

# PGT

## PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO



Comune di  
Adro



# PR1

# Piano delle Regole

## Relazione

## Norme di governo del territorio

**Sindaco**

Danilo Oscar Lancini

**Responsabile di servizio**

Leonardo Rossi

**Segretario Comunale**

Carmelo Bagalà

**Direttore tecnico C.P.U.**

Alessandro Magli

**Data**

settembre 2012

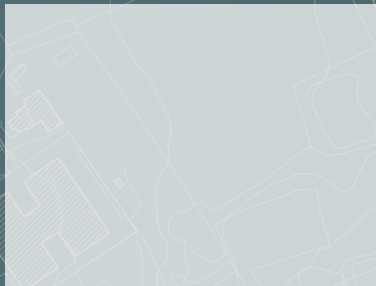
**Adozione**

Delibera n. 4 Seduta Consiliare del 10/04/2012

**Approvazione**

Delibera n. 34 Seduta Consiliare del 21/09/2012

**Pubblicazione BURL**





---

**Sindaco**

Danilo Oscar Lancini

**Segretario**

Carmelo Bagalà

**Vice sindaco e Assessore al bilancio**

Lorenzo Antonelli

**Assessore ai lavori pubblici e al personale**

Giovanna Frusca

**Assessore alla cultura, all'istruzione e allo sport**

Patrizia Galli

**Assessore alle protezioni civile e all'ambiente**

Mariateresa Falconi

**Assessore al turismo, al commercio e allo spettacolo**

Ivana Marchetti

**Assessore ai servizi al cittadino**

Paolo Rosa

**Ufficio Tecnico comunale**

Leonardo Rossi

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

CPU s.r.l.

Direttore Tecnico: Alessandro Magli

Coordinamento: Elena Aiazzi

Collaboratori: Paola Ceriali, Roberta Arrigoni, Marco Galli

**Consulenza geologica**

CPU s.r.l., Massimo Marella

---



**INDICE**

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

Art. 32 Destinazioni principali e destinazioni escluse _____	20
Art. 33 Classificazione delle destinazioni d'uso _____	20
Art. 34 Norme speciali per le attività secondarie e terziarie _____	24
<b>TITOLO 3 – TERRITORIO DELLE TRASFORMAZIONI _____</b>	<b>26</b>
<b>CAPO 1 – CLASSIFICAZIONE DEI TESSUTI, DISCIPLINA D'USO E PRESCRIZIONI _____</b>	<b>26</b>
Art. 35 Campo di applicazione, classificazione e servizi di qualità _____	26
Art. 36 Divisione in tessuti urbani omogenei, ambiti e aree _____	28
Art. 37 Recupero ai fini abitativi dei sottotetti esistenti _____	28
Art. 38 Obiettivi nei permessi di costruire convenzionati _____	29
Art. 39 Destinazioni d'uso negli Ambiti NAF e RC _____	29
<b>CAPO 2 – NUCLEI DI ANTICA FORMAZIONE _____</b>	<b>29</b>
Art. 4. Nuclei storici di antica formazione – ambiti NAF _____	29
Art. 41 Criteri e prescrizioni per gli interventi edilizi negli ambiti NAF _____	29
Art. 42 Modalità di intervento negli ambiti NAF _____	31
<b>CAPO 3 – TESSUTI URBANI DI COMPLETAMENTO _____</b>	<b>34</b>
Art. 43 Ambito residenziale prevalente consolidato – RC _____	34
Art. 44 Verde Privato – VP _____	37
Art. 45 Ambito produttivo polifunzionale consolidato – PC _____	37
Art. 46 Sintesi delle disposizioni per i tessuti urbani consolidati _____	38
<b>CAPO 4 – SISTEMA DELLE AREE AGRICOLE _____</b>	<b>38</b>
Art. 47 Aree per attività agricole – E _____	38
Art. 48 Norme generali per la tutela paesaggistico - ambientale delle aree agricole _____	40
Art. 49 Norme per la costruzione interrata delle nuove cantine vitivinicole in aree agricole _____	41
Art. 50 Edifici di interesse storico architettonico – ER _____	42
Art. 51 Edifici esistenti in area agricola non adibiti ad usi agricoli _____	42
Art. 52 Edifici agricoli per allevamenti dimessi e/o da riqualificare - EDR _____	42
Art. 53 Area agricola produttiva – E1 _____	43
Art. 54 Ambito agricolo di valenza paesistica – E2 _____	44
Art. 55 Interventi speciali e di ampliamento in aree agricole - ES _____	46
<b>CAPO 5 – AREE ED ATTREZZATURE PER LA MOBILITA' _____</b>	<b>47</b>
Art. 56 Attrezzature per la mobilità – AM _____	47
<b>CAPO 6 – AREE PER SERVIZI PUBBLICI _____</b>	<b>47</b>
Art. 57 Attuazione delle previsioni del Piano dei Servizi _____	47
Art. 58 Aree per servizi pubblici e di interesse pubblico – S 1/4 _____	48
<b>CAPO 7 – AMBITI DI TRASFORMAZIONE CONTROLLATA _____</b>	<b>49</b>
Art. 59 Ambiti soggetti a trasformazione controllata – ATC _____	49
<b>TITOLO 4 – TERRITORIO SOGGETTO A TRASFORMAZIONE LIMITATA _____</b>	<b>50</b>
<b>CAPO 1 – CLASSIFICAZIONE DEGLI AMBITI SOGGETTI A TRASFORMAZIONE LIMITATA _____</b>	<b>50</b>
Art. 60 Individuazione delle fasce di rispetto _____	50
Art. 61 Area di salvaguardia urbanistico – edilizia (infrastrutture comunali) _____	50
Art. 62 Aree ed immobili sottoposti a sottoposti a vincolo monumentale _____	50



Art. 63 Zone destinate alla viabilità stradale e relative fasce di rispetto	50
Art. 64 Vincolo idrogeologico	52
Art. 65 Zona di rispetto cimiteriale	52
Art. 66 Zona di rispetto depuratori	53
Art. 67 Zone di rispetto ai pozzi per acqua ad uso idropotabile	53
Art. 68 Fascia di rispetto delle linee di elettrodotti	53
Art. 69 Fasce di rispetto dei metanodotti	54
Art. 70 Fasce di rispetto dai corsi d'acqua del reticolo idrico	54
Art. 71 Rete ecologica	54
Art. 72 Aree boscate	54
Art. 73 Perimetro del centro abitato	55
<b>TITOLO 5 – TERRITORIO NON SOGGETTO A TRASFORMAZIONE</b>	<b>56</b>
<b>CAPO 1 – CLASSIFICAZIONE DEGLI AMBITI NON SOGGETTI A TRASFORMAZIONE</b>	<b>56</b>
Art. 74 Classificazione degli ambiti non soggetti a trasformazione	56
Art. 75 Prescrizioni per gli ambiti non soggetti a trasformazione	56
<b>TITOLO 6 – DISPOSIZIONI PARTICOLARI</b>	<b>57</b>
<b>CAPO 1 – CONTENUTI E DISPOSIZIONI PARTICOLARI</b>	<b>57</b>
Art. 76 Installazione di impianti radio-ricetrasmittenti e ripetitori per i servizi di telecomunicazione	57
Art. 77 Traslazione edificatoria in aree contigue	57
Art. 78 Rapporti di natura civilistica tra lotti confinanti	57
Art. 79 Deroghe	57
Art. 80 Varianti al Piano delle regole	57
Art. 81 Prevalenza	58
Art. 82 Utilizzazione di aree e costruzioni in contrasto con il piano di governo del territorio	58
Art. 83 Componente geologica, idrogeologica e sismica	58





## TITOLO 1 – DISPOSIZIONI PRELIMINARI E GENERALI

### CAPO 1 – CONTENUTI DEL PIANO DELLE REGOLE

#### *Art. 1 Contenuti ed elaborati del Piano delle Regole*

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

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

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

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

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

Il Piano delle regole nel rispetto delle disposizioni contenute nel Documento di piano:

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

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

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

Il PGT si attua:

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

I seguenti elaborati costituiscono il Piano delle Regole:

PIANO DELLE REGOLE	
PR 1	Norme di Governo del Territorio - NGT
PR 1a	Allegato energetico ambientale
PR 2	Abaco morfologico e paesaggistico
PR 3a	Ambiti territoriali (tavola di insieme) 1:5.000
PR 3b (1-n)	Ambiti territoriali 1:2.000
PR 4	Nuclei di antica formazione (analisi tipologica e modalità di intervento)
PR 5	Carta dei vincoli

### **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 preferibilmente per ogni tipo di impianto sono quelle rinnovabili ovvero le risorse che hanno la capacità di riprodursi in un tempo minore di quello in cui vengono consumate. Fra di esse vi sono: energia solare; energia geotermica; energia eolica.
2. Tutti gli edifici devono progressivamente migrare verso l'utilizzo di fonti energetiche rinnovabili, con particolare riferimento alla riduzione del consumo di combustibili fossili.
3. Devono essere incentivati e assicurati comportamenti individuali e collettivi nonché accorgimenti tecnici che consentano un uso razionale dell'acqua e la riduzione degli sprechi.
4. Il progetto edilizio e impiantistico deve avvenire in modo integrato tenendo conto dei diversi fattori che influenzano il bilancio energetico della costruzione e in particolare:
  - la localizzazione;
  - la morfologia del lotto di intervento;
  - la forma dell'edificio;



- l'uso;
  - le abitudini degli utenti;
  - le tecnologie e i materiali impiegati.
5. Il progetto definisce, sulla base dei fattori di cui sopra, la migliore soluzione energetica (edilizia e impiantistica) scegliendo opportunamente:
    - la fonte, il generatore, il sistema di trasmissione e diffusione per la climatizzazione estiva e invernale, preferibilmente combinata;
    - i sistemi di gestione dell'illuminazione;
    - i meccanismi di gestione e controllo delle acque (potabile e reflue).
  6. In ogni caso il progetto deve fornire soluzione adeguate affinché siano garantiti adeguate prestazioni microclimatiche in ogni periodo dell'anno (progettazione integrata caldo-freddo).
  7. Il Regolamento edilizio definisce i requisiti di sostenibilità e di efficienza energetica degli interventi obbligatori sulla base di standard riconosciuti.
  8. 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. Le presenti norme sono integrate dall'allegato " PR 1a Linee Guida Energetiche".
  9. 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 o per gli edifici assoggettati a vincolo ambientale e/o architettonico di cui al D.Lgs 42/2004, la valutazione di compatibilità dei progetti di trasformazione è effettuata sulla base dei criteri di cui alla DGR 2121/2006, con riferimento alla classe di sensibilità attribuita al sito e tenuto conto delle motivazioni del vincolo, e si conclude con l'autorizzazione paesaggistica ai sensi di legge.

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

Tutto il territorio comunale è da considerarsi di rilevanza paesistica e i relativi interventi sono soggetti alla verifica del grado di incidenza paesistica del progetto con riferimento alle classi di sensibilità paesistica del PGT. I progetti (edilizi e urbanistici) che incidono sull'esteriore aspetto dei luoghi e degli edifici sono soggetti ad esame sotto il profilo del loro inserimento nel contesto, ivi compresi i piani attuativi che devono essere preceduti dall'esame di impatto paesistico.

Il grado di incidenza del progetto e la valutazione dell'impatto paesistico sono determinati dal progettista tenuto conto delle disposizioni contenute nell' Abaco morfologico e paesaggistico – PR 2 e negli elaborati del Piano delle regole che si intendono interamente recepiti dalle presenti norme.

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

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

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

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

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

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

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

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

L'equivalenza per il calcolo degli abitanti teorici residenziali 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/PCC residenziali è stabilita nella misura di 6 mq./ab. insediabili (non monetizzabile salvo che per gli interventi di recupero del patrimonio esistente).

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

Ambito Comparti	- Dotazione minima
<b>ATC</b>	Determinata in 24 mq/ab per le destinazioni d'uso residenziali. La dotazione suddetta è ridotta a 18 mq/ab per i piani attuativi convenzionati entro i 3 anni dall'entrata in vigore delle presenti norme. Per altre destinazioni ammesse: $\geq 10\%$ SLP per destinazioni secondarie, $\geq 100\%$ SLP per destinazioni terziarie. Le schede operative dei piani attuativi/PCC possono prevedere servizi in misura predeterminata non inferiore ai minimi suddetti.
<b>Tessuto urbano consolidato</b>	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.

Monetizzazione

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

Prescrizioni nei PA

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

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



- b) il rilievo topografico delle aree; in particolare per quanto concerne l'applicazione dei parametri urbanistici edificatori (indici), faranno fede tali risultanze da rilievo planimetrico e catastale, fermo restando la capacità edificatoria insediabile quando predeterminata;
- c) il rispetto dei criteri specifici ed il raggiungimento degli obiettivi determinati delle Schede operative e attuative di comparto;
- d) la individuazione delle aree di concentrazione fondiaria e delle aree per servizi;
- e) la cessione gratuita al Comune delle aree per servizi e la realizzazione delle attrezzature, anche esternamente al comparto attuativo, nella misura minima stabilita dal Piano dei Servizi e dalle Schede operative e attuative di comparto e/o l'eventuale monetizzazione dove consentita;
- f) per la trasformazione di edifici esistenti artigianali/industriali ad altra destinazione (residenziale e terziaria), dovrà essere effettuata un'indagine preliminare sulle matrici ambientali (qualità del suolo e del sottosuolo), tesa alla verifica del rispetto delle concentrazioni di contaminazione, ai sensi dell'art. 242 del D.Lgs. 152/2006 (tabella allegato 5, colonna A);
- g) la realizzazione di infrastrutture stradali e delle rotatorie negli ambiti di trasformazione dovrà attenersi al D.M. 19.4.05 "Norme funzionali e geometriche per la costruzione delle intersezioni stradali" e alla D.G.R. n. 7/20829 del 16.2.05 – Allegato A "Linee guida della Regione Lombardia: zone di intersezione";
- h) per gli interventi in prossimità o rientranti tra i siti individuati dalla Carta Archeologica della Lombardia è richiesta, prima della realizzazione di opere e a spese della committenza, una indagine preventiva da concordarsi con la competente Soprintendenza per i Beni Archeologici. In caso di ritrovamenti la Soprintendenza valuterà l'eventuale necessità di ulteriori indagini.
- i) 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.

#### 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

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

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

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

#### Prescrizioni per i mutamenti di destinazione d'uso non commerciali

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

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

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

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

#### Prescrizioni per i nuovi insediamenti terziari

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

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

### ***Art. 6 Soluzioni planivolumetriche nei Piani Attuativi***

Negli ambiti di trasformazione controllata (ATC) e nei piani attuativi/PCC di cui alle schede attuative allegate ai Criteri attuativi del Documento 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). Di concerto con l'Amministrazione comunale potranno prevedersi diverse localizzazioni nonché diverse soluzioni planivolumetriche e tipo-morfologiche, fatti comunque salvi i parametri quantitativi di zona.

### ***Art. 7 Esecuzione delle opere di urbanizzazione***

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

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

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

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

### ***Art. 8 Dotazione di parcheggi privati ed autorimesse***

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



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

- residenza 1 mq. ogni 10 mc;
- attività secondarie e terziarie 1 mq. ogni 5 mq di slp;
- attrezzature ricettive 1 posto auto ogni 2 posti letto;
- teatri, cinema, discoteche, attività sportive e del tempo libero 1 posto auto ogni 10 mq di slp (per le discoteche non inferiore a 1 posto auto ogni 3 utilizzatori).

Ai fini della dotazione complessiva possono essere conteggiati i corselli e gli spazi di manovra: con particolare riferimento alle unità immobiliari con pluriproprietà (condomini, ecc.) è escluso dal conteggio lo spazio di manovra per una larghezza fronte box min. di ml. 5,00; lo spazio restante potrà essere conteggiato purché dimensionato in modo idoneo per la manovra del parcheggio dell'autovettura e concorre nel calcolo della capacità edificatoria e del contributo di costruzione.

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

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

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

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

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

Le autorimesse, sono computabili ai fini Volumetrici (V) o di Superficie lorda di pavimento (Slp), del Rapporto di copertura (RC) e della Superficie permeabile drenante (Spd): ai fini delle distanze si applicano il successivo art. 26.

Le autorimesse, quando realizzate esterne agli edifici non devono avere una altezza superiore a ml. 3,00 in colmo e preferibilmente realizzate con tetto a due falde, con coperture in coppi o tipo coppi.

Le autorimesse interrate dovranno avere una altezza massima fuori dallo spiccatto (terreno naturale) di cm. 40, oltre a cm. 30 di terreno vegetale di copertura e possono essere realizzate a confine, strade escluse.

Gli scivoli inclinati di accesso delle autorimesse dovranno avere un arretramento orizzontale dal ciglio stradale di almeno ml. 5,00.

I cancelli di accesso alle autorimesse o ai posti auto dovranno essere arretrati di ml. 5,00 dal ciglio stradale e/o dai marciapiedi pubblici: tale arretramento può essere ridotto in presenza di sistemi di apertura automatizzata dei cancelli carrai.

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

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

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

Per la realizzazione dei parcheggi di cui al presente articolo si richiamano le norme di cui agli artt. 66 e seguenti della L.R. n. 12/2005 e dell'art. 9 della L. 122/1989.

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

Negli ambiti di trasformazione controllata (ATC) 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 delle nuove sedi stradali è fissata in ml. 7,00 con l'aggiunta di marciapiedi o piste ciclopedonali da concordare con l'A.C. e comunque rispettivamente con larghezze minime di ml. 1,50 e ml. 2,00.
2. nel caso di nuova viabilità a senso unico la larghezza della carreggiata è di almeno ml. 5,00.

Le piste ciclopedonali in sede propria debbono avere larghezza non inferiore a mt. 2,00, con eventuali protezioni laterali di altezza non inferiore a cm.25 e, laddove le aree lo consentono, con fasce laterali verdi opportunamente piantumate.

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

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

**Art. 10 Individuazione delle zone di recupero**

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

**CAPO 3 – NORMA TRANSITORIA****Art. 11 Piani attuativi vigenti o adottati**

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

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

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

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



## TITOLO 2 – DEFINIZIONI URBANISTICHE

### CAPO 1 – INDICI E PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI

#### ***Art. 12 Definizione degli interventi edilizi***

Nei nuclei di antica formazione le definizioni 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, detratte le aree destinate ad urbanizzazione primaria e secondaria e servizi pubblici.

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

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

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

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

**Art. 17 RC (%) – rapporto di copertura**

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

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

E' il rapporto tra la superficie lorda di pavimento (SLP), volume (V), superficie coperta (SC) massimi costruibili 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), con riferimento agli indici specifici di ambito.

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

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

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

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

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

**Art. 21 V(mc) – volume**

Il volume degli edifici viene determinato considerando il vuoto per pieno fuori terra con riferimento al parametro dell'altezza come previsto dalle presenti norme, fermo restando le esclusioni di cui all'art. 23.

**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. 2,00 anche per le zone produttive e terziarie. Nel caso di profondità maggiori è computata per l'intero aggetto.

### ***Art. 23 Esclusioni***

Sono escluse dal calcolo del volume (V) e della superficie lorda di pavimento (Slp) ma concorrono ai fini del calcolo del contributo di costruzione se dovuto:

1. le intercapedini con larghezza massima di 150 cm., le canne fumarie e di ventilazione;
2. le superfici dei sottotetti con altezza media inferiore a 130 cm indipendentemente che sia accessibile; tali superfici possono essere computate nei casi di recupero dei sottotetti esistenti anche mediante interventi di demolizione e ricostruzione;
3. le superfici dei vani ascensore e occupate da impianti tecnologici (centrali termiche, autoclavi, ecc.) che costituiscono parte comune a più unità immobiliari;
4. i vani scala che costituiscono parti comune a più unità immobiliari;
5. i porticati e i pilotis, anche se chiusi con vetrata, purché di uso pubblico;
6. le scale aperte almeno su tre lati;
7. 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;
8. i piani completamente interrati sia per uso residenziale che produttivo fino ad un'altezza massima di m 2,30.

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

### ***Art. 24 Spd(%) – superficie permeabile drenante***

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

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

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

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

Le coperture a verde concorrono nel calcolo della superficie drenante se attrezzate in modo tale da disperdere l'acqua nel terreno.

Il rapporto Spd è misurato in percentuale sulla SF.

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

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

### ***Art. 25 H(ml) – altezza dei fabbricati***

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

E' costituita dalla altezza dell'edificio determinata dalla distanza espressa in metri tra l'intradosso del solaio di copertura, e, nel caso di solaio inclinato il punto medio dell'intradosso della copertura inclinata, il punto di spiccato più basso dal suolo naturale pubblico o privato.

Al fine della definizione della quota più bassa del suolo non si considerano le rampe e le corsie di accesso alle autorimesse, alle cantine e ai volumi tecnici ricavati, a seguito di scavi, a quota inferiore a quella del suolo naturale o stradale precedente la costruzione.

Qualora le falde del tetto siano impostate a più di cm. 40 rispetto all'intradosso dell'ultimo solaio orizzontale o abbiano pendenza superiore al 35%, l'altezza va riferita al punto medio delle falde stesse al loro intradosso tra l'imposta e il colmo.

Negli edifici a copertura piana non si computano, ai fini dell'altezza, i parapetti ed i coronamenti che non superino i ml. 1,50 dall'intradosso dell'ultimo solaio, nonché i volumi tecnici e per i vani scala di accesso di terrazze praticabili di copertura dell'edificio.

Negli ambiti produttivi e agricoli produttivi (PC 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.

L'altezza quando riferita al n. di piani e data con l'equivalenza di ml. 3,00 teorici per ogni piano per destinazioni residenziali e ml. 4,50 teorici per altre destinazioni.

## CAPO 2 – DISTANZE

### ***Art. 26 Disposizioni generali per le distanze***

La misura delle distanze si effettua a raggio ed in proiezione orizzontale e va riferita alla proiezione al suolo dell'edificio, con l'eccezione degli sporti o oggetti, se contenuti entro la misura di ml. 2,00 dal filo della facciata.

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

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

- quando la nuova costruzione sia prevista in corrispondenza delle costruzione esistente a confine nel lotto confinante;
- quando l'edificazione sui due lotti avvenga contestualmente, in forza di un unico titolo abilitativo;
- quando l'edificazione avvenga previo convenzionamento con il confinante a mezzo di atto debitamente trascritto;
- quando l'edificazione avviene su area della stessa proprietà con destinazioni urbanistiche plurime (ad es. residenziale/TUC ed agricole).

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

Per le nuove costruzioni dovrà essere rispettata la distanza minima pari a 10,00 ml. tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti (esclusi gli oggetti di cui al primo paragrafo).

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

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



Fermo restando quanto sopra previsto per i piani attuativi e i permessi di costruire convenzionato, in tutte gli ambiti del tessuto urbano consolidato (RC, PC 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:

<b>Dc</b>	Distanza minima del fabbricato dai confini di proprietà	<b>ml.</b>	Pari alla metà dell'altezza del fabbricato più alto con un minimo di ml. 5,00 (esistente se <)
<b>Df</b>	Distanza minima tra fabbricati	<b>ml.</b>	Pari all'altezza del fabbricato più alto con un minimo di ml. 10,00 (esistente se <) (esclusi gli aggetti di cui al primo paragrafo)
<b>Ds</b>	Distanza minima del fabbricato dalle strade	<b>ml.</b>	ml. 5,00 per strade (carreggiata e marciapiedi) e/o allineamento su strade pubbliche previa convenzione con l'ente proprietario

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

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

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

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

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

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

Definisce la distanza tra le superfici coperte degli edifici.

La distanza fra gli edifici si calcola misurando la distanza a raggio rispetto ai fronti degli stessi, e trova applicazione anche tra i diversi fronti di uno stesso immobile (esclusi gli aggetti contenuti entro la misura di ml. 2,00 dal filo della facciata).

La norma non si applica in caso di rientri dello stesso corpo di fabbrica se la sua profondità non supera i 2/3 della larghezza e comunque non sia superiore a ml. 4,00.

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'aero-illuminazione di servizi igienici e scale, la distanza non deve essere inferiore di mt 5,00.

Ai fini delle distanze, non sono considerati edifici i fabbricati accessori, esistenti alla data di adozione delle presenti norme, quando sprovvisti di finestre comportanti veduta sugli spazi a confine e aventi altezza inferiore a ml. 3,00: in tal caso la distanza dai suddetti fabbricati accessori non può essere inferiore a ml. 5,00.

**Art. 29 Ds (ml) – distanza minima degli edifici dal 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 non inferiore 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.

**Art. 30 Recinzioni, muri di sostegno e morfologia dei terreni**

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

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

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

Le recinzioni di tipo aperto sono costituite da muretto avente una altezza non superiore a cm. 60 e soprastante rete metallica o ringhiera o pannellature cieche in legno/metallo, per una altezza complessiva non superiore a ml. 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 preferibilmente in pietra o nel rispetto dei caratteri tipologici del contesto (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 (ed entro ml. 20 dal perimetro degli edifici) 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 recinzioni in zona agricola possono essere realizzate in pietra, per una altezza complessiva non superiore a ml. 2,00, a condizione che rispettino i caratteri tipologici storici del contesto e possono essere estese ai broli o frutteti/vigneti di prossimità al centro aziendale o alla residenza rurale.

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 ATC	Esistente o 2,00	Aperta
PC	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



Per la conservazione morfologica naturale dei terreni è fatto divieto di apportare variazioni altimetriche significative e comunque superiori a ml. 0,50, 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, con esclusione delle zone agricole per le quali deve essere conservata la morfologia esistente, fatti salvi particolari interventi da valutare con l'A.C.

## CAPO 3 – DESTINAZIONI D'USO

### ***Art. 31 Generalità***

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

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

### ***Art. 32 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. 33 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.

3. Per quanto non previsto si rimanda alla Legge Regionale 2 febbraio 2010 n° 6 "TESTO UNICO DELLE LEGGI REGIONALI IN MATERIA DI COMMERCIO E FIERE" e alle leggi di settore vigenti.

#### **F) TABELLA DELLE DESTINAZIONI D'USO**

CATEGORIA	DESTINAZIONE D'USO	SPECIFICAZIONE
Residenza	Residenza	Residenza con eccezione della residenzialità assimilata al ricettivo
Attività primarie	Agricoltura	Agricoltura ed attività connesse compresa la residenza dell'imprenditore agricolo e dei dipendenti dell'azienda come normato dall'art.59 e successivi della L.R. 11 marzo 2005 n° 12 e s.m.i. e leggi nazionali in materia

Attività secondarie	Industria/ Artigianato	Attività industriali e artigianali di produzione e trasformazione di beni e servizi compresi i relativi uffici, laboratori e spazi espositivi
	Artigianato per la produzione di servizi	Piccolo artigianato per la produzione di servizi per la residenza, purché non molesto, avente una superficie massima di mq. 150 di SLP e max n. 5 addetti (restauratore, calzolaio, sartoria, panetteria, artigianato artistico, ecc..) elevata a mq. 300 di SLP nel caso di palestre e centri estetici.
	Depositi e magazzini	Attività di deposito, magazzinaggio e stoccaggio merci non rientranti nella categoria logistica
	Logistica	L'insieme delle attività organizzative, gestionali e strategiche che comportano flussi di materiali dalle origini presso i fornitori fino alla consegna dei prodotti finiti ai clienti e al servizio post-vendita, aventi superficie di stoccaggio maggiore a mq. 2.000 di SLP.
	Produttivo insalubre di prima classe*	Attività insalubri di 1a classe ai sensi dell'art.216 del T.U.LL.SS. Regio decreto 27/07/1934 n°1265
	Produttivo pericoloso/soggetto a AIA/VIA**	Attività pericolose o inquinanti o assoggettate a AIA/VIA
Attività terziarie	Ricettivo	Alberghi, pensioni, residence, pensionati, case per studenti, collegi di cui alla L.R. n. 15/2007.
	Esercizio di vicinato - VIC	Esercizi di vicinato di cui all'art.4 primo comma lett. d) del D.lgs.n. 114/98 fino a mq 150
	Medie strutture di vendita - MS	Medie strutture di vendita di cui all'art.4 primo comma lett. e) del D.lgs. n. 114/98 da 151 mq. fino a 1.500 mq.
	Grande struttura di vendita - GS	Grandi strutture di vendita di cui all'art.4 primo comma lett. f) del D.lgs. n. 114/98 >1500 mq
	Centro commerciale	Centri commerciali di cui all'art.4 primo comma lett. g) del D.lgs. n. 114/98
	Commercio ingrosso	Attività per il commercio all'ingrosso di cui all'art.4 primo comma lett. a) del D.lgs. n. 114/98
	Pubblici esercizi ed espositivi	Esercizi per l'esposizione e la vendita di merci ingombranti e pubblici esercizi
	Uffici direzionali	Attività direzionali, attività amministrative in genere, (bancarie, finanziarie etc.) - Sedi di enti ed associazioni
	Laboratori	Attività di analisi, ricerca e sviluppo
Carburanti	Impianti di distribuzione del carburante per autotrazione ed attività di servizio e vendita a questi connesse, ove ammessi e non diversamente normati.	
Attrezzature private	Attrezzature private	Cabine di derivazione e trasformazione per l'allacciamento ai servizi pubblici; attrezzature destinate allo spettacolo, alla ricreazione, all'istruzione, all'attività culturale, alla salute ed all'igiene, all'esercizio di attività sportive ed altre attrezzature private non assimilabili alle attrezzature pubbliche come definite dal Piano dei Servizi: la categoria produttiva è quella risultante dal certificato iscrizione CCIAA.
	Impianti tecnologici	Impianti di smaltimento rifiuti e di depurazione, piattaforme ecologiche, impianti acquedotto, impianti di teleriscaldamento, impianti di telecomunicazione ed altri impianti non assimilabili alle attrezzature pubbliche come definite dal Piano dei Servizi.
Attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale	Attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale	Attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale e altri servizi (verde e parcheggi) come definite nel Piano dei Servizi.
	Residenza pubblica	Residenza pubblica o assimilabile rientrante tra i servizi come definita nel Piano dei Servizi.

**\*Aziende classificate come Insalubri**

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

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

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

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

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

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

***Art. 34 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 (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 promozioni dell'identità e della cultura locale.

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



## TITOLO 3 – TERRITORIO DELLE TRASFORMAZIONI

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

#### **Art. 35 Campo di applicazione, classificazione e servizi di qualità**

##### 35.1 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-munumentali oggetto di tutela ai sensi del D.Lgs 22.1.2004, n. 42, definisce gli ambiti del tessuto urbano consolidato o tessuti urbani, quali insieme delle parti di territorio su cui è già avvenuta l'edificazione o la trasformazione dei suoli, comprendendo in essi le aree libere intercluse o di completamento, nonché definisce le aree agricole.

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

Il Piano delle regole nell'elaborato PR-2 definisce appositi criteri qualitativi per gli interventi edilizi aventi sia carattere orientativo 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 all'art. 59.

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.

##### 35.2 – Dotazioni di servizi di qualità aggiuntiva

##### 35.2.a Interventi di aumento del peso insediativo di zona

Gli interventi di cui all'art. 43.1, 43.5 e 43.8, che prevedono la realizzazione di nuove volumetrie, 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.

La quota è determinata sull'incremento volumetrico rispetto all'indice fondiario e che comportano maggiore rivalutazione fondiaria del previgente PRG secondo la seguente tabella:

Quota per dotazioni di qualità aggiuntiva = 7 volte oneri urbanizzazione secondaria	
Ex zona B1 del PRG	Incrementi da If 1,20 a 2,00 mc/mq
Ex zona C/C2 del PRG	Incrementi da If 1,50 a 2,00 mc/mq
Interventi di incentivazione edilizia - IE	Incrementi volumetrici di cui all'art. 43.5
Interventi nei comparti di completamento (PCC2)	Incrementi volumetrici di cui all'art. 43.8 (ex area agricola nel PRG)

Quota per dotazioni di qualità aggiuntiva = 14 volte oneri urbanizzazione secondaria	
Interventi nei comparti di completamento (PCC1)	Incrementi volumetrici di cui all'art. 43.8 (ex area servizi pubblici nel PRG)

Quota per dotazioni di qualità aggiuntiva = 65€/mq St	
Intervento ai mappali 47 e 48 del foglio 20	Intervento che prevede la realizzazione di nuove volumetrie e valorizzazioni immobiliari (ambiti del tessuto urbano consolidato) di cui all'art. 45 produttivo polifunzionale consolidato (ex area agricola nel PRG)

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

Gli interventi di cui all'art. 59 (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 straordinario può essere scomputato mediante realizzazione diretta nel rispetto delle norme vigenti.

La quota è determinata secondo la seguente tabella:

#### *Ambiti a trasformazione residenziale prevalente*

Ambito	St (mq)	Indice	V totale (mc)	Quota servizi di qualità
ATR1	7.000	Predeterminato	7.000	€ 100/mc
ATR2	12.500	0,8 mc/mq	10.000	€ 100/mc
ATR3	3.000	0,8 mc/mq	2.400	€ 100/mc
ATR5	3.960	1 mc/mq	3.960	€ 100/mc
ATR7	5.000	1 mc/mq	5.000	€ 100/mc

#### *Ambiti a trasformazione produttiva polifunzionale*

Ambito	St (mq)	Rapporto copertura	Quota servizi di qualità
ATP4	3.850	60%	€ 65/mq St
ATP5	3.800	60%	€ 50/mq St

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

### 35.2.c Interventi di trasformazione speciale degli ES

Gli interventi di cui all'art. 55 (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	mq slp	mc	Quota servizi di qualità
ES1		700	€ 100.000
ES2	600	700	€ 148.000
ES4	5.500		€ 200.000
ES5		600	€ 60.000
ES6	550		€ 71.500
ES7	2.200		€ 200.000
ES 9	200	600	€ 26.000



ES 10	2.515		€ 273.000
ES 11	320	240	€ 80.000

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

### 35.3 – Distanze delle nuove costruzioni dai vigneti

I nuovi edifici, ove prevista la presenza permanente di persone, dovranno rispettare una distanza minima dai vigneti esistenti (dal filare più prossimo) di ml. 10,00, quale salvaguardia igienico – sanitaria dall'impiego di fitofarmaci ed anticrittogamici nell'agricoltura viticola.

Il nuovo impianto di vigneti dovrà rispettare la distanza minima di ml. 10,00 dagli edifici e dalle infrastrutture stradali esistenti provinciali, comunali e consortili, ad esclusione delle strade vicinali e private.

### **Art. 36 Divisione in tessuti urbani omogenei, ambiti e aree**

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

#### *1) Tessuto urbano consolidato (TUC)*

##### AMBITI RESIDENZIALI PREVALENTI

NAF – nucleo di antica formazione

RC – tessuto residenziale prevalente consolidato

VP – verde privato

##### AMBITI PRODUTTIVI CONSOLIDATI

PC – tessuto polifunzionale secondario e terziario consolidato

#### *2) Aree agricole*

E1 – area agricola produttiva (di concentrazione edilizia)

E2 – area agricola di valenza paesistica ambientale

ER – edifici di interesse storico architettonico

EDR – edifici agricoli allevamenti dismessi e/o da riqualificare

ES – interventi speciali e di ampliamento in aree agricole

#### *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 parcheggio

#### *5) Ambiti delle trasformazioni controllate (ATC)*

ATR – ambito residenziale prevalente

ATP – ambiti produttivi polifunzionali

#### *6) Ambiti non soggetti a trasformazione*

reticolo idrico minore

### **Art. 37 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 ammesso in tutto il territorio, nei limiti della sagoma esistente, senza modificazione delle linee di colmo o di gronda.

Il recupero ai fini abitativi del sottotetto per gli edifici ricadenti negli Ambiti NAF – nucleo di antica formazione ed ER – edifici di interesse storico architettonico si applica con le limitazioni riferite alle categorie e modalità degli interventi ammessi.

#### **Art. 38 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. 39 Destinazioni d'uso negli Ambiti NAF e RC**

##### 39.1 - Le funzioni ammesse e compatibili

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

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

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

##### 39.2 – Realizzazione di cantine vitivinicole nel TUC

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

## **CAPO 2 – NUCLEI DI ANTICA FORMAZIONE**

#### **Art. 40. Nuclei storici di antica formazione – ambiti NAF**

Nel tessuto urbano consolidato (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. 41 Criteri e prescrizioni per gli interventi edilizi negli ambiti NAF**

##### 41.1 – Criteri e prescrizioni generali

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



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

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

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

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

#### 41.2 – Interventi sugli spazi non edificati

Negli ambiti NAF, al di fuori dei casi di sostituzione edilizia, 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 fisse o di altri manufatti analoghi non aventi caratteristiche di temporaneità salvo i casi di documentata ricostruzione filologica dei frazionamenti anteriori al 1942.

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 alle presenti norme.

Per gli spazi non edificati gli interventi dovranno prevedere:

- a) la conferma dell'attuale destinazione a verde per i parchi, i giardini, i frutteti, gli orti, i vigneti e i campi a coltivazione agraria salvo i casi in cui sono ammesse trasformazioni;
- b) la possibilità di trasformazione a verde per le corti interne quando non diversamente pavimentate;
- c) la conservazione o, eventualmente, il ripristino delle pavimentazioni originali esterne dei cortili; le parti non lastricate potranno essere in terra stabilizzata, calcestruzzo, ghiaietto e/o pavimentate con definizioni e disegni di posa tradizionali in pietra locale, ciottoli di fiume; sono esclusi gli impieghi di asfalto, battuto cementizio e marmette di cemento o graniglia;
- d) la conservazione delle alberature esistenti di pregio, di alto fusto o autoctone; per le nuove piantumazioni si dovranno prevedere alberi a foglia caduca comunque tipici della vegetazione locale;
- e) la conservazione dei muri di recinzione in pietra a vista o intonacati che costituiscono elementi tipici della tradizione costruttiva locale, anche se non specificamente individuati nella cartografia di piano. Quando necessario, il ripristino dovrà essere effettuato con gli stessi materiali impiegati con le stesse tecniche di

posa di quelli esistenti; in particolare dovrà essere utilizzata malta a base di sabbia e calce per le sigillature delle pietre e per gli eventuali intonaci; per i muri intonacati non sono ammesse finiture con strollatura o con graffiatura; il lato superiore dei muri potrà essere finito con intonaco, coppi o copertine in pietra locale secondo modi di lavorazione, spessori e forma reperibili nella tradizione locale; potranno essere ripristinati con le modalità sopra descritte, alle quote originali tutti i muri che hanno subito alterazioni e ribassamenti;

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

#### 41.3 – Modalità di intervento per la realizzazione di posti auto

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

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

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

Per gli edifici degli ambiti NAF, gli spazi per il ricovero di autoveicoli non potranno essere ricavati sotto il piano di campagna qualora siano collegati allo stesso mediante rampe scoperte (scivoli), salvo i casi in cui siano realizzati impianti elevatori/montacarichi.

### **Art. 42 Modalità di intervento negli ambiti NAF**

#### 42.1 – Sono compresi:

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

#### 42.2 – Principio generale

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

#### 42.3 – 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. 42.4, 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. **42.5**, gli interventi di cui all'art. 27, comma 1, lett. a), b), c) e d) della L.R. n. 12/2005 e con piano attuativo gli interventi di cui alla lett. f) del suddetto articolo.

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

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

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

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

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

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

C) MURATURE PERIMETRALI, TAMPONAMENTI E APERTURE ESTERNE

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

D) TRAMEZZI E APERTURE INTERNE

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

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

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

F) IMPIANTI ED APPARECCHI IGIENICO-SANITARI

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

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

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

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

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

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

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

- H) ULTERIORI PRESCRIZIONI

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

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

Non sono ammessi nuovi balconi a sbalzo.

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

#### 42.5 – 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 sempre ammessi i cambi di destinazione d'uso con le modalità di cui all'art. 5, nonché i seguenti interventi:

- a) mediante titolo abilitativo diretto: gli interventi della categoria "conservazione" e incrementi volumetrici nel limite del 5% una tantum, nei limiti delle altezze esistenti salvo la possibilità di allinearsi con corpi di fabbrica adiacenti;
- b) mediante permesso di costruire convenzionato (PCC): la totale demolizione e ricostruzione (sostituzione edilizia), con variazione dell'involucro, del sedime e accorpamenti volumetrici, e incrementi volumetrici nel limite del 20% una tantum, nei limiti delle altezze esistenti salvo la possibilità di allinearsi con corpi di fabbrica adiacenti.

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

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

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

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

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.

#### 42.6 – Incentivazione edilizia

In cartografia di piano con apposito cartiglio IE8 è individuato, in via Santa Maria, un incremento volumetrico predeterminato di mc. 150(una tantum), per ampliamento residenziale.

### CAPO 3 – TESSUTI URBANI DI COMPLETAMENTO

#### **Art. 43 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.

Gli ambiti sono così classificati ed individuati in cartografia di piano:

RC – tessuto residenziale prevalente consolidato

#### 43.1 – 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 entro i parametri di zona.

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

#### 43.2 – Indici e parametri edilizi

If	RC indice di fabbricabilità fondiario interventi art. 43.1	mc/mq	2,00 (esistente se >)
If	Ville con parco indice di fabbricabilità fondiario interventi art. 43.6	mc/mq	0,01
If	Riconversione diffusa indice di fabbricabilità fondiario interventi art. 43.3	mc/mq	1,50
If	ARU indice di fabbricabilità fondiario interventi art. 43.4	mc/mq	1,00
RC	Rapporto di copertura fondiario	%	60 (esistente se >)
Spd	Superficie permeabile drenante (fondiaria)	%	30 (esistente se <)
H	Altezza massima	H	ml. 9,00
H	Altezza massima interventi artt. 43.3 e 43.4	piani	n. 3

#### 43.3 – Interventi ammessi di riconversione diffusa

Gli interventi di riconversione di edifici produttivi nell'ambito RC (con esclusione degli ambiti ARU) 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 1,50 mc/mq (If) relativamente al lotto di riferimento. In caso di densità minore è consentito il raggiungimento di tale indice fondiario.

#### 43.4 - Ambiti di Rinnovo Urbano (ARU)

Sono Ambiti di Rinnovo Urbano/ARU le parti dei tessuti urbani consolidati – RC – ove sono presenti attività produttive non coerenti con la destinazione residenziale prevalente ovvero da riqualificare in ragione dell'elevato contesto paesistico e ambientale.

In cartografia di piano sono perimetrati i comparti ARU all'interno degli ambiti RC.

L'obiettivo negli ambiti ARU è favorire uno sviluppo urbano volto a riqualificare e riconvertire le attività produttive secondarie esistenti a destinazioni d'uso residenziali e terziarie, mediante interventi unitari per comparti di proprietà (unità minime di intervento) attraverso Programmi Integrati di Intervento (PII) e devono avvenire preferibilmente mediante sostituzione edilizia (demolizione e ricostruzione).

E' ammesso il recupero e mantenimento della capacità edificatoria esistente e comunque non superiore a 2,00 mc/mq (If) relativamente al lotto di riferimento. In caso di densità minore è consentito il raggiungimento di tale indice fondiario.

Con PII sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso :

- a) residenziale, terziario, servizi pubblici;
- b) ammessi esercizi di vicinato, pubblici esercizi, artigianato di servizio;

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

All'interno del perimetro individuato in cartografia di piano denominato ARU3, la porzione di area di cui al mappale 91 del foglio 5 è da ritenersi priva di capacità edificatoria.

In mancanza di PII sono confermate le destinazioni d'uso esistenti (alla data di adozione delle presenti norme) e per gli edifici esistenti ricadenti entro tali comparti sono ammessi interventi di cui alla lett. a), b) e c) dell'art. 27, comma 1, della L.R. n. 12/2005.

Gli interventi di cui al presente articolo (ARU), che prevedono la riconversione della attività produttive e relative valorizzazioni immobiliari, 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 straordinario può essere scomputato mediante realizzazione diretta nel rispetto delle norme vigenti. La quota è determinata in € 75/mc.

#### 43.5 – Incentivazione edilizia

In cartografia di piano con apposito cartiglio IE1 è individuato, in via Sole delle Alpi, un intervento di ampliamento, con collegamento all'edificio esistente, mantenendo l'allineamento della cortina edilizia fronte strada e distanza dagli altri confini in conformità al Codice Civile, avente volumetria non superiore a mc. 225, da attuarsi mediante titolo abilitativo diretto.

In cartografia di piano con apposito cartiglio IE2 è individuato, in via Lazzaretto, un incremento volumetrico predeterminato di mc. 500 (una tantum), per nuova costruzione.

In cartografia di piano con apposito cartiglio IE3 è individuato, in via Zocco, un incremento volumetrico predeterminato di mc. 200 (una tantum), per nuova costruzione.

In cartografia di piano con apposito cartiglio IE4 è individuato, in via Oneto, un incremento volumetrico di mc. 900 (una tantum), per ampliamento attività ristorazione con collegamento all'edificio esistente.

In cartografia di piano con apposito cartiglio IE5 è individuato, in via Principe Umberto, un incremento volumetrico di mc. 600 (una tantum), per ampliamento attività ristorazione con collegamento all'edificio esistente.

In cartografia di piano con apposito cartiglio IE7 è individuato, in via Santa Maria, un incremento volumetrico predeterminato di mc. 500 (una tantum), per nuova costruzione.



#### 43.6 – Ville con parco

In cartografia di piano sono perimetrati edifici ed aree annesse (all'interno dell'ambito RC) con particolari caratteristiche storiche, architettoniche ed ambientali e di pregio per le piantumazioni e le essenze arboree allagate nei parchi. Entro tale perimetro si applicano i parametri degli ambiti RC con un indice fondiario non superiore a 0,01 mc/mq., salvo i casi di incentivazione edilizia puntuale previsti dalle presenti norme.

#### 43.7 – 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 autoctone delle quali almeno il 30% a foglia persistente.

#### 43.8 Comparti di completamento soggetti a permesso di costruire convenzionato - PCC

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

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

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

<i>PdC convenzionati</i>	<i>St (mq)</i>	<i>Volumetria (mc)</i>	<i>Abitanti</i>	<i>Obiettivi</i>
PCC1	1.730	predeterminata 1.200	8	Inserimento coerente del progetto con i caratteri tipologici del contesto
PCC2	1.000	predeterminata 900	6	Inserimento coerente del progetto con i caratteri tipologici del contesto
PCC3	3.800	Predeterminata 3.800	25	Inserimento coerente del progetto con i caratteri tipologici del contesto

#### 43.9 Comparti di completamento soggetti a piano attuativo - PA

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

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

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

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

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

<i>Piani attuativi</i>	<i>St (mq)</i>	<i>Volumetria (mc)</i>	<i>Abitanti</i>	<i>Obiettivi</i>
PA 1	9.650	0,8 mc/mq	51	Inserimento coerente del progetto con i caratteri tipologici del contesto
PA 2	6.870	0,8 mc/mq	29	Inserimento coerente del progetto con i caratteri tipologici del contesto
PA 3	16.822	predeterminata 24.000	160	Inserimento coerente del progetto con i caratteri tipologici del contesto
PA 4	5.100	predeterminata 5.000	33	Inserimento coerente del progetto con i caratteri tipologici del contesto

**Art. 44 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 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. E' vietata ogni nuova costruzione, ad eccezione dei parcheggi privati o autorimesse totalmente interrato con riguardo comunque al minor disturbo della sistemazione a verde.

Per gli edifici esistenti sono ammessi interventi di cui alla lett. a), b) c) e d) dell'art. 27, comma 1, della L.R. n. 12/2005 con ampliamento, anche di prossimità, nel limite del 30% della volumetria esistente e con altezza massima  $H = 7,50$  ml.

Per l'area a verde privato in frazione Torbiato di via Dosso sono esclusivamente consentiti gli interventi di cui alle lett. a), b), c) e d) dell'art.27, comma 1 della LR n.12/2005, con esclusione di cambi di destinazione d'uso.

**Art. 45 Ambito produttivo polifunzionale consolidato – PC**

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

**45.1 - Interventi e destinazioni d'uso ammessi**

Gli interventi ammessi nell'ambito PC dovranno essere finalizzati a una maggiore integrazione degli edifici con l'ambiente urbano, nel rispetto dei parametri, criteri e delle prescrizioni previsti dalle presenti norme. Sono ammesse le destinazioni d'uso secondarie e terziarie e compatibili, nonché la residenza di servizio con un massimo di mq. 150 di SLP per attività.

Sono consentite nuove attività di logistica aventi SLP non superiore a mq. 10.000.

Sono consentite attività di recupero materiali ferrosi e minerali.

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 PC 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.

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

**45.2 – Indici e parametri edilizi**

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



Sono escluse dal calcolo del Rapporto di Copertura (RC) le superfici di tettoie, aperte almeno su tre lati, non eccedente il 10% della SIp ammessa. Qualora tale superficie coperta ecceda il 10%, la stessa verrà computata interamente

#### 45.3 – Alberatura di mitigazione ambientale

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

### **Art. 46 Sintesi delle disposizioni per i tessuti urbani consolidati**

#### 46.1 Tabelle di sintesi

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

		Modalità di intervento			
		Indice	Mantenimento e riqualificazione	Strumento operativo	Obiettivi
NAF	If	esistente	conservazione	Intervento diretto	
NAF	If	esistente + 5% ampliamento	Ristrutturazione senza demolizione totale	Intervento diretto	
NAF	If	Esistente + 20% ampliamento		Intervento diretto	
RC	If	2,00 mc/mq		Intervento diretto	
ARU	If	1,00 mc/mq		PII	Dismissione attività produttive
PC	Rc	60%	conservazione e ampliamento	Intervento diretto	

## CAPO 4 – SISTEMA DELLE AREE AGRICOLE

### **Art. 47 Aree per attività agricole – E**

Le aree destinate all'agricoltura "E" sono disciplinate ai fini della tutela della funzione agricola produttiva e 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 di interesse storico architettonico;
- EDR – edifici agricoli per allevamenti dimessi e/o da riqualificare;
- ES – interventi speciali e di ampliamento in aree agricole

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, e ampliamento di cui all'art. 55, 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, ad esclusione delle aree ricadenti nel vincolo idrogeologico e 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.

Nelle zone agricole E1 e E2 non sono ammessi nuovi allevamenti di bovini, suini, avicoli e ovini, né l'aumento del numero di capi esistenti. Nuovi allevamenti di equini e altre specie (cani, struzzi, ecc.) possono essere consentiti nel numero massimo di 30 capi.

Per la lavorazione e trasformazione dei prodotti agricoli, è richiesta la messa in atto di sistemi di depurazione in conformità alle leggi vigenti in materia e alle prescrizioni che saranno imposte dalle autorità sanitarie competenti.

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

*Individuazione sede del Consorzio per la Tutela del Franciacorta:* nelle aree agricole, previo convenzionamento con l'A.C., è consentita l'edificazione di una struttura sede del "Consorzio per la Tutela del Franciacorta" al servizio di viticoltori, vinificatori ed imbottigliatori legati alle denominazioni Franciacorta Docg, Curtefranca Doc e Sebino Igt, rivolte alla tutela, alla valorizzazione ed alla promozione della vitivinicoltura franciacortina e del territorio nel suo insieme. La superficie territoriale non dovrà essere superiore a mq. 10.000 con un rapporto di copertura non superiore al 10% della St (superficie territoriale), altezza n.2 piani fuori terra e massima altezza di mt. 7,00.

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

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.

Ai fini delle distanze dagli allevamenti valgono quelle stabilite dal Regolamento Locale d'Igiene e s.m.i. e comunque non sono consentiti nuovi allevamenti a distanza inferiore di



300 ml. dagli ambiti residenziali e ml. 50 da case residenziali sparse (escluse quelle aziendali).

Ai fini delle distanze dagli allevamenti valgono quelle stabilite dal Regolamento Locale d'Igiene e s.m.i. e comunque relativamente ai nuovi insediamenti residenziali e polifunzionali (ATC del Documento di Piano e PCC del Piano delle Regole) la distanza dagli allevamenti esistenti non può essere inferiore a 100 ml.

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

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

- a) negli interventi di nuova edificazione, ampliamento, manutenzione ordinaria e straordinaria, dovranno essere rispettati i parametri ed i moduli architettonici, inerenti alla struttura ed alla tipologia, caratterizzanti l'insediamento preesistente o, in mancanza di riferimenti, a quelle degli insediamenti storici tipici del paesaggio rurale locale; negli stessi interventi andranno impiegati materiali coerenti con la tradizione tipologica e costruttiva degli edifici agricoli antichi, con esclusione dell'uso di calcestruzzo o cemento a vista per murature e pannellature; per i manti di copertura è consentito l'uso solo di tegole curve a canale in cotto ("coppi") o di tegole in cotto "tipo coppo" o comunque l'uso di materiali con pigmentazione assimilabile a materiali in cotto;
- b) nelle aree agricole sono sottoposti a salvaguardia, conservazione e restauro gli episodi edilizi, i manufatti, gli elementi architettonici e decorativi originali, anche minuti, di valore storico e paesaggistico - ambientale, quali cortine edilizie, corti interne, portici e logge, androni, portali, colonne, epigrafi, rilievi, lapidi, fontane, esedre, edicole, santelle, cappelle votive, scale in pietra, pozzi, scenari e fondali, dipinti e pitture parietali, volte in muratura, soffitti lignei di pregio e decorati, modanature e cornici, pavimentazioni di pregio, murature di recinzione, di separazione e controterra, inferriate, ecc.;
- c) sono vietate modifiche ai tracciati di sentieri e strade poderali di origine storica, alle relative quote altimetriche, sezioni e caratteristiche materiche; il fondo stradale esistente, in terra battuta, ciottoli o pietra, tipico di tali percorsi, va conservato e sono ammessi interventi di manutenzione solo con materiali dello stesso tipo di quelli esistenti e di ripristino con materiali dello stesso tipo di quelli tipici della tradizione locale, con le seguenti precisazioni:
  - per i fondi stradali in acciottolato o in lastricato di pietra è obbligatorio il ripristino con gli stessi materiali;
  - per i fondi stradali di materiali diversi da quelli precedenti è ammesso il cambio del materiale esistente solo se in sostituzione siano utilizzati fondi stradali in terra stabilizzata, terra-cemento, ciottoli o lastricati in pietra locale;
  - sono vietati in ogni caso materiali bituminosi o cementizi;
- d) è vietata la demolizione di murature storiche, in ciottoli o pietra a vista o intonacate, che costituiscono elementi tipici della tradizione costruttiva locale, normalmente poste a delimitazione di fondi agricoli, broli, cascine o a separazione di proprietà interne a caseggiati agricoli; tali murature vanno conservate e ripristinate con gli stessi materiali e tecniche di posa di quelle esistenti; in particolare dovrà essere utilizzata malta a base di sabbia e calce per le sigillature delle pietre e per gli eventuali intonaci; per l'esecuzione di intonaci sono ammesse solo finiture tradizionali e sono vietate la stollatura 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, querce, ontani, ecc.); va rafforzata in genere la presenza di vegetazione d'alto fusto e di alberature autoctone; le piantumazioni sui bordi dei corsi d'acqua, vanno ricostituite in filari semplici o doppi, su una o due sponde, mantenendo la capitozzatura attuale;
- g) è fatto obbligo di provvedere alla messa a dimora di cortine alberate lungo il perimetro delle nuove costruzioni produttive agricole.
- h) in ogni caso allo scopo di salvaguardare il paesaggio agrario nei suoi caratteri più emergenti, per tutti gli interventi edificatori relativi a nuove costruzioni od ampliamenti di edifici esistenti potrà essere richiesta, per esigenze paesistico - ambientali, la messa a dimora di adeguate cortine alberate al fine di conseguire il più corretto inserimento di tali manufatti nel paesaggio circostante;
- i) sono vietati lo sbarramento di strade o sentieri e le recinzioni di ogni sorta, se non a chiusura delle aree di stretta pertinenza degli edifici o per recinti di animali o per delimitare colture intensive orto-frutticole e floro-vivaistiche, mediante l'impiego soltanto di rete e profili metallici di colore verde di altezza massima di m 1,20;
- 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 interrati, e qualsiasi trasformazione e/o attività – che preveda l'asportazione o lo spostamento di terreno vegetale (salvo i casi in cui sono necessarie opere di fondazione dei manufatti ed edifici).

**Art. 49 Norme per la costruzione interrata delle nuove cantine vitivinicole in aree agricole**

Per limitare l'impatto ambientale prevedere la costruzione prevalentemente interrata per le nuove cantine vitivinicole in aree agricole.

La cantina è generalmente strutturata secondo una distribuzione dei locali di cui alla seguente tabella.

<i>Fasi di produzione</i>	<i>Locali interessati</i>
pigiatura	ricevimento uve
fermentazione	pigiatura
svinatura	fermentazione
affinamento	elaborazione
invecchiamento	conservazione/invecchiamento

Sono ammesse le seguenti modalità di realizzazione delle cantine vitivinicole:

Interrato: deposito, affinamento/invecchiamento, imbottigliamento e maturazione

Fuori terra: pigiatura, fermentazione, uffici, vendita

I silos di fermentazione devono avere una altezza massima e un indice edificatorio rapportato agli ettari dell'azienda vitivinicola come da seguente tabella.

<i>Capienza</i>	<i>Altezza massima</i>
1 ettaro di vigna = 13 mc di silos (capienza)	10 ml

Le cantine interrate non concorrono nel calcolo dell'indice territoriale di zona.



### **Art. 50 Edifici di interesse storico architettonico – ER**

La cartografia di piano individua edifici in aree agricole che sono di interesse storico architettonico classificati come edifici “ER”.

Per tali edifici si applicano le modalità di intervento previste per la categoria **conservazione** degli ambiti NAF.

Le destinazioni d’uso ammesse sono quelle relative all’ambito NAF previste dalle presenti norme.

Per i manti di copertura è consentito esclusivamente l’uso di tegole curve a canale in cotto (“coppi”).

### **Art. 51 Edifici esistenti in area agricola non adibiti ad usi agricoli**

Per gli edifici esistenti, aventi destinazioni d’uso, alla data di adozione del PGT, diversa dagli usi agricoli, con titolo abilitativi diretto sono ammessi gli interventi di cui alla lett. a), b), c) e d) dell’art. 27, comma 1, della L.R. n. 12/2005, con le seguenti prescrizioni:

- a) Sono prevalenti le norme di cui ai Titoli 4 e 5 delle presenti norme 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 con l’esclusione di altre destinazioni, salvo la possibilità di ripristino della destinazione agricola o agrituristica;
- d) Sono ammesse le piscine scoperte al servizio della residenza a condizione che siano adeguatamente mascherate con cortine alberate o con altri interventi paesaggistici.

Non sono ammessi ampliamenti volumetrici o della Slp.

Gli edifici dismessi dall’attività agricola possono solo riconvertirsi all’originaria destinazione agricola o agrituristica.

### **Art. 52 Edifici agricoli per allevamenti dimessi e/o da riqualificare - EDR**


Per gli edifici esistenti, alla data di adozione del PGT, aventi destinazione d’uso ad allevamento (capannoni) di avicoli o suinicoli, dismessi ovvero da riqualificare in quanto in contrasto con il contesto paesistico e ambientale agricolo in cui sono allocati, con titolo abilitativo diretto sono ammessi gli interventi di cui alla lett. a) e b) dell’art. 27, comma 1, della L.R. n. 12/2005 ai fini del mantenimento dell’attività in essere.

Con titolo abilitativi convenzionato la totale demolizione e ricostruzione (sostituzione edilizia) con recupero parziale della Slp, 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) è ammesso il recupero dal 30% al 50% della Slp esistente previo convenzionamento in cui si prevedano opere di mitigazione ambientale, bonifica del sito da materiali inquinanti, opere di urbanizzazione e di sistemazione della viabilità rurale o interpodereale;
- d) la destinazione d’uso è agricola in cui sono ammesse attività di agriturismo, fattoria didattica, maneggio, attività sportive all’aperto consone al contesto agricolo, spacci di vendita di prodotti della filiera agro-alimentare;
- e) per i nuovi interventi andranno impiegati materiali coerenti con la tradizione tipologica e costruttiva degli edifici agricoli antichi, con esclusione dell’uso di pennellature e strutture in calcestruzzo prefabbricato; 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; ovvero possono essere impiegate strutture in legno prefabbricato o del tipo a secco con caratteristiche di sostenibilità ambientale e bio-architettura.

Gli edifici da riqualificare sono individuati graficamente nella cartografia di Piano:

<i>Rappresentazione grafica</i>	<i>% RECUPERO SLP MAX CONSENTITO</i>
	30-50

### **Art. 53 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.

#### 53.1 – 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 (esclusi gli allevamenti) 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 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 10% della superficie aziendale.

#### 53.2 - Parametri edilizi

Per gli interventi consentiti si applicano i seguenti indici e parametri

<b>If</b>	Residenza rurale	mc/mq	0,03 per terreni a coltura orticolo o florovivaistica; 0,01 per gli altri terreni
<b>Rc</b>	Strutture aziendali per attività colturale	mq/mq	5% colture generali 10% vitivinicolo 10% serre
<b>H</b>	Altezza massima	ml.	7,50 (esistente se >)
<b>H</b>	Altezza massima serre – in colmo	ml.	4,00
<b>Dc</b>	Distanza minima del fabbricato dai confini di proprietà	ml.	10,00 5,00 (serre)



<b>Df</b>	Distanze minima tra fabbricati	ml.	10,00 3,00 (serre)
<b>Ds</b>	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, previo convenzionamento con l'A.C., di modesti posti di ristoro (chioschi) al servizio della viabilità ciclabile, percorsi e spazi di sosta, raccordi viari di servizio ciclo-pedonale, di accesso ai nuclei o centri abitati esistenti, mantenendo comunque i caratteri tradizionali dei materiali e dei percorsi originali;
- la realizzazione preferibilmente all'interno degli edifici esistenti di punti vendita di prodotti della filiera agro-alimentare;
- la realizzazione, previo convenzionamento con l'A.C., all'interno degli edifici esistenti di alloggi e strutture ricettive e pubblici esercizi a servizio della fattoria didattica e della mobilità ciclo-pedonale: la convenzione potrà definire finalità, le destinazioni d'uso, e le eventuali opere di mitigazione ambientale necessarie.

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

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.

L'A.C. può consentire 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, la modifica a fini edificatori del perimetro dell'ambito E1 entro 60,00 ml. dal limite di zona, entro l'ambito E2. La suddetta modifica del perimetro di zona non è considerata variante al Piano delle regole e alla cartografia delle previsioni di piano.

#### **Art. 54 Ambito agricolo di valenza paesistica – E2**

Le aree E2 sono aree agricole condizionate da particolari limiti paesistico – ambientali. In esse sono comprese aree prevalentemente destinate alle attività agricola, nonché di forestazione, di rinaturalizzazione, quelle ricomprese nei vincoli ambientali e paesaggistici e idrogeologici e quelle coincidenti con il Monte Alto e le aree boscate.

##### **54.1 - Modalità di intervento**

In tale ambito sono ammessi interventi di conservazione e di ampliamento degli edifici esistenti. Pertanto non sono ammesse nuove costruzioni destinate alle residenze dell'imprenditore agricolo e dei dipendenti dell'azienda, nonché nuove costruzioni destinate alle attrezzature e infrastrutture produttive di alcun tipo.

Nell'ambito E2 sono ammesse (con titolo abilitativo diretto) le opere, finalizzate all'attività agricola, 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 degli edifici per attrezzature esistenti, alla data di adozione delle presenti norme, nel limite del 20%, una tantum, della SLP: l'edificazione deve avvenire in prossimità al centro aziendale esistente ad una distanza massima di m. 10 dai fabbricati esistenti; non è ammesso l'ampliamento di allevamenti bovini, suini, avicoli e ovini;
- ampliamenti degli edifici esistenti per residenze rurali, alla data di adozione delle presenti norme, nel limite del 10%, una tantum, della SLP;
- ampliamenti per serre esistenti destinate ad attività orto-floro-vivaistiche specializzate, alla data di adozione delle presenti norme, nel limite del 5%, una tantum, della SLP;
- ampliamenti degli edifici esistenti (per attrezzature e residenze rurali) per attività vitivinicole, alla data di adozione delle presenti norme, nel limite del 10%, una tantum, della SLP: l'edificazione deve avvenire in prossimità al centro aziendale esistente ad una distanza massima di m. 10 dai fabbricati esistenti;
- 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.

Sono prevalenti le norme di cui ai Titoli 4 e 5 e art. 64 rispetto gli interventi ammessi, quale regime imprescindibile dei vincoli territoriali, pertanto per gli edifici esistenti sono ammessi gli interventi di cui alla lett. a), b) c) e d) dell'art. 27, comma 1, della L.R. n. 12/2005 con esclusione di ogni ampliamento.

#### 54.2 - Parametri edilizi

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

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

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

Nell'ambito E2 sono inoltre consentiti:

- la realizzazione di infrastrutture tecniche di bonifica e di difesa del suolo, di opere di difesa idraulica e simili, nonché le attività di esercizio e di manutenzione delle stesse;
- la realizzazione di impianti tecnici di modesta entità, purché alberati adeguatamente lungo i lati del perimetro, relativi a: acquedotti, cabine elettriche, impianti di pompaggio per l'approvvigionamento idrico, irriguo e civile, cabine di decompressione per il gas;
- la realizzazione, previo convenzionamento con l'A.C., di modesti posti di ristoro (chioschi) al servizio della viabilità ciclabile, percorsi e spazi di sosta, raccordi viari di servizio ciclo-pedonale, di accesso ai nuclei o centri abitati esistenti, mantenendo comunque i caratteri tradizionali dei materiali e dei percorsi originali;
- la realizzazione preferibilmente all'interno degli edifici esistenti di punti vendita di prodotti della filiera agro-alimentare;
- la realizzazione, previo convenzionamento con l'A.C., all'interno degli edifici esistenti di alloggi e strutture ricettive e pubblici esercizi a servizio della fattoria didattica e della mobilità ciclo-pedonale: la convenzione potrà definire finalità, le destinazioni d'uso, e le eventuali opere di mitigazione ambientale necessarie.

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



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.

### **Art. 55 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 di cui all'art. 49 e contenute nell'Abaco morfologico e paesaggistico – PR 2.

<i>codice</i>	<i>Dati catastali</i>	<i>Tipo intervento</i>	<i>Destinazione urbanistica/condizioni</i>
ES 1	Foglio 13 Mappali 39-44 Foglio 24 Mappale 354	Ampliamento mc 1.300	Residenziale
ES 2	Foglio 28 Mappali 236	Ampliamento mq 600 slp	Attività florovivaistica È ammessa la vendita di prodotti inerenti il florovivaismo (piante, sementi, attrezzi per il giardinaggio, vasi, ecc.)
		Ampliamento di prossimità mc 700	Residenziale di servizio
ES 4	Foglio 13 Mappale 20 Foglio 9 Mappale 164-165	Ampliamento mq 5.500 slp di cui mq 2.600 fuori terra	Attività vitivinicola Residenziale entro un max di mq. 250 di superficie coperta
ES 5	Foglio 28 Mappale 186	Ampliamento di prossimità mc 600	Residenziale
ES 6	Foglio 19 Mappale 377	Ampliamento mq 550 slp	Agrituristica
ES 7	Foglio 3 Mappale 57	Ampliamento mq 2.500 slp (di cui 2.000 mq interrati e 500 mq fuori terra)	Attività vitivinicola
ES 9	Foglio 23 Mappale 79	200 mq slp con altezza massima di 5,00 m	Attività sportiva
ES 10	Foglio 28 Mappali 490-491-492-493	Ampliamento mq 2.515 slp	Produttivo polifunzionale
ES 11	Foglio 25 Mappali 342-119	Ampliamento mq 320 slp	Attività vitivinicola
		Ampliamento mc 240	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. 35.

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

**CAPO 5 – AREE ED ATTREZZATURE PER LA MOBILITA'****Art. 56 Attrezzature per la mobilità – AM**

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

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

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

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

**56.1 – Parametri edilizi**

<b>RC</b>	Rapporto di copertura fondiario	%	70 (esistente se >)
<b>Spd</b>	Superficie permeabile drenante (fondiaria)	%	10
<b>H</b>	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 6 – AREE PER SERVIZI PUBBLICI****Art. 57 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. 58 Aree per servizi pubblici e di interesse pubblico – S 1/4***

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

Sono servizi pubblici e di interesse pubblico i servizi e le attrezzature pubbliche realizzati mediante interventi diretti di iniziativa pubblica o ceduti al comune nell'ambito di piani attuativi, nonché servizi privati, di uso pubblico o di interesse pubblico, regolati da atto di asservimento o da regolamento d'uso, purché garantiscano lo svolgimento della relativa funzione a favore della popolazione residente e non residente eventualmente servita.

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

I servizi pubblici o di uso pubblico convenzionato sono generalmente ammessi in tutto il territorio comunale escluse le aree agricole e gli ambiti non soggetti a trasformazione.

Sono consentite, in sede attuativa del Piano dei Servizi, permuta 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 7 – AMBITI DI TRASFORMAZIONE CONTROLLATA*****Art. 59 Ambiti soggetti a trasformazione controllata – ATC***

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

- residenziale prevalente – ATR1 di via Principe Umberto;
- residenziale prevalente – ATR2 di via Giovanni Paolo II;
- residenziale prevalente – ATR3 di tangenziale di via Dosso Oriane;
- residenziale prevalente – ATR5 di via Fenice;
- residenziale prevalente – ATR7 di via Molinarghe;
- produttivo polifunzionale – ATP4 di via per Erbusco;
- terziario/commerciale – ATP5 di via Risorgimento.

**59.1 - Modalità di intervento**

Gli ambiti di trasformazione controllata ATR sono assoggettati a piano attuativo di comparto e gli ambiti di trasformazione controllata ATP sono assoggettati a permesso di costruire convenzionato (PCC), secondo le prescrizioni di capacità edificatoria massima di cui al Titolo 3 dei Criteri attuativi del Documento di piano (artt. 20 e 21) e delle relative Schede attuative (art. 22).

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

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

**59.2 - 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 di superficie territoriale fatte salve le risultanze catastali in sede attuativa).

Negli ATR la destinazione d'uso di tipo residenziale non deve essere inferiore al 60% della capacità edificatoria.

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

It	Indice territoriale	Artt. 20 e 21 Criteri attuativi DP	
Rc	Rapporto di copertura fondiario (ATR)	%	50
Rc	Rapporto di copertura fondiario (ATP)	%	60
Spd	Superficie permeabile drenante (fondiaria) (ATR)	%	40
Spd	Superficie permeabile drenante (fondiaria) (ATP)	%	15
H	Altezza massima (ATR)	n. piani	2



## TITOLO 4 – TERRITORIO SOGGETTO A TRASFORMAZIONE LIMITATA

### CAPO 1 – CLASSIFICAZIONE DEGLI AMBITI SOGGETTI A TRASFORMAZIONE LIMITATA

#### ***Art. 60 Individuazione delle fasce di rispetto***

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

- Area di salvaguardia urbanistico - edilizia (infrastrutture comunali);
- Aree ed immobili sottoposti a vincolo architettonico - D.Lgs 42/2004;
- Rispetto stradale;
- Rispetto idrogeologico;
- 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 rete ecologica;
- Aree boscate;
- Perimetro del centro abitato.

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

*1) Le strade*

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

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

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

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

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

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

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

*2) Le intersezioni*

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

*3) I parcheggi*

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

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

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

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

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

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



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

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

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

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

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

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

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

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

#### ***Art. 64 Vincolo idrogeologico***

All'interno del perimetro di vincolo idrogeologico come individuato dalla cartografia di piano, non sono ammesse nuove costruzioni.

Per gli edifici esistenti ricadenti entro tale perimetro sono ammessi gli interventi di cui alla lett. a), b), c), d) dell'art. 27, comma 1, della L.R. n. 12/2005 previa autorizzazione della autorità competente sul vincolo.

#### ***Art. 65 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. 66 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. 67 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. 68 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. 69 Fasce di rispetto dei metanodotti**

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

**Art. 70 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. 71 Rete ecologica**

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

Il territorio agricolo (aree E2) a nord del centro abitato di Adro, corrispondente al monte Alto e alle aree limitrofe, sono classificate come elemento di primo livello della RER (PTR).

La fascia di territorio agricolo (aree E1/E2) tra il centro abitato di Adro e la frazione di Torbiato, nonché i territori agricoli a Sud-Est di Torbiato sono classificati come elemento di secondo livello della RER (PTR).

In corrispondenza dell'area produttiva/polifunzionale e della fascia tra Adro e Torbiato sono individuati due varchi da preservare da interventi antropici.

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

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

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

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

**Art. 72 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. 73 Perimetro del centro abitato**

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



## **TITOLO 5 – TERRITORIO NON SOGGETTO A TRASFORMAZIONE**

### **CAPO 1 – CLASSIFICAZIONE DEGLI AMBITI NON SOGGETTI A TRASFORMAZIONE**

#### ***Art. 74 Classificazione degli ambiti non soggetti a trasformazione***

Le parti del territorio non soggette a trasformazione per effetto dei vincoli a carattere idrogeologico e paesaggistico, sono così classificati e individuati nella cartografia di piano: aree coincidenti con il reticolo idrico e di rispetto idrogeologico ed aree ricadenti in fascia 4 di fattibilità geologica;

#### ***Art. 75 Prescrizioni per gli ambiti non soggetti a trasformazione***

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

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

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

## **TITOLO 6 – DISPOSIZIONI PARTICOLARI**

### **CAPO 1 – CONTENUTI E DISPOSIZIONI PARTICOLARI**

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

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

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

Gli interventi del presente articolo sono ammessi nell'area della stazione ecologica.

#### ***Art. 77 Traslazione edificatoria in aree contigue***

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

#### ***Art. 78 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. 79 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. 80 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. 81 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. 82 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. 83 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. 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.