....	37
Art. 40 - Destinazioni d'uso negli Ambiti NAF e RC	37
CAPO 2 – NUCLEI DI ANTICA FORMAZIONE.....	38
Art. 41 - Nuclei storici di antica formazione – ambiti NAF.....	38
Art. 42 - Criteri e prescrizioni per gli interventi edilizi negli ambiti NAF.....	38
Art. 43 Modalità di intervento negli ambiti NAF.....	40
CAPO 3 – TESSUTI URBANI DI COMPLETAMENTO	45
Art. 44 Ambito residenziale prevalente consolidato – RC	45
Art. 45 Verde privato- VP	49
Art. 46 Ambito produttivo polifunzionale consolidato – P1/2	49
Art. 47 –Sintesi delle disposizioni per i tessuti urbani consolidati.....	52
CAPO 5 - SISTEMA DELLE AREE AGRICOLE.....	53
Art. 48 Aree per attività agricole – E.....	53
Art. 49 Norme generali per la tutela paesaggistico-ambientale delle aree agricole.....	54
Art. 50 Edifici esistenti in area agricola non adibiti ad usi agricoli –ER	56
Art. 51 Interventi speciali e di ampliamento in aree agricole - ES	57
Art. 52 Area agricola produttiva – E1	58
Art. 53 Ambito agricolo di valenza paesistica – E2	60
CAPO 6 – AREE ED ATTREZZATURE PER LA MOBILITÀ.....	62
Art. 54 Attrezzature per la mobilità – AM.....	62
CAPO 7 – AREE PER SERVIZI PUBBLICI.....	63
Art. 55 Attuazione delle previsioni del Piano dei Servizi	63



<i>Art. 56 Aree per servizi pubblici e di interesse pubblico – S 1/4</i>	63
CAPO 8 – AMBITI DI TRASFORMAZIONE CONTROLLATA	65
<i>Art. 57 Ambiti soggetti a trasformazione controllata - ATC</i>	65
TITOLO 4 - TERRITORIO SOGGETTO A TRASFORMAZIONE LIMITATA	67
CAPO 1 – CLASSIFICAZIONE DEGLI AMBITI SOGGETTI A TRASFORMAZIONE LIMITATA	67
<i>Art. 58 Individuazione delle fasce di rispetto</i>	67
<i>Art. 59 Aree sottoposte a salvaguardia ambientale</i>	67
<i>Art. 60 Area di salvaguardia urbanistico - edilizia (infrastrutture sovracomunali)</i>	68
<i>Art. 61 Area di salvaguardia urbanistico-edilizia (infrastrutture comunali)</i>	68
<i>Art. 62 Aree ed immobili sottoposti a sottoposti a vincolo monumentale</i>	68
<i>Art. 63 Zone destinate alla viabilità stradale e relative fasce di rispetto</i>	69
<i>Art. 64 Zona di rispetto cimiteriale</i>	71
<i>Art. 65 Zona di rispetto depuratori</i>	71
<i>Art. 66 Zone di rispetto ai pozzi per acqua ad uso idropotabile</i>	71
<i>Art. 67 Fascia di rispetto delle linee di elettrodotti</i>	71
<i>Art. 68 Fasce di rispetto dei metanodotti</i>	72
<i>Art. 69 Fasce di rispetto dai corsi d’acqua del reticolo idrico</i>	72
<i>Art. 70 Aree boscate</i>	73
<i>Art. 71 Perimetro del centro abitato</i>	73
<i>Art. 72 Ambiti di rinaturalizzazione- AR</i>	73
TITOLO 5 - TERRITORIO NON SOGGETTO A TRASFORMAZIONE	74
CAPO 1 - CLASSIFICAZIONE DEGLI AMBITI NON SOGGETTI A TRASFORMAZIONE	74
<i>Art. 73 Classificazione degli ambiti non soggetti a trasformazione</i>	74
<i>Art. 74 Prescrizioni per gli ambiti non soggetti a trasformazione</i>	74
TITOLO 6 - DISPOSIZIONI PARTICOLARI	75
CAPO 1 - CONTENUTI E DISPOSIZIONI PARTICOLARI	75
<i>Art. 75 Installazione di impianti radio-ricetrasmittenti e ripetitori per i servizi di telecomunicazione</i>	75
<i>Art. 76 Traslazione edificatoria in aree contigue</i>	75
<i>Art. 77 Rapporti di natura civilistica tra lotti confinanti</i>	75
<i>Art. 78 Deroghe</i>	75
<i>Art. 79 Varianti al Piano delle regole</i>	76
<i>Art. 80 Prevalenza</i>	76
<i>Art. 81 Utilizzazione di aree e costruzioni in contrasto con il piano di governo del territorio</i>	76
<i>Art. 82 Componente geologica, idrogeologica e sismica</i>	76
<i>Art. 83 Raccordo con previsioni del Parco dell’Oglio Nord</i>	76



TITOLO 1 - DISPOSIZIONI PRELIMINARI E GENERALI

CAPO 1 - CONTENUTI DEL PIANO DELLE REGOLE

Art. 1 Contenuti ed elaborati del Piano delle Regole

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

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

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

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

Il Piano delle regole nel rispetto delle disposizioni contenute nel Documento di piano: disciplina le modalità e le procedure per l'attuazione diretta delle previsioni;

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

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

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

Il P.G.T. si attua :

- attraverso piani attuativi (piani esecutivi, piani di lottizzazione, piani di recupero, programmi integrati di intervento, piani particolareggiati e gli altri piani ammessi dalla normativa vigente) quando previsto dal Documento di Piano e/o Piano delle Regole;
- 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	Carta degli ambiti territoriali - tavola d'insieme
PR 3b	Carta degli ambiti territoriali - nord
PR 3c	Carta degli ambiti territoriali - sud
PR 4a	Nuclei di antica formazione - analisi tipologica
PR 4b	Nuclei di antica formazione - modalità di intervento
PR 5	Carta dei vincoli
PR 6	Carta del PTC del Parco dell'Oglio

Art. 2 Classificazione del territorio

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

- a) territorio delle trasformazioni: riguardante il tessuto urbano consolidato, i nuovi ambiti di trasformazione, le aree agricole di concentrazione edilizia, le aree a servizio della mobilità ed i servizi pubblici di interesse generale;
- b) territorio soggetto a trasformazione limitata: riguardante aree del tessuto urbano consolidato e le aree agricole assoggettate a vincoli architettonici, ambientali e paesaggistici, le aree delle fasce di rispetto, la rete ecologica comunale;
- c) territorio non soggetto a trasformazioni: riguardante aree coincidenti il reticolo idrico e relative fasce di salvaguardia idrogeologica.

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

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



CAPO 2 – DISPOSIZIONI GENERALI DEL PIANO DELLE REGOLE

Art. 3 Requisiti qualitativi e di efficienza energetica degli interventi

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

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

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

1. Le fonti energetiche da utilizzare in via prioritari per ogni tipo di impianto sono quelle rinnovabili ovvero le risorse che hanno la capacità di riprodursi in un tempo minore di quello in cui vengono consumate. Fra di esse vi sono: energia solare; energia geotermica; energia eolica.
2. Tutti gli edifici devono progressivamente migrare verso l'utilizzo di fonti energetiche rinnovabili, con particolare riferimento alla riduzione del consumo di combustibili fossili.
3. Devono essere incentivati e assicurati comportamenti individuali e collettivi nonché accorgimenti tecnici che consentano un uso razionale dell'acqua e la riduzione degli sprechi.
4. Il progetto edilizio e impiantistico deve avvenire in modo integrato tenendo conto dei diversi fattori che influenzano il bilancio energetico della costruzione e in particolare:
 - la localizzazione;
 - la morfologia del lotto di intervento;
 - la forma dell'edificio;
 - l'uso;
 - le abitudini degli utenti;
 - le tecnologie e i materiali impiegati.
5. Il progetto definisce, sulla base dei fattori di cui sopra, la migliore soluzione energetica (edilizia e impiantistica) scegliendo opportunamente:
 - la fonte, il generatore, il sistema di trasmissione e diffusione per la climatizzazione estiva e invernale, preferibilmente combinata;

- i sistemi di gestione dell'illuminazione;
 - i meccanismi di gestione e controllo delle acque (potabile e reflue).
6. In ogni caso il progetto deve fornire soluzione adeguate affinché siano garantiti adeguate prestazioni microclimatiche in ogni periodo dell'anno (progettazione integrata caldo-freddo).
 7. Il Regolamento edilizio definisce i requisiti di sostenibilità e di efficienza energetica degli interventi obbligatori sulla base di standard riconosciuti.
 8. la nuova costruzione, compresa la totale demolizione e ricostruzione (sostituzione edilizia), è consentita qualora vi sia una diminuzione certificata del fabbisogno annuo di energia primaria per la climatizzazione invernale del nuovo edificio superiore al 30% rispetto al rispettivo valore limite previsto dai provvedimenti regionali di cui agli artt. 9 e 25 della L.R. 24/2006. In ogni caso la classe energetica dei nuovi edifici residenziali non dovrà essere inferiore alla **classe "B"**. A conclusione dell'intervento il proprietario deve dotarsi dell'attestato di certificazione energetica dell'intero edificio.
 9. Gli edifici classificati in classe energetica "A" hanno diritto ad una riduzione del contributo di costruzione (oneri di urbanizzazione) pari al 100% nel caso di utilizzo di sistemi geotermici e del 50% negli altri casi.
 10. Gli isolamenti termici o cappotti termici dei muri perimetrali, nei limiti della normativa vigente, non sono quantificati ai fini del calcolo della volumetria o SLP dell'edificio.

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

Sono escluse dall'esame dell'impatto paesistico le lavorazioni dei terreni che rientrano nelle



normali pratiche colturali agricole.

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

Il grado di incidenza del progetto e la valutazione dell'impatto paesistico sono determinati dal progettista sulla base delle disposizioni contenute nelle Norme di Tutela e Indirizzo Paesaggistico contenute nella Carta del Paesaggio e negli elaborati del Piano delle regole che si intendono interamente recepite dalle presenti norme.

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

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

Art. 5 Piani Attuativi, 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, 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 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.

L'attivazione parziale di un Piano Attuativo (PCC esclusi) dovrà essere dotato di "masterplan", a cura e spese del soggetto attuatore, condiviso con le restanti proprietà al fine di non pregiudicare le possibilità edificatorie future. Non necessita di condivisione con le restanti proprietà nel caso di perequazione urbanistica in quote proporzionali sia nella capacità edificatoria che nella dotazione di servizi prevista dal PGT.

I contenuti minimi del Masterplan riguardano: l'individuazione degli stralci funzionali, le previsioni planovolumetriche, la ripartizione dei diritti edificatori e della dotazione di servizi, la dimostrazione di allacciamento funzionale ai servizi a rete, lo schema di convenzione urbanistica attuativa di cui sopra.

I piani attuativi di recupero del tessuto urbano consolidato potranno prevedere la suddivisione degli ambiti da esso interessati in unità minime di intervento per alcune delle quali, ricorrendone la necessità o l'opportunità, può essere prescritta dall'Amministrazione comunale o dal Servizio Tecnico l'eventuale presentazione del Masterplan di cui al precedente comma.

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

Per agevolare il recupero del tessuto urbano consolidato, i piani attuativi potranno prevedere,

per le destinazioni residenziali, una dotazione minima di 26,00 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 residenziali è stabilita nella misura di 6 mq./ab. insediabili (non monetizzabile salvo che per gli interventi di recupero del patrimonio esistente).

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

Ambito - Comparti	Dotazione minima
ATC	Determinata in 26 mq/ab per le destinazioni residenziali. Per altre destinazioni ammesse: $\geq 10\%$ SLP per destinazioni secondarie, $\geq 100\%$ SLP per destinazioni terziarie e 200% della SLP per Medie Strutture di Vendita con sup. ≥ 150 mq.
Tessuto urbano consolidato	Determinata in 26,00 mq/ab per le destinazioni residenziali. Per altre destinazioni ammesse: $\geq 10\%$ SLP per destinazioni secondarie, $\geq 100\%$ SLP per destinazioni terziarie e $\geq 200\%$ SLP per Grandi Strutture di Vendita e Medie Strutture di Vendita con sup. ≥ 150 mq. Il calcolo della dotazione di servizi è limitato al solo incremento insediativo e/o sull'incremento di volumetria/SLP.
NAF	Determinata in 18,00 mq/ab per le destinazioni residenziali. Per altre destinazioni ammesse: $\geq 10\%$ SLP per destinazioni secondarie, $\geq 100\%$ SLP per destinazioni terziarie e $\geq 200\%$ SLP per Grandi Strutture di Vendita e Medie Strutture di Vendita con sup. ≥ 150 mq. Il calcolo della dotazione di servizi è limitato al solo incremento insediativo e/o sull'incremento di volumetria/SLP.

Monetizzazione

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

Prescrizioni nei PA

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

- a. la perimetrazione dei piani attuativi entro gli Ambiti di trasformazione controllata come individuati nella cartografia di Documento di piano; è sempre ammessa l'attuazione per stralci funzionali;
- b. il rilievo topografico delle aree; in particolare per quanto concerne l'applicazione dei parametri urbanistici edificatori (indici), faranno fede tali risultanze da rilievo planimetrico e catastale, fermo restando la capacità edificatoria insediabile quando predeterminata;
- c. il rispetto dei criteri specifici ed il raggiungimento degli obiettivi determinati delle Schede



operative e attuative di comparto;

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

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

f. 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.

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 di impegno alla monetizzazione da versarsi all'efficacia del titolo abilitativo.

Prescrizioni per i mutamenti di destinazione d'uso commerciali

Nei PA/PCC e interventi diretti, 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, con le dotazioni di cui alla precedente tabella.

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 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. con le dotazioni di cui alla precedente tabella.

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

Art. 6 Soluzioni planivolumetriche negli ATC

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 tipomorfologiche, 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 che privati entro la fine dei lavori medesimi così come le altre opere eventualmente pattuite nelle convenzioni e non diversamente disciplinate.

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

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

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

Le autorimesse, al di fuori dei nuclei di antica formazione, non sono computabili ai fini volumetrici bensì ai fini della superficie coperta, e per loro si applica il regime di cui all'art. 69 della L.R. n. 12/2005.

Quando realizzate esterne agli edifici non 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.



Le autorimesse interraste potranno avere una 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 ed 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 fino a ml. 3,00 di distanza dai confini e ml. 3,00 dagli edifici e comunque nel rispetto dei diritti di terzi.

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

Art. 8 Dotazione di parcheggi privati

La dotazione di parcheggi privati, al di fuori dei piani attuativi, dovuti ai sensi della L. 24 marzo 1989, n. 122, è stabilita dall'art. 13 delle Disposizioni per l'attuazione del Piano dei servizi.

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

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 mt. 1,80, con eventuali protezioni laterali di altezza non inferiore a cm.25 e, laddove le aree lo consentono, con fasce laterali verdi opportunamente piantumate.

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

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

operativa le soglie dimensionali minime.

La cartografia di piano individua le previsioni di nuova viabilità o potenziamento della stessa mediante formazione o allargamento di percorsi pedo-ciclabili: per le nuove costruzioni, anche nel caso di sostituzione edilizia, o nuove recinzioni, anche nel caso di demolizione e ricostruzione, poste in fregio a tali previsioni, al di fuori delle eventuali fasce di rispetto, dovrà essere osservato un arretramento rispetto al confine dell'area di pertinenza di almeno ml. 1,50 o in allineamento con le costruzioni esistenti per la formazione/allargamento di marciapiedi e/o per la formazione/allargamento della viabilità ciclabile e veicolare.

Art. 10 Individuazione del Tessuto Urbano Consolidato

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

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

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



CAPO 3 - NORMA TRANSITORIA

Art. 11 Piani attuativi vigenti o adottati

Fatte salve diverse norme di zona, per gli ambiti del tessuto urbano consolidato nei quali sono in corso di attuazione le previsioni di strumenti attuativi definitivamente approvati e convenzionati prevalgono le previsioni contenute nei piani esecutivi 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 approvati e le prescrizioni di cui al commi precedenti in fase convenzionale.

Per gli ambiti suddetti in fase di attuazione, le previsioni convenzionali possono sempre conformarsi alla disciplina del Piano di governo del territorio, per gli ambiti territoriali in cui ricadono, previa variante di recepimento.

TITOLO 2 - DEFINIZIONI URBANISTICHE

CAPO 1 - INDICI E PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI

Art. 12 Definizione degli interventi edilizi

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

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

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

Art. 16 Sf(mq) – superficie fondiaria

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

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

La superficie fondiaria costituisce l'area di pertinenza della volumetria insediata secondo il



rapporto ammesso per ogni zona o ambito, indipendentemente da qualsiasi frazionamento o passaggio di proprietà.

Nelle zone pubbliche e di interesse generale, la superficie fondiaria è la superficie di effettiva pertinenza degli edifici o delle attrezzature, comprensiva degli spazi di parcheggio privato aperti al pubblico posti all'esterno di eventuali recinzioni. L'area di pertinenza, una volta utilizzata a scopo edificatorio, non può essere nuovamente utilizzata al medesimo scopo. Il Comune ha sempre la facoltà di richiedere la trascrizione di un vincolo pertinenziale, a cura e spese del proprietario. Tale trascrizione è obbligatoria per l'edificazione nelle aree agricole e nei piani attuativi.

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

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

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

E' il rapporto tra la superficie lorda di pavimento (SLP) 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 laddove previsto.

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

L'indice che quantifica i diritti edificatori (in SIp) trasferibili in aree edificabili residenziali e produttive soggette a pianificazione attuativa, a fronte della cessione gratuita di aree soggette alla compensazione. Tale indice può essere previsto per quelle aree destinate a servizi pubblici predeterminate dal Piano dei servizi.

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

Per Superficie Lorda di Pavimento si intende la somma della superficie lorda di tutti i piani, interrati, seminterrati e fuori terra, compresi gli eventuali soppalchi, dell'edificioⁱ 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 SIp, 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 sommando le Superfici Lorde di Pavimento di ogni piano moltiplicate per l'altezza teorica fissa di ml. 3,00 virtuale.

Art. 22 Sc (mq.) – superficie coperta

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

Sono esclusi dal calcolo della SC le parti aggettanti aperte come balconi, gronde e simili, con eccezione di quelli aventi profondità (misurata dal limite della delimitazione perimetrale esterna dell'edificio cui sono addossati al limite del lato aperto) maggiore di m. 1,50. Nel caso di profondità maggiori è computata per l'intero oggetto.

Art. 23 Esclusioni

Sono escluse del calcolo della SLP, della superficie coperta (SC) e della volumetria (V), del Rapporto di copertura (RC), della distanza dal corpo principale di proprietà fino a ml. 3,00, ma concorrono al calcolo del rapporto di Superficie permeabile drenante (Spd) e del contributo di costruzione se dovuto:

1. le superfici ai piani interrati o seminterrati o piani terra, con espressa destinazione d'uso a : cantina, deposito, sottonegozio, deposito carrozzine e biciclette, e mezzi di trasporto per persone disabili, locali per l'uso comune dei residenti, locali per impianti a servizio dell'edificio, locali per il ricovero delle autovetture, compresi gli spazi di accesso e di manovra. Tutti i sopraccitati locali non possono avere un'altezza massima, misurata all'intradosso della soletta di copertura, superiore a ml. 2,50.
2. 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;
3. le superfici destinate a porticati aperti su tre lati, logge, balconi, terrazze, giardini pensili e a cavedio; le superfici nette dei vani scala aperti permanentemente e dei vani corsa degli impianti di sollevamento, nonché dei vani macchina a servizio degli stessi e comunque tutte le superfici permanentemente aperte e senza schermature di alcun genere, purché non eccedenti il 20% della Slp della singola unità immobiliare; se superiore al 20% le superfici si calcolano interamente;
4. le superfici sottostanti le tettoie o pensiline aperte destinate a copertura di posti auto o di passaggi pedonali.
5. le superfici dei corpi accessori esterni di cui al successivo art. 30.
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. I porticati e i pilotis, anche se chiusi con vetrata, purché di uso pubblico;
 8. Le scale aperte almeno su tre lati;
 9. 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;
 10. Le superfici degli spazi aperti dei cavedi, delle vasche d'acqua e delle piscine.
 11. Le superfici dei vani ascensore e occupate da impianti tecnologici (centrali termiche, autoclavi, ecc.) che costituiscono parte comune a più unità immobiliari;
 12. I vani scala che costituiscono parti comune a più unità immobiliari;
 13. Le superfici occupate da impianti tecnologici non attinenti la produzione (quali ad es. cabine elettriche, cabine gas e simili purché richieste dagli enti gestori dei servizi a rete);
 14. Le superfici di pensiline o tettoie, aperte almeno su tre lati (anche con pilastri di sostegno), per la parte eccedente il 10% della SIp ammessa. Qualora tale superficie coperta ecceda il 10%, la stessa verrà computata interamente.

Art. 24 Spd(%) – superficie permeabile drenante

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

Sono considerate permeabili le superfici relative ai percorsi pedonali, marciapiedi e accessi carrai interni al lotto nei limiti minimi alla loro funzionalità.

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

Sono considerate permeabili le superfici scoperte di piscine, vasche d'acqua e fontane.

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 piantumato.

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

Art. 25 H(ml) – altezza dei fabbricati

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

L'altezza, anche ai fini del calcolo della volumetria reale, si misura dalla quota zero della strada esistente o di progetto fino all'intradosso dell'ultima soletta, per coperture a falde, fino all'altezza media al di sotto di queste, misurata al netto delle strutture portanti (travetti, colmi e coibentazione).

Per gli edifici produttivi si fa riferimento al sottotrave di copertura o imposta del carro-ponte.

L'altezza quando riferita al n. di piani e data con l'equivalenza di ml. 3,00 teorici per ogni piano. Negli ambiti produttivi e agricoli produttivi (P e E1) l'A.C. ha la facoltà di concedere altezze superiori a motivate esigenze per impianti, quali camini, torri di raffreddamento e silos.

Per gli edifici produttivi si fa riferimento al sottotrave di copertura o imposta del carro-ponte.

Ai fini del calcolo dell'altezza non sono considerati i piani seminterrati aventi fino ad un' altezza massima fuori terra di m.1,20.



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, dalla facciata.

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.

E' sempre ammessa l'edificazione a confine o in aderenza ad altri edifici, per stato di fatto o per accordo tra i proprietari confinanti, e previa valutazione dell'Amministrazione è ammessa l'edificazione a confine stradale per mantenere l'allineamento di cortina edilizia, sempre fatti salvi i diritti di terzi.

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 NAF (Nuclei di Antica Formazione) per i quali valgono le distanze esistenti o in allineamento con gli edifici e spazi pubblici esistenti. Rimangono comunque valide le disposizioni del Codice Civile. In caso di ricostruzione possono essere mantenute le distanze pre-esistenti

Fermo restando quanto sopra previsto per i piani attuativi e i permessi di costruire convenzionato, in tutte gli ambiti del tessuto urbano consolidato (RC, P 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 all'altezza del fabbricato più alto con un minimo di ml. 5,00 (esistente se <)
Df	Distanze minima tra fabbricati	ml.	Pari all'altezza del fabbricato più alto con un minimo di ml. 10,00 (esistente se <)

Ds	Distanza minima del fabbricato dalle strade	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 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.

I minimi di cui ai commi precedenti possono essere ridotti a 0,00 m qualora sia intercorso un accordo tra i proprietari per realizzare gli edifici in reciproca aderenza. Tale accordo, qualora l'edificazione non avvenga contestualmente con un progetto unitario, deve essere trascritto nei registri immobiliari e riportato negli atti di compravendita.

I minimi possono, inoltre, essere ridotti, rimanendo comunque salvo l'obbligo di rispettare le norme sulle distanze minime tra i fabbricati, qualora sia intercorso accordo tra i proprietari confinanti; tale accordo deve essere trascritto nei registri immobiliari e riportato negli atti di compravendita.

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

Definisce la distanza tra le superfici coperte degli edifici.

La distanza fra gli edifici va calcolata perpendicolarmente 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.

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, e servizi pubblici, la distanza da altri fabbricati di proprietà non deve essere inferiore di ml. 3,00.

E' sempre ammessa l'edificazione in aderenza a muri ciechi di altri edifici e corpi accessori.

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

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

Si calcola misurando la distanza dell'edificio (superficie coperta) dal confine stradale, come definito dal D. Lgs. 285/92 e s.m.i., nel punto più prossimo tra gli stessi. Le distanze minime sono sempre in applicazione del regolamento attuativo di cui al DPR n. 495/1992 che si intende prevalente sul PGT e le sue norme.

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

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

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

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.).

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

E' sempre ammessa, in tutte le zone o ambiti del PGT, con esclusione degli ambiti non soggetti a trasformazione e/o trasformazione limitata, la costruzione di corpi accessori, ad un piano, per il solo utilizzo come ricovero attrezzi di tipo prefabbricato in legno, all'esterno degli edifici principali o in aree agricole per la manutenzione del fondo rurale e boschivo, fatti salvi i diritti di terzi e le distanze urbanistiche ridotte a ml. 5,00 dalle strade e, secondo codice civile, dagli edifici e dai confini.

L'altezza interna media (misurata dalla quota di riferimento) non potrà superare i ml. 2,10 e l'altezza in colmo i ml. 2,60, e la superficie netta non deve essere superiore a mq. 6,00, veranda compresa, con obbligo di piantumazione laterale (siepi, essenze tipiche o autoctone, ecc.).

Tali corpi accessori non concorrono alla definizione della superficie coperta (SC), del volume (V) e della SLP, bensì concorrono al calcolo del Rapporto di permeabilità (RP). Dovranno comunque essere rispettate le norme del Regolamento Locale d'Igiene e i diritti di terzi.

Per le aree agricole si applica la disciplina dell'art. 62, comma 1-bis, della L.R. n. 12/2005: le dimensioni massime dell'edificio accessorio sono aumentate fino a mq. 12,00 quando la superficie minima dell'area di riferimento è superiore a mq. 5.000 e non saranno ammessi corpi accessori su dossi ai fini del contenimento del loro impatto visivo, né sono ammesse pavimentazioni esterne e recinzioni.

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 e/o nuove costruzioni le cordonature a muretti di contenimento del terreno fino ad una altezza di cm. 60 misurata dalla quota del terreno o a piè di scarpata.

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

Il Regolamento Edilizio stabilisce le altezze di zona o specifica ulteriormente le altezze delle recinzioni.

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

Le recinzioni di tipo aperto sono costituite da muretto avente una altezza non superiore a cm. 60 e soprastante rete metallica o ringhiera o pannellature cieche in legno/metallo, per una altezza complessiva non superiore a ml. 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 aperte in essenze vegetali con eventuale rete metallica o staccionata in legno, non dovrà superare ml. 1,60 di altezza, e realizzate senza basamento e senza pilastri in cemento. Le altezze e le tipologie di recinzioni consentite negli ambiti di piano, quando non diversamente regolamentate da specifiche norme di zona, sono le seguenti:

Ambito o zona	Altezza massima (ml.)	Tipologia
NAF	Esistente o 2,00	Aperta o chiusa
RC e ATR	Esistente o 2,00	Aperta
P/ATP	Esistente o 2,00	Aperta o chiusa
E (residenza)	Esistente o 1,60	Aperta con obbligo di piantumazione perimetrale
E (produttivo)	Esistente o 1,60	Aperta con obbligo di piantumazione perimetrale
AM	Esistente o 2,50	Aperta o chiusa
S1/4	2,50	Aperta o chiusa

PGT

COMUNE DI PONTGLIO
PROVINCIA DI BRESCIA



Per la conservazione morfologica naturale dei terreni è fatto divieto di apportare variazioni altimetriche significative e comunque superiori a ml. 2,00, salvo i casi in cui sono necessarie opere di fondazione dei manufatti ed edifici, superfici e autorimesse interrato, 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 abitativo, deve essere incluso l'impegno al rispetto di dette destinazioni.

Art. 33 Destinazioni principali e destinazioni escluse

Per ciascun ambito o sotto ambito o comparto, il Documento di piano o il Piano delle regole identifica:

- a) La destinazione principale o specifica, in quanto riconosciuta come prevalente nella condizione di fatto o in quanto rappresenta la vocazione dell'area, che il Documento di Piano o il Piano delle regole intende confermare ed incentivare;
- b) Le destinazioni non ammissibili e pertanto escluse, in quanto in contrasto con la destinazione principale ovvero con quelle accessorie. 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.

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 di intrattenimento e spettacolo.
3. Attività di commercio all'ingrosso (come definite all'art. 4, comma 1, lett. a), del D.Lgs 114/98);
4. Impianti di distribuzione del carburante per autotrazione ed attività di servizio e vendita a questi connesse, secondo quanto stabilito dalla legislazione nazionale e regionale in materia.

5. Esercizi concernenti in via esclusiva l'esposizione e la vendita di merci ingombranti, non facilmente amovibili e a consegna differita (mobili, autoveicoli, attrezzature edili, prodotti per l'edilizia, ecc.), per i quali la superficie di vendita è computata nella misura di 1/12 della SLP se questa inferiore ai mq. 1.500 e 1/4 se questa è superiore a tale limite.

Sono inoltre considerate attività terziarie:

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

D) Attività produttive del settore primario (agricolo)

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

E) Usi complementari od accessori o compatibili

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

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

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



impattando sui ricettori ambientali fondamentali dell'uso principale, può fungere da supporto alla stessa o integrarla producendo miglioramenti ambientali, sociali 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.

- 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.

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

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

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

Negli ambiti produttivi e polifunzionali (P) sono ammessi esercizi di vicinato (VIC) con superficie non superiore a mq. 150 di SV (alimentari e bevande), medie strutture di vendita (MS) con superficie non superiore a mq. 600 di SV (alimentare) e non superiore a mq. 1.500 di SV (non alimentare).

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

2. Attività secondarie particolari

L'Amministrazione Comunale, in presenza di attività particolari, potrà imporre l'osservanza di maggiori distacchi dagli insediamenti circostanti e dalle strade, nonché l'adozione di particolari accorgimenti atti a prevenire eventuali pericoli di inquinamento idrico, atmosferico o acustico su specifico parere degli Enti competenti. Tutti gli impianti produttivi dovranno rientrare nei parametri fissati dalle vigenti leggi nazionali e regionali in materia di prevenzione dell'inquinamento. E' vietata la lavorazione e lo stoccaggio anche temporanei di rifiuti speciali (tossici, nocivi, industriali in genere). E' altresì vietata la installazione di industrie insalubri di prima classe come elencate nel D.M. 5 settembre 1994 e s.m.i. nel caso in cui le cause di insalubrità siano dovute all'effettivo ciclo produttivo. Allo scopo l'esercizio delle attività è subordinata anche alla presentazione di specifica documentazione illustrante il ciclo produttivo nonché all'impegno – reso sotto forma di atto d'obbligo unilaterale e pena la revoca del nulla osta all'esercizio dell'attività – ad individuare, monitorare ed adottare tutti gli accorgimenti necessari ad eliminare le eventuali cause di potenziale insalubrità e di inquinamento che possono condurre la lavorazione all'inserimento fra quelle denominate insalubri di prima classe. Le disposizioni di cui all'art.2.7.3.4. del vigente Regolamento Locale di Igiene Tipo

(approvato dalla Giunta Regionale con atto n.52097 del 7 maggio 1985) 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 e promozione dell'identità e della cultura locale.

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



TITOLO 3 - TERRITORIO DELLE TRASFORMAZIONI

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

Art. 36 Campo di applicazione e classificazione

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 e in particolare l'abaco degli interventi edilizi e del paesaggio – PR-P3 (Carta del paesaggio), 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-P3 definisce appositi criteri qualitativi per gli interventi edilizi aventi sia carattere orientativo che prescrittivo laddove appositamente indicato.

Gli ambiti di trasformazione controllata attivati dal Documento di piano sono altresì individuati nella cartografia di azionamento del Piano delle regole e normati dall'art. 57.

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.

36.2 – Dotazioni di servizi di qualità aggiuntiva

36.2.a Interventi di aumento del peso insediativo di zona

Gli interventi di cui all'art. 45.5, che prevedono la realizzazione di nuove volumetrie (non di servizio agli edifici esistenti quali rustici, autorimesse, portici ecc.), nei limiti della densità fondiaria di zona o predeterminata, sono tenuti alla corresponsione, all'efficacia del titolo abilitativo presentato, di una maggiorazione della quota di oneri di urbanizzazione secondaria (vigenti al momento della presentazione del titolo abilitativo), finalizzata al miglioramento e potenziamento dei servizi pubblici generali del territorio comunale in rapporto anche alle previsioni del Piano dei servizi.

L'importo del contributo è da calcolarsi sul totale della volumetria, slp o superficie territoriale

di cui alla successiva tabella, indipendentemente che il comparto sia attuato per lotti.
La quota è determinata sull'incremento volumetrico e che comportano maggiore rivalutazione fondiaria del previgente PRG secondo la seguente tabella:

Quota per dotazioni di qualità aggiuntiva = 15 €/mc.	
PCC n. 1/3/5/10	Intervento che prevede la realizzazione di nuove volumetrie e valorizzazioni immobiliari negli ambiti del tessuto urbano consolidato di cui all'art. 45.5.
Quota per dotazioni di qualità aggiuntiva = 30 €/mc.	
PCC n. 7/12/13	Intervento che prevede la realizzazione di nuove volumetrie e valorizzazioni immobiliari
Quota per dotazioni di qualità aggiuntiva = 30 €/mq di Sf.	
PCC n. 11	Intervento che prevede la riconversione e valorizzazioni immobiliari

36.2.b Interventi di aumento del peso insediativo e trasformazione del territorio degli ATC

Gli interventi di cui all'art. 57 (Ambiti di trasformazione controllata – ATC), che prevedono la realizzazione di nuove volumetrie e valorizzazioni immobiliari, nei limiti della densità territoriale di ambito o predeterminata, sono tenuti alla corresponsione, all'atto di sottoscrizione delle convenzioni urbanistiche, di un contributo straordinario di urbanizzazione, finalizzato al miglioramento e potenziamento dei servizi pubblici generali del territorio comunale in rapporto anche alle previsioni del Piano dei servizi.

L'importo del contributo è da calcolarsi sul totale della volumetria, slp o superficie territoriale di cui alla successiva tabella, indipendentemente che l'ambito sia attuato per stralci funzionali. L'importo del contributo straordinario può essere scomputato mediante realizzazione diretta nel rispetto delle norme vigenti.

Ai fini di incentivare l'attuazione degli ATC residenziali e produttivi polifunzionali, l'importo del contributo straordinario è ridotto del 20%, per le convenzioni stipulate entro 6 mesi dall'entrata in vigore delle presenti norme e del 10% per le convenzioni stipulate entro 12 mesi dall'entrata in vigore delle presenti norme.

La quota è determinata secondo la seguente tabella:

Ambiti a trasformazione residenziale prevalente

Ambito	St (mq)	S.concentr.edil (mq)	Indice	V totale (mc)	Quota servizi di qualità
ATRa1	11.791	9.215	1 mc/mq	9.215	€ 18/mc
ATRa2	8.207	6.236	1 mc/mq	6.236	€ 18/mc
ATRb	11.522	8.183	1 mc/mq	8.183	€ 18/mc
ATRc	9.125	9.125	1 mc/mq	9.125	€ 35/mc + AUDO
ATRe	6.253	5.026	1 mc/mq	5.026	€ 35/mc + AUDO
ATRf	4.711	1.630	1 mc/mq	1.630	Cessione aree



					individuare come servizi
ATRg	10.946	9.423	predeterminato	15.000	da indicarsi in sede di piano di assegnazione
ATRh	33.671	20.914	1 mc/mq	20.914	Residenziale: € 18/mc
		7.425	50% RC		Produttivo: cessione o € 30mq della ST produttiva +AUDO

Ambiti a trasformazione produttiva polifunzionale

Ambito	St (mq)	S.concentr.edil (mq)	Rapporto copertura	Slp	Quota servizi di qualità
ATP1	32.386	23.965	50%	10.000	€ 135/mq slp Cessione aree a servizi e aree a verde privato
ATP2	14.019	5.633	50%	-	€ 30/mq Sup.concentr.ediliz. Da attuarsi in opere attraverso la realizzazione della ciclabile di progetto individuata in cartografia Cessione dell'area a servizi

In presenza di cessione volontaria di aree individuate dal PGT per viabilità strategica per la bretella comunale (non di comparto) o per aree per servizi pubblici, è ammesso a scomputo, della quota di cui alla precedente tabella, il valore dell'area di cessione pari a 12 €/mq

L'ambito ATRH in luogo della corresponsione del contributo straordinario è assoggettato alla cessione delle aree individuate quale sede stradale strategica (bretella comunale) e quale area per attività produttive (in cartografia ambito "P1" interno al comparto).

Laddove presenti, sono richiamati gli impegni assunti con Atto unilaterale d'obbligo da parte dei privati operatori.

36.2.c Interventi di trasformazione speciale degli ES

Gli interventi di cui all'art. 51 (Interventi speciali e di ampliamento in aree agricole – ES), che prevedono la realizzazione di nuove volumetrie e superfici per attrezzature, nei limiti predeterminati, sono tenuti alla corresponsione, all'atto di sottoscrizione delle convenzioni e/o all'efficacia del titolo abilitativo presentato, di un contributo straordinario di urbanizzazione, finalizzato al miglioramento e potenziamento dei servizi pubblici generali del territorio comunale in rapporto anche alle previsioni del Piano dei servizi.

L'importo del contributo straordinario, riferito alla capacità edificatoria assegnata, all'area di pertinenza dell'insediamento e alla cessione di aree per servizi/viabilità pubblica, può essere scomputato mediante realizzazione diretta delle opere nel rispetto delle norme vigenti.

La quota è determinata secondo la seguente tabella:

Intervento	Quota servizi di qualità
ES2	€ 90/mq
ES3	€ 70/mc
ES4	€ 90/mq
ES5	€ 90/mq
ES6	€ 90/mq
ES7	€ 70/mq
ES8	€ 70/mq
ES9	€ 70/mq

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

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

1) Tessuto urbano consolidato (TUC)

AMBITI RESIDENZIALI PREVALENTI

NAF – nucleo di antica formazione (ex zona A1/A2)

RC – tessuto residenziale prevalente consolidato (ex zona BR1-BR2-BS-CR1 e CR2)

VP – Verde privato (ex zona BV)

AMBITI PRODUTTIVI CONSOLIDATI

P1 - tessuto polifunzionale secondario e terziario consolidato

P2 - tessuto produttivo di riconversione

2) Aree agricole

ER - edifici in zona agricola non adibiti ad uso agricolo

E1 – area agricola produttiva (di concentrazione edilizia)

E2 – area agricola di valenza paesistica ambientale

3) Aree per attrezzature per la mobilità

AM – attrezzature per la mobilità

4) Servizi pubblici di interesse generale sono classificati come segue:

S1 – area per l'istruzione

S2 – area a verde

S3 – area per attrezzature di interesse generale

S4 – area a parcheggi

5) Ambiti delle trasformazioni controllate (ATC) del Documento di piano

AMBITI RESIDENZIALI PREVALENTI DI NUOVO IMPIANTO

ATR – ambito residenziale prevalente

AMBITI PRODUTTIVI POLIFUNZIONALI DI NUOVO IMPIANTO



ATP - ambito produttivo polifunzionale

6) *Ambiti non soggetti a trasformazione*
reticolo idrico, aree degradate.

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 puntuale tra quelli compresi nel Repertorio dei beni vincolati di cui alla Carta del Paesaggio.

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

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 e 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 il comune dimostri specificamente che tale soluzione sia la più funzionale per l'interesse pubblico. In ogni caso la dotazione di parcheggi pubblici e di interesse pubblico, se ritenuta necessaria dal comune, deve essere assicurata in aree interne al perimetro del comparto di intervento o comunque prossime a quest'ultimo, in particolare laddove siano previste funzioni commerciali o attività terziarie aperte al pubblico.

Art. 40 - Destinazioni d'uso negli Ambiti NAF e RC

40.1 Le funzioni ammesse e compatibili

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

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

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

CAPO 2 – NUCLEI DI ANTICA FORMAZIONE

Art. 41 - Nuclei storici di antica formazione – ambiti NAF

Nel TUC sono individuati i nuclei di antica formazione NAF comprensivi di manufatti e di aree di valore storico architettonico e ambientale.

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

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

42.1 - Criteri e prescrizioni generali

Negli ambiti NAF 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-mumentale.

Negli ambiti NAF gli interventi è consigliata la conservazione delle caratteristiche architettoniche tradizionali (materiali e tecniche costruttive).

Sono sottoposti a salvaguardia, nei limiti delle categorie di intervento, i porticati e gli androni delle tipologie esistenti a cascina lombarda: è comunque ammesso il tamponamento delle parti aperte o porticate/loggiate nell'ambito di interventi di adeguamento funzionale a fini residenziali o per altre destinazioni ammesse, esclusivamente con serramenti vetrati a grandi specchiature (e limitata parte in muratura), arretrati sul filo interno dei pilastri.

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

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

Negli ambiti NAF, a tutela e valorizzazione del patrimonio storico, culturale, paesistico e ambientale, è vietata l'installazione di torri, 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.

42.2- Interventi sugli spazi non edificati

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

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

a) le relative canne fumarie, di esalazione, di ventilazione, ecc. non risultino isolate, ma adeguatamente integrate alle strutture edilizie esistenti;



b) le scale di accesso e i cavedi siano chiusi con grigliati o coperchi metallici, in quota con la superficie circostante pavimentata o sistemata.

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

È ammessa la realizzazione di piscine nelle corti interne e negli spazi di pertinenza degli edifici a condizione che non siano visibili dagli spazi pubblici prospicienti. A tal fine potranno essere realizzate, se necessario, recinzioni chiuse o cieche, secondo le modalità di cui ai punti seguenti.

Per gli spazi non edificati, salvo quanto previsto, gli interventi dovranno prevedere:

a) la conferma dell'attuale destinazione a verde per i parchi, i giardini, i frutteti, gli orti, i vigneti e i campi a coltivazione agraria salvo i casi in cui sono ammesse trasformazioni;

b) la possibilità di trasformazione a verde per le corti interne quando non diversamente pavimentate;

c) la conservazione o, eventualmente, il ripristino delle pavimentazioni originali esterne dei cortili; le parti non lastricate potranno essere in terra stabilizzata, calcestruzzo, ghiaietto e/o pavimentate con definizioni e disegni di posa tradizionali in pietra locale, ciottoli di fiume; sono esclusi gli impieghi di asfalto, battuto cementizio e marmette di cemento o graniglia;

d) la conservazione delle alberature esistenti di pregio, di alto fusto o autoctone; per le nuove piantumazioni si dovranno prevedere alberi a foglia caduca comunque tipici della vegetazione locale;

e) la conservazione dei muri di recinzione in pietra a vista o intonacati che costituiscono elementi tipici della tradizione costruttiva locale, anche se non specificamente individuati nella cartografia di piano. Quando necessario, il ripristino dovrà essere effettuato con gli stessi materiali impiegati con le stesse tecniche di posa di quelli esistenti; in particolare dovrà essere utilizzata malta a base di sabbia e calce per le sigillature delle pietre e per gli eventuali intonaci; per i muri intonacati non sono ammesse finiture con strollatura o con graffiatura; il lato superiore dei muri potrà essere finito con intonaco, coppi o copertine in pietra locale secondo modi di lavorazione, spessori e forma reperibili nella tradizione locale; potranno essere ripristinati con le modalità sopra descritte, alle quote originali tutti i muri che hanno subito alterazioni e ribassamenti;

f) le nuove recinzioni dovranno essere realizzate in muratura con le stesse caratteristiche di quelle tradizionali così come definite al punto precedente, con un'altezza minima di m 2,00 e massima di m 2,50 o pari a quella di muri preesistenti nelle adiacenze.

42.3.- Modalità di intervento per la realizzazione di posti auto

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

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

a) al piano terra dei corpi accessori per gli edifici con vincolo storico-monumentale;

b) nei corpi edilizi principali e accessori per gli altri edifici.

Art. 43 Modalità di intervento negli ambiti NAF

43.1. Sono compresi:

- edifici di interesse storico artistico, vincolati ai sensi del D.Lgs. 42/2004 es.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 tendenzialmente alla conservazione, al recupero edilizio, architettonico e funzionale dell'organismo edilizio e alla valorizzazione dei suoi caratteri distintivi. E' sempre ammesso il cambio di destinazione d'uso.

43.3. Interventi ammessi

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

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

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

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.

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'impoverimento dell'eventuale apparato decorativo, se di pregio.



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

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

C) MURATURE PERIMETRALI, TAMPONAMENTI E APERTURE ESTERNE.

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

D) TRAMEZZI E APERTURE INTERNE

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

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

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

F) IMPIANTI ED APPARECCHI IGIENICO-SANITARI

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

G) IMPIANTI TECNOLOGICI E RELATIVE STRUTTURE E VOLUMI TECNICI (impianti elettrici,

di riscaldamento e condizionamento, del gas, idrici, di scarico, di sollevamento, antincendio; reti e impianti di trattamento, allontanamento e depurazione di rifiuti liquidi, solidi ed aeriformi).

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

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

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

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

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

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

Non sono consentite alterazioni e/o modificazioni della copertura.

Non sono ammessi nuovi balconi a sbalzo.

43.5. Interventi di sostituzione edilizia per la categoria ristrutturazione

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

- a) mediante titolo abilitativo diretto: gli interventi della categoria "conservazione", "ristrutturazione" e incrementi nel limite del 10% una tantum della SLP esistente, nei limiti delle altezze esistenti salvo la possibilità di allinearsi con corpi di fabbrica adiacenti e il recupero dei sottotetti esistenti;
- 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 nel limite del 25% una tantum della SLP esistente, nei limiti delle altezze esistenti salvo la possibilità di allinearsi con corpi di fabbrica adiacenti e il recupero dei sottotetti esistenti.

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, nonché eventuali arretramenti stradali.

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

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



Gli ampliamenti di cui al presente articolo non sono cumulabili con altri eseguibili in applicazione della legge regionale n.13 /2009 (cd. Piano casa).

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

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

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

43.6 Comparti speciali d'intervento

All'interno degli ambiti NAF sono individuati, in cartografia di piano, comparti speciali d'intervento di recupero e riqualificazione dei nuclei di antica formazione soggetti ad intervento diretto.

Le destinazioni d'uso sono quelle consentite negli ambiti NAF.

CS1

L'ambito di completamento CS1 di via Orizio, è finalizzato a consentire la realizzazione di nuove volumetrie, oltre a quelle esistenti, con l'obbligo di realizzazione e cessione dei parcheggi pubblici lungo via Montanale e angolo Viale Orizio.

Prescrizioni speciali:

- Modalità d'intervento: titolo abilitativo diretto
- Altezza massima: tre piani fuori terra oltre l'eventuale piano seminterrato.
- Superficie fondiaria SF: 1347,14mq
- Indice fondiario complessivo IF: 1 mq/mq
- Volume esistente: 596,76 mc (slp 198,92 mq) – (edificio preesistente: fg.5 mapp.127 sub 2 con accessori map. 128 e 790 – parzialmente demolito in quanto pericolante in forza di P.E. n. D199700092 – Concessione Edilizia n. C199700080 del 09.12.1997 che prevede il totale riutilizzo della volumetria preesistente)
- Distanze: per la distanza minima del fabbricato dai confini di proprietà, distanza minima tra fabbricati, distanza minima del fabbricato dalle strade, valgono le distanze esistenti o in allineamento con gli edifici e spazi pubblici esistenti. Rimangono comunque valide le disposizioni del Codice Civile. . In caso di ricostruzione possono essere mantenute le distanze pre-esistenti.
- Nel caso di esistenza di edifici a confine è ammessa l'edificazione in aderenza per stato di fatto.
- È ammessa l'edificazione in allineamento al filo del marciapiede di viale Orizio
- È ammessa l'edificazione di autorimesse interrate a confine con il suolo pubblico
- Sono ammessi impianti a pannelli fotovoltaici e solari del tipo integrato nel manto di copertura.
- Sono ammesse coperture di tipo piane, tetti a verde, serre, pergolati e strutture per

l'ombreggiamento.

- Sono ammesse al di sopra del limite dell'altezza massima vani tecnici, strutture a supporto di pannelli solari e fotovoltaici.
- Dotazione dei servizi: determinata in 18,00 mq/ab per le destinazioni residenziali. Per altre destinazioni ammesse: $\geq 100\%$ SLP per destinazioni terziarie.

Il calcolo della dotazione di servizi è limitato al solo incremento insediativo e/o sull'incremento di volumetria/SLP. I servizi non reperibili in loco sono monetizzabili.

- Obbligo di reperimento di parcheggi pubblici lungo via Montanale e angolo Viale Orizio, per minimo di sette posti auto a scomputo degli oneri di urbanizzazione primaria e secondarie; possibilità di realizzare lungo la via Montanale la rampa privata di accesso alle autorimesse interrato pertinenti.

Per tutto quanto non espressamente richiamato si fa riferimento alla normativa generale dei NAF.



CAPO 3 – TESSUTI URBANI DI COMPLETAMENTO

Art. 44 Ambito residenziale prevalente consolidato – RC

Le aree prevalentemente residenziali RC, comprendono le aree urbanizzate a partire dalla seconda metà del secolo scorso, a ridosso dei centri e dei nuclei antichi. Il loro tessuto è formato prevalentemente da edifici civili con relativo valore storico-ambientale, con tipologia mono o bifamiliare con spazi aperti di pertinenza prevalentemente a verde privato. Sono presenti edifici a destinazione d'uso produttiva (secondario) o dismessi che le presenti norme incentivano per una loro riconversione a residenza ed attività terziarie. Sono confermate le destinazioni d'uso esistenti.

44.1 Interventi ammessi di mantenimento e riqualificazione

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

Sono 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 alla data di adozione delle presenti norme, 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 alla data di adozione delle presenti norme, di ampliamento del 30% una tantum con aumento della altezza massima di ml. 1,50 (oltre il limite massimo di 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 e smi (cd. Piano casa).

Per gli edifici a destinazione produttiva non sono ammessi gli interventi di cui alla lett. b) del presente articolo salvo quanto previsto dall'art. 44.2 per interventi di riconversione.

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

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

In ogni caso la nuova costruzione e la sostituzione edilizia (demolizione e ricostruzione) è consentita qualora vi sia una diminuzione certificata del fabbisogno annuo di energia primaria per la climatizzazione invernale del nuovo edificio superiore al 30% rispetto al rispettivo valore

limite previsto dai provvedimenti regionali di cui agli artt. 9 e 25 della L.R. 24/2006. A conclusione dell'intervento il proprietario deve dotarsi dell'attestato di certificazione energetica dell'intero edificio.

44.2 Interventi ammessi di riconversione

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

Gli interventi di riconversione sono ammessi con Permesso di costruire convenzionato (PCC) e devono avvenire preferibilmente mediante sostituzione edilizia (demolizione e ricostruzione). E' ammesso il recupero e mantenimento della capacità edificatoria comunque non superiore a 1,00 mq/mq (If) relativamente al lotto di riferimento. In caso di densità minore è consentito il raggiungimento di tale indice fondiario.

Il mantenimento della capacità edificatoria superiore al suddetto indice potrà essere ammessa dall'A.C. all'interno di un Programma Integrato di Intervento a fronte di dotazioni aggiuntive di servizi (servizi di qualità) da determinarsi in sede di convenzione urbanistica.

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

44.3 Indici e parametri edilizi

If	indice di fabbricabilità fondiario interventi art. 44.1	mq/mq	0,65 (esistente se >)
If	indice di fabbricabilità fondiario interventi art. 44.2	mq/mq	1,00

RC	Rapporto di copertura fondiario interventi art. 44.1	%	60 (esistente se >)
RC	Rapporto di copertura fondiario interventi art. 44.2	%	50
Spd	Superficie permeabile drenante (fondiaria) interventi art. 44.1	%	30 (esistente se <)
Spd	Superficie permeabile drenante (fondiaria) interventi art. 44.2	%	40
H	Altezza massima interventi art. 44.1	H	ml. 9,50 (esistente se >)
H	Altezza massima interventi art. 44.2	piani	n. 3



44.4 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.

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

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

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

PIANO ATTUATIVO	ST.AMBITO mq	VOLUME MAX (mc)	ABITANTI	OBIETTIVI
PA5	3.771	2.200	15	Interessa un'area ad est del centro storico. Il PA dovrà prevedere la cessione gratuita delle aree identificate in zona S, quale dotazione puntuale di aree per servizi (in derivazione dal PRG previgente). Considerato il carattere strategico dell'area a servizi, l'A.C. ha facoltà di acquisirla mediante esproprio: in tal caso è dovuta la monetizzazione dei servizi di piano attuativo nella misura minima dell'area per servizi S all'interno del perimetro del PA.
PA6	7.967	Indice di zona		Prevede nuovi volumi residenziali con sistemazione delle aree e possibilità di demolire i volumi esistenti; è obbligatoria la fascia a verde alberato lungo strada e il reperimento degli standards in luogo e/o la loro parziale monetizzazione. Prima di qualsiasi intervento l'area deve essere sottoposta a controllo che verifichi l'assenza di contaminazione. La demolizione e lo smaltimento dei volumi deve avvenire secondo le modalità previste di legge. In caso di accertata contaminazione vanno attivate le procedure del decreto legislativo 5 febbraio 1992 n. 22 Decreto Ronchi. Il riutilizzo dell'area è subordinato all'emissione del certificato di avvenuta bonifica da parte dell'Amministrazione Provinciale di Brescia.

44.5 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, riferiti al singolo lotto o intervento.

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>St (mq)</i>	<i>Volumetria (mc)</i>	<i>Obiettivi</i>
PCC1	1.877	Indice di zona	Inserimento coerente del progetto con i caratteri tipologici del contesto Si applicano le maggiorazioni di cui all'art. 36.2a
PCC2	3.029	Indice di zona	Realizzazione di volumi di completamento nel rispetto delle caratteristiche edilizie dei manufatti di valore storico-ambientale presenti in ambiti limitrofi. Non si applicano le maggiorazioni di cui all'art. 36.2a ove si prevede la cessione dell'area parcheggio per una superficie di mq. 515 entro 6 mesi dall'entrata in vigore delle presenti norme indipendentemente dall'attuazione del PCC. Oltre il suddetto termine l'A.C. può acquisire mediante esproprio la suddetta area per parcheggio e l'intervento PCC2 è soggetto alle maggiorazioni di cui all'art. 36.2a.
PCC3	9.360	Indice di zona	Inserimento coerente del progetto con i caratteri tipologici del contesto Si applicano le maggiorazioni di cui all'art. 36.2a
PCC5	22.731	Indice di zona	Inserimento coerente del progetto con i caratteri tipologici del contesto Si applicano le maggiorazioni di cui all'art. 36.2a
PCC7	1.720	1.000	Cessione tracciato stradale così come individuato. Inserimento coerente del progetto con i caratteri tipologici del contesto Si applicano le maggiorazioni di cui all'art. 36.2a
PCC8	2.729	Indice di zona	Cessione area parcheggi
PCC9	7.067	13.780 (indice di zona)	Cessione area parcheggi
PCC10	5.876	Indice di zona	Inserimento coerente del progetto con i caratteri tipologici del contesto Si applicano le maggiorazioni di cui all'art. 36.2a
PCC12	280	Indice di zona	Inserimento coerente del progetto con i caratteri tipologici del contesto Si applicano le maggiorazioni di cui all'art. 36.2a



PCC13	296	Indice di zona	Inserimento coerente del progetto con i caratteri tipologici del contesto Si applicano le maggiorazioni di cui all'art. 36.2a
--------------	-----	----------------	--

44.6 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.

Art. 45 Verde privato- VP

Si tratta delle aree in cui si registra la presenza di parchi e giardini di notevole rilevanza e/o di cospicua estensione o destinate all'ampliamento di queste.

E' prescritto il mantenimento delle alberature di alto fusto esistenti, nonché delle principali essenze, salvo comprovate esigenze di avvicendamento e/o sostituzione per cause naturali.

Ove presente, è prescritto il mantenimento della rete idrica superficiale: canali, rogge, specchi d'acqua, ecc.

Le aree libere da costruzioni devono restare a verde. Eventuali spazi di manovra veicolare, parcheggi a raso, piazzali, ecc., vanno sistemati mediante apposite pavimentazioni percolanti.

E' ammessa la conservazione dei manufatti esistenti con la loro Slp. E' vietata ogni nuova costruzione, ad eccezione dei parcheggi privati scoperti o fabbricati accessori nei limiti dell'art. 30, con riguardo comunque al minor disturbo della sistemazione a verde.

E' consentita la manutenzione e la ristrutturazione degli edifici esistenti.

VP di via Gonzarola	E' ammessa la manutenzione ordinaria e straordinaria degli edifici esistenti. Non è ammesso deposito di materiali.
---------------------	--

Art. 46 Ambito produttivo polifunzionale consolidato – P1/2

Le aree prevalentemente produttive secondarie e terziarie esistenti "P1/2", comprendono le aree urbanizzate a partire dalla seconda metà del secolo scorso, spesso a ridosso dei centri residenziali in particolare lungo le direttrici di viabilità principale. Il loro tessuto è formato da edifici con destinazioni produttive miste, generalmente, privi di valore storico-ambientale e di recente formazione, in parte cresciuti in assenza di pianificazione urbanistica attuativa a cui si aggiungono le recenti urbanizzazioni derivate da piani esecutivi dell'ultimo decennio completate o in via di completamento.

Sono individuate in ambito P1 le attività produttive del settore secondario e terziario.

Sono individuate in ambito P2 complessi da riqualificare.

46.1 Interventi ammessi

Gli interventi ammessi nell'ambito P1 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. 120 di SLP per attività.

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

Sono sempre escluse le destinazioni che comportino difficoltà di accessibilità alla zona e di parcheggio, nocive, inquinanti o comunque in contrasto con il Regolamento Locale d'Igiene.

Nell'ambito P1 sono consentiti gli interventi di installazione di torri e tralicci per impianti radio-ricetrasmittenti e di ripetitori per i servizi di telecomunicazione, solo in posizioni compatibili con le esigenze paesistico-ambientali e tali da non determinare alcun rischio di inquinamento elettromagnetico.

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

c) mediante titolo abilitativo diretto: tutti gli interventi nei limiti dei parametri edilizi di zona, con possibilità, per gli edifici esistenti alla data di adozione delle presenti norme, di ampliamento del 5%, una tantum, della capacità edificatoria;

d) mediante permesso di costruire convenzionato (PCC): i cambi di destinazione d'uso commerciali, di cui al precedente art. 5, il recupero e mantenimento della capacità edificatoria oltre i parametri di zona, nonché la possibilità, per gli edifici esistenti alla data di adozione delle presenti norme, di ampliamento del 15% della capacità edificatoria una tantum. L'ampliamento non può determinare aumento dell'indice fondiario di zona superiore al 30%;

e) mediante Programma Integrato di Intervento (PII): può essere proposta la riconversione di complessi in dismissione o dimessi per nuovi usi di tipo residenziale e/o terziario, con conservazione della volumetria e comunque nei limiti dei parametri degli ambiti residenziali RC – interventi di riconversione (art. 44.2).

46.2 Area a parcheggio privato di via G. di Vittorio a servizio dell'attività produttiva

L'area di via G. di Vittorio mapp.....n.....foglio....., classificata come ambito P1, è destinata a parcheggio privato a servizio dell'attività produttiva della ditta C&G srl. Tale area non è edificabile e non genera capacità edificatoria fondiaria né trasferibile in altri comparti.

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

All'interno degli ambiti P1 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>St (mq)</i>	<i>RC</i>	<i>Obiettivi</i>
PCC11	6.800	60%	Inserimento coerente del progetto con i caratteri tipologici del contesto Si applicano le maggiorazioni di cui all'art. 36.2a



46.4 Riqualificazione complesso ex Sacchificio – ambito P2

Con Permesso di costruire convenzionato è ammesso il recupero del complesso ex Sacchificio ad usi terziari di tipo commerciale con indici e parametri predeterminati come segue:

- a) ammessi esercizi di vicinato, pubblici esercizi e pubblico spettacolo, artigianato di servizio, abitazioni di custodia nella misura max complessiva di mq. 300;
- b) n. 1 media struttura di vendita con SV (superficie di vendita) complessiva non superiore a mq. 600 non alimentare,
- c) SLp massima complessiva ammessa: esistente + 10% ampliamento;
- d) per gli edifici esistenti sono sempre 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 esistenti;
- e) a fronte di rilevanti interessi pubblici in termini di realizzazione di opere aggiuntive o monetizzazione di servizi, l’A.C. può consentire maggiori altezze nel comparto.

46.5 Indici e parametri edilizi

RC	Rapporto di copertura fondiario – ambito P1	%	60
RC	Rapporto di copertura fondiario – ambito P2	%	esistente
Spd	Superficie permeabile drenante (fondiaria)	%	10
H	Altezza massima	ml.	12,00 (esistente se >)

46.6 Comparti di completamento soggetti a piano attuativo – PA7

All’interno degli ambiti P1 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 P1.

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.

PIANO ATTUATIVO	ST.AMBITO mq	OBIETTIVI
PA7	7.897	È ammessa oltre alla destinazione secondaria e terziaria anche la agroalimentare. È obbligatoria la realizzazione di alberature lungo le strade e dei parcheggi pertinenziali, e cessione all’uso pubblico dei parcheggi di pertinenza

46.7 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.

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

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

		Modalità di intervento				
		Indice	Mantenimento e riqualificazione	Riconversione e interventi speciali	Strumento operativo	Obiettivi
R1	Uf	esistente	conservazione		Intervento diretto	
R1	Uf	esistente + 5% ampliamento	Ristrutturazione senza demolizione totale		Intervento diretto	
R1	Uf	Esistente + 15% ampliamento	Ristrutturazione con totale demolizione e ricostruzione	Incentivazione volumetrica speciale con trasferimento diritti edificatori in ambiti ATC	PCC	Sostituzione sostenibile
R2	Uf	0,65 mq/mq + 10%	conservazione e ampliamento		Intervento diretto	
R2	Uf	0,65 mq/mq + 30%	Riqualificazione con ampliamento sostenibile		PCC	Conservazione volumetria eccedente l'indice di zona
R2	Uf	0,80 mq/mq		Riconversione	PCC	Dismissione attività produttive
R3	Uf	predeterminato			PA	Servizi pubblici prevalenti
P1	Rc	60% + 5% ampliamento	conservazione e ampliamento		Intervento diretto	
P1	Rc	60% + 15% ampliamento		Riqualificazione con ampliamento	PCC	Sostenibilità energetica e servizi di qualità
P1	Rc	Conservazione volumetria all'interno dei parametri ambiti R2 – Uf 1,00 mq/mq		Riconversione	Pll	Sostenibilità energetica e servizi di qualità



P2	Rc	50% Slp esistente + 10% ampliamento		Riqualificazione	PCC	
----	----	--	--	------------------	-----	--

CAPO 5 - SISTEMA DELLE AREE AGRICOLE

Art. 48 Aree per attività agricole – E

Le aree destinate all'agricoltura "E" sono disciplinate ai fini della tutela della funzione agricola produttiva e delle 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.

Nella aree E il titolo abilitativo può essere rilasciato:

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

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

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

Ogni appezzamento concorrerà all'edificazione, sia esso ricadente in aree E1 o E2, fatti salvi i parametri di zona ove si intende realizzare l'intervento.

Sugli appezzamenti, anche non contigui e/o in comuni contermini, la cui superficie è stata conteggiata ai fini edificatori è istituito un vincolo di "non edificazione" – debitamente trascritto sui registri immobiliari – comunque vincolante, anche in caso di successivo

frazionamento; tale vincolo deve essere dichiarato nei documenti a corredo della richiesta di permesso di costruire.

Per tutti gli interventi 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, salvo quanto indicato per gli allevamenti.

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

Nelle aree agricole sono ammesse le attività di filiera agro-alimentare ai sensi delle norme vigenti.

Sono ammesse, per attività orto-floro-vivaistiche specializzate, serre fino ad un massimo del 5% della superficie aziendale.

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, una alberatura di mitigazione ambientale e paesaggistica con essenze autoctone delle quali almeno il 30% a foglia persistente.

E' consentito, per le aziende esistenti, l'ampliamento dei parametri edificatori di cui all'art. 59, comma 4-bis, della L.R. n. 12/2005 in rapporto alla capacità insediativa prevista dalle presenti norme, senza cambio di destinazione agricola, indipendentemente dalla superficie del fondo servito; ampliamento utilizzabile una sola volta, purché venga dimostrato che, tale possibilità di ampliamento, non sia già stata utilizzata, nella misura massima prevista, alla data di adozione delle presenti norme: 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. 49 Norme generali per la tutela paesaggistico-ambientale delle aree agricole

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

- a) negli interventi di nuova edificazione, ampliamento, manutenzione ordinaria e straordinaria, dovranno essere rispettati i parametri ed i moduli architettonici, inerenti alla struttura ed alla tipologia, caratterizzanti l'insediamento preesistente o, in mancanza di



riferimenti, a quelle degli insediamenti storici tipici del paesaggio rurale locale; negli stessi interventi andranno impiegati materiali coerenti con la tradizione tipologica e costruttiva degli edifici agricoli antichi, con esclusione dell'uso di calcestruzzo o cemento a vista per murature e pannellature; per i manti di copertura è consentito l'uso solo di tegole curve a canale in cotto ("coppi") o di tegole in cotto "tipo coppo" o comunque l'uso di materiali con pigmentazione assimilabile a materiali in cotto;

- 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;
 - sono vietati in ogni caso materiali bituminosi o cementizi;
- d) è vietata la demolizione di murature storiche, in ciottoli o pietra a vista o intonacate, che costituiscono elementi tipici della tradizione costruttiva locale, normalmente poste a delimitazione di fondi agricoli, broli, cascine o a separazione di proprietà interne a caseggiati agricoli; tali murature vanno conservate e ripristinate con gli stessi materiali e tecniche di posa di quelle esistenti; in particolare dovrà essere utilizzata malta a base di sabbia e calce per le sigillature delle pietre e per gli eventuali intonaci; per l'esecuzione di intonaci sono ammesse solo finiture tradizionali e sono vietate la strollatura e la graffiatura; la testa dei muri potrà essere finita con intonaco, coppi o copertine in pietra locale mediante lavorazioni, spessori e forma reperibili nella tradizione locale; tutti i muri che hanno subito alterazioni e ribassamenti, potranno essere ripristinati alle quote originali e con le stesse modalità sopra descritte;
- e) l'assetto morfologico delle scarpate e delle ripe, del reticolo idrico (salvo per i semplici colatori irrigui), deve essere comunque rispettato, anche dalle attività di coltivazione agraria;
- f) la vegetazione ripariale, agricola e stradale deve essere conservata – quale complemento fondamentale delle ripe, lungo i bordi dei fondi, dei corsi d'acqua e della strade – con particolare riguardo per i filari 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 2,00;
 - 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 interrato, 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. 2,00 dal piano campagna esistente (salvo i casi in cui sono necessarie opere di fondazione dei manufatti ed edifici); 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. 50 Edifici esistenti in area agricola non adibiti ad usi agricoli –ER

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

- a) Sono prevalenti le norme di cui ai Titoli 4 e 5 rispetto gli interventi da eseguirsi quale regime imprescindibile dei vincoli territoriali;
- b) L'esecuzione delle opere di urbanizzazione, allacciamento e/o potenziamento dei servizi a rete sono a carico dei soggetti realizzatori degli interventi.
- c) Sono confermate le destinazioni d'uso in atto alla data di adozione delle presenti norme.
- d) Per gli edifici a destinazione attuale residenziale non sono ammesse altre destinazioni quali le attività secondarie e terziarie, salvo la possibilità di ripristino della destinazione agricola o agrituristica e quanto previsto alla successiva lett. h);
- e) Per gli edifici a destinazione d'uso diversa dalla residenza, aventi destinazione d'uso produttiva (industriale/artigianale e terziaria) e agricola dismessa (quali rustici, stalle e fienili) non sono ammesse variazioni delle destinazioni d'uso esistenti salvo la possibilità di ripristino della destinazione agricola o agrituristica;
- f) Per gli edifici a destinazione residenziale e produttiva è sempre consentito il ripristino della



destinazione agricola o agrituristica, o per servizi pubblici e di interesse generale, anche con interventi di demolizione e ricostruzione;

- g) Sono ammesse le piscine scoperte al servizio della residenza a condizione che siano realizzate nell'area di pertinenza catastale dell'edificio residenziale e che siano adeguatamente mascherate con cortine alberate o con altri interventi paesaggistici.
- h) Sono ammessi interventi di ampliamento una tantum, degli edifici residenziali esistenti alla data di adozione delle presenti norme, nei limiti del 20% della SLP residenziale esistente nel rispetto dei vincoli igienici, ambientali e paesaggistici. Tali ampliamenti sono consentiti in adiacenza o in prossimità agli edifici esistenti (entro il lotto di proprietà e/o comunque entro un raggio di ml. 25 dall'edificio esistente), nei limiti delle altezze esistenti e comunque non superiori a quelle ammesse nelle zone E in cui ricadono. L'ampliamento è aumentato fino al 40% della SLP residenziale qualora avvenga mediante recupero edilizio con cambio di destinazione d'uso degli edifici esistenti non residenziali e dimessi (ex stalle, barchesse, fienili ecc.).

Per le aree di pertinenza degli edifici nelle aree agricole non più adibiti agli usi agricoli - ER, le recinzioni dovranno essere realizzate in essenze vegetali con eventuale rete metallica o staccionata in legno, e non dovrà superare ml. 1,60 di altezza, senza basamento e senza pilastri in cemento.

Art. 51 Interventi speciali e di ampliamento in aree agricole - ES

In cartografia di piano sono individuati con simbolo ES, ai sensi dell'art. 62, comma 1, della L.R. n. 12/2005, interventi di ampliamento con i parametri edificatori e le destinazioni d'uso della successiva tabella.

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

Si richiamano altresì le modalità di intervento contenute nell'Abaco morfologico e paesaggistico – PR 2.

<i>CODICE</i>	<i>TIPO DI INTERVENTO</i>	<i>DESTINAZIONE</i>
ES2	Ristrutturazione e/o sostituzione edilizia del 100% della SLP esistente.	Artigianale
ES3	Ampliamento predeterminato del 30% della SLP esistente.	Residenziale
ES4	Ristrutturazione e/o sostituzione edilizia del 100% della SLP esistente.	Artigianale
ES5	Ristrutturazione e/o sostituzione edilizia del 100% della SLP esistente.	Artigianale
ES6	Ampliamento predeterminato di mq. 250 di SLP esistente.	Artigianale

ES7	Ristrutturazione e/o sostituzione edilizia del 100% della SLP esistente.	Residenziale
ES8	Ristrutturazione e/o sostituzione edilizia del 100% della SLP esistente.	Residenziale
ES9	Ristrutturazione e/o sostituzione edilizia del 100% della SLP esistente con ampliamento del 20%	Residenziale

L'attuazione degli interventi è subordinata a convenzione o atto di impegno ai soli fini della dotazione dei servizi di qualità come determinati dall'art. 36.2.c.

Art. 52 Area agricola produttiva – E1

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

52.1 Modalità di intervento

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

- il recupero, la conservazione e il riuso agricolo del patrimonio edilizio esistente;
- le nuove costruzioni ed ampliamenti di edifici destinati all'attività agricola compresi gli alloggi per l'imprenditore agricolo e i dipendenti e attrezzature per la vendita di prodotti a km 0, slow food, ecc.;
- 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.

In caso di nuova costruzione il lotto di pertinenza dell'immobile dovrà avere le seguenti superfici minime, essere composto da appezzamenti tra loro adiacenti e ricadenti tutti all'interno del 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. Sono ammesse, per attività orto-floro-vivaistiche specializzate, serre fino ad un massimo del 20% della superficie aziendale.

52.2 Parametri edilizi

Per gli interventi consentiti si applicano i seguenti indici e parametri



H	Altezza massima	ml.	8,00 (esistente se >)
H	Altezza massima silos e imp. tecnologici	ml.	12,00
H	Altezza massima serre – in colmo	ml.	5,00
Dc	Distanza minima del fabbricato dai confini di proprietà	ml.	10,00 5,00 (serre)
Df	Distanze minima tra fabbricati	ml.	10,00 2,50 (serre)
Ds	Distanza minima del fabbricato dalle strade	ml.	20,00 10,00 (serre)

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

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

Nell'ambito E1 sono inoltre consentiti :

- la realizzazione di infrastrutture tecniche di bonifica e di difesa del suolo, di opere di difesa idraulica, forestale e simili, nonché le attività di esercizio e di manutenzione delle stesse;
- la realizzazione di volumi tecnici di modesta entità, purché alberati adeguatamente lungo i lati del perimetro, relativi a: acquedotti, cabine elettriche, impianti di pompaggio per l'approvvigionamento idrico, irriguo e civile, cabine di decompressione per il gas;
- la realizzazione 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. 53 Ambito agricolo di valenza paesistica – E2

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

53.1 Modalità di intervento

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

Per le aree comprese all'interno del Parco dell'Oglio Nord valgono le norme del PTC vigente.

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

- il recupero, la conservazione e il riuso agricolo del patrimonio edilizio esistente;
- ampliamenti una tantum di edifici esistenti alla data di adozione delle presenti norme destinati all'attività agricola nel limite dell'1% di copertura della superficie produttiva del fondo, compresi i fabbricati esistenti. L'ampliamento deve avvenire in prossimità al centro aziendale esistente;
- ampliamenti una tantum di edifici esistenti alla data di adozione delle presenti norme destinati alla residenza rurale di servizio (gli alloggi per l'imprenditore agricolo e i dipendenti) nel limite di mq. 120 di SIp: l'ampliamento deve avvenire in prossimità al centro aziendale esistente;
- costruzione delle opere di difesa idraulica, forestale, di canali di bonifica e opere similari: tali interventi sono comunque consentiti solo agli enti pubblici che statutariamente operano sul territorio;
- la costruzione di strade poderali e/o interpoderali purché alberate.

53.2 Parametri edilizi

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

Sono ammesse, per attività orto-floro-vivaistiche specializzate, serre fino ad un massimo del 20% della superficie aziendale.

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

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

Nell'ambito E2 sono inoltre consentiti :

- la realizzazione di infrastrutture tecniche di bonifica e di difesa del suolo, di opere di difesa idraulica e simili, nonché le attività di esercizio e di manutenzione delle stesse;
- la realizzazione di impianti tecnici di modesta entità, purché alberati adeguatamente lungo i lati del perimetro, relativi a: acquedotti, cabine elettriche, impianti di pompaggio per



- l'approvvigionamento idrico, irriguo e civile, cabine di decompressione per il gas;
- la realizzazione di posti di ristoro (chioschi in legno prefabbricato), 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.

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, ai sensi dell'art. 12, comma 7, del D.Lgs 387/2003, a protezione del patrimonio rurale e paesistico, non sono ammessi campi fotovoltaici a terra nella misura superiore a 20 Kw di potenza.

Nell'ambito E2, inoltre, può essere 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 (attrezzature per la vendita di prodotti a km 0, slow food, ecc.), 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 6 – AREE ED ATTREZZATURE PER LA MOBILITÀ

Art. 54 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 P.G.T. come ambiti/zone residenziali. Gli impianti ivi esistenti dovranno rilocalizzarsi e per gli stessi non sono ammessi ampliamenti ma solo interventi di ordinaria e straordinaria manutenzione.

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

55.1 Parametri edilizi

RC	Rapporto di copertura fondiario	%	50 (esistente se >)
Spd	Superficie permeabile drenante (fondiaria)	%	10
H	Altezza massima	ml.	7,00 (esistente se >)

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

I nuovi impianti di autolavaggio sono consentiti se installati ad una distanza di almeno 20 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 7 – AREE PER SERVIZI PUBBLICI

Art. 55 Attuazione delle previsioni del Piano dei Servizi

Il Piano dei Servizi prevede le dotazioni di:

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

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

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

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

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

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

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

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

Nelle tavole del P.G.T. vengono individuate le aree destinate a servizi pubblici e di interesse pubblico, di cui all'art. 9 della L.R. 11 marzo 2005, n. 12, classificate nel piano come aree "S", che costituiscono le aree di standard esistenti e di progetto, di cui al D.M. 2 aprile 1968, n. 1444.

Sono servizi pubblici e di interesse pubblico i servizi e le attrezzature pubbliche realizzati mediante interventi diretti di iniziativa pubblica o ceduti al comune nell'ambito di piani attuativi, nonché servizi privati, di uso pubblico o di interesse pubblico, regolati da atto di

asservimento o da regolamento d'uso, purché garantiscano lo svolgimento della relativa funzione a favore della popolazione residente e non residente eventualmente servita.

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

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

Le aree per attrezzature e servizi pubblici si distinguono in:

aree S1 – aree per l'istruzione;

aree S2 – aree a verde pubblico o ad uso pubblico;

aree S3 – aree per attrezzature di interesse generale;

aree S4 – aree a parcheggio.

L'edificabilità nelle aree "S" è stabilita dalle Disposizioni attuative del Piano dei servizi.



CAPO 8 – AMBITI DI TRASFORMAZIONE CONTROLLATA

Art. 57 Ambiti soggetti a trasformazione controllata - ATC

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

ATC	ST.AMBITO mq	ST. concentr. Edilizia	VOLUME MAX (mc)	ABITANTI 150mc/ab	standard 26,5 mq/ab	OBIETTIVI
ATRa1	11.791	9.215	9.215	61	1.628	cessione area sedime strada + monetizzazione 18€/mc
ATRa2	8.207	6.236	6.236	42	1.102	cessione area sedime strada + monetizzazione 18€/mc
ATRb	11.522	8.183	8.183	55	1.446	cessione area a servizi come indicata nella scheda + monetizzazione 18€/mc
ATRc	9.125	9.125	9.125	61	1.612	AUDO con monetizzazione 35€/mc
ATRe	6.253	5.026	5.026	34	888	monetizzazione 35€/mc (cessione e realizzazione tracciato in quota parte)
ATRf	4.711	1.630	1.630	11	288	cessione area standard vedi scheda
ATRg	10.946	9.423	15.000	100	2.650	da indicarsi in sede di piano di assegnazione
ATRh	33.671	20.914	20.914	139	3.695	cessione area sedime strada, area artigianale urbanizzata
		7.425	RC: 50%			
ATP1	34.635	23.965	10.000mq SLP	-		AUDO cessione area verde e cessione e realizzazione strada
ATP2	14.019	5.633	RC: 50%	-		cessione area, realizzazione percorso

57.1 Modalità di intervento

Gli ambiti di trasformazione controllata sono assoggettati a piano attuativo di comparto ovvero a piano attuativo per stralci funzionali secondo le indicazioni della relativa Scheda attuativa di cui al Titolo 3 dei Criteri attuativi del Documento di piano.

In sede di convenzionamento può essere richiesta una dotazione di servizi di qualità aggiuntivi rispetto le dotazioni minime previste per i servizi dalle presenti norme.

57.2 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 determinata dal Documento di piano (in termini di abitanti insediabili o superficie territoriale).

57.3 Norme speciali per l'ATP1

La cartografia di piano individua un ambito di trasformazione polifunzionale, soggetto a piano attuativo unitario.

Sono ammesse destinazioni d'uso terziarie e servizi con capacità edificatoria predeterminata e obiettivi come da seguente tabella.

Destinazione d'uso	SLP massima ammessa
Terziaria, commerciale, artigianale	Mq. 5.000
Servizi privati di interesse pubblico	Mq. 5.000
Capacità edificatoria massima	Mq. 10.000 di SLP
Altezza massima dell'ultimo solaio	M 9,00

Il piano attuativo potrà essere presentato per stralci funzionali in ragione della capacità edificatoria richiesta che non potrà essere superiore al massimo consentito.

Per le destinazioni d'uso commerciali sono ammessi gli esercizi di vicinato e pubblici esercizi nonché medie strutture di vendita, anche all'ingrosso, di tipo non alimentare, nonché di tipo alimentare nel limite massimo del 10% della SLP totale fermo restando le soglie dimensionali di MSV di cui all'art. 35.

All'interno della capacità edificatoria con destinazione d'uso a servizi privati ad uso pubblico e di interesse generale (cinema multisala, attrezzature socio-sanitarie-culturali, attrezzature sportive e per l'istruzione, ecc.) non è ammessa l'edilizia sociale convenzionata.

Per l'ambito di trasformazione ATP1 le destinazioni d'uso nei limiti di SLP consentita hanno carattere prescrittivo.

Gli interventi dovranno essere caratterizzati da una progettazione e da un'esecuzione volta a limitare al massimo l'occupazione del suolo ed un corretto inserimento paesistico ambientale delle opere previste.



TITOLO 4 - TERRITORIO SOGGETTO A TRASFORMAZIONE LIMITATA

CAPO 1 – CLASSIFICAZIONE DEGLI AMBITI SOGGETTI A TRASFORMAZIONE LIMITATA

Art. 58 Individuazione delle fasce di rispetto

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

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

Art. 59 Aree sottoposte a salvaguardia ambientale

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

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

Fiumi, torrenti e corsi d'acqua pubblici e relative sponde D.Lgs. 42/04, art. 142, comma 1, lettera c)	Fiume Oglio Torrente Cherio
Parchi e riserve nazionali e regionali D.Lgs. 42/04, art. 142, comma 1, lettera f)	Parco dell'Oglio nord
Ambiti di particolare interesse ambientale Art. 17 delle NTA del PTR	Tutto il territorio

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 nell'elaborato PR-P3 (Abaco degli interventi edilizi e del paesaggio) a cui si rimanda.

Art. 60 Area di salvaguardia urbanistico - edilizia (infrastrutture sovracomunali)

Le nuove infrastrutture stradali sovracomunali (variante SP101) comportano nelle aree extra urbane l'individuazione di corridoi di salvaguardia, aventi una larghezza minima di ml. 60 per lato strada, fino all'approvazione del progetto esecutivo delle suddette infrastrutture. Per la realizzazione di tali infrastrutture strategiche sovra comunali sono richiamati i criteri di cui alla DGR 3.12.2008, n. 8579 e dovrà venire realizzata una fascia a verde di mitigazione ambientale e protezione acustica.

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

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

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

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

Per le nuove infrastrutture ciclopedonali comunali si prevede un corridoio di salvaguardia, avente una larghezza minima di ml. 2,00 per lato pista, fino all'approvazione del progetto esecutivo delle suddette infrastrutture.

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

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

Art. 62 Aree ed immobili sottoposti a sottoposti a vincolo monumentale

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



Art. 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 P.G.T. ha valore indicativo fino alla redazione del progetto dell'opera.

1) Le strade

Ai sensi dell'art. 2 del D.Lgs. 30 aprile 1992, n. 285 e 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 P.G.T.

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

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

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

2) Le intersezioni

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

3) I parcheggi

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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



Art. 64 Zona di rispetto cimiteriale

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

Sono ammessi esclusivamente opere complementari alle attrezzature cimiteriali:

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

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

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

Art. 65 Zona di rispetto depuratori

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

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

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

Art. 66 Zone di rispetto ai pozzi per acqua ad uso idropotabile

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

Le zone di rispetto di cui al precedente comma, generalmente, devono avere un'estensione di ml. 200 rispetto al punto di captazione, salvo 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. 67 Fascia di rispetto delle linee di elettrodotti

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

- D.M. 21 marzo 1988 e successive modifiche ed integrazioni, recante norme tecniche per la progettazione, l'esecuzione e l'esercizio delle linee elettriche aeree esterne;

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

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

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

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

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

Art. 68 Fasce di rispetto dei metanodotti

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

Art. 69 Fasce di rispetto dai corsi d’acqua del reticolo idrico

Le fasce di rispetto dai corsi d’acqua del reticolo idrico sono individuate nella cartografia di piano con riferimento ai RR.DD. del 1904 di polizia idraulica.

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.

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

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

Per le aree di pertinenza degli edifici nelle aree agricole, le recinzioni dovranno essere realizzate in essenze vegetali con eventuale rete metallica o staccionata in legno, e non dovrà superare ml. 1,60 di altezza, senza basamento e senza pilastri in cemento.

***Art. 70 - Aree boscate***

Le aree boscate con riferimento alla L.R. 27/2004 ed al Piano di Indirizzo Forestale (PIF) provinciale sono soggette alla salvaguardia prevista delle suddette norme. In tali aree non è ammessa edificazione o trasformazione del bosco e il taglio delle essenze deve essere autorizzato, fatto salvo quanto previsto dalle Norme di attuazione del PIF.

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

Art. 71 Perimetro del centro abitato

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

Art. 72 Ambiti di rinaturalizzazione- AR

Gli ambiti di rinaturalizzazione sono aree lungo le aste dei corsi d'acqua e relative scarpate e ripe aventi rilevanza naturalistica ed ambientale.

Negli ambiti AR non sono ammesse nuove edificazioni, salvo opere di regolazione idraulica o infrastrutture di pubblica utilità. Sono aree destinate alla forestazione e rinaturalizzazione e ricomprese nei vincoli ambientali, paesaggistici, idrogeologici e delle fasce di rispetto del reticolo minore.

TITOLO 5 - TERRITORIO NON SOGGETTO A TRASFORMAZIONE

CAPO 1 - CLASSIFICAZIONE DEGLI AMBITI NON SOGGETTI A TRASFORMAZIONE

Art. 73 Classificazione degli ambiti non soggetti a trasformazione

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

- Aree coincidenti con il reticolo idrico principale e minore;
- Aree che rientrano nella classe di fattibilità geologica 4.

Art. 74 Prescrizioni per gli ambiti non soggetti a trasformazione

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

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

Sono ammessi interventi di tipo infrastrutturale (ponti, paratoie, canaline di irrigazione, servizi a rete) con le modalità di cui all'abaco degli interventi edilizi e del paesaggio – PR-P3.



TITOLO 6 - DISPOSIZIONI PARTICOLARI

CAPO 1 - CONTENUTI E DISPOSIZIONI PARTICOLARI

Art. 75 Installazione di impianti radio-ricetrasmittenti e ripetitori per i servizi di telecomunicazione

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

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

Art. 76 Traslazione edificatoria in aree contigue

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

Art. 77 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. 78 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. 79 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. 80 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. 81 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. 82 Componente geologica, idrogeologica e sismica

Gli elaborati relativi all'assetto geologico, idrogeologico e sismico, allegati e richiamati come parte integrante dei Criteri attuativi del Documento di Piano sono recepiti integralmente dalle presenti norme, e costituiscono la documentazione di riferimento per la Componente geologica, idrogeologica e sismica (D.G.R. n. 8/1566 del 22/12/2005 D.G.R. n. 8/7374 del 28/05/2008 in attuazione dell'art. 57 della L.R. 12/2005).

Art. 83 Raccordo con previsioni del Parco dell'Oglio Nord

Le aree ricomprese nel Parco dell'Oglio Nord sono regolamentate dalle NTA del PTC approvato. Ogni intervento, all'interno del Parco, è subordinato ad autorizzazione dell'Ente parco nel rispetto del PTC vigente.

***Art. 84 Aree a rischio di ritrovamenti archeologici***

Per la tutela dei beni archeologici si prescrive che per gli interventi rientranti nelle aree individuate dalla Carta Archeologica della Lombardia che comportino abbassamenti della quota attuale del piano di campagna (opere di fondazione escluse) siano previsti preventivi sondaggi i cui esiti siano trasmessi alla Soprintendenza per i Beni Archeologici della Lombardia per l'espressione del parere di competenza.
