



PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO

(Approvato con delibera C.C. n° 17 del 27/05/2010, pubb. B.U.R.L. n° 44 del 03/11/2010)

ai sensi della Legge Regionale 11 marzo 2005, n° 12 e ss. mm. e. ii.

Modificato in base alle osservazioni accolte e al parere di compatibilità al PTCP

VARIANTE AL PIANO DELLE REGOLE ED AL PIANO DEI SERVIZI DEL PGT VIGENTE

DOCUMENTO DI PIANO - PIANO DEI SERVIZI - PIANO DELLE REGOLE

P.2.9 - S.7 - R.4

Norme Tecniche di Attuazione

Il Sindaco

Il Responsabile del Procedimento

Il Segretario

Adottato con delibera del C.C. n° del.....

Approvato con delibera del C.C. n° del.....

Pubblicato sul B.U.R.L. n° del.....

ESTENSORE VARIANTE

Arch. Antonio Rubagotti

COLLABORATORI

Arch. Fabio Facchetti

Dott.ssa Ilenia Perlotti

2015 (ns. rif. 316-U)



architettura
e territorio
antonio rubagotti architetto

INDICE

PARTE I – DISPOSIZIONI GENERALI.....	3
<i>Articolo 1. - Contenuti, obiettivi ed elaborati del Piano di Governo del Territorio</i>	3
<i>Articolo 2. - Finalità delle norme</i>	4
<i>Articolo 3. - Ambito di applicazione delle norme</i>	5
<i>Articolo 4. - Efficacia delle norme</i>	5
<i>Articolo 5. - Misure di salvaguardia</i>	5
<i>Articolo 6. - Deroghe</i>	5
<i>Articolo 7. - Definizione degli indici e dei parametri urbanistici ed edilizi</i>	5
<i>Articolo 8. - Definizione delle tipologie di intervento</i>	8
<i>Articolo 9. - Norme particolari per le ristrutturazioni</i>	9
<i>Articolo 10. - Opere di urbanizzazione</i>	9
<i>Articolo 11. - Oneri di urbanizzazione</i>	10
<i>Articolo 12. - Norme per la tutela e la conservazione del verde esistente e di progetto</i>	10
<i>Articolo 13. - Modalità di attuazione del P.G.T.</i>	11
<i>Articolo 14. - Permesso di costruire convenzionato</i>	11
<i>Articolo 15. - Contributo alle urbanizzazioni</i>	12
<i>Articolo 16. - Destinazioni d'uso</i>	12
<i>Articolo 17. - Mutamenti di destinazioni d'uso</i>	14
<i>Articolo 18. - Mutamenti di destinazioni d'uso con opere</i>	14
<i>Articolo 19. - Attuazione delle previsioni relative alla viabilità</i>	14
<i>Articolo 20. - Spazi pertinenziali a parcheggio</i>	14
<i>Articolo 21. - Volumi accessori, pertinenze, recinzioni</i>	15
<i>Articolo 22. - Fasce di rispetto, di salvaguardia e arretramento dell'edificazione</i>	16
<i>Articolo 23. - Classi di fattibilità e norme geologiche di attuazione</i>	17
PARTE II – NORME DEL DOCUMENTO DI PIANO	21
<i>Articolo 24. - Contenuti del Documento di Piano</i>	21
<i>Articolo 25. - Disciplina per gli ambiti di trasformazione</i>	21
<i>Articolo 26. - Modalità di attuazione degli Ambiti di Trasformazione</i>	21
<i>Articolo 27. - Dotazione aggiuntiva per servizi pubblici e di interesse pubblico o generale</i>	22
<i>Articolo 28. - Normativa specifica per i singoli Ambiti di trasformazione</i>	22
<i>Articolo 29. - Politica per la qualità paesaggistica del territorio</i>	22
<i>Articolo 30. - Indicatori per il monitoraggio del Piano di Governo del Territorio</i>	23
<i>Articolo 31. - Schede di progetto degli Ambiti di Trasformazione</i>	24
PARTE III - NORME DEL PIANO DEI SERVIZI	36
<i>Articolo 32. - Contenuti del Piano dei Servizi</i>	36
<i>Articolo 33. - Finalità del Piano dei Servizi</i>	36
<i>Articolo 34. - Attuazione del Piano dei servizi</i>	36
<i>Articolo 35. - Pianificazione attuativa negli ambiti di trasformazione e negli ambiti soggetti a normativa specifica</i>	37
<i>Articolo 36. - Varianti al Piano dei Servizi</i>	37
<i>Articolo 37. - Spazi pertinenziali a parcheggio</i>	37
<i>Articolo 38. - Dotazione minima di aree per servizi pubblici, di interesse pubblico e generale</i>	37
<i>Articolo 39. - Dotazione aggiuntiva per servizi pubblici e di interesse pubblico o generale</i>	38
<i>Articolo 40. - Fasce di rispetto, di salvaguardia e arretramento dell'edificazione</i>	38
<i>Articolo 41. - Contenuti paesaggistici del Piano dei Servizi</i>	38
<i>Articolo 42. - Norme per le singole categorie di attrezzature</i>	38
<i>Articolo 43. - Edilizia convenzionata</i>	40
<i>Articolo 44. - Servizi tecnologici</i>	40

Articolo 45.	- Incentivazione per produzione di energia da fonti rinnovabili.....	41
Articolo 46.	- Aree per le attrezzature cimiteriali.....	41
Articolo 47.	- Tracciati pedonali e ciclabili.....	41
PARTE IV - NORME DEL PIANO DELLE REGOLE.....		42
Articolo 48.	- Contenuti del Piano delle Regole.....	42
Articolo 49.	- Ambito di applicazione della normativa del piano delle regole.....	42
Articolo 50.	- Modalità di attuazione del Piano delle Regole.....	42
Articolo 51.	- Comparti soggetti a piano attuativo già convenzionato.....	42
Articolo 52.	- Verifica dell'idoneità dei suoli nell'ambito di interventi di trasformazione edilizia ed urbanistica 43	
Articolo 53.	- Contenuti paesaggistici del Piano delle Regole.....	43
Articolo 54.	- Suddivisione in ambiti del territorio comunale.....	44
Articolo 55.	- Nuclei di Antica Formazione.....	44
Articolo 55bis.	- Disciplina particolare per i singoli comparti individuati dal PdR all'interno dei Nuclei di Antica Formazione come "ambiti soggetti a normativa specifica".....	53
Articolo 56.	Ambiti residenziali consolidati.....	54
Articolo 57.	Ambiti residenziali consolidati – edilizia satura.....	55
Articolo 58.	Ambiti residenziali consolidati – edilizia rada.....	55
Articolo 59.	Disciplina particolare per i singoli comparti residenziali individuati dal PdR come "ambiti residenziali di completamento" soggetti a normativa specifica.....	56
Articolo 60.	Verde privato di carattere urbano.....	58
Articolo 61.	Ambiti produttivi-artigianali esistenti.....	59
Articolo 62.	Ambiti agricoli.....	61
Articolo 63.	Ambiti agro-silvo-pastorali: aree a bosco.....	62
Articolo 64.	Ambiti agro-silvo-pastorali: prati e pascoli.....	62
Articolo 65.	Ambiti agro-silvo-pastorali: aree sterili o incolte.....	63
Articolo 66.	Ambiti di salvaguardia: zone di rispetto dell'abitato.....	63
Articolo 67.	Disciplina particolare per i singoli comparti individuati dal PdR , all'interno degli ambiti agricoli, come "ambiti soggetti a normativa specifica".....	64
Articolo 68.	Edifici esistenti in zona agricola non adibiti ad uso agricolo.....	66
Articolo 69.	Ruineri.....	67
Articolo 70.	Distributori di carburante e relative stazioni di servizio.....	67
Articolo 71.	Norme urbanistiche per gli insediamenti commerciali.....	68
Articolo 72.	Norme paesaggistiche per la tutela delle componenti fisico-naturali.....	68
Articolo 73.	Norme paesaggistiche per l'uso agricolo.....	72
Articolo 74.	Norme paesaggistiche per gli interventi infrastrutturali.....	73
Articolo 75.	Comprensorio delle tre Corne.....	73

PARTE I – DISPOSIZIONI GENERALI

Articolo 1. Contenuti, obiettivi ed elaborati del Piano di Governo del Territorio

1. Il Piano di Governo del Territorio, di seguito denominato P.G.T., è lo strumento della pianificazione comunale, ai sensi della L.R. 11 marzo 2005, n. 12 e s.m.e i. e definisce l'assetto del territorio comunale in base ai seguenti obiettivi strategici:
 - potenziare il ruolo sociale, culturale ed economico del Comune di Provaglio Val Sabbia nell'ambito della Valle Sabbia, nella Provincia di Brescia e nella Regione Lombardia;
 - rafforzare le identità territoriali e urbane presenti nel territorio comunale;
 - tutelare e valorizzare le risorse ambientali, naturali ed economiche del territorio, i caratteri del paesaggio e il patrimonio storico, architettonico e artistico;
 - organizzare e migliorare l'assetto viabilistico;
 - migliorare la qualità e la fruizione del territorio, del centro abitato e dei servizi;
 - potenziare la ricettività a carattere turistico del territorio.
2. I principi fondamentali di riferimento per conseguire il raggiungimento degli obiettivi del Piano sono:
 - la partecipazione;
 - l'attenzione alla pluralità delle esigenze socio-economiche e culturali della popolazione;
 - la sostenibilità ambientale delle trasformazioni e dello sviluppo;
3. Il Piano di Governo del Territorio è composto da tre documenti: il Documento di Piano, il Piano dei Servizi e il Piano delle Regole. Ai sensi dell'**art. 10-bis della l.r. 12/2005** e s.m.ei., i tre documenti sono articolazione di un unico atto (il Piano di Governo del Territorio), valido a tempo indeterminato e sempre modificabile.
4. Il Piano di Governo del Territorio è costituito dai seguenti elaborati:

P - DOCUMENTO DI PIANO

P.1a – Quadro ricognitivo e programmatorio

- | | |
|---------|---|
| P.1a.1 | Inquadramento territoriale – Scala 1: 10000 |
| P.1a.2a | P.T.C.P – Struttura di piano – Scala 1: 25000 - 1: 10000 |
| P.1a.2b | P.T.C.P – Tavola paesistica – Scala 1: 25000 - 1: 10000 |
| P.1a.2c | .T.C.P – Ambiente e rischi: atlante dei rischi idraulici ed idrogeologici – Scala 1: 25000 - 1: 10000 |
| P.1a.2d | P.T.C.P – Ambiente e rischi: carta inventario dei dissesti – Scala 1: 25000 - 1: 10000 |
| P.1a.2e | P.T.C.P – Rete ecologica – Scala 1: 25000 - 1: 10000 |
| P.1a.3a | Mosaico degli strumenti urbanistici dei comuni limitrofi: azionamento – Scala1: 10000 |
| P.1a.3b | Mosaico degli strumenti urbanistici dei comuni limitrofi: vincoli – Scala 1: 10000 |
| P.1a.3c | Mosaico degli strumenti urbanistici dei comuni limitrofi: legenda |

P.1b – Quadro conoscitivo del territorio comunale

- | | |
|----------|---|
| P.1b.1-2 | Il sistema fisico-naturale e dell'agricoltura |
| P.1b.3 | Il sistema delle permanenze storico-culturali e del paesaggio urbano |
| P.1b.4a | Il sistema urbano: altezza degli edifici |
| P.1b.4b | Il sistema urbano: tipologie edilizie |
| P.1b.4c | Il sistema urbano: stato di conservazione |
| P.1b.4d | Il sistema urbano: destinazione d'uso piano terra |
| P.1b.4e | Il sistema urbano: destinazione d'uso altri piano |
| P.1b.4f | Il sistema urbano: grado di utilizzazione |
| P.1b.4g | Il sistema urbano: presenza sottotetti |
| P.1b.4h | Il sistema urbano: materiali di finitura |
| P.1b.5 | Il sistema dei vincoli |
| P.1b.6a | Il sistema paesistico: analisi fotografica del territorio - Visuali |
| P.1b.6b | Il sistema paesistico: repertorio delle emergenze del territorio |
| P.1b.6c | Il sistema paesistico: sintesi delle presenze e delle valenze paesistiche – Scala 1:10000 |
| P.1b.7 | Relazione agronomica |

P.2 – Progetto di piano

- | | |
|-------------|--|
| P.2.1 | Relazione illustrativa |
| P.2.2 | Previsioni di piano – Scala 1: 5000 |
| P.2.3 | Ambiti di trasformazione – Scala 1:2000 |
| P.2.4 | Consumo di suolo (art. 141 PTCP) |
| P.2.5 | Dimensionamento di piano (art. 142 PTCP) |
| P.2.6 – R.5 | Classi di sensibilità paesistica |

P.2.7	Relazione paesistica ed indirizzi di tutela paesistica
P.2.8 – S.2	Classificazione funzionale delle strade e rete Trasporto Pubblico Locale
P.2.9 - S.7 - R.4	Norme Tecniche di Attuazione

Componente geologica, idrogeologica e sismica

Relazione descrittiva

Allegati alla relazione

Tav. 1	Carta geologica con elementi geomorfologici e di prima caratterizzazione
Tav. 2	Carta idrografica ed idrogeologica
Tav. 3	Carta del dissesto con legenda uniformata PAI
Tav. 4	Carta della pericolosità sismica locale
Tav. 5	Carta dei vincoli e di sintesi
Tav. 6	Carta della fattibilità geologica per le azioni di piano

VAS

S – PIANO DEI SERVIZI

S.1	Il sistema dei servizi di livello sovracomunale
S.1b	Grado di accessibilità dei servizi sovracomunali
S.1c	Comprensorio delle Tre Corne – Il sistema fisico naturale
S.1d	Comprensorio delle Tre Corne – Il sistema di origine antropica
S.1e	Comprensorio delle Tre Corne – Sintesi degli elementi di fruizione del territorio
P.2.8 – S.2	Classificazione funzionale delle strade e rete Trasporto Pubblico Locale
S.3	Servizi pubblici e di interesse pubblico o generale esistenti e di progetto
S.4	Reti tecnologiche esistenti (gasdotto, acquedotto, reti fognarie, reti elettriche)
S.5	Schede di rilievo dei servizi
S.6	Relazione
P.2.9 - S.7 - R.4	Norme Tecniche di Attuazione

R – PIANO DELLE REGOLE

R.1.1	Ricognizione e classificazione degli ambiti del territorio comunale – Scala 1: 5000
R.1.2a	Ricognizione e classificazione degli ambiti del territorio comunale - Arvenino, Barnico, Cedessano, Cesane, Mastanico, Marzago – Scala 1: 2000
R.1.2b	Ricognizione e classificazione degli ambiti del territorio comunale - Arveaco, Livrio – Scala 1: 2000
R.2	Nuclci di antica formazione: interventi previsti sui singoli fabbricati – Scala 1: 1000
R.2a	Nuclci di antica formazione: rilevanza ambientale - 1:1000
R.2b	Nuclci di antica formazione: schede di rilievo
R.2c	Nuclci di antica formazione: documentazione fotografica
R.3	Relazione del Piano delle Regole
P.2.6 – R.5	Classi di sensibilità paesistica
P.2.9 – S.7 - R.4	Norme Tecniche di Attuazione
R.6	Ambiti destinati all'Attività Agricola di interesse Strategico (stralcio)

Articolo 2. Finalità delle norme

1. Le presenti norme integrano le previsioni urbanistiche contenute nelle tavole grafiche del Piano di Governo del Territorio (Documento di Piano, Piano delle Regole, Piano dei Servizi) di cui posseggono la medesima efficacia obbligatoria.
2. Le presenti norme di attuazione tengono conto di tutta la normativa nazionale e regionale vigente in materia ed in particolare:
 - a) della L. 17 agosto 1942, n. 1150 e successive modificazioni e integrazioni;
 - b) della L. 3 novembre 1952, n. 1902 e s.m. e i.;
 - c) del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380;
 - d) del D.lgs. 22 gennaio 2004, n. 42 e s.m. e i.;
 - e) della L.R. 11 marzo 2005, n.12 e s.m. e i.;
 - f) della direttiva europea 2001/42/CE del Parlamento Europeo e del Consiglio del 27.06.2001;
 - g) del Capo I e III, Titolo II, Parte II del D.Lgs n. 152/2006;
 - h) del d.c.r. 13 marzo 2007 n.VIII/351
 - i) del D.G.R. n VIII/6420 del 27 dicembre 2007.

Articolo 3. Ambito di applicazione delle norme

1. Il Piano di Governo del Territorio (P.G.T.) definisce e disciplina l'assetto dell'intero territorio comunale. Le prescrizioni del P.G.T. (norme tecniche di attuazione e tavole grafiche) si applicano su tutto il territorio comunale a qualsiasi intervento che comporti trasformazione urbanistica ed edilizia del soprassuolo e/o nel sottosuolo. Le presenti norme di carattere generale si applicano per interventi e previsioni ricadenti nell'ambito di competenza del Documento di Piano, del Piano dei Servizi e del Piano delle Regole, nonché dei singoli piani attuativi.
2. Le prescrizioni contenute nelle presenti norme e negli altri elaborati del Piano di Governo del Territorio dovranno intendersi automaticamente modificate a seguito dell'entrata in vigore di norme statali e regionali contrastanti e/o prevalenti, secondo le modalità e le forme stabilite dalle sopravvenute normative.
3. Nelle aree in cui è consentita l'attività edilizia, le prescrizioni inerenti all'area interessata dal progetto debbono essere osservate sia nella stesura dei piani attuativi o permessi di costruire convenzionati, sia nella redazione di singoli progetti edilizi.
4. Le opere d'ordinaria manutenzione sono sempre ammissibili, anche quando debbano eseguirsi su edifici costruiti in periodo precedente al presente P.G.T. ed in contrasto con le nuove prescrizioni.
5. Si rinvia, nei limiti di quanto stabilito dalle presenti norme, agli obiettivi inclusi nell'art. 136 delle NTA del PTCP ed in particolare al contenimento di "nuove residenze secondarie".
6. Relativamente agli ambiti ad elevata naturalità si ricorda la necessità di subordinare ogni intervento compreso nel perimetro di detti ambiti alla verifica di conformità ai disposti dell'art. 17 del PTR, con particolare riferimento agli interventi ammissibili fino all'adeguamento del PGT allo strumento di pianificazione regionale (PTR).

Articolo 4. Efficacia delle norme

1. In caso di difformità o contrasto tra gli elaborati prevalgono:
 - gli elaborati progettuali e prescrittivi rispetto agli elaborati di analisi sullo stato di fatto;
 - tavola alla scala di maggior dettaglio in caso di contrasto tra elaborati progettuali;
 - le Norme Tecniche di Attuazione rispetto agli elaborati grafici.Ove sussista contrasto tra il Regolamento Edilizio ed il P.G.T., prevalgono le prescrizioni e le disposizioni di quest'ultimo.

Articolo 5. Misure di salvaguardia

1. Le misure di salvaguardia di cui alla legge 3/1/1952 n. 1902 e successive modifiche e di cui all'**art. 13 c. 12 della l.r. 12/2005** e s.m.ei. sono in vigore fino all'approvazione definitiva del P.G.T.

Articolo 6. Deroghe

1. Ai sensi dell'**art. 40 della l.r. 12/2005** e s.m. e i., il permesso di costruire in deroga agli strumenti di pianificazione è rilasciato esclusivamente per edifici ed impianti pubblici o di interesse pubblico, previa deliberazione del Consiglio Comunale, senza necessità di preventivo nulla-osta regionale e con comunicazione dell'avvio del procedimento agli interessati ai sensi dell'**art. 7 della legge 241/1990**.
2. La deroga, nel rispetto delle norme igieniche sanitarie e di sicurezza, può riguardare esclusivamente i limiti di densità edilizia, di altezza e di distanza dai confini e dalle strade stabiliti dalle presenti norme.
3. La deroga può essere assentita anche ai fini dell'abbattimento delle barriere architettoniche, nei casi ed entro i limiti indicati dall'**art. 19 della l.r. 20 febbraio 1989, n.6** (Norme sull'eliminazione delle barriere architettoniche e prescrizioni tecniche di attuazione).

Articolo 7. Definizione degli indici e dei parametri urbanistici ed edilizi

1. L'utilizzazione e l'edificazione dei vari ambiti del territorio comunale previsti dal P.G.T. sono regolate attraverso l'applicazione degli indici e parametri definiti dal presente articolo.
2. **Lotto edificabile:** area di pertinenza della costruzione compresa l'eventuale fascia di rispetto delle strade e con l'esclusione delle sedi stradali, non campite negli elaborati grafici del P.G.T., delle aree per attrezzature e servizi pubblici e di interesse pubblico definite nel Piano dei Servizi o di altre aree asservite ad usi diversi

dall'edificazione.

3. **Superficie territoriale (St):** area complessiva interessata da interventi e ambiti di attuazione o da Permessi di costruire convenzionati previsti dal P.G.T., comprendente la superficie fondiaria e le aree per le urbanizzazioni primarie e secondarie, anche se non graficamente indicate negli elaborati grafici del P.G.T. A tale superficie andrà applicato l'indice territoriale per ottenere il peso insediativo massimo ammissibile in termini di superficie lorda di pavimento.
4. **Superficie fondiaria (Sf):** per area o superficie fondiaria deve intendersi l'area risultante da rilievo topografico, compresa l'eventuale fascia di rispetto delle strade, e con esclusione delle sedi stradali e delle altre aree pubbliche ovvero asservite ad usi diversi dall'edificazione espressamente previste nel P.G.T. o derivanti da obblighi di convenzione urbanistica relativa all'approvazione di piani attuativi.
5. **Superficie coperta (SC):** per superficie coperta s'intende l'area risultante dalla proiezione sul piano orizzontale del massimo ingombro delle parti edificate fuori terra, delimitate dalle superfici esterne delle murature perimetrali, sovrastante il piano naturale di campagna con esclusione di:
 - parti aggettanti, quali balconi, sporti di gronda, con sbalzo massimo non superiore ai 2,50 ml.; nel caso gli sbalzi siano superiori a tale misura, sarà computata solo la parte eccedente;
 - pensiline aperte e non praticabili superiormente, di copertura degli ingressi e pensiline di servizio aperte per il ricovero di cicli e motocicli con sbalzo massimo non superiore ai 2,50 ml.; nel caso tali sbalzi siano superiori a tale misura, sarà computata solo la parte eccedente;
 - piscine e vasche all'aperto;
 - scale di sicurezza aperte;

E' consentita la realizzazione di pergolati e gazebo.

I muri perimetrali portanti e di tamponamento di nuove costruzioni e di ristrutturazioni soggette al rispetto dei limiti di fabbisogno di energia primaria o di trasmittanza termica, previsti dalle disposizioni regionali in materia di risparmio energetico, non sono considerati nei computi per la determinazione dei rapporti di copertura in presenza di riduzioni certificate superiori al 10 per cento rispetto ai valori limite previsti dalle disposizioni regionali sopra richiamate, così come disciplinato dall'**art. 2, c. 1-ter della l.r. n. 26/1995**.

6. **Indice o Rapporto di copertura (RC):** è il rapporto fra la superficie coperta o copribile, così come sopradeffinita, da edifici e la superficie fondiaria del lotto edificabile corrispondente o la superficie territoriale di un comparto di piano attuativo. Determina la Superficie Coperta massima edificabile. Nel computo del rapporto di copertura realizzabile sul lotto dovrà essere conteggiata anche la superficie coperta di edifici esistenti che s'intende conservare.
7. **Superficie lorda di pavimento (s.l.p.):** per superficie lorda di pavimento s'intende la somma delle superfici dei singoli piani compresi entro il profilo esterno delle pareti, delle superfici degli eventuali piani interrati e/o seminterrati che abbiano un'altezza pari o superiore a mt. 2,60, nonchè dei soppalchi con superficie superiore al 20% della s.l.p. dell'unità immobiliare o comunque con superficie superiore a mq 50 per unità immobiliare. Sono computati nella s.l.p. le superfici dei soppalchi che presentino altezze utili soprastanti superiori a 2,40 m. Si considerano interrati i piani la cui altezza non ecceda di ml. 1,20 il piano del suolo, calcolato all'intradosso della prima soletta: nel caso di terreno in pendenza tale misura è la media delle singole porzioni di altezze diverse dei locali interrati. Sono altresì computate nella s.l.p. le superfici dei sottotetti abitabili, così come definiti dal Titolo IV, Capo I della LR 12/2005. Sono escluse dal computo le superfici adibite al ricovero delle autovetture, con altezza inferiore a mt. 2,60, con i relativi spazi di manovra ed accesso. La non computabilità delle superfici destinate al ricovero delle autovetture (box) oltre i limiti minimi previsti dalla legislazione vigente è limitata al caso di superfici interrate. Sono escluse dal calcolo della s.l.p.:
 - gli elementi edilizi quali muri perimetrali e solai, in presenza di riduzioni certificate dei fabbisogni energetici, come indicato nelle vigenti norme in materia L.R. n. 38/2015, art. 10 e s.m.i., in base al tipo di intervento edilizio;
 - le superfici adibite a volumi tecnici dei fabbricati, nonchè gli oggetti aperti, le terrazze, i balconi, le tettoie e gli ascensori. Si considerano volumi tecnici i volumi che contengono esclusivamente quanto serve per il funzionamento degli impianti tecnici dell'edificio (impianto termico e di condizionamento, impianto elettrico e idrico, ascensore e montacarichi, scale di sicurezza);
 - le logge e i porticati entro il limite del 30% della s.l.p. del piano interessato; nel caso la superficie complessive di logge e porticati sia superiori a tale percentuale, sarà computata solo la parte eccedente;
 - i vani scala e i ballatoi con almeno 3 unità immobiliari residenziali e/o miste residenziali-terziarie per corpo scala;

8. **Volume virtuale (V):** volume ottenuto attraverso un coefficiente moltiplicativo. La conversione da S.l.p. a volume si applica moltiplicando per 3 (cosiddetta “altezza virtuale”) il valore della s.l.p.
Ai soli fini degli interventi sugli edifici esistenti, il volume viene calcolato sulla base dell’ingombro effettivo esterno dell’edificio moltiplicato per l’altezza come definita dal successivo punto 10, esclusi i piani interrati con altezza interna inferiore a ml. 2,60. Tale volumetria massima dovrà essere rispettata in tutti gli interventi di ristrutturazione e di demolizione e ricostruzione. È fatta salva la possibilità di applicare i criteri di cui alla L.R. n. 26/1995 e s.m.e.i.
9. **Superficie Utile (Su):** la superficie utile degli alloggi si misura al netto di murature, pilastri, tramezzi, sguinci, vani di porte e finestre, di eventuali scale interne, di logge e di balconi ai sensi del D.M. n. 801 del 10/5/1977 e s.m. e i.
10. **Altezza degli edifici (H):** distanza in verticale misurata a partire dalla quota di marciapiede, ovvero strada pubblica esistente o di progetto, antistante il fabbricato interessato fino alla quota dell’intradosso dell’ultimo solaio orizzontale di copertura dei locali abitabili posti più in alto. Nel caso di impossibilità di fare riferimento, per il calcolo dell’altezza degli edifici, al marciapiede o alla strada, si assumerà la quota del terreno esistente prima dell’intervento edilizio. Qualora l’ultimo solaio non sia orizzontale, l’altezza è riferita al punto medio del solaio stesso al suo intradosso tra l’imposta ed il colmo.
Nel caso di marciapiede o strada pubblica esistente o di progetto non orizzontale, ovvero di terreno esistente, l’altezza è la media di quelle misurate agli estremi delle singole porzioni di altezze diverse.
In caso di copertura con struttura in legno (travetti ed assito), l’altezza va misurata all’intradosso del travetto. Per gli edifici produttivi (industriali, artigianali, commerciali, agricoli) l’altezza della costruzione è calcolata dalla quota di marciapiede o strada esistente o di progetto all’imposta della via di corsa del carroponete o, in assenza, all’intradosso dell’orditura di sostegno della copertura, esclusi i volumi di natura tecnologica. Nel caso di impossibilità di fare riferimento, per il calcolo dell’altezza degli edifici, al marciapiede o alla strada, si assumerà la quota del terreno esistente prima dell’intervento edilizio.
Qualora le falde del tetto siano impostate a più di 60 cm rispetto all’intradosso dell’ultimo solaio orizzontale, o abbiano pendenza superiore al 40%, l’altezza va riferita al punto medio delle falde stesse al loro intradosso tra l’imposta ed il colmo.
Negli edifici con copertura piana non si computano ai fini dell’altezza i parapetti ed i coronamenti che non superano i 1,50 m dall’estradosso dell’ultimo solaio.
Potrà essere ammesso il superamento delle sagome di cui ai precedenti commi solo per i volumi di natura tecnica di limitata entità, purchè non superino i ml. 3,00 a partire dall’intradosso dell’ultimo solaio orizzontale. Detti volumi debbono essere progettati in modo coerente con la tipologia dell’intera costruzione.
11. **Piano di riferimento:** quota del marciapiede o strada pubblica o di uso pubblico esistente o di progetto. Nel caso di impossibilità di fare riferimento, per il calcolo dell’altezza degli edifici, al marciapiede o alla strada, si assumerà la quota del terreno esistente prima dell’intervento edilizio.
12. **Indice di utilizzazione territoriale (Ut):** è il rapporto (mq/mq) fra la superficie lorda di pavimento ammissibile e la superficie territoriale dell’area interessata da un ambito o comparto di intervento. In tale superficie sono computabili anche le aree di proprietà che vengano destinate a strade e servizi pubblici da cedere al Comune, escluse le sedi stradali esistenti.
13. **Indice di utilizzazione fondiaria (Uf):** è il rapporto (mq/mq) fra la superficie lorda di pavimento massima costruibile e la superficie del lotto edificabile interessato dall’intervento edilizio. Detto indice si applica in via generale per il calcolo della superficie lorda di pavimento (S.l.p.) realizzabile in sede di rilascio dei titoli abitativi a costruire.
Nella determinazione della superficie lorda di pavimento realizzabile sul lotto, dovrà essere detratta quella costituita da edifici già esistenti, salvo quanto esplicitamente indicato nella normativa del singolo ambito.
Quando venga realizzata s.l.p. corrispondente ad una determinata superficie fondiaria, questa costituisce l’area di pertinenza dell’edificio realizzato e resta vincolata alla non edificazione (sino alla demolizione del superficie lorda di pavimento realizzata o all’eventuale aumento degli indici di piano), in modo che, indipendentemente da qualsiasi frazionamento o passaggio di proprietà, detta superficie non possa più essere considerata nel computo di nuova superficie lorda di pavimento da realizzare. Il Comune ha facoltà di richiedere la trascrizione del vincolo di cui sopra, a cura e spese del proprietario; tale trascrizione è obbligatoria per le zone agricole.
14. **Edifici esistenti:** sono gli edifici legittimamente assentiti o comunque legalmente edificati esistenti alla data di adozione del P.G.T..

15. **Utilizzazione o capacità insediativa predeterminata:** è il valore assoluto di s.l.p. o di s.c., nel caso di destinazione produttiva, così come definite ai precedenti commi 5 e 7, per ogni singolo lotto o comparto. Tale valore è indipendente dall'estensione della superficie territoriale o fondiaria cui si riferisce.
16. **Verde permeabile (Vp):** l'area da riservare a verde permeabile non può essere interessata in alcun modo da costruzioni nel sottosuolo, anche se il terreno naturale venga ricostituito al di sopra con riporti di terra e nuova vegetazione. La superficie a verde permeabile deve essere adeguatamente piantumata per conseguire gli effetti di mitigazione ambientale dell'insediamento. In caso di piano attuativo le percentuali indicate nelle norme debbono essere rispettate a livello di superficie territoriale.
Le pavimentazioni tipo erbablock (o greenblock) sono considerate permeabili nella misura convenzionale del 50% della pavimentazione stessa.
17. **Distanza dai confini di proprietà (Dc):** distanza minima degli edifici, misurata in proiezione orizzontale, senza considerare balconi, pensiline gronde o scale aperte con sporgenza fino a 2,50 ml., dai confini del lotto edificabile, riferita alla perpendicolare ai confini stessi.
La distanza minima del fabbricato dai confini di proprietà (Dc), per gli interventi di nuova costruzione e nei casi di interventi di ristrutturazione con demolizione e ricostruzione totale deve essere di 5 ml. e pari, almeno, alla metà dell'altezza del fabbricato medesimo.
E' consentita la possibilità di costruire in aderenza; nel caso di costruzioni a confine o a distanza inferiore a quella prevista dalle presenti norme dovranno essere soddisfatte le seguenti condizioni:
- sia mantenuto il distacco tra gli edifici di cui al successivo comma 18 del presente articolo;
 - sia trascritto formale accordo tra le proprietà.
- Non sono considerati nella determinazione dei distacchi dai confini le cabine elettriche esistenti e tutti i locali interrati.
18. **Distacco fra fabbricati (Df):** distanza minima, alle differenti quote, misurata a squadra (non a raggio) in proiezione orizzontale, tra le costruzioni fuori terra, con esclusione delle terrazze e dei normali aggetti sino a ml. 2,50. Nell'ambito di piani attuativi possono essere previste distanze inferiori ai sensi dell'**art. 9 del D.M. 1444/68**. Ove non espressamente vietato, è sempre consentita l'edificazione in aderenza, nel qual caso il nuovo edificio o il sopralzo potrà superare di un piano l'edificio contiguo previa stipula di accordo sottoscritto e trascritto. Il distacco previsto dalle norme non si applica nel caso in cui entrambe le pareti fronteggianti siano cieche o siano munite unicamente di luci; in tal caso si dovrà, comunque, mantenere una distanza minima di ml. 5,00.
Le costruzioni accessorie quali autorimesse, lavanderie, piccoli ripostigli, serre o simili devono rispettare la distanza minima di 5,00 ml. dalle costruzioni non accessorie di altra proprietà e possono essere posizionate sul confine di proprietà previo nulla osta del confinante.
Sono comunque fatte salve le prescrizioni del D.M. 1444/68.
19. **Distanza dalle strade (Ds):** è la distanza minima della superficie edificata entro e fuori terra, calcolata senza considerare balconi, pensiline gronde o scale aperte con sporgenza fino a 2,50 ml., misurata in proiezione orizzontale, dal ciglio stradale.
Si definisce confine stradale il limite della proprietà stradale comprensivo di marciapiede quale risulta dagli atti di acquisizione o dalle fasce di esproprio del progetto approvato; in mancanza, il confine è costituito dal ciglio esterno del fosso di guardia o della cunetta, ove esistenti, o dal piede della scarpata se la strada è in rilevato o dal ciglio superiore della scarpata se la strada è in trincea o a mezza costa.
Il limite di distanza dalle strade è definito dal P.G.T. in applicazione del Nuovo Codice della Strada.
Le distanze minime lasciano salvi gli eventuali diversi arretramenti o allineamenti indicati graficamente nelle tavole di P.G.T. o quelli stabiliti in sede di piano attuativo o di progetto esecutivo delle nuove strade. Laddove le norme o le tavole non diano prescrizioni diverse è possibile autorizzare il mantenimento degli allineamenti esistenti.
L'arretramento del fabbricato dalle strade (Ds) destinate a traffico veicolare deve essere di almeno:
- 5,00 m per strade di larghezza inferiore a 7 m;
 - 7,50 m per strade di larghezza compresa fra 7 m e 15 m;
 - 10,00 m per strade di larghezza superiore a 15 m.

Articolo 8. Definizione delle tipologie di intervento

1. Per **ricostruzione** s'intende l'operazione congiunta della demolizione di un edificio e successiva edificazione di un fabbricato in luogo del primo, autorizzata con lo stesso titolo abilitante a costruire.

2. Per **ampliamento** s'intende il complesso dei lavori effettuati al fine di ampliare un fabbricato esistente che comporti una maggiorazione della s.l.p. dello stesso.
3. Per **sopralzo** s'intende un ampliamento della costruzione in senso verticale.
4. Per **riconversione** s'intende il complesso di lavori effettuati al fine di ristrutturare, sia in termini edilizi che urbanistici, edifici esistenti alla data d'adozione delle presenti norme, congiuntamente al cambio di destinazione d'uso conforme alle prescrizioni delle stesse.
5. Per **manutenzione ordinaria** si intende quanto riportato della parte II, art. 27, comma 1, lett. a) della L.R. 12/05 e s.m.e i.
6. Per **manutenzione straordinaria** si intende quanto riportato della parte II, art. 27, comma 1 lett. b) della L.R. 12/05 e s.m.e i.
7. Per **restauro e risanamento conservativo** si intende quanto riportato della parte II, art. 27, comma 1, lett. c) della L.R. 12/05 e s.m.e i.
8. Per **ristrutturazione edilizia** si intende quanto riportato della parte II, art. 27, comma 1, lett. d) della L.R. 12/05 e s.m.e i.
Per **nuova costruzione** si intende quanto riportato della parte II, art. 27, comma 1, lett. e) della L.R. 12/05 e s.m.e i.
9. Per **ristrutturazione urbanistica** si intende quanto riportato della parte II, art. 27, comma 1, lett. f) della L.R. 12/05 e s.m.e i.
10. In tutti gli interventi edilizi consentiti dalle presenti norme potranno essere applicati i criteri di cui alla L.R. n. 26/1995 e s.m. e i.

Articolo 9. Norme particolari per le ristrutturazioni

1. In tutte le zone destinate all'edificazione, ad eccezione dei Nuclei di Antica Formazione per i quali valgono le norme particolari previste dal successivo **art.55** e delle aree agricole, per cui prevalgono le specifiche norme e con esclusione, altresì, delle aree per le quali venga previsto o richiesto lo studio di un piano attuativo ai sensi del successivo **art.13**, è ammessa la ristrutturazione di edifici esistenti, come definita dall'**art. 27 della L.R. 12/2005**, subordinatamente alla verifica dell'esistenza delle seguenti condizioni:
 - che la destinazione e la tipologia previste nel progetto di trasformazione siano ammissibili secondo le prescrizioni definite dal P.G.T.;
 - che il progetto di ristrutturazione non comporti un aumento del volume preesistente, così come definito al precedente **art. 7, comma 8**.

Articolo 10. Opere di urbanizzazione

1. La superficie destinata ad opere di **urbanizzazione primaria** comprende tutte le superfici riservate all'esecuzione delle seguenti opere, in conformità al comma 3 dell'**art. 44 della L.R. 12/05** e s.m.e i.:
 - le strade e relative aree attrezzate quali spazi di sosta o di parcheggio;
 - le fognature;
 - la rete idrica;
 - la rete di distribuzione dell'energia elettrica e del gas;
 - i cavedi multiservizi e cavidotti per il passaggio di reti di telecomunicazioni;
 - la pubblica illuminazione;
 - gli spazi di verde attrezzato;
2. La superficie destinata ad opere di **urbanizzazione secondaria** comprende tutte le superfici riservate all'esecuzione delle seguenti opere in conformità al comma 4 dell'**art. 44 della L.R. 12/05** e s.m.e i.:
 - gli asili nido e scuole materne;
 - le scuole dell'obbligo e strutture e complessi per l'istruzione superiore all'obbligo;
 - i mercati di quartiere;
 - i presidi per la sicurezza pubblica;
 - le delegazioni comunali;
 - le chiese ed altri edifici religiosi;
 - gli impianti sportivi di quartiere;
 - aree verdi di quartiere;

- i centri sociali;
- le attrezzature culturali;
- i cimiteri;
- le attrezzature sanitarie: nelle attrezzature sanitarie si intendono comprese le opere, le costruzioni e gli impianti destinati allo smaltimento, al riciclaggio o alla distribuzione dei rifiuti urbani, speciali, pericolosi, solidi e liquidi, alla bonifica di aree inquinate.

Articolo 11. Oneri di urbanizzazione

1. Gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria sono determinati dal Comune, ai sensi del comma 1 dell'**art. 44 della L.R. 12/05** e s.m.e i.

Articolo 12. Norme per la tutela e la conservazione del verde esistente e di progetto

1. Il presente articolo contiene le norme finalizzate alla costituzione, al trattamento, al mantenimento, alla valorizzazione, alla salvaguardia e alla tutela della vegetazione su tutto il territorio del Comune.
2. Sono esclusi dall'applicazione del presente articolo:
 - le aree qualificate come "bosco" o "assimilati a bosco", così come definite dall'**art. 3 della L.R. 27/2004** e come individuate dal Piano di Indirizzo Forestale;
 - gli interventi sulle piantagioni di alberi da taglio in coltivazioni specializzate;
 - i vivai e simili;
 - la vegetazione arbustiva ed arborea invadente gli alvei dei corsi d'acqua.
3. Fatto salvo quanto indicato nei successivi commi, gli alberi d'alto fusto sono oggetto di tutela e protezione, e pertanto non possono essere oggetto di abbattimento, se hanno raggiunto il diametro di 50 cm misurato a 1,5 ml. da terra. Sono escluse dalla salvaguardia le alberature in zone agricole. Devono intendersi salvaguardati, in deroga al limite minimo di diametro, gli alberi piantati in sostituzione di altri.
4. Le aree private, anche se momentaneamente inutilizzate, devono essere mantenute in modo tale da garantire la pubblica igiene e incolumità. Devono pertanto essere costantemente eseguiti gli interventi necessari quali l'eliminazione di parti legnose secche e pericolanti, la rimozione di alberi danneggiati e/o pericolanti, la rimozione di rami sporgenti che ostruiscano la circolazione sia su aree pedonali che ciclabili, la rimozione di siepi e alberi tenuti a distanza inferiore rispetto a quanto stabilito dall'art. 892 "Distanze per gli alberi" del Codice Civile e dell'art. 26 del Regolamento di esecuzione e di attuazione del Nuovo Codice della Strada.
5. Allo scopo di salvaguardare il patrimonio verde, è fatto obbligo di prevenire, in base alla normativa vigente in materia, la diffusione delle principali malattie e dei parassiti animali e vegetali che possono diffondersi nell'ambiente e creare danni al verde pubblico e/o privato, preferibilmente tramite metodologie di "lotta biologica e a basso impatto ambientale".
6. L'abbattimento di alberi, è soggetto a comunicazione agli uffici comunali competenti. La comunicazione non è richiesta in situazioni di imminente pericolo per l'incolumità pubblica e privata causato dalla presenza di:
 - alberi morti o irreversibilmente malati o con danni da invecchiamento;
 - alberi gravemente danneggiati a causa di eventi atmosferici;
 - alberi danneggiati da situazioni di cedimento del terreno o altro
7. Le potature delle piante arboree devono essere eseguite, salvo rare eccezioni, durante l'autunno/inverno (periodo di riposo vegetativo). Nella potatura (ad esclusione dei casi di capitozza o sgamollo) si eviterà il taglio di branche o rami aventi diametro maggiore di 7 cm. È vietato rendere impermeabili, con pavimentazioni o altre opere edilizie, le aree di pertinenza delle alberature nonché inquinare con scarichi o discariche improprie.
8. Per tutti gli interventi edilizi relativi a nuove costruzioni o ristrutturazioni, dovrà essere incluso nel progetto, in sede di richiesta di permesso di costruire o di DIA, anche il rilievo e la sistemazione delle aree verdi interessate dall'intervento, a firma di tecnico abilitato. Nel caso di interventi eseguiti in difformità dagli elaborati progettuali, si dovrà procedere al ripristino delle condizioni originarie a spese dell'esecutore dei lavori entro il termine e con le modalità stabilite dal Comune. Nel caso di effettiva impossibilità al ripristino delle condizioni originarie, l'esecutore dei lavori dovrà mettere in atto opere di mitigazione ambientale entro il termine e con le modalità stabilite dal Comune.
9. Per evitare situazioni di pericolo connesse a sradicamento o inclinazioni pericolose di piante, gli scavi a distanza inferiore di 2 metri dai filari esistenti vanno preventivamente comunicati al Comune che potrà

disporre l'eventuale potatura di riequilibrio delle chiome o altri interventi finalizzati alla stabilità degli alberi interessati dall'intervento.

10. Nelle aree a destinazione agricola, così come disciplinate dalle presenti norme, sono oggetto di protezione e tutela: i filari e le siepi di alberi. L'estirpazione di siepi o filari (estirpazione delle ceppaie) deve essere autorizzata dagli uffici comunali competenti. Nel caso di estirpazioni motivate da opere, il filare deve essere ricostituito. Sono consentite, senza alcuna autorizzazione, le manutenzioni con ceduzione e/o capitozzatura e le operazioni di governo disetaneo secondo la normale conduzione agraria.
11. Al fine di permettere il regolare deflusso delle acque, tutti i fossi e gli scoli devono essere sottoposti, da parte dei proprietari frontisti, siano essi enti pubblici e/o soggetti privati, alle operazioni di manutenzione ordinaria e straordinaria. I fossi e gli scoli attigui alle strade comunali e vicinali devono essere mantenuti sfalciati dai frontisti con asportazione del materiale di risulta. La vegetazione ripariale deve essere salvaguardata nella conformazione.
12. Le nuove alberature dovranno essere di norma costituite da essenze autoctone, obbligatoriamente per le aree di proprietà pubblica.
13. Sono fatte salve le prescrizioni e le norme di tutela per le aree vincolate ex lege (ex art. 142 d.lgs. 42/2004 e vincolo idrogeologico).

Articolo 13. Modalità di attuazione del P.G.T.

1. Ai sensi della vigente legislazione urbanistica, il P.G.T. viene attuato nel rispetto delle prescrizioni contenute nel Documento di Piano, nel Piano delle Regole e nel Piano dei Servizi, delle indicazioni e dei vincoli indicati nelle tavole grafiche o nelle presenti norme, con le modalità di seguito riportate.
2. Il P.G.T. si attua attraverso piani urbanistici attuativi di iniziativa pubblica o privata e attraverso interventi edilizi diretti, subordinati a convenzione o atto d'obbligo unilaterale qualora siano necessari adeguamenti degli spazi pubblici o ad uso pubblico.
3. Per quanto riguarda i piani attuativi, non necessita di approvazione di preventiva variante la previsione, in fase di esecuzione, di modificazioni planivolumetriche, a condizione che queste non alterino le caratteristiche tipologiche di impostazione dello strumento attuativo stesso, non incidano sul dimensionamento globale degli insediamenti e non diminuiscano la dotazione di aree per servizi pubblici e di interesse pubblico o generale, così come disciplinato dall'**art. 14 c. 12 della LR 12/2005**.
4. Oltre ad eventuali ulteriori prescrizioni contenute nelle norme specifiche del Documento di Piano e del Piano delle Regole, in via generale, sono subordinati a piano attuativo o a permesso di costruire convenzionato gli interventi di:
 - ristrutturazione urbanistica come definiti dall'**art. 27, comma 1, lett. f) della L.R. 12/05** e s.m.e.i.;
 - tutti gli interventi previsti dal Piano delle Regole per i quali sia necessario disporre l'adeguamento degli spazi pubblici o ad uso pubblico complementari all'intervento privato. La convenzione o l'atto d'obbligo disciplina l'intervento nella sua unitarietà e prevede la realizzazione e la cessione o l'asservimento all'uso pubblico degli spazi pubblici previsti o quelli necessari per il migliore inserimento degli edifici nel contesto urbano circostante;
 - nuova edificazione o ristrutturazione con cambio di destinazione, per destinazioni terziarie, turistico-ricettive o residenziali di s.l.p. superiore a mq. 1000 e per tutte le attività commerciali di media e grande strutture di vendita di nuovo insediamento così come definite dalla legislazione in materia di commercio;
 - interventi di ricostruzione, ampliamento e nuova costruzione che interessino gli ambiti produttivi consolidati con s.l.p. di progetto maggiore a 1.500 mq.; la suddivisione in lotti di complessi industriali unitari può aver luogo mediante provvedimento convenzionato per assicurare adeguate condizioni di viabilità, sosta e di mitigazione ambientale.
5. I piani attuativi e loro varianti, conformi alle previsioni del P.G.T., sono adottati dalla Giunta comunale ed approvati dal Consiglio Comunale, come previsto dal comma 4-bis dell'**art. 14 della l.r. 12/2005** e s.m.e.i.
6. Per tutti i rimanenti interventi è richiesto l'intervento edilizio diretto tramite permesso di costruire o denuncia di inizio attività, secondo le disposizioni di legge.

Articolo 14. Permesso di costruire convenzionato

1. Il permesso di costruire convenzionato è prescritto in tutti i casi espressamente indicati dalla presente

normativa ai sensi dell'**art. 31 della L. 1150/42** e dell'**art. 10 c.2 della L.R. 12/05**.

2. La convenzione o l'atto d'obbligo disciplina l'intervento nella sua unitarietà e prevede la realizzazione, la cessione e/o l'asservimento all'uso pubblico o l'eventuale parziale monetizzazione degli spazi pubblici previsti o di quelli necessari per il migliore inserimento degli edifici nel contesto urbano circostante e/o le eventuali opere di urbanizzazione esterne all'ambito di intervento.
3. Il testo della convenzione o l'atto d'obbligo deve essere oggetto di specifica approvazione con Delibera di Giunta Comunale.

Articolo 15. Contributo alle urbanizzazioni

1. Ai sensi dell'**art. 12 del D.P.R. 380/01**, qualora l'Amministrazione Comunale ne ravvisi la necessità, in relazione ad una situazione di grave insufficienza urbanizzativa accertata dai propri organi tecnici, in sede di rilascio del permesso di costruire, potrà essere prevista la cessione gratuita d'aree o l'asservimento d'uso pubblico per urbanizzazioni e la realizzazione delle opere a scomputo degli oneri di urbanizzazione vigenti. In tale caso il concessionario dovrà presentare preventivamente un progetto unitario d'adeguamento degli impianti urbanizzativi, sulla scorta del quale s'impegni, con atto unilaterale d'obbligo, entro il triennio, ad eseguire tutte le opere necessarie.
2. Vale la seguente definizione di grave insufficienza urbanizzativa: costituisce grave insufficienza urbanizzativa (all'interno del centro abitato) la mancanza o l'insufficienza della rete stradale, dei parcheggi pubblici ovvero l'insufficienza delle seguenti infrastrutture a rete:
 - acquedotto;
 - fognatura;
 - rete energia elettrica;
 - rete telefonica;
 - rete del gas.

Articolo 16. Destinazioni d'uso

1. Costituisce destinazione d'uso di un'area o di un edificio la funzione o il complesso di funzioni ammesse dalle presenti norme per l'area o per l'edificio.
2. Per ciascuna destinazione d'uso principale valgono le seguenti articolazioni con la precisazione che il presente elenco non ha valore esaustivo; l'ammissibilità di eventuali diverse specifiche attività dovrà essere valutata con il criterio dell'analogia e della compatibilità con le prestazioni del sistema. Al fine del riconoscimento delle destinazioni d'uso esistenti, si fa riferimento alle classificazioni catastali in atto prima dell'adozione del P.G.T., per gli edifici che non siano stati assoggettati a titolo abilitativo; per gli edifici costruiti con titolo abilitativo vale la destinazione d'uso indicata nello stesso.
3. Ai sensi dell'**art. 51 della L.R. 12/2005** e s.m. e i., è principale la destinazione d'uso qualificante; è complementare od accessoria o compatibile la destinazione d'uso che integra o rende possibile la destinazione d'uso principale.
4. **Residenza:** consiste nell'uso del complesso edilizio per alloggi e servizi funzionali alla residenza. È costituita, sostanzialmente, da: residenze urbane permanenti, residenze urbane temporanee, collegi, convitti, case per studenti, pensionati.
Sono previste anche le seguenti categorie:
 - residenza extra agricola: sono le costruzioni edilizie destinate, sia in modo permanente che temporaneo, ad usi abitativi. Sono altresì assimilate alla residenza le relative pertinenze (autorimesse, edicole accessorie, piccoli depositi d'uso domestico e familiare, giardini ed orti attrezzati, ecc.). Le strutture residenziali di nuova costruzione possono essere ubicate in ambiti territoriali specificamente destinati a tale uso ovvero in altri ambiti come residenze di servizio, fatte salve le edificazioni residenziali esistenti con i relativi potenziali ampliamenti ed espansioni previsti dalle presenti norme;
 - residenza agricola: sono gli alloggi destinati a coloro che prestano in via prevalente la propria attività nell'ambito di un'azienda agricola;
 - residenza di servizio: sono gli alloggi di coloro che prestano la propria attività nell'ambito d'aziende produttive o commerciali. Gli alloggi devono essere pertinenti agli immobili destinati prevalentemente all'attività produttiva o commerciale e tale pertinenza deve essere obbligatoriamente registrata e trascritta. Tali residenze devono essere integrate con il fabbricato

principale anche dal punto di vista tipologico e per un massimo di 200 mq. di s.l.p.; non dovrà, comunque, essere superato il rapporto di 1 a 3 tra la superficie residenziale e quella principale per ogni singola unità. Le residenze pertinenziali non possono essere cedute separatamente dall'unità principale;

- casa di villeggiatura (residenza temporanea): sono gli alloggi destinati alla permanenza temporanea di persone a scopo turistico o di villeggiatura;
- Servizio di ospitalità bed & breakfast: attività saltuaria svolta da privati che utilizzano parte della loro abitazione di residenza per offrire un servizio a conduzione familiare di alloggio e prima colazione.

5. Attività agricole:

- esercizio della conduzione del fondo agricolo, silvicoltura, attività di serra e ortoflorovivaistica, allevamenti, attività agrituristiche, fattorie didattiche;
- abitazioni per i conduttori dei fondi, per gli imprenditori agricoli e per i dipendenti;
- attrezzature e infrastrutture produttive quali depositi per attrezzi e macchine agricole, magazzini per prodotti agricoli e zootecnici, silos, serre, tunnel, serbatoi idrici, locali per la lavorazione, conservazione e vendita dei prodotti agricoli, strutture agrituristiche, strutture destinate all'allevamento;
- allevamenti zootecnici familiari, così come definiti dal Titolo III, Cap. 10 del Regolamento Locale d'Igiene -tipo;
- allevamenti zootecnici non intensivi, così come definiti dal Titolo III, Cap. 10 del Regolamento Locale d'Igiene -tipo;
- allevamenti zootecnici intensivi, così come definiti dal Titolo III, Cap. 10 del Regolamento Locale d'Igiene -tipo.

6. Attività produttive

- fabbriche e officine, inclusi laboratori di sperimentazione, uffici tecnici, amministrativi e centri di servizio;
- magazzini, depositi coperti e scoperti, anche se non direttamente connessi all'industria (compresi uffici strettamente connessi alle attrezzature per l'autotrasporto);
- costruzioni per attività industrializzate adibite alla trasformazione e conservazione dei prodotti agricoli e zootecnici;
- costruzioni per allevamenti zootecnici di tipo intensivo, che non hanno i requisiti dell'attività agricola;
- attività di autotrasporto, comprese officine di manutenzione, depositi, piazzali per la custodia degli automezzi;
- distributori di carburante: le attrezzature inerenti alla vendita al minuto del carburante con le relative strutture pertinenziali (di carattere non prevalente) quali bar, officine, autolavaggi, destinate alla manutenzione ordinaria degli autoveicoli, ai controlli essenziali e di servizio agli utenti;
- asili nido aziendali, sino ad un massimo del 15% della s.l.p. ammissibile e comunque non oltre 500 mq, da vincolare come pertinenza alla costruzione principale con atto trascritto;
- attività estrattive: consiste nell'estrazione dal sottosuolo di materie prime e loro prima lavorazione e commercializzazione. Lo svolgimento dell'attività estrattiva è correlato alle relative determinazioni regionali e provinciali in materia e mantengono efficacia in relazione alle predette determinazioni.

7. Attività terziarie

- attività commerciali: centri commerciali, media e grande strutture di vendita, esercizi di vicinato, alimentare e non alimentare, commercio all'ingrosso, secondo le definizioni di cui alla legislazione in materia di commercio;
- esercizi che hanno ad oggetto la vendita al dettaglio di merci ingombranti, non immediatamente amovibili ed a consegna differita (mobilitici, concessionarie di autoveicoli, legnami, materiali edili e simili);
- esercizi che esercitano l'attività commerciale al dettaglio congiunta (nello stesso locale, con unica entrata e servizi comuni) con quella all'ingrosso, limitatamente ai casi indicati dalla legislazione regionale in materia;
- artigianato di servizio, botteghe artigiane ed artistiche: comprendono tutte le attività di servizio non moleste e non pericolose e si qualificano per la stretta correlazione con i bisogni diretti della popolazione servita ovvero per il carattere ristretto del proprio mercato. L'artigianato di servizio compatibile con la residenza esclude la realizzazione di specifiche strutture edili autonome, incompatibili con le caratteristiche di decoro dei nuclei antichi e dei quartieri residenziali.

Queste, indicativamente, le categorie ed attività ammesse:

- produzione beni di consumo: pane e pasta, pasticcerie, gelati, cornici, timbri e targhe, sartoria;
 - riparazione beni di consumo: biciclette, calzature e articoli in cuoio, elettrodomestici, macchine da ufficio e computer, orologi e gioielli, strumenti musicali, oggetti in legno-ebanisteria, ombrelli, strumenti ottici e fotografici, strumenti di precisione, rilegatoria;
 - servizi personali e similari: centri di raccolta indumenti e affini per la pulitura, stireria (con escluse attività di lavaggio di tipo industriale o, comunque, non compatibili per tipologia e qualità di scarichi con il contesto nel quale andrebbero collocati), centri per l'igiene e l'estetica della persona, parrucchieri ed istituti di bellezza, laboratori fotografici.
- **attività ricettive e pubblici esercizi:** alberghi, motel, residence, residenza turistico-alberghiera, ostelli, campeggi, rifugi...; per la classificazione delle attività ricettive si rimanda alla **L.R. 15/2007** "Testo unico delle leggi regionali in materia di turismo". Per pubblici esercizi si intendono tutte le attività autorizzate alla somministrazione di bevande e alimenti quali: bar, ristoranti, trattorie...
 - **attività direzionali:** complessi per uffici, uffici privati, studi professionali, agenzie bancarie, banche, centri di ricerca, terziario diffuso.
8. **Infrastrutture e attrezzature della mobilità:** strade e parcheggi;
9. **Strutture di servizio e per il tempo libero:**
- attrezzature religiose (chiese, oratori, centri parrocchiali, abitazione dei ministri del culto);
 - attrezzature per l'istruzione (scuole materne, scuole dell'obbligo);
 - attrezzature socio-culturali (centri civici, auditorium, biblioteche, asili nido, case di riposo, residenze protette, distretti sanitari) e attrezzature sanitarie (centri socio-sanitari, ospedali, cliniche, case di cura, centri medici poli-specialistici, ambulatori, poliambulatori, farmacie);
 - pubblici servizi (municipio, poste);
 - attrezzature sportive (centri sportivi, aree attrezzate, palestre);
 - attrezzature cimiteriali;
 - attrezzature per la ricettività e l'ospitalità lungo sentieri montani o percorsi di valore paesaggistico;
 - parcheggi privati e pertinenziali;
 - impianti tecnologici;
 - locali per il pubblico spettacolo (discoteche, sale da ballo, sale per proiezioni cinematografiche, sale concerti, auditorium...).
 - aree ed allestimenti per l'installazione di impianti per la produzione di energia da fonti rinnovabili.

Articolo 17. Mutamenti di destinazioni d'uso

1. I mutamenti di destinazione d'uso di immobili o parti di essi non comportanti opere edilizie, sono normati dagli **artt. 51 e 52 della L.R. 12/2005**.

Articolo 18. Mutamenti di destinazioni d'uso con opere

1. I mutamenti di destinazione d'uso connessi alla realizzazione di opere edilizie sono sottoposti al medesimo provvedimento (permesso di costruire, denuncia di inizio attività, permesso di costruire convenzionato o piano attuativo) a cui sono sottoposte le relative opere.

Articolo 19. Attuazione delle previsioni relative alla viabilità

1. Le indicazioni relative alla viabilità contenute nelle tavole del P.G.T. hanno valore indicativo e possono essere precisate, integrate o modificate in sede di progetto esecutivo dell'opera, di piano urbanistico attuativo o di permesso di costruire convenzionato, pur mantenendosi all'interno delle fasce d'arretramento e di rispetto stradale. Dalla sede definitiva della strada si computeranno, comunque, gli arretramenti dell'edificazione previsti dalla legislazione vigente e dalla presenti norme.

Articolo 20. Spazi pertinenziali a parcheggio

1. I parcheggi pertinenziali devono essere integralmente reperiti, qualora non diversamente specificato nelle specifiche norme di ambito o comparto, in caso di nuova costruzione, o ricostruzione assimilata a nuova costruzione, e qualora si sostituisca una destinazione con un'altra per la quale si richieda una maggiore

quantità di parcheggi. Nelle operazioni di ristrutturazione senza cambio di destinazione le opere saranno volte al recupero delle pertinenze subordinatamente alle ragionevoli possibilità offerte dalla situazione dell'edificio e del lotto. Nelle operazioni di ampliamento vanno reperite maggiori pertinenze corrispondenti alla parte ampliata.

2. Tali parcheggi pertinenziali possono essere ricavati, nel sottosuolo o sopra suolo, mediante opere d'edificazione o di sistemazione delle superfici occupate. Nel caso di realizzazione preordinata ad usi comportanti affluenza di pubblico, come attività commerciali e di servizio d'interesse generale, tali parcheggi dovranno essere aperti al pubblico negli orari d'affluenza. La dotazione minima di parcheggi necessari per le varie destinazioni è prescritta dalle presenti norme. I parcheggi si devono misurare nella sola superficie netta di parcheggio, con aggiunta delle corsie di stretto servizio al parcheggio, escludendo dal computo gli accessi, le strade interne, le rampe. Per superficie di parcheggio s'intende uno spazio idoneo ad ospitare autoveicoli avente dimensione di 5,00 ml. x 2,50 ml. Sono ammessi, ai sensi delle vigenti norme in materia, autorimesse collettive a gestione privata.

3. I parcheggi e le autorimesse di norma verranno realizzati nell'area di pertinenza del fabbricato. Nei casi in cui fosse necessario, per ragioni di indisponibilità, di non idoneità del terreno o per limitazioni di accesso, le aree per parcheggio possono essere ricavate in spazi non contigui all'intervento, purché accessibili dalla pubblica via e purché il richiedente ne dimostri la disponibilità.

Ovunque sia possibile si predilige la pavimentazione dei medesimi con l'utilizzo di erbablock o similari al fine di evitare la completa impermeabilizzazione del terreno e l'utilizzo di essenze arboree autoctone.

4. Fatto salvo il rispetto delle prescrizioni di cui alla L.122/88, dovrà essere garantita una dotazione minima di pertinenze come di seguito descritto:

- residenza:	30% della s.l.p.
- artigianato di servizio, botteghe artigiane, attività ricettive, attività direzionali, pubblici esercizi fino a mq. 250 di s.l.p.:	30% della s.l.p.
- esercizi di vicinato:	30% della s.l.p.
- commercio all'ingrosso:	30% della s.l.p.
- attività produttive:	10% della s.l.p.
- servizi pubblici e di interesse pubblico:	30% della s.l.p.
- attività ricettive, attività direzionali, pubblici esercizi superiori a mq. 250 di s.l.p.:	50% della s.l.p.
- media struttura di vendita:	50% della s.l.p. di cui almeno la metà aperta al pubblico
- grande struttura di vendita:	50% della s.l.p. interamente aperti al pubblico

Articolo 21. Volumi accessori, pertinenze, recinzioni

1. Per volumi accessori o pertinenze s'intendono quei vani non abitabili, aperti o chiusi, a stretto servizio dell'edificio o che non abbiano caratteristiche di abitabilità, privi cioè di impianti tecnologici di tipo residenziale ad esclusione dell'impianto elettrico, realizzati sia esternamente all'edificio principale delle aree di pertinenza che allo stesso aderenti, con destinazione esclusiva quali: legnaia e deposito attrezzi.

2. Secondo le indicazioni e le limitazioni dell'**art. 7 c.7** delle presenti norme, i volumi accessori o pertinenze non sono computati ai fini del calcolo della s.l.p. ammissibile; gli stessi possono essere costruiti in deroga alle distanze minime dai confini prescritte per i diversi ambiti individuati dal Piano delle Regole ad esclusione della distanza dalle strade che deve sempre essere rispettata. Dovranno comunque essere osservate le distanze minime previste dal Codice Civile e dal D.M. 1444/1968, fatti salvi accordi diversi fra i confinanti che dovranno essere prodotti in sede di richiesta di titolo edificatorio o autorizzazione edilizia relativi alle sole prescrizioni del Codice Civile.

3. I volumi accessori o pertinenze devono essere inquadrati architettonicamente in modo armonioso con il contesto edilizio e paesaggistico di riferimento ed essere rifiniti decorosamente.

Per detti manufatti non è consentita la mescolanza di materiali quali lamiera di tipo differente, filo spinato, reti elettrosaldate, teli plastici, legname accatastato, ecc.

I muri di cinta e le recinzioni devono essere realizzati con idonea finitura (intonaco e successiva tinteggiatura,

muratura a faccia vista, staccionata in legno, ecc). Le recinzioni devono presentare un aspetto decoroso, in particolare gli elementi architettonici e decorativi devono intonarsi allo stile dell'edificio o del contesto paesaggistico circostante.

E' vietato in ogni caso l'utilizzo di materiali incongrui e di risulta.

Articolo 22. Fasce di rispetto, di salvaguardia e arretramento dell'edificazione

1. Il P.G.T. prescrive fasce di rispetto o di arretramento all'edificazione che producono limitazioni all'utilizzo delle aree edificabili in relazione a:

- infrastrutture della viabilità;
- attrezzature cimiteriali;
- pozzi e/o sorgenti per acqua ad uso idropotabile;
- reticolo idrico;
- elettrodotti;
- impianti radio-ricetrasmittenti e ripetitori per telecomunicazioni;
- depuratori;
- allevamenti.

Le aree inedificate, ricomprese in tali fasce, dovranno essere sistemate preferibilmente a verde piantumato quale intervento di mitigazione ambientale; il progetto di sistemazione del verde dovrà essere redatto a cura di tecnico abilitato. Qualora tali fasce di rispetto interessassero zone edificabili, la relativa superficie è computata ai fini del calcolo dell'edificabilità ammessa. È ammesso l'uso dell'attività agricola, così come disciplinata dalle presenti norme.

2. Gli edifici eventualmente esistenti all'interno di tali zone in contrasto con le prescrizioni di seguito riportate possono essere oggetto solo di interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, senza incremento di s.l.p., salvo che per gli adeguamenti igienici e tecnologici. In caso di comprovata necessità e di interesse pubblico, previa autorizzazione, se richiesta, degli enti competenti, può essere concessa la costruzione di:

- piste ciclabili;
- parcheggi pubblici con relative corsie di accesso;
- le cabine di trasformazione della rete elettrica e del gas;
- nuove strade quando previste dal P.G.T.;
- ampliamenti ed adeguamenti stradali.

3. **Infrastrutture viarie:** devono essere rispettate le distanze previste dal Codice della Strada così come riportate graficamente nelle tavole del P.G.T.. In tali fasce non è consentita alcuna nuova edificazione né fuori né sotto terra. All'interno del perimetro del Centro Abitato le distanze dal confine stradale da rispettare per interventi di nuova costruzione, ristrutturazione ed ampliamento sono quelle previste dal P.G.T. È fatto salvo quanto previsto dal Codice della Strada.

4. **Attrezzature cimiteriali:** all'interno degli ambiti perimetrati sulle tavole grafiche del P.G.T. non è consentita alcuna nuova edificazione né fuori né sotto terra, fatti salvi:

- gli ampliamenti delle strutture cimiteriali;
- i chioschi a carattere provvisorio per le attività di servizio al cimitero, anche commerciali, previa apposita autorizzazione;
- i volumi tecnici senza presenza di persone;
- opere di urbanizzazione necessarie all'accesso e alla sosta pedonale e veicolare.

Per gli edifici esistenti collocati all'interno della fascia cimiteriale sono ammessi, ai sensi dell'**art. 338** del Testo Unico delle leggi sanitarie così come modificato dall'**art. 28 della L.166/02**, interventi di adeguamento e recupero, nonché di ampliamento nella percentuale massima del 10% della s.l.p. esistente.

5. **Pozzi e sorgenti per acqua ad uso idropotabile**

Si rimanda al successivo **art. 23**.

6. **Reticolo idrico**

Si rimanda alla normativa dello studio del Reticolo Idrico Minore.

7. **Elettrodotti**

Devono essere rispettate le distanze previste dalla L. 36/2001, dal Dpcm 8/07/2003, dalla Circolare del Ministero dell'Ambiente del 15/11/2004 prot. DSA/2004/25291 e dal Decreto del Ministero dell'Ambiente e della Tutela del Territorio e del Mare del 29/05/2008 e relativi allegati. Tali fasce, indicative e di prima

approssimazione, sono riportate graficamente nelle tavole grafiche del P.G.T.

In sede di titolo abilitante a costruire, i soggetti interessati possono richiedere all'Ente gestore, tramite specifiche misurazioni, il calcolo mirato delle "fasce di rispetto" in corrispondenza delle specifiche campate di linea interessate, determinate secondo le indicazioni del paragrafo 5.1 del D.M. 29/05/2008.

Tale rideterminazione prevale in ogni caso su quanto cartografato nelle tavole del presente Piano.

8. **Impianti radio-ricetrasmittenti e ripetitori per telecomunicazioni:** per tali interventi si dovranno rispettare i criteri dettati dal PTPR e a quanto indicato dalla L.R. 11/05/2001, n.11 e dal regolamento attuativo (Dgr 11/12/2001 n. VII/7351). L'eventuale installazione di tali impianti è soggetta a controllo paesistico per l'adeguato inserimento nel territorio, previo parere della competente Commissione del Paesaggio, e ad una valutazione ambientale che dimostri il rispetto dei limiti ammessi (acustici ed elettromagnetici).
9. **Depuratori**
Le distanze, pari a 100 ml. dal confine dell'impianto, sono disciplinate dalla deliberazione del 4/02/1977 del Comitato Ministeriale per la tutela delle acque e dell'inquinamento.
In tale area non è ammessa alcuna edificazione salvo le opere preordinate alla manutenzione, ristrutturazione o ampliamento dell'impianto stesso.
10. **Allevamenti di animali**
Le distanze dagli allevamenti sono disciplinate dal Titolo III, art. 10, c. 5 del Regolamento Locale di Igiene Tipo della Regione Lombardia, così come modificato dalla Direzione Generale dell'ASL di Brescia con deliberazione n. 797 del 17/11/2003.

Articolo 23. Classi di fattibilità e norme geologiche di attuazione

Classe 4 – fattibilità con gravi limitazioni.

L'alta vulnerabilità e pericolosità degli ambiti compresi in tale classe comporta gravi limitazioni all'utilizzo del suolo a scopi edificatori e/o alla modifica dell'attuale destinazione d'uso. Sulla base delle tipologie di pericolosità o vulnerabilità dei terreni sono state individuate le seguenti sottoclassi:

- **Sottoclasse 4 a: Aree pericolose riguardo all'instabilità dei versanti;**
- **Sottoclasse 4 b: Aree vulnerabili dal punto di vista idrogeologico ed idraulico;**
- **Sottoclasse 4 c: Aree soggette a valanghe.**

In queste aree deve essere esclusa qualsiasi nuova edificazione, se non opere finalizzate al consolidamento e/o sistemazione idrogeologica per la messa in sicurezza dei siti e la mitigazione del rischio.

Per gli edifici esistenti saranno consentiti esclusivamente gli interventi previsti dall'**art. 31, lett. a) b) c) della L. 457/1978** e dall'**art. 27 della L.R. 12/05**.

Per tali aree è opportuno predisporre sistemi di monitoraggio del dissesto per controllare l'evoluzione dei fenomeni in atto.

Nelle zone in classe 4 è consentita inoltre la realizzazione di infrastrutture pubbliche e/o d'interesse pubblico se non altrimenti localizzabili sul territorio comunale. Nel caso di eventuali nuove infrastrutture pubbliche che attraversino aree in classe 4 le documentazioni progettuali dovranno essere supportate da approfondimenti tecnici mirati alla verifica di compatibilità delle opere ed il conseguente incremento del rischio idrogeologico dell'area.

Si precisa che tutte le aree perimetrate nella carta del dissesto con legenda uniformata PAI, oltre alle presenti NTA, si dovrà considerare le limitazioni alle attività di trasformazione e d'uso del suolo contenute negli art. 9 e 50 delle NTA del PAI, ed in particolare:

- Per le aree perimetrate come Fa: art. 9 comma 2;
- Per le aree perimetrate come Fq: art. 9 comma 3;
- Per le aree perimetrate come Ee: art. 9 comma 5;

All'interno delle aree di salvaguardia delle captazioni ad uso idropotabile riportate nella carta dei vincoli valgono le prescrizioni contenute nell' **art. 94 del D.L.vo n. 152 del 03.04.06** e nella D.g.r. 10 aprile 2003 n. 7/12693).

Per le fasce di rispetto dei corsi d'acqua si rimanda allo studio del reticolo idrico minore (D.g.r. 25 Gennaio 2002 n. 7/7868 e s.m.i) Per quanto riguarda la fascia di rispetto all'interno del centro storico e/o edificato è stata considerata un'ampiezza pari a 10 m come previsto dal Regio Decreto 25 luglio 1904, n. 523, rimandando le ridelimitazioni di tale valore allo studio del reticolo idrico minore comunale ed al relativo regolamento (previo parere positivo da parte della sede territoriale regionale competente). Fino all'espressione di tale parere ed al

ricepimento dello studio mediante variante urbanistica, sulle acque pubbliche, così come definite dalla legge n. 36 del 5 gennaio 1994, e relativo regolamento, valgono i vincoli disposti dall'art. 96 lettera f) del regio decreto 25 Luglio 1904 n. 523.

Classe 3 – fattibilità con consistenti limitazioni

Si tratta di aree interessate da pericolosità potenziali riguardo l'instabilità dei versanti, di aree vulnerabili dal punto di vista idraulico, di aree vulnerabili dal punto di vista idrogeologico e di aree con terreni con caratteristiche geotecniche scadenti. Per tali fenomeni di dissesto reale o potenziale è doveroso porre consistenti limitazioni all'utilizzo del suolo a scopi edificatori e/o alla modifica dell'attuale destinazione d'uso.

Le modificazioni d'uso dei terreni che ricadono nella Classe 3 dovranno essere subordinate ad interventi di messa in sicurezza preventivi alle opere edilizie, e/o a specifica indagine geomorfologica – idrogeologica – geotecnica che attesti la eventuale “non necessità” di tali interventi.

La progettazione edificatoria dovrà essere supportata da specifica relazione geotecnica sismica contenente i parametri necessari all'edificazione.

Dal punto di vista sismico il tecnico potrà attenersi alle risultanze del presente studio previa verifica lito-stratigrafica locale e determinazione della profondità del substrato lapideo (bedrock sismico) nell'area di intervento.

Sottoclasse 3a - Aree con pericolosità potenziale riguardo all'instabilità dei versanti

3a1 - aree a pericolosità potenziale legata a pendenze > 20-25° o ad orientazione sfavorevole degli strati

Le eventuali trasformazione d'uso del suolo, con particolare riferimento alle operazioni di scavo, sbancamento e riporto, dovranno essere subordinate ad indagini di stabilità di versante prima e dopo l'esecuzione degli interventi.

3a2 – frana quiescente (Fq) (con verifica di compatibilità e studio specifico)

Queste aree riguardano frane quiescenti o porzioni di esse dove sono stati eseguiti studi specifici con valutazioni e zonazioni delle pericolosità da frana e di verifiche di compatibilità che hanno accertato l'assegnazione della classe 3 di fattibilità geologica. Tali studi contengono le prescrizioni geologiche e gli interventi di riduzione del rischio a cui i progetti dovranno essere subordinati. Le eventuali trasformazione d'uso del suolo, con particolare riferimento alle operazioni di scavo, sbancamento e riporto, dovranno essere subordinate ad indagini di stabilità di versante prima e dopo l'esecuzione degli interventi. Queste aree sono soggette all'art. 9 comma 3 delle NTA del PAI.

3a3 – frana stabilizzata (Fs)

Si riferiscono ad aree stabilizzate. Le eventuali trasformazione d'uso del suolo, con particolare riferimento alle operazioni di scavo, sbancamento e riporto, dovranno essere subordinate ad indagini di stabilità di versante prima e dopo l'esecuzione degli interventi. Queste aree sono soggette all'art. 9 comma 4 delle NTA del PAI.

Sottoclasse 3b - Aree vulnerabili dal punto di vista idraulico

3b1 – aree a pericolosità elevata di esondazione (Eb)

Si tratta di aree soggette ad una elevata pericolosità (indicativamente per $T_r > 100$ anni) riguardo alle esondazioni e di aree soggette a potenziali flussi di detrito e/o protette con idonee opere di difesa. I nuovi interventi dovranno essere supportati da uno studio idraulico di dettaglio a firma di professionista abilitato che valuti le condizioni idrauliche ed il relativo rischio delle opere previste. La progettazione delle opere dovrà comprendere anche eventuali accorgimenti tecnici localizzati in corrispondenza delle vie di accesso delle acque verso l'edificio (finestre a raso, bocche di lupo, soglia delle porte, accessi agli interrati etc.). Queste aree sono soggette all'art. 9 comma 6 delle NTA del PAI.

3b2 – pericolosità media o moderata di esondazione (Em)

Si tratta di aree soggette ad esondazioni e dissesti morfologici di carattere torrentizio localizzate lungo le aste dei corsi d'acqua coinvolgibili dai fenomeni con pericolosità media o moderata. I nuovi interventi dovranno essere supportati da uno studio idraulico di dettaglio a firma di professionista abilitato che valuti le condizioni idrauliche ed il relativo rischio delle opere previste. La progettazione delle opere dovrà comprendere anche eventuali accorgimenti tecnici localizzati in corrispondenza delle vie di accesso delle acque verso l'edificio (finestre a raso, bocche di lupo, soglia delle porte, accessi agli interrati etc.). Queste aree sono soggette all'art. 9 comma 6bis delle NTA del PAI.

3b3 – conoide parzialmente protetto (Cp)

Si tratta di aree soggette a trasporto di massa su conoidi attivi o potenzialmente attivi, parzialmente protette da opere di difesa e di sistemazione a monte, caratterizzate da pericolosità elevata. Gli interventi edificatori saranno

subordinati da studio idraulico di dettaglio contenente anche una valutazione dello stato di conservazione delle opere idrauliche. Tali aree sono soggette all'art. 9 comma 8 delle NTA del PAI.

3b 4 – aree di conoide non recentemente attivatosi o completamente protetta (Cn)

Si tratta di aree soggette a trasporto di massa su conoidi non recentemente attivatosi e/o completamente protette da opere di difesa e di sistemazione a monte, caratterizzate da pericolosità media-moderata. Tali aree sono soggette all'art. 9 comma 9 delle NTA del PAI.

Sottoclasse 3c – aree vulnerabili dal punto di vista idrogeologico

Si tratta di aree vulnerabili dal punto di vista delle acque sotterranee per bassa soggiacenza e/o elevata vulnerabilità della falda e/o per carsismo diffuso. In tali ambiti si dovrà porre particolare attenzione alla gestione degli scarichi provenienti dalle nuove edificazioni. La realizzazione di insediamenti potenzialmente inquinanti è subordinata ad apposita indagine idrogeologica di dettaglio che ne accerti la compatibilità con il grado di vulnerabilità delle risorse idriche, individuando anche interventi di mitigazione/riduzione degli impatti.

Sottoclasse 3d – terreni con caratteristiche geotecniche scadenti

3d1 - aree con ristagni idrici, limi- argillosi di spessori significativo, riporti antropici

Nelle aree di sottoclasse 3d1 si rende necessario apposita indagine geologico-tecnica finalizzata all'esatta ricostruzione stratigrafica del sottosuolo e delle circolazioni idriche sotterranee e superficiali. In tali aree si consiglia di non modificare il naturale deflusso delle acque se non per interventi di regimazione idraulica supportati da apposita indagine idrologico-idraulica attestante la necessità dell'intervento. Nel caso di presenza di riporti antropici il tecnico dovrà indicare nella relazione la necessità o meno di procedere alla valutazione dello stato di salubrità del suolo ed eventualmente delle acque sotterranee.

Qualora le indagini di dettaglio evidenziassero la presenza di spessori significativi con scadenti caratteristiche geotecniche il tecnico estensore dell'indagine geologica tecnica dovrà valutare la possibilità o meno che ci si trovi nello scenario di pericolosità sismica Z2 rendendo necessario un approfondimento di terzo livello.

3d2 - aree a pericolosità potenziale legata a cedimenti e cavernosità sia del substrato che delle coperture (per possibili lenti di gesso e/o anidride nel substrato lapideo)

Tali aree risultano critiche in quanto interessate da fenomeni carsici superficiali (doline) o profondi (inghiottitoi, cavità sotterranee). Le limitazioni d'uso sono legate sia all'elevata vulnerabilità delle acque sotterranee, sia alla possibilità che si verifichino crolli del soffitto di cavità sotterranee. Gli interventi di nuova edificazione sono subordinati all'esecuzione di un'indagine geologico tecnica, idrogeologica e geomorfologica attestante la compatibilità delle opere in progetto con i fenomeni carsici presenti.

Per quanto riguarda la vulnerabilità delle acque sotterranee (analogamente alla classe 3c) si dovrà porre particolare attenzione alla gestione degli scarichi provenienti dalle nuove edificazioni. La realizzazione di insediamenti potenzialmente inquinanti è subordinata ad apposita indagine idrogeologica di dettaglio che ne accerti la compatibilità con il grado di vulnerabilità delle risorse idriche, individuando anche interventi di mitigazione/riduzione degli impatti.

Per quanto riguarda la stabilità dei terreni di sottofondazione in sede d'indagine particolare attenzione andrà posta alla ricostruzione dei fenomeni carsici presenti ed alla loro interazione con gli interventi in progetto, con particolare riferimento al rischio di cedimenti connessi a crolli dei soffitti delle cavità sotterranee.

Dal punto di vista sismico il tecnico potrà attenersi alle risultanze del presente studio previa verifica lito-stratigrafica locale e determinazione della profondità del substrato lapideo (bedrock sismico) nell'area di intervento.

Gli interventi edificatori dovranno essere supportati da indagini di dettaglio volte anche alla verifica di eventuali amplificazioni sismica dovuta a fattori topografici e geometrici a scala di dettaglio (scenario Z3). Nelle zone Z4e (v. Tav. 02 Carta della pericolosità sismica) dovrà essere previsto un piano di indagini finalizzato alla ricerca di cavernosità sotterranee sino ad una profondità adeguata alle dimensioni dell'intervento.

Qualora le indagini di dettaglio evidenziassero la presenza di spessori significativi con scadenti caratteristiche geotecniche il tecnico estensore dell'indagine geologica tecnica dovrà valutare la possibilità o meno che ci si trovi nello scenario di pericolosità sismica Z2 rendendo necessario un approfondimento di terzo livello.

Per gli ambiti di trasformazione da industriale a residenziale, dovrà essere eseguita un'indagine preliminare secondo le modalità attualmente previste dall'**art. 242 del D.Lgs. 152/06** sulle matrici ambientali. Tale indagine sarà finalizzata alla verifica del rispetto delle concentrazioni relative alle soglie di contaminazione indicate nella Tabella 1, colonna A, dell'allegato 5 del D.Lgs. 152/06.

Si precisa che in tutte le aree perimetrare nella carta del dissesto con legenda uniformata PAI, oltre alle presenti NTA, si dovrà considerare le limitazioni alle attività di trasformazione e d'uso del suolo contenute negli art. 9 e 50 delle NTA del PAI, ed in particolare:

- Per le aree perimetrate come Fs: art. 9 comma 4;
- Per le aree perimetrate come Eb: art. 9 comma 6;
- Per le aree perimetrate come Cp: art. 9 comma 8;

Per le fasce di rispetto dei corsi d'acqua si rimanda allo studio del reticolo idrico minore (D.g.r. 25 Gennaio 2002 n. 7/7868 e s.m.i) Per quanto riguarda la fascia di rispetto all'interno del centro storico e/o edificato è stata considerata un'ampiezza pari a 10 m come previsto dal Regio Decreto 25 luglio 1904, n. 523, rimandando le ridelimitazioni di tale valore allo studio del reticolo idrico minore comunale ed al relativo regolamento (previo parere positivo da parte della sede territoriale regionale competente). Fino all'espressione di tale parere ed al recepimento dello studio mediante variante urbanistica, sulle acque pubbliche, così come definite dalla legge n. 36 del 5 gennaio 1994, e relativo regolamento, valgono i vincoli disposti dall'art. 96 lettera f) del regio decreto 25 Luglio 1904 n. 523.

All'interno delle aree di salvaguardia delle captazioni ad uso idropotabile riportate nella carta dei vincoli valgono le prescrizioni contenute nell' **art. 94 del D.Lgs. n. 152 del 03.04.06** e nella D.g.r. 10 aprile 2003 n. 7/12693).

Classe 2 – fattibilità con modeste limitazioni

Si tratta delle restanti aree che nel territorio comunale in questione coincidono con piccole zone con pendenze inferiori a 20-25° senza fenomeni di instabilità reale né potenziale, senza elementi di vulnerabilità idraulica ed idrogeologica e con caratteristiche geotecniche da discrete a ottime. In questa classe ricadono le aree nelle quali sono state rilevate modeste condizioni limitative alla modifica delle destinazioni d'uso dei terreni e/o all'utilizzo a scopi edificatori che possono essere superate mediante approfondimenti geologico-tecnici o idraulici.

Le modifiche delle destinazioni d'uso e/o a scopo edificatorio dei terreni che ricadono nella classe 2 dovranno essere supportate da una indagine idro-geomorfologica riguardante la fattibilità geologica dell'intervento.

La successiva progettazione edificatoria dovrà essere supportata da specifica relazione geotecnica-sismica contenente i parametri necessari all'edificazione.

Dal punto di vista sismico il tecnico potrà attenersi alle risultanze del presente studio previa verifica lito-stratigrafica locale e determinazione della profondità del substrato lapideo (bedrock sismico) nell'area di intervento.

Gli interventi edificatori dovranno essere supportati da indagini di dettaglio volte anche alla verifica di eventuali amplificazioni sismica dovuta a fattori topografici e geometrici a scala di dettaglio (scenario Z3). Nelle zone Z4e (v. Tav. 02 Carta della pericolosità sismica) dovrà essere previsto un piano di indagini finalizzato alla ricerca di cavernosità sotterranee sino ad una profondità adeguata alle dimensioni dell'intervento.

Per le fasce di rispetto dei corsi d'acqua si rimanda allo studio del reticolo idrico minore (D.g.r. 25 Gennaio 2002 n. 7/7868 e s.m.i) Per quanto riguarda la fascia di rispetto all'interno del centro storico e/o edificato è stata considerata un'ampiezza pari a 10 m come previsto dal Regio Decreto 25 luglio 1904, n. 523, rimandando le ridelimitazioni di tale valore allo studio del reticolo idrico minore comunale ed al relativo regolamento (previo parere positivo da parte della sede territoriale regionale competente). Fino all'espressione di tale parere ed al recepimento dello studio mediante variante urbanistica, sulle acque pubbliche, così come definite dalla legge n. 36 del 5 gennaio 1994, e relativo regolamento, valgono i vincoli disposti dall'art. 96 lettera f) del regio decreto 25 Luglio 1904 n. 523.

All'interno delle aree di salvaguardia delle captazioni ad uso idropotabile riportate nella carta dei vincoli valgono le prescrizioni contenute nell' **art. 94 del D.L.vo n. 152 del 03.04.06** e nella D.g.r. 10 aprile 2003 n. 7/12693).

Per gli ambiti di trasformazione da industriale a residenziale, dovrà essere eseguita un'indagine preliminare secondo le modalità attualmente previste dall'**art. 242 del D.Lgs. 152/06** sulle matrici ambientali. Tale indagine sarà finalizzata alla verifica del rispetto delle concentrazioni relative alle soglie di contaminazione indicate nella Tabella 1, colonna A, dell'allegato 5 del D.Lgs. 152/06.

Lo studio geologico, idrogeologico e sismico del territorio comunale (comprensivo di tutte le relative elaborazioni grafiche e testuali) è parte integrante e sostanziale del Documento di Piano di cui costituisce documento essenziale. Le norme sopra riportate, previste per classi di fattibilità dello studio geologico, idrogeologico e sismico del territorio comunale, sono peraltro cogenti anche per tutti gli ambiti previsti dal Piano delle Regole.

PARTE II – NORME DEL DOCUMENTO DI PIANO

Articolo 24. Contenuti del Documento di Piano

1. Il Documento di Piano, di seguito definito DdP, è redatto sulla base dei contenuti dell'**art. 10-bis della LR 12/2005**.
2. Il Documento di Piano definisce gli obiettivi quantitativi di sviluppo complessivo del P.G.T. relativi alle possibilità edificatorie e alla dotazione di servizi.

Articolo 25. Disciplina per gli ambiti di trasformazione

1. Il Documento di Piano (DdP) individua nelle tavole grafiche gli ambiti soggetti a trasformazione residenziale, per servizi pubblici e di interesse pubblico o generale e produttivi (AT – Ambiti di Trasformazione).
2. Le “Schede degli ambiti di trasformazione” di cui **all’art.31** hanno valore di linea guida per la fase di pianificazione attuativa di ogni ambito di trasformazione. I parametri riportati nelle schede hanno valore prescrittivo ad eccezione dei valori della superficie territoriale che dovranno essere dimostrati sulla base di specifici rilievi.
3. I soggetti attuatori devono cedere e/o asservire all’uso pubblico aree per servizi pubblici e di interesse pubblico o generale secondo quanto previsto dall’**art. 34** del Piano dei Servizi e secondo quanto contenuto nelle schede attuative del singolo ambito.
4. In assenza dell’iniziativa dei proprietari o in caso di mancato loro accordo, l’Amministrazione comunale potrà avvalersi della facoltà prevista dall’**art. 28 della Legge 1150/42** proponendo un piano di lottizzazione d’ufficio.
5. I progetti attuativi degli ambiti di trasformazione potranno prevedere una collocazione diversa per gli spazi per servizi pubblici e di interesse pubblico o generale ovvero per le opere di urbanizzazione, qualora gli stessi fossero individuati graficamente sulle tavole del P.G.T., ad eccezione dei casi per i quali siano definiti obbligatori nella specifica scheda dell’ambito di trasformazione e previa espressa approvazione del Consiglio Comunale.

Articolo 26. Modalità di attuazione degli Ambiti di Trasformazione

1. Ai sensi della vigente legislazione urbanistica, il P.G.T. viene attuato nel rispetto delle prescrizioni contenute nel Documento di Piano, nel Piano delle Regole e nel Piano dei Servizi, degli allineamenti e vincoli indicati nelle tavole grafiche o nelle presenti norme, con le modalità di seguito riportate.
2. In tutti gli ambiti di trasformazione identificati nelle tavole grafiche del DdP, le previsioni insediative si attuano mediante piano attuativo di iniziativa pubblica o privata (piano particolareggiato, piano di lottizzazione, programma integrato di intervento...). In base a quanto previsto dal comma 4 dell’**art. 12 della l.r. 12/2005** e s.m.ei., “per la presentazione del piano attuativo è sufficiente il concorso dei proprietari degli immobili interessati rappresentanti la maggioranza assoluta del valore di detti immobili, in base all’imponibile catastale risultante al momento della presentazione del piano, costituiti in consorzio ai sensi dell’articolo 27, comma 5, della legge 1 agosto 2002, n. 166.(.....) In tal caso, il sindaco provvede, entro dieci giorni dalla presentazione del piano attuativo, ad attivare la procedura di cui all’articolo 27, comma 5, della legge n. 166 del 2002 e il termine di novanta giorni di cui all’articolo 14, comma 1, inizia a decorrere a far tempo dalla conclusione della suddetta procedura”.

E’ altresì facoltà della Pubblica Amministrazione promuovere uno studio urbanistico di dettaglio riguardante l’intero ambito da sottoporre all’approvazione del consiglio comunale. In base alle previsioni di tale studio, è possibile consentire l’attuazione dei singoli ambiti per stralci funzionali, purché le previsioni ivi riportate non risultino pregiudizievoli delle potenzialità edificatorie delle restanti proprietà inserite nel perimetro dell’Ambito di Trasformazione, ovvero di Ambiti di Trasformazione adiacenti, e purché vengano salvaguardate le finalità, gli obiettivi, le indicazioni progettuali e gli indici edificatori previsti dalla normativa specifica per i singoli Ambiti di Trasformazione e l’urbanizzazione delle aree avvenga in continuità con

l'urbanizzato senza ammettere episodi isolati in zona agricola.

3. Per quanto riguarda i piani attuativi, non necessita di approvazione di preventiva variante la previsione, in fase di esecuzione, di modificazioni planivolumetriche, a condizione che queste non alterino le caratteristiche tipologiche di impostazione dello strumento attuativo stesso, non incidano sul dimensionamento globale degli insediamenti e non diminuiscano la dotazione di aree per servizi pubblici e di interesse pubblico o generale, così come disciplinato dall'art. 14 c. 12 della LR 12/2005.
4. Fino all'approvazione del Piano Attuativo, le aree ricomprese all'interno degli Ambiti di Trasformazione sono assoggettate alle indicazioni e alle prescrizioni del successivo **art. 66**. Per gli edifici esistenti, che non rientrano nella casistica di cui all'art. 68 "Edifici esistenti in zona agricola non adibiti ad uso agricolo", sono consentite opere di ordinaria e straordinaria manutenzione, restauro e risanamento conservativo, nell'ambito delle destinazioni d'uso ammesse dalle schede degli ambiti, così come definiti al precedente **art. 8**.
5. Gli ambiti di trasformazione interessati dalle componenti "pascoli, prati permanenti e non" e/o "ambiti ad elevato valore percettivo" del PTCP, ovvero limitrofi ai Nuclei di Antica Formazione, dovranno prevedere opportune condizioni di coerenza con le preesistenze nel rispetto degli indirizzi di tutela di cui all'all.1 delle NTA del PTCP.
6. Per tutti gli ambiti di trasformazione limitrofi ad azzonamenti agricoli si dovrà prevedere la realizzazione di opportune opere a verde di mitigazione degli effetti tese a disegnare il confine tra i paesaggi urbano e rurale, salvo diverse e contrastanti specifiche previsioni di ciascun ambito.
7. Sarà necessario allegare alla richiesta di attuazione di ciascun ambito di trasformazione la documentazione attestante la non sussistenza di vincoli di destinazione connessi a finanziamenti per l'attività agricola cioè ai sensi e per gli effetti dell'art. 83 delle NTA del PTCP.

Articolo 27. Dotazione aggiuntiva per servizi pubblici e di interesse pubblico o generale

1. Per tutti gli ambiti di trasformazione residenziali e produttivi identificati nelle tavole grafiche del DdP, può essere prevista una dotazione per servizi pubblici e di interesse pubblico e/o generale, aggiuntiva alla dotazione minima disciplinata dalle presenti norme, in favore dell'Amministrazione Comunale. Tale quota aggiuntiva (cosiddetto "standard di qualità aggiuntivo") sarà oggetto di negoziazione in sede di pianificazione attuativa secondo modalità che saranno recepite dalla convenzione urbanistica, così come definito dall'**art. 8, comma 2 della LR 12/2005** e s.m.e.i.
2. Il contenuto della negoziazione verterà sui seguenti parametri:
 - cessione di aree in favore dell'Amministrazione Comunale;
 - realizzazione e/o cessione di attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale anche esterne al perimetro degli ambiti su indicazione dell'Amministrazione Comunale;
 - finanziamento diretto di attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale anche esterne al perimetro degli ambiti mediante contributo diretto.

Articolo 28. Normativa specifica per i singoli Ambiti di trasformazione

1. La normativa specifica degli ambiti di trasformazione indica, per la successiva pianificazione attuativa di ogni ambito di intervento, la disciplina delle diverse aree individuate all'interno del perimetro grafico di comparto: aree destinate all'edificazione, dimensioni, capacità edificatoria, nuovi tracciati viari pubblici, percorsi ciclo-pedonali, aree prioritarie per la localizzazione delle cessioni o degli asservimenti per servizi pubblici.
2. Per le aree a servizi pubblici e di interesse pubblico e/o generale, così come eventualmente individuate graficamente nelle schede di attuazione e nelle quantità in esse riportate, è ammessa la possibilità di monetizzazione solo nei casi in cui esplicitamente prevista.

Articolo 29. Politica per la qualità paesaggistica del territorio

1. Sulla base degli elementi raccolti nella fase di definizione del "Quadro conoscitivo del territorio comunale", il Documento di piano, al fine di conservare e valorizzare le peculiarità del territorio comunale e di governare le trasformazioni secondo gli obiettivi di qualità paesaggistica di cui all'allegato "P.2.7 – Relazione paesistica e

indirizzi di tutela paesistica” definisce le strategie paesaggistiche comunali, indicando:

- gli obiettivi generali di tutela e valorizzazione;
- gli specifici obiettivi di qualità paesaggistica;
- le azioni da promuovere;
- gli strumenti per metterle in atto.

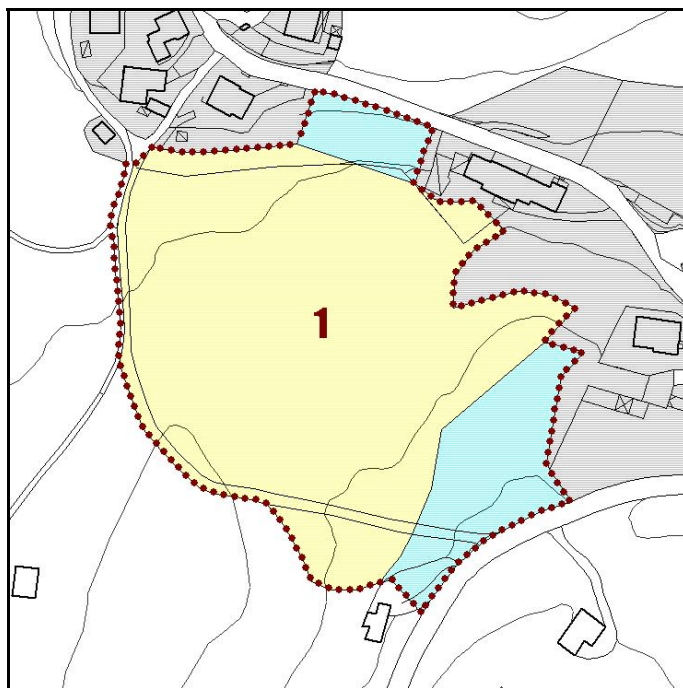
2. A tal fine, il Documento di Piano fornisce gli elementi per la definizione ed attuazione della politica paesaggistica comunale.

Articolo 30. Indicatori per il monitoraggio del Piano di Governo del Territorio

Numero indicatore	Componente ambientale	Indicatore	Obiettivo	Fonti
1	Acqua	Caratteristiche chimiche (nitrati, parametri previsti dalla normativa vigente)	Miglioramento acque destinate al consumo umano	ARPA
		Caratteristiche chimiche (PH, tenore in fosforo e azoto, parametri microbiologici.)	Miglioramento acque del lago d'Idro	ARPA
		Caratteristiche chimiche fosforo e azoto, metalli pesanti, COD, BODi.)	Miglioramento acque superficiali (Torrente Nozza)	ARPA
		Sistema fognario e depurazione delle acque reflue	Percentuale di popolazione servita da impianti di depurazione	Dati raccolti dalla CMVS
2	Flora fauna e biodiversità	Numero di progetti attuati	Nuova area Strategica a valenza ambientale “Tre Corne”	Dati raccolti dalla CMVS
		Numero di progetti attuati- stato della fauna	Area di protezione faunistica Monte Stino	Dati raccolti dalla CMVS
		Numero di covate del gallo forcello Numero di progetti di tutela ambientale	Area di protezione faunistica Conca di Baremone	Dati raccolti dalla CMVS
3	Cambiamenti climatici	Numero nuove caldaie a biomassa installate Risparmio consumi energia elettrica per impianti di illuminazione pubblica	Diminuzione consumo combustibili fossili	Dati raccolti dalla CMVS
4	Rifiuti	Nuove isole ecologiche. Nuovi cassonetti per la raccolta differenziata	Valutare l'efficacia della politica di aumento rifiuti in RD	Dati raccolti dalla CMVS
5	Energia	Nuovi progetti di produzione energia alternativa	Valutare la politica di incentivazione di micro progetti per la produzione dell'energia alternativa	Dati raccolti dalla CMVS
6	Suolo	Numero di aree di trasformazione attuate Estensione complessiva suolo urbanizzato Realizzazione interventi sulla viabilità Nuove aree riqualificate	Attuazione della Politica del DdP	Dati raccolti dalla CMVS
7	Aria	Verifica qualità dell'aria per i Comuni di Bione, Casto, Mura (Piani di Mura) e Lavenone.	Monitorare l'andamento della qualità dell'aria in seguito all'attuazione dei DdP	ARPA e CMVS

Articolo 31. Schede di progetto degli Ambiti di Trasformazione

Ambito di trasformazione n. 1



Localizzazione

L'area in oggetto è localizzata a sud del centro abitato di Provaglio Val Sabbia, in località Cedessano, in continuità con il tessuto urbanizzato esistente.

Inquadramento urbanistico

L'area oggetto di trasformazione urbanistica è individuata nel Prg vigente parzialmente come zona Progetti Speciali (C2), in parte come zona per parcheggi pubblici (P) ed in parte come zona per attrezzature a verde pubblico e sportive (VS).

Obiettivi della trasformazione

L'intervento costituisce la conferma di una previsione inclusa all'interno del Piano Regolatore Generale previgente con la variazione di destinazione d'uso da unicamente commerciale a residenziale.

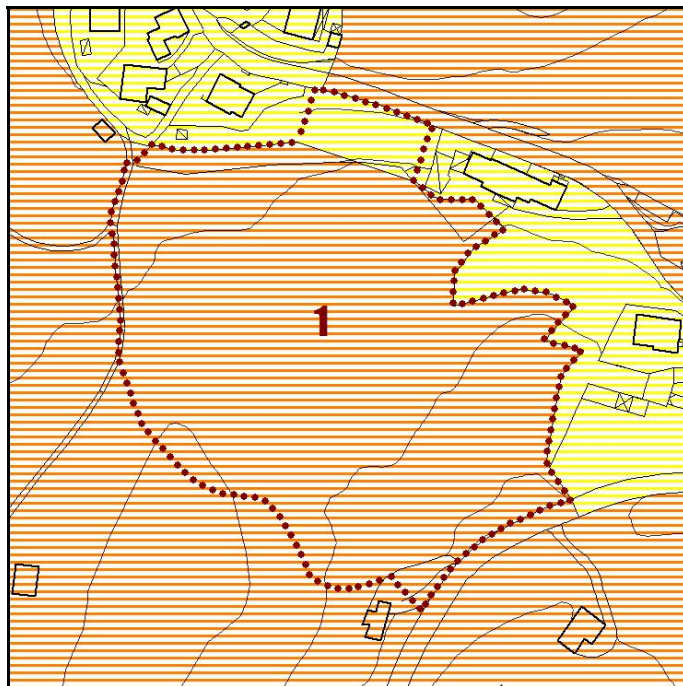
Classe di fattibilità geologica

classe 2: area stabile su versante poco acclive (minima parte);

classe 3a1: aree a pericolosità potenziale legata a pendenze > 20-25° o ad orientazione sfavorevole degli strati

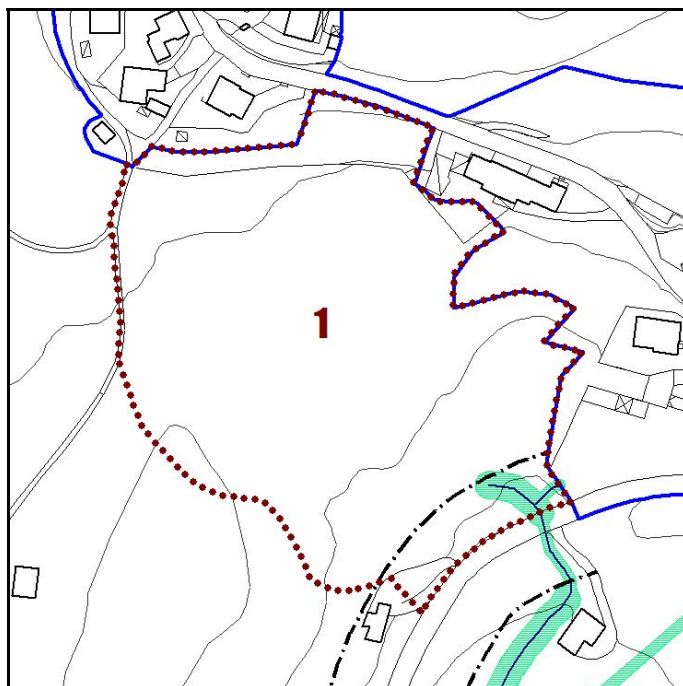
classe 4a: area vulnerabile dal punto di vista idrogeologico e idraulico (minima parte).

Classe di sensibilità paesistica



L'ambito in esame risulta inserito all'interno della classe di sensibilità paesistica alta, con l'eccezione di un ridotto ambito, in fregio a Via Milano, inserito in classe media.

Vincoli



L'ambito in esame risulta interessato (limitatamente) dalla fascia di rispetto della SP Bs 59 e da quella di un corso d'acqua appartenente al Reticolo Idrico Minore.

Destinazioni d'uso

Residenziale così come disciplinata dal precedente **art. 16**.

Sono ammesse, nella misura massima del 40% della SIp, anche le seguenti attività terziarie compatibili con la residenza:

- o attività commerciali (esercizi di vicinato, media struttura di vendita alimentare e non alimentare con superficie di vendita non superiore a mq. 600);
- o artigianato di servizio;
- o attività ricettive e pubblici esercizi;
- o attività direzionali (uffici privati, studi professionali, agenzie bancarie, centri di ricerca, terziario diffuso).

Sono escluse le attività agricole, le attività produttive, le attività terziarie e commerciali non previste dal presente articolo.

Indici urbanistici

- superficie territoriale indicativa: 21.280 mq;
- s.l.p. massima ammissibile: 5.400 mq;
- volume massimo ammissibile (s.l.p x 3 ml): 16.200 mc;
- altezza massima: 6 mt; nel caso di piani a doppia altezza o soppalcati 7,50 m;
- distanze minime tra edifici: 10 ml; è fatto salvo quanto previsto dall'**art. 9 del D.M. 1444/68**;
- distanze minime degli edifici dai confini: 5 ml;
- distanze minime dalle strade:
 - o 5,00 m per strade di larghezza inferiore a 7 m;
 - o 7,50 m per strade di larghezza compresa fra 7 m e 15 m;
 - o 10,00 m per strade di larghezza superiore a 15 m.

Dotazione minima di servizi pubblici in cessione e/o asservimento all'uso pubblico

Aree minime da cedere e/o asservire all'uso pubblico indicate graficamente nella scheda d'ambito di trasformazione: 4.000 mq di parcheggi pubblici piantumati e verde attrezzato.

La collocazione di tali aree per servizi pubblici ed il tracciato della viabilità di collegamento, a carico dei soggetti proponenti, è da ritenersi indicativa; la definizione di dettaglio sarà oggetto di specifica valutazione in sede di Piano Attuativo e convenzione urbanistica.

Criteri di intervento

- Opere di urbanizzazione primaria a carico dei lottizzanti da realizzarsi a scomputo parziale o totale degli oneri di urbanizzazione primaria:
 - o viabilità di accesso al lotto ed interna;
 - o parcheggi e verde attrezzato pubblico o ad uso pubblico;
 - o forniture sottoservizi a rete (fognatura, rete idrica, energia elettrica, illuminazione pubblica, telefonia fissa, rete gas).
- opere di urbanizzazione secondaria: non previste.

Tutti i progetti dovranno essere concordati con l'Amministrazione Comunale e oggetto di convenzione urbanistica per assicurare la realizzazione dell'intero comparto.

Modalità attuativa

Piano Attuativo di iniziativa privata secondo le procedure e modalità attuative definite dal precedente **art. 26**.

Priorità

- stipula della convenzione urbanistica;
- cessione e/o asservimento ad uso pubblico delle aree per le urbanizzazioni e delle aree per servizi pubblici all'atto della stipula della convenzione;
- cessione delle aree, se prevista, in aggiunta alla dotazione minima di servizi pubblici e di interesse pubblico o generale definita dal Piano dei Servizi all'atto della stipula della convenzione urbanistica;

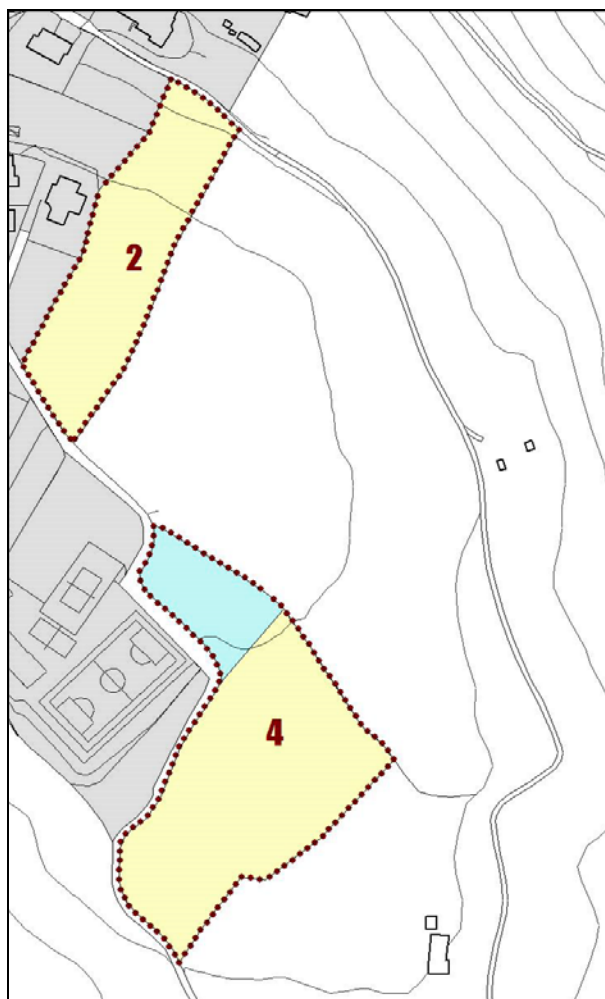
- realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria (viabilità di accesso ed interna, reti tecnologiche, ...) entro il termine massimo di 5 anni dalla stipula della convenzione urbanistica;
- realizzazione di opere di urbanizzazione secondaria, se previste in sede di Piano Attuativo
- tutela paesaggistica e adeguato inserimento degli edifici nel contesto di riferimento;
- realizzazioni edilizie: possibilità di realizzare il 100% della capacità insediativa nei primi 5 anni dall'approvazione del Pgt.

Norma particolare

Si prevede l'obbligo, in sede di progettazione attuativa, di valutare, in concerto con il settore manutenzione e gestione strade dell'area tecnica della provincia, le soluzioni ottimali degli accessi e delle opere previste nella fascia di rispetto stradale.

In relazione della prossimità dell'ambito con una strada provinciale dovrà essere effettuata una valutazione previsionale del clima acustico dell'ambito stesso.

Ambito di trasformazione n. 2



Estratto NTA approvate

Localizzazione

L'area in oggetto è localizzata a est del nucleo abitato di Arveaco, in continuità con il tessuto urbanizzato esistente.

Inquadramento urbanistico

L'area oggetto di trasformazione urbanistica è individuata nel Prg vigente come zona a verde privato di rispetto dell'urbanizzato (G4).

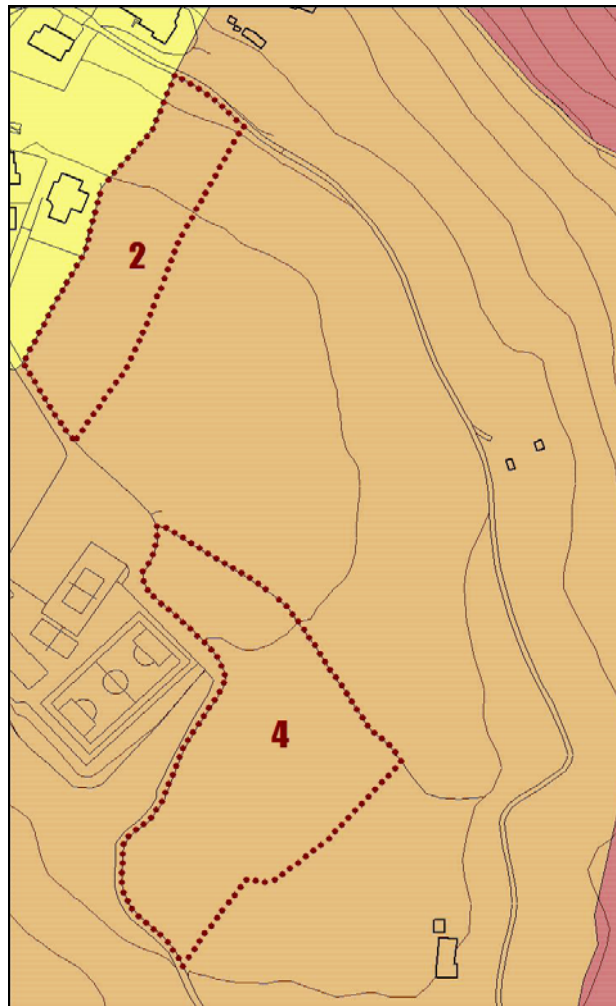
Obiettivi della trasformazione

Obiettivo dell'intervento è la realizzazione di un comparto residenziale di completamento in adiacenza con il tessuto urbanizzato esistente, con contemporanea riqualificazione della viabilità di accesso al comparto stesso.

Classe di fattibilità geologica

classe 2: area stabile su versante poco acclive.

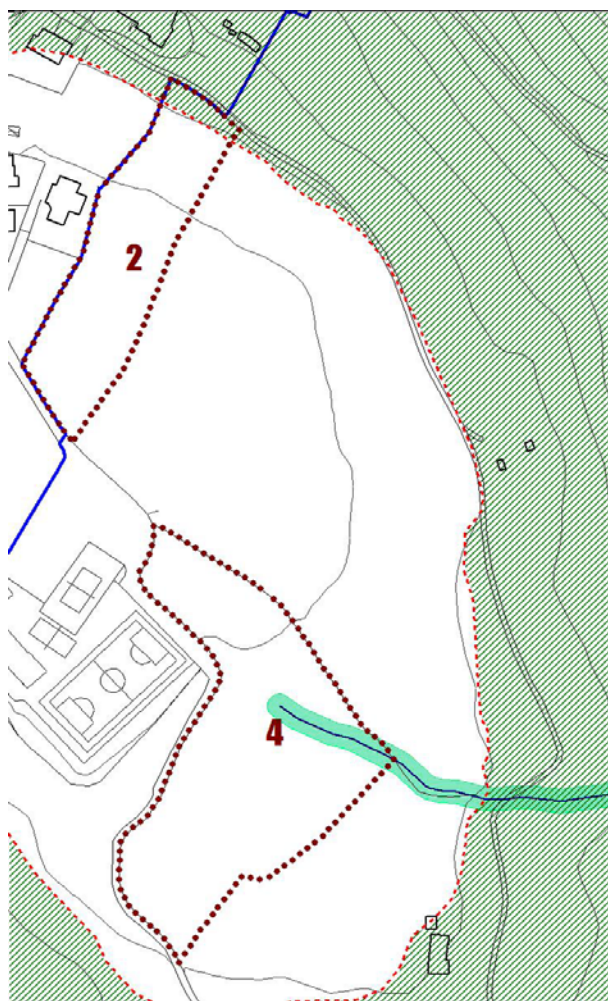
Classe di sensibilità paesistica



Estratto NTA approvate

L'ambito risulta inserito all'interno della classe di sensibilità paesistica alta.

Vincoli



Estratto NTA approvate

L'ambito in esame risulta incluso in minima parte all'interno degli ambiti ad elevata naturalità (territori localizzati al di sopra della quota di 800 m) ai sensi dell'art. 17 del P.T.P.R.

Destinazioni d'uso

Residenziale così come disciplinata dal precedente **art. 16**.

Sono ammesse, nella misura massima del 30% della SIp, anche le seguenti attività terziarie compatibili con la residenza:

- attività commerciali (esercizi di vicinato, media struttura di vendita alimentare e non alimentare con superficie di vendita non superiore a mq. 250);
- artigianato di servizio;
- attività ricettive e pubblici esercizi;
- attività direzionali (uffici privati, studi professionali, agenzie bancarie, centri di ricerca, terziario diffuso).

Sono escluse le attività agricole, le attività produttive, le attività terziarie e commerciali non previste dal presente articolo.

Indici urbanistici

- superficie territoriale indicativa: 5.200 mq;

- s.l.p. massima ammissibile: 1.700 mq;
- volume massimo ammissibile (s.l.p x 3 ml): 5.100 mc;
- altezza massima: 6 mt; 7,50 mt nel caso di piani a doppia altezza o soppalcati;
- distanze minime tra edifici: 10 ml.; è fatto salvo quanto previsto dall'art. 9 del D.M. 1444/68;
- distanze minime degli edifici dai confini: 5 ml;
- distanze minime dalle strade:
 - o 5,00 m per strade di larghezza inferiore a 7 m;
 - o 7,50 m per strade di larghezza compresa fra 7 m e 15 m;
 - o 10,00 m per strade di larghezza superiore a 15 m.

Dotazione minima di servizi pubblici in cessione e/o asservimento all'uso pubblico

Aree minime per servizi pubblici indicate dal Piano dei Servizi: 18 mq/ab di cui 9mq/ab a parcheggio; tali aree dovranno essere preferibilmente reperite lungo la viabilità esistente da adeguare e di accesso all'ambito.

È ammessa la monetizzazione parziale degli standards urbanistici ai sensi dell'**art. 46, c.1, lettera a) della l.r. 12/2005** ad esclusione della quantità di superficie a parcheggio come sopra indicata.

Criteri di intervento

- Opere di urbanizzazione primaria a carico dei lottizzanti da realizzarsi a scomuto parziale o totale degli oneri di urbanizzazione primaria:
 - o viabilità interna;
 - o esecuzione dei lavori di riqualificazione della viabilità di accesso al comparto (congiuntamente con l'Ambito di Trasformazione 3) per la parte di propria competenza;
 - o parcheggi e verde attrezzato pubblico o ad uso pubblico;
 - o forniture sottoservizi a rete (fognatura, rete idrica, energia elettrica, illuminazione pubblica, telefonia fissa, rete gas).
- opere di urbanizzazione secondaria: non previste.

Tutti i progetti dovranno essere concordati con l'Amministrazione Comunale e oggetto di convenzione urbanistica per assicurare la realizzazione dell'intero comparto.

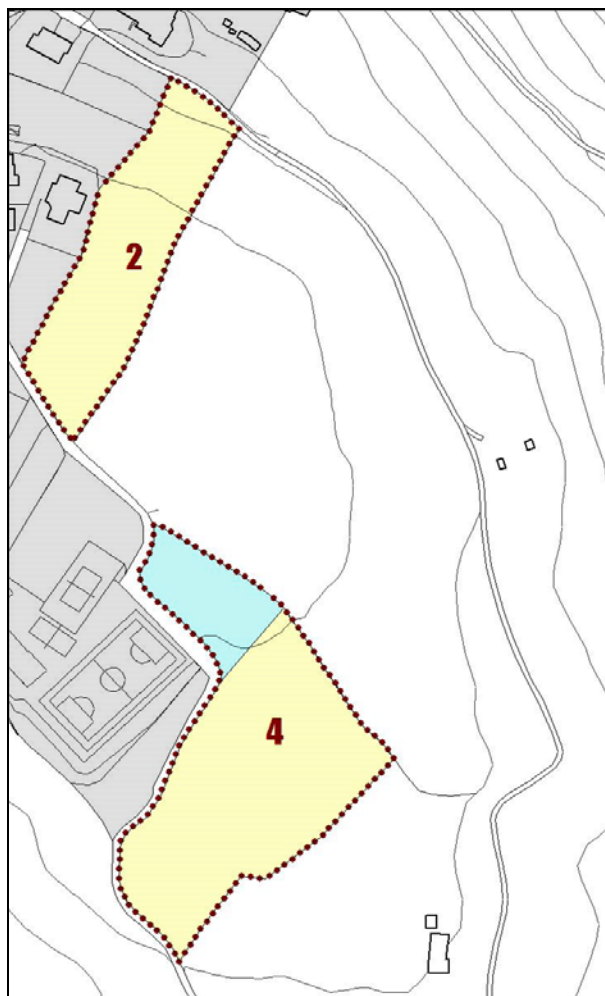
Modalità attuativa

Piano Attuativo secondo le procedure e modalità attuative definite dal precedente **art. 26**.

Priorità

- stipula della convenzione urbanistica;
- cessione e/o asservimento ad uso pubblico delle aree per le urbanizzazioni e delle aree per servizi pubblici all'atto della stipula della convenzione;
- cessione delle aree, se prevista, in aggiunta alla dotazione minima di servizi pubblici e di interesse pubblico o generale definita dal Piano dei Servizi all'atto della stipula della convenzione urbanistica;
- realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria entro il termine massimo di 5 anni dalla stipula della convenzione urbanistica;
- versamento degli oneri di urbanizzazione secondaria;
- tutela paesaggistica e adeguato inserimento degli edifici nel contesto di riferimento;
- realizzazioni edilizie: possibilità di realizzare il 100% della capacità insediativa nei primi 5 anni dall'approvazione del Pgt.

Ambito di trasformazione n. 4



Estratto NTA approvate

Localizzazione

L'area in oggetto è localizzata a est del nucleo abitato di Arveaco, in continuità con il tessuto urbanizzato esistente.

Inquadramento urbanistico

L'area oggetto di trasformazione urbanistica è individuata nel Prg vigente in parte come zona per attrezzature a verde pubblico e sportive (VS).

Obiettivi della trasformazione

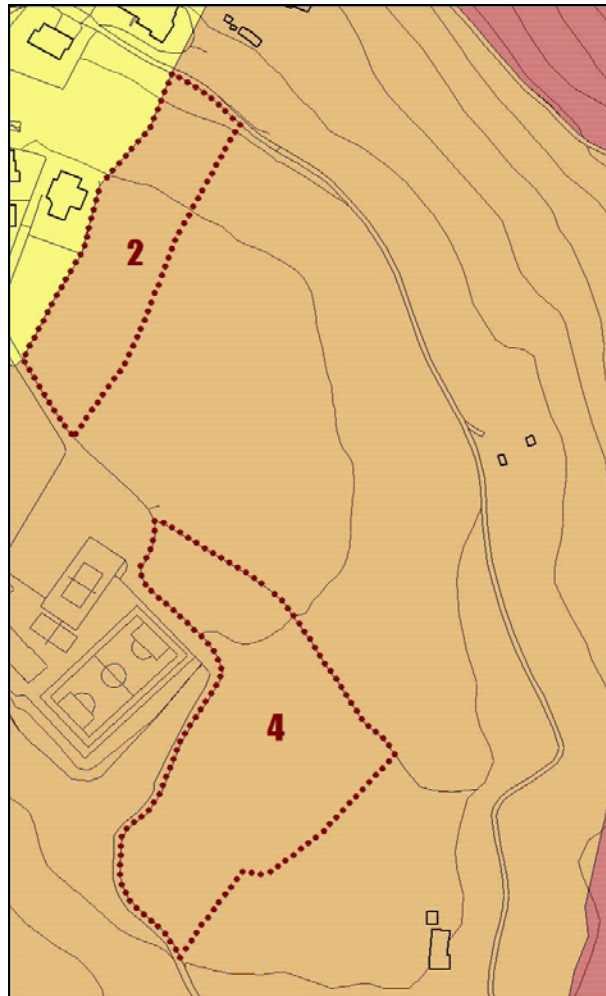
Obiettivo dell'intervento è la realizzazione di un comparto residenziale di completamento in adiacenza con il tessuto urbanizzato esistente, con contemporanea riqualificazione della viabilità di accesso al comparto stesso.

Classe di fattibilità geologica

classe 2: area stabile su versante poco acclive;

classe 4b: area vulnerabile dal punto di vista idrogeologico ed idraulico (minima parte).

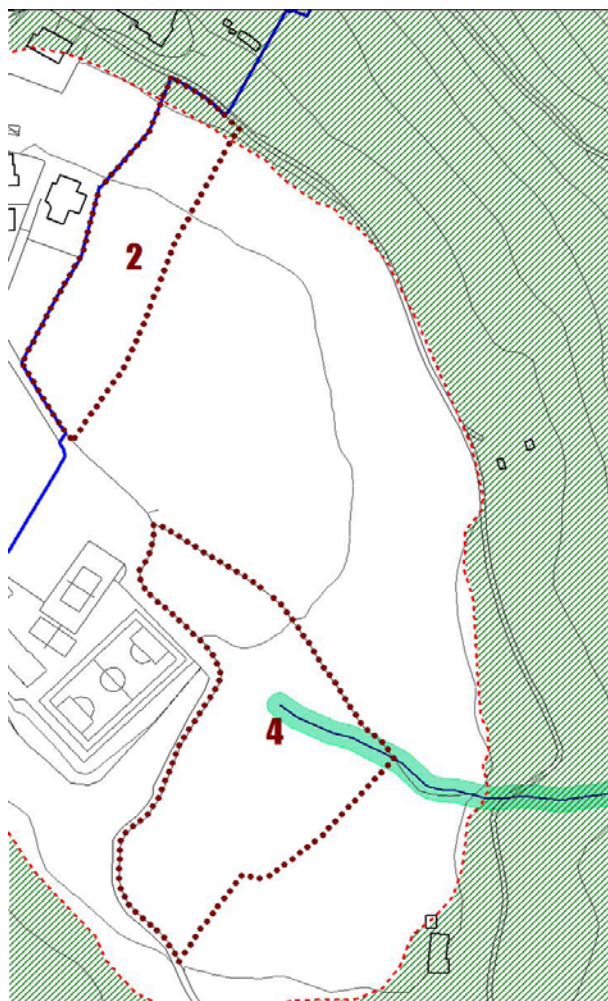
Classe di sensibilità paesistica



Estratto NTA approvate

L'ambito risulta inserito all'interno della classe di sensibilità paesistica alta.

Vincoli



Estratto NTA approvate

L'ambito in esame risulta interessato in minima parte dalla presenza di un corso d'acqua appartenente al R.I.M., con relativa fascia di rispetto.

Destinazioni d'uso

Residenziale così come disciplinata dal precedente **art. 16**.

Sono ammesse, nella misura massima del 30% della SIp, anche le seguenti attività terziarie compatibili con la residenza:

- attività commerciali (esercizi di vicinato, media struttura di vendita alimentare e non alimentare con superficie di vendita non superiore a mq. 250);
- artigianato di servizio;
- attività ricettive e pubblici esercizi;
- attività direzionali (uffici privati, studi professionali, agenzie bancarie, centri di ricerca, terziario diffuso).

Sono escluse le attività agricole, le attività produttive, le attività terziarie e commerciali non previste dal presente articolo.

Indici urbanistici

- superficie territoriale indicativa: 9.570 mq;
- s.l.p. massima ammissibile: 3.190 mq;
- volume massimo ammissibile (s.l.p x 3 ml): 9.750 mc;

- altezza massima: 6 mt; 7,50 mt nel caso di piani a doppia altezza o soppalcati;
- distanze minime tra edifici: 10 ml.; è fatto salvo quanto previsto dall'art. 9 del D.M. 1444/68;
- distanze minime degli edifici dai confini: 5 ml;
- distanze minime dalle strade:
 - o 5,00 m per strade di larghezza inferiore a 7 m;
 - o 7,50 m per strade di larghezza compresa fra 7 m e 15 m;
 - o 10,00 m per strade di larghezza superiore a 15 m.

Dotazione minima di servizi pubblici in cessione e/o asservimento all'uso pubblico

Aree minime per servizi pubblici indicate dal Piano dei Servizi: 1.740 mq circa così come indicato graficamente nella scheda d'ambito, da destinarsi a parcheggio pubblico o verde attrezzato.

Criteri di intervento

- Opere di urbanizzazione primaria a carico dei lottizzanti da realizzarsi a scomputo parziale o totale degli oneri di urbanizzazione primaria:
 - o viabilità interna;
 - o esecuzione dei lavori di riqualificazione della viabilità di accesso al comparto
 - o parcheggi e verde attrezzato pubblico o ad uso pubblico;
 - o forniture sottoservizi a rete (fognatura, rete idrica, energia elettrica, illuminazione pubblica, telefonia fissa, rete gas).
- opere di urbanizzazione secondaria: non previste.

Tutti i progetti dovranno essere concordati con l'Amministrazione Comunale e oggetto di convenzione urbanistica per assicurare la realizzazione dell'intero comparto.

Modalità attuativa

Piano Attuativo secondo le procedure e modalità attuative definite dal precedente **art. 26**.

Priorità

- stipula della convenzione urbanistica;
- cessione e/o asservimento ad uso pubblico delle aree per le urbanizzazioni e delle aree per servizi pubblici all'atto della stipula della convenzione;
- cessione delle aree, se prevista, in aggiunta alla dotazione minima di servizi pubblici e di interesse pubblico o generale definita dal Piano dei Servizi all'atto della stipula della convenzione urbanistica;
- realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria entro il termine massimo di 5 anni dalla stipula della convenzione urbanistica;
- versamento degli oneri di urbanizzazione secondaria;
- tutela paesaggistica e adeguato inserimento degli edifici nel contesto di riferimento;
- realizzazioni edilizie: possibilità di realizzare il 100% della capacità insediativa nei primi 5 anni dall'approvazione del Pgt.

PARTE III - NORME DEL PIANO DEI SERVIZI

Articolo 32. Contenuti del Piano dei Servizi

1. Il Piano dei Servizi, di seguito definito PdS, è redatto ai sensi dell'**art. 10-bis della L.R. 12/2005**.
2. Le prescrizioni contenute nel PdS, relative alle aree necessarie per la realizzazione dei servizi pubblici e di interesse pubblico o generale, sono vincolanti.
3. Non si configurano quali vincoli preordinati all'esproprio e non decadono le previsioni di servizi e attrezzature per le quali il PdS affida la realizzazione diretta ai lottizzanti o a privati convenzionati con la pubblica amministrazione.

Articolo 33. Finalità del Piano dei Servizi

1. Il Piano dei Servizi è strumento di indirizzo per l'attuazione del P.G.T. e concorre al perseguimento degli obiettivi del Documento di Piano definendo i fabbisogni e gli obiettivi di sviluppo/integrazione dei servizi esistenti, il dimensionamento e la programmazione indicativa degli interventi. L'Amministrazione Comunale, in sede di definizione del Bilancio e del Programma Triennale delle Opere Pubbliche e dei relativi aggiornamenti, verifica lo stato di attuazione delle previsioni del Piano dei Servizi e ne determina gli adeguamenti.
2. Sulla base di un approccio pianificatorio di carattere comprensoriale, è stato possibile individuare un perimetro, condiviso a livello sovracomunale, delle aree a maggiore sensibilità paesaggistica, ambientale e culturale che risulta caratterizzato da notevoli potenzialità anche dal punto di vista turistico-ricettivo e conseguentemente socio-economico: il "Comprensorio delle tre Corne", così come disciplinato dal successivo **art. 75**. In considerazione della forte valenza collettiva e del prevalente carattere sovralocale della scelta effettuata, i comuni promotori dell'iniziativa intendono recepire tale comparto quale parte integrante del piano dei servizi che è stato redatto a livello comprensoriale.

Articolo 34. Attuazione del Piano dei servizi

1. Sono servizi pubblici e di interesse pubblico o generale i servizi e le attrezzature pubbliche, realizzati tramite iniziativa pubblica diretta o ceduti al comune nell'ambito di piani attuativi, nonché i servizi e le attrezzature, anche privati, di uso pubblico o di interesse generale, regolati da atto di asservimento o da regolamento d'uso, redatti in conformità alle indicazioni di cui al presente articolo, ovvero da atto di accreditamento dell'organismo competente in base alla legislazione di settore, nella misura in cui assicurino lo svolgimento delle attività cui sono destinati a favore della popolazione residente nel comune e di quella non residente eventualmente servita. La convenzione, atto di asservimento o regolamento d'uso è approvato con deliberazione di Consiglio Comunale.
2. Le previsioni del Piano dei Servizi integrano le dotazioni esistenti in materia di attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale. L'acquisizione delle aree da parte del Comune potrà anche avvenire tramite acquisizione bonaria o tramite cessione gratuita delle aree nell'ambito delle procedure per l'attuazione dei Piani Attuativi e dei permessi di costruire convenzionati.
3. Le aree ed attrezzature per servizi pubblici e di interesse pubblico o generale sono classificate nelle seguenti tipologie:
 - attrezzature amministrative e servizi di pubblica utilità;
 - attrezzature per l'istruzione;
 - attrezzature socio-culturali;
 - aree verdi attrezzate e spazi pubblici;
 - attrezzature religiose;
 - attrezzature sportive;
 - attrezzature sanitarie e socio-assistenziali;
 - parcheggi pubblici;

- impianti tecnologici e impianti per la produzione di energia da fonti rinnovabili;
 - edilizia residenziale pubblica compresa l'edilizia convenzionata.
4. Le previsioni in aree destinate a servizi pubblici e di interesse pubblico o generale sono attuate dal Comune, da altro Ente preposto ovvero da privati nell'ambito di specifici impegni di convenzione urbanistica o altro atto convenzionale. Le aree a servizi pubblici e di interesse pubblico o generale concorrono complessivamente alla verifica di dimensionamento della dotazione di servizi. Le previsioni contenute nel PdS si attuano nel rispetto delle quantità contenute negli elaborati del PdS e in base a quanto specificato nelle schede di progetto degli ambiti di trasformazione contenute negli allegati del Documento di Piano. Le previsioni del Piano dei Servizi sono comunque realizzabili con il concorso dei privati, in via prioritaria nei casi specificati dal PdS stesso, 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 asservite all'uso pubblico, a loro intero carico o in compartecipazione con l'Amministrazione Comunale o con altro ente.

Articolo 35. Pianificazione attuativa negli ambiti di trasformazione e negli ambiti soggetti a normativa specifica

1. In fase di pianificazione con piano attuativo o con permesso di costruire convenzionato, è possibile modificare l'assetto delle aree per servizi rispetto all'eventuale individuazione cartografica solo se migliorativo in rapporto alle esigenze paesistico-ambientali e di funzionalità urbanistica, a condizione di rispettare comunque le quantità stabilite nelle tavole di piano e nelle schede attuative degli ambiti di trasformazione e degli ambiti soggetti a normativa particolareggiata contenute negli allegati del Documento di Piano, del Piano delle Regole e nelle presenti norme.
2. La pianificazione attuativa, anche relativa agli ambiti di trasformazione e agli ambiti soggetti a normativa particolareggiata, dovrà prevedere:
 - la cessione gratuita o l'asservimento ad uso pubblico, entro termini prestabiliti, delle aree necessarie per le opere di urbanizzazione;
 - la cessione gratuita o l'asservimento ad uso pubblico, entro termini prestabiliti, delle aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico previste per l'attuazione del P.G.T.;
 - la monetizzazione, ove consentita, nei casi in cui l'acquisizione delle aree per servizi come definite nel presente piano non risulti possibile o non sia ritenuta opportuna dal Comune in relazione alla loro estensione, conformazione o localizzazione;
 - la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria;
 - le ulteriori previsioni contenute nelle presenti norme.

Articolo 36. Varianti al Piano dei Servizi

1. La realizzazione di attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale di tipologia differente da quella prevista dal Piano non comporta variante al Piano dei Servizi, ai sensi dell'**art. 9, c. 15 della LR 12/2005**.

Articolo 37. Spazi pertinenziali a parcheggio

1. Si rimanda al precedente **art. 20**.

Articolo 38. Dotazione minima di aree per servizi pubblici, di interesse pubblico e generale

1. La dotazione minima di aree per servizi pubblici, di interesse pubblico e generale per gli interventi sottoposti a piano attuativo o permesso di costruire convenzionato, salvo quanto specificamente definito per Ambiti di Trasformazione o ambiti soggetti a normativa specifica è così determinata:
 - residenza: 18 mq/abitante, ogni abitante corrisponde a 150 mc, con dotazione minima a parcheggio di 9 mq/abitante;
 - attività produttive: 10% della s.l.p., di cui la metà a parcheggio;
 - attività direzionali e ricettive: 100% della s.l.p., di cui la metà a parcheggio;

- esercizi di vicinato al dettaglio: 50% della s.l.p., di cui la metà a parcheggio;
- commercio all'ingrosso: 50% della s.l.p., di cui la metà a parcheggio;
- media struttura di vendita al dettaglio: 100% della s.l.p., di cui la metà a parcheggio;
- media struttura di vendita al dettaglio alimentare con superficie di vendita maggiore di 600 mq: 150% della s.l.p., con almeno il 100% della s.l.p. a parcheggio;
- grande struttura di vendita al dettaglio: 200% della s.l.p., di cui almeno la metà a parcheggio;
- strutture per il tempo libero (attrezzature sportive private e locali per il pubblico spettacolo): 100% della s.l.p., con almeno il 75% della s.l.p. a parcheggio.

Tali dotazioni sono da considerarsi aggiuntive a quanto previsto dalla vigente normativa in materia di parcheggi pertinenziali (legge 122/89), dal capo II del Titolo IIV della L.R.12/05 e dall'**art. 20** delle presenti norme.

2. Il Comune ha facoltà di chiedere la monetizzazione dei servizi pubblici e di interesse pubblico o generale richiesti, ai sensi dell'**art. 46 comma 1 lettera a) della l.r. 12/2005**, qualora non ritenga congruo e funzionale il reperimento in sito delle aree per servizi pubblici e di interesse pubblico o generale previste dai precedenti commi. La monetizzazione non è ammessa ove esplicitamente previsto e per la dotazione minima a parcheggio di cui al precedente comma 1, ad eccezione degli interventi attuativi ricadenti all'interno dei nuclei antichi di formazione e negli ambiti residenziali consolidati in cui può essere ritenuta opportuna dal Comune la monetizzazione in relazione alla estensione, conformazione o localizzazione degli interventi stessi e della compatibilità con il contesto storico.
3. In luogo della monetizzazione si potrà convenire la cessione al Comune di aree destinate dal P.G.T. o destinabili a servizi pubblici o la realizzazione di ulteriori opere di urbanizzazione rispetto a quelle di stretta afferenza dell'intervento; in entrambi i casi il valore delle aree o delle opere deve essere correlato al valore della monetizzazione.

Articolo 39. Dotazione aggiuntiva per servizi pubblici e di interesse pubblico o generale

1. Si rimanda al precedente **art. 27**.

Articolo 40. Fasce di rispetto, di salvaguardia e arretramento dell'edificazione

1. Si rimanda al precedente **art. 22**.

Articolo 41. Contenuti paesaggistici del Piano dei Servizi

1. Il PdS contribuisce al raggiungimento degli obiettivi paesistici del P.G.T. e al miglioramento del paesaggio urbano in genere e nello specifico degli spazi per servizi pubblici di interesse pubblico e generale.
2. Tutti i progetti relativi a aree e edifici per servizi pubblici di interesse pubblico e generale che incidono sull'aspetto esteriore dei luoghi e degli edifici, sono soggetti a parere di compatibilità paesaggistica da parte della competente commissione del Paesaggio. La documentazione di riferimento per la progettazione degli inserimenti nel contesto paesaggistico degli interventi è costituita dagli allegati del Documento di Piano.

Articolo 42. Norme per le singole categorie di attrezzature

1. Per le attrezzature religiose, le attrezzature sanitarie e socio-assistenziali, le attrezzature socio-culturali (ad eccezione degli asili nido) e le attrezzature amministrative e generali valgono i seguenti indici urbanistici ed edilizi:
 - **Uf**: 1 mq/mq;
 - **H**: massimo 9 ml., eccetto singoli elementi architettonici qualificanti (torri, campanili, foyer...);
 - **Rc**: 50%;
 - **Dc**: 5 ml. e pari, almeno, alla metà dell'altezza dell'edificio;
 - **Ds**:
 - o 5,00 ml per strade di larghezza inferiore a 7 m;
 - o 7,50 ml per strade di larghezza compresa fra 7 m e 15 m;

- 10,00 ml per strade di larghezza superiore a 15 m.

- **parcheggi di servizio:**

- 30% della s.l.p. se inferiore a 400 mq;
- 100% della s.l.p. se superiore a 400 mq.

Per le attrezzature ricadenti nel Nucleo di Antica Formazione devono essere rispettate le prescrizioni di carattere generale contenute nel PdR per i nuclei di antica formazione.

I centri socio-culturali saranno sistemati ove compatibili con i caratteri strutturali e tipologici degli edifici e negli ambiti urbani idonei ad accogliere tali strutture. I centri socio-culturali e le unità sanitarie saranno preferibilmente ubicati a stretto contatto con i parchi, le zone verdi e le attrezzature per gioco e sport. Saranno preferibilmente serviti, oltre che da strade e parcheggi, dalla rete dei percorsi pedonali e ciclabili.

2. Per le attrezzature dell'istruzione e gli asili nido valgono i seguenti indici urbanistici ed edilizi:

- **Uf:** 0,75 mq/mq;
- **H:** massimo 7 ml., eccetto singoli elementi architettonici qualificanti;
- **Rc:** 35%;
- **Dc:** 5 ml. e pari, almeno, alla metà dell'altezza dell'edificio;
- **Ds:**
 - 5,00 ml per strade di larghezza inferiore a 7 m;
 - 7,50 ml per strade di larghezza compresa fra 7 m e 15 m;
 - 10,00 ml per strade di larghezza superiore a 15 m.

- **parcheggi di servizio:**

- 30% della s.l.p. se inferiore a 400 mq;
- 100% della s.l.p. se superiore a 400 mq.

Per le attrezzature ricadenti nel Nucleo di Antica Formazione devono essere rispettate le prescrizioni di carattere generale contenute nel PdR per i nuclei di antica formazione.

Le attrezzature dell'istruzione saranno preferibilmente ubicate a stretto contatto con i parchi, le zone verdi e le attrezzature per gioco e sport. Saranno servite, oltre che da strade e parcheggi, dalla rete dei percorsi pedonali e ciclabili. L'area libera deve risultare accorpata per essere attrezzata in parte ad attività ludico-ricreative, in parte a giardino. Le aree verdi scolastiche devono essere preferibilmente ubicate a sud-est degli edifici e a contatto con eventuali altre aree verdi adiacenti.

3. Le aree verdi attrezzate e le attrezzature sportive e per il tempo libero sono:

- giardini e parchi pubblici, verde di arredo stradale e urbano: sono ammessi interventi per il modellamento del terreno, per la creazione di bacini d'acqua, di percorsi pedonali e ciclabili, di zone di sosta e per le sistemazioni del terreno per il gioco libero anche recintato (spazi per il gioco all'aperto). E' esclusa qualsiasi edificazione ad eccezione della minima necessaria per ripostigli di attrezzi per giardinaggio, cabine sotterranee elettriche ed idriche, piccoli locali per servizi igienici, spogliatoi, chioschi per ristoro, bar...; valgono i seguenti indici urbanistici ed edilizi:
 - **H:** massimo 4 ml., eccetto singoli elementi architettonici qualificanti;
 - **Rc: 10%;**
 - **Dc:** 5 ml;
 - **Ds:**
 - 5,00 ml per strade di larghezza inferiore a 7 m;
 - 7,50 ml per strade di larghezza compresa fra 7 m e 15 m;
 - 10,00 ml per strade di larghezza superiore a 15 m.
- verde attrezzato per il gioco dei bambini e lo sport dei ragazzi: rientrano in questa categoria i campi da gioco per bambini e ragazzi fino all'età della scuola dell'obbligo, le attrezzature sportive adatte, per tipo e categoria, ai ragazzi fino ai 14 anni. E' ammessa soltanto la costruzione di padiglioni per riunioni, giochi al coperto, laboratori, servizi igienici, spogliatoi, depositi; le aree dovranno avere una superficie accorpata ed effettivamente utilizzabile. Saranno ubicate preferibilmente a contatto con complessi scolastici o singole scuole, in posizione soleggiata e protetta dal traffico, dai rumori e dalle esalazioni industriali; valgono i seguenti indici urbanistici ed edilizi:
 - **H:** massimo 4 ml., eccetto singoli elementi architettonici qualificanti;
 - **Rc: 20%;**
 - **Dc:** 5 ml;

- **Ds:**
 - 5,00 ml per strade di larghezza inferiore a 7 m;
 - 7,50 ml per strade di larghezza compresa fra 7 m e 15 m;
 - 10,00 ml per strade di larghezza superiore a 15 m.
 - aree per attrezzature sportive ed il tempo libero: comprendono le attrezzature sportive regolamentari, destinate ai giovani della scuola secondaria superiore, agli adulti e agli anziani. Gli impianti saranno preferibilmente ubicati a contatto con complessi di gioco e parchi pubblici. Le aree saranno pianeggianti, di forma regolare, di superficie accorpata. Sono ammesse costruzioni per l'alloggio del custode. Valgono i seguenti indici urbanistici ed edilizi:
 - **Uf:** 0,75 mq/mq;
 - **H:** massimo 7 ml., eccetto singoli elementi architettonici qualificanti;
 - **Dc:** 5 ml. e pari, almeno, alla metà dell'altezza dell'edificio;
 - **Ds:**
 - 5,00 ml per strade di larghezza inferiore a 7 m;
 - 7,50 ml per strade di larghezza compresa fra 7 m e 15 m;
 - 10,00 ml per strade di larghezza superiore a 15 m.
 - **parcheggi di servizio:**
 - 30% della s.l.p. se inferiore a 400 mq;
 - 100% della s.l.p. se superiore a 400 mq.
 - Per le attrezzature di cui al presente comma ricadenti nel Nucleo di Antica Formazione devono essere rispettate le prescrizioni di carattere generale contenute nel PdR per i nuclei di antica formazione stessi.
 - Potrà essere consentita la realizzazione e gestione di attrezzature sportive e per il tempo libero assoggettate a servitù di uso pubblico anche da parte di privati, a condizione che:
 - l'ubicazione e le caratteristiche delle attrezzature siano ritenute congrue dall'Amministrazione Comunale in relazione alla situazione degli altri servizi pubblici di prioritari (verde attrezzato, campi gioco...) e all'esistenza di un complesso di aree per servizi sufficientemente vasto e congruo;
 - la realizzazione sia sottoposta a piano attuativo e/o convenzionata con l'Amministrazione Comunale;
4. I parcheggi pubblici devono essere ubicati in adiacenza alla sede viaria o comunque ad essa collegati: è escluso qualsiasi tipo di edificazione in superficie; sono ammessi parcheggi interrati. Tutti i parcheggi saranno preferibilmente piantumati con piante di alto fusto. All'interno delle zone per servizi pubblici e di interesse pubblico o generale, ma in posizione perimetrale, sono da prevedersi adeguati parcheggi, così come determinati ai precedenti commi del presente articolo. Per le zone a verde sarà destinata al parcheggio non più del 10% dell'area, in posizione perimetrale, tale da essere raggiungibile dalle strade di accesso senza attraversamento dell'area. Per i parcheggi ricadenti nel Nucleo di Antica Formazione devono essere rispettate le prescrizioni di carattere generale contenute nel PdR per i nuclei di antica formazione stessi.

Articolo 43. Edilizia convenzionata

1. In alcuni ambiti è prevista edilizia convenzionata come definito dall'art. 9 della L.R. 12/05, intesa come servizio di interesse pubblico e di controllo dell'edificazione residenziale in favore delle fasce di popolazione più disagiate.
2. L'edilizia convenzionata è disciplinata dall'artt. **17-18 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380.**

Articolo 44. Servizi tecnologici

1. Le aree per servizi tecnologici sono destinate alle attrezzature e all'installazione di impianti tecnologici pubblici o di interesse pubblico, per l'erogazione dell'acqua, centrali e cabine elettriche, telefoniche, idriche, depuratori per fognature, depositi per attrezzature della nettezza urbana e raccolta differenziata dei rifiuti, impianti per la produzione di energia da fonti rinnovabili, compresi relativi servizi ed uffici, a servizio della comunità. Per tali aree valgono i seguenti indici urbanistici ed edilizi:
 - **Uf:** 0,50 mq/mq;

- **H:** massimo 7 ml., salvo specifiche esigenze di natura tecnologica;
- **Rc:** 50%;
- **Dc, Df:** non inferiori a quelle minime consentite dal Codice Civile;
- **parcheggi di servizio:**
 - o 30% della s.l.p. se inferiore a 400 mq;
 - o 100% della s.l.p. se superiore a 400 mq.
- I parcheggi a servizio delle singole installazioni ed impianti devono essere adeguatamente dimensionati all'esigenza dell'impianto e alberati.
- Nel caso di attrezzature che richiedano particolari misure protettive, sono consentibili recinzioni adeguate, tenendo conto delle caratteristiche ambientali e del contesto urbano di inserimento.
- Gli spazi aperti e le pertinenze di servizio agli impianti devono essere piantumati lungo l'intero perimetro ai fini del migliore inserimento e mitigazione ambientale nei confronti del contesto urbano.

Articolo 45. Incentivazione per produzione di energia da fonti rinnovabili

1. Le presenti norme prevedono per le nuove costruzioni e ristrutturazioni misure di incentivazione, ai sensi della D.G.R. n. 8/3951 del 27.12.2006, comprensive della riduzione degli oneri di urbanizzazione secondaria nel caso in cui gli interventi edilizi prevedano un miglioramento dei limiti prescritti dalla vigente normativa regionale in materia di contenimento dei consumi energetici.
2. Non sono previste misure di incentivazione volumetrica.
3. È fatta salva l'applicazione di quanto disciplinato dalla L.R. 26/1995, così come modificata e integrata dall'**art.12 della L.R. 33/2007**.

Articolo 46. Aree per le attrezzature cimiteriali

1. Gli ambiti per le attrezzature cimiteriali sono quelle interessate dal cimitero esistente e sono destinate all'ampliamento eventuale delle sue strutture e di eventuali attrezzature complementari. Su tali aree è quindi esclusivamente consentito realizzare opere cimiteriali ed opere accessorie allo stesso, come meglio definito al precedente **art. 22** delle presenti norme, per la gestione, la custodia e il servizio alla comunità. Non sono ammesse destinazioni diverse da quelle sopra indicate.

Articolo 47. Tracciati pedonali e ciclabili

1. In tutte le zone del territorio comunale l'edificazione deve rispettare i tracciati e percorsi pedonali e ciclabili esistenti in zone urbane ed extraurbane. Il Comune può prescrivere arretramenti delle recinzioni anche per consentire il ripristino e la riqualificazione dei tracciati esistenti o l'apertura e realizzazione di nuovi percorsi pedonali e ciclabili, così come definiti negli elaborati grafici del P.G.T.

PARTE IV - NORME DEL PIANO DELLE REGOLE

Articolo 48. Contenuti del Piano delle Regole

1. Il Piano delle Regole, di seguito definito PdR, è redatto secondo i contenuti dell'**art. 10-bis della L.R. 12/2005**.

Articolo 49. Ambito di applicazione della normativa del piano delle regole

1. Le norme del PdR, e le prescrizioni dei relativi elaborati grafici di attuazione, si applicano a qualsiasi intervento che comporti modificazione urbanistica ed edilizia del territorio comunale, ad eccezione degli Ambiti di Trasformazione, normati dalle specifiche prescrizioni contenute nel Documento di Piano (DdP), e delle aree destinate a servizi pubblici o di interesse pubblico, normate dalle specifiche prescrizioni contenute nel Piano dei Servizi (PdS).
2. Nelle aree in cui è consentita l'attività edilizia, le prescrizioni inerenti all'area interessata dal progetto debbono essere osservate sia nella stesura dei piani attuativi o permessi di costruire convenzionati, sia nella redazione di singoli progetti edilizi diretti.
3. Le opere d'ordinaria manutenzione sono sempre ammissibili, anche quando debbono eseguirsi in edifici costruiti in periodo precedente al presente PdR ed in contrasto con le nuove prescrizioni.

Articolo 50. Modalità di attuazione del Piano delle Regole

1. Ai sensi della vigente legislazione urbanistica, il P.G.T. viene attuato nel rispetto delle prescrizioni contenute nel Documento di Piano, nel Piano delle Regole e nel Piano dei Servizi, delle indicazioni grafiche e dei vincoli indicati nelle tavole grafiche o nelle presenti norme, con le modalità di seguito riportate.
2. Oltre ad eventuali ulteriori prescrizioni contenute nelle norme specifiche del PdR, in via generale, sono subordinati a piano attuativo o a permesso di costruire convenzionato gli interventi di cui al comma 4 dell'**art. 13** delle presenti norme.
3. È fatta salva l'applicazione dell'**art. 9, c. 2** delle presenti norme.
4. Tutti gli ambiti identificati negli elaborati grafici del PdR con contorno tratteggiato e numerati sono sottoposti a normativa specifica e si attuano, esclusivamente, con piano attuativo convenzionato o permesso di costruire convenzionato secondo le prescrizioni contenute nel singolo comparto e secondo le indicazioni dell'**art. 26** delle presenti norme; sono fatti salvi gli ambiti soggetti a piano attuativo già convenzionato, normati dal successivo **art.51**. In assenza di detti strumenti, per eventuali edifici esistenti, sono consentite esclusivamente opere d'ordinaria e straordinaria manutenzione, restauro e risanamento conservativo così come definiti al precedente **art. 8**.
5. Per tutti i rimanenti interventi è richiesto l'intervento edilizio diretto tramite permesso di costruire o denuncia di inizio attività, secondo le disposizioni di legge.
6. Nel caso di piani attuativi, non necessita di approvazione di preventiva variante la previsione, in fase di esecuzione, di modificazioni planivolumetriche, a condizione che queste non alterino le caratteristiche tipologiche di impostazione dello strumento attuativo stesso, non incidano sul dimensionamento globale degli insediamenti e non diminuiscano la dotazione di aree per servizi pubblici e di interesse pubblico o generale, così come disciplinato dall'art. 14 c. 12 della LR 12/2005.

Articolo 51. Comparti soggetti a piano attuativo già convenzionato

1. Sono gli ambiti destinati alla trasformazione urbanistica e subordinati alla predisposizione di un piano attuativo per il quale è già stata sottoscritta la relativa convenzione urbanistica tra l'Amministrazione Comunale ed i soggetti attuatori.
2. Nelle zone oggetto di piani attuativi i cui interventi sono in corso di esecuzione, valgono le norme e gli indici stabiliti dalla convenzione urbanistica e dal piano attuativo vigente fino alla scadenza degli stessi nel rispetto

dell'art. 17 della L. 1150/1942 e dell'art. 46 della L.R. 12/2005.

3. Dopo la scadenza della convenzione stessa, per tali aree, se risultano realizzate tutte le opere di urbanizzazione, si applicano le norme degli ambiti consolidati in cui sono inserite, ad esclusione del rapporto di copertura e della capacità insediativa (SLP o volume) che non possono essere variati rispetto a quanto determinato dal piano attuativo.

Articolo 52. Verifica dell'idoneità dei suoli nell'ambito di interventi di trasformazione edilizia ed urbanistica

1. Nel caso di interventi che comportano una trasformazione della destinazione urbanistico-edilizia da produttiva ad altro devono essere effettuate indagini ambientali preliminari del sottosuolo ai sensi del D.Lgs 152/2006 al fine di verificare l'idoneità dei suoli all'edificazione prevista. La documentazione comprovante tali indagini dovrà essere allegata contestualmente al piano attuativo, al permesso di costruire convenzionato o all'intervento edilizio diretto. La mancanza di tale documentazione implica la sospensione delle procedure urbanistico-edilizie in itinere. Tali indagini dovranno essere condotte anche per le aree destinate a servizi pubblici e di interesse pubblico o generale
2. Tali indagini andranno effettuate anche sui siti interessati da discariche di R.S.U. e rifiuti inerti chiusi antecedentemente all'entrata in vigore di norme e regolamenti in materia.
3. Qualora l'indagine preliminare accerti l'avvenuto superamento delle concentrazioni soglia dovranno essere attivate tutte le procedure amministrative e operative previste dalla normativa vigente in tema di "Bonifica di siti contaminati". Restano comunque valide tutte le disposizioni normative vigenti in materia di "Gestione dei rifiuti e di bonifica dei siti inquinati", a cui si rimanda integralmente.
4. Il riutilizzo, sia in sito che altrove, di terre e rocce da scavo, deve essere esplicitamente autorizzato con le procedure previste dall'art. 186 del D.Lgs 152/2006.

Articolo 53. Contenuti paesaggistici del Piano delle Regole

1. Il Piano delle Regole fornisce indicazioni specifiche per gli interventi ammessi, sia in riferimento al paesaggio urbano che a quello extraurbano. Le presenti norme contengono prescrizioni direttamente incidenti sulla progettazione edilizia che tengono conto della contestualizzazione degli interventi ammessi, determinando una disciplina coerente con gli aspetti paesaggistici, integrata dai seguenti elaborati grafici e testuali:
 - P.1a.2b P.T.C.P Tavola paesistica
 - P.1a.3b Mosaico degli strumenti urbanistici dei comuni limitrofi: vincoli
 - P.1b.1-2 Il sistema fisico e naturale e dell'agricoltura
 - P.1b.3 Il sistema delle permanenze storico-culturali e del paesaggio urbano
 - P.1b.5 Il sistema dei vincoli
 - P.1b.6a Il sistema paesistico: analisi fotografica del territorio - Visuali
 - P.1b.6b Il sistema paesistico: schede di rilevamento delle emergenze del territorio
 - P.1b.6c Il sistema paesistico: sintesi delle presenze e delle valenze paesistiche
 - P.2.6 Classi di sensibilità paesistica
 - P.2.7 Relazione paesistica e indirizzi di tutela paesistica
2. Il Comune ha facoltà di sottoporre al parere di compatibilità paesistica, da parte della Commissione del Paesaggio, pratiche edilizie non ricadenti in zone tutelate dal vincolo paesaggistico o non sottoposte per legge ad autorizzazione paesaggistica ai sensi del D.lgs 42/2004, ma che presentino particolare complessità e interesse in materia ambientale, quali:
 - piani attuativi, programmi integrati di intervento e piani di recupero;
 - progetti edilizi di nuova costruzione, ristrutturazione, sopraelevazione ed ampliamento;
 - interventi che presentano aspetti con valutazioni discrezionali che l'Amministrazione Comunale reputi di particolare e significativo impatto paesistico e ambientale sul territorio.

Articolo 54. Suddivisione in ambiti del territorio comunale

1. Ai sensi della vigente legislazione urbanistica, l'intero territorio comunale è suddiviso in:
 - nuclei di antica formazione;
 - ambiti residenziali consolidati – edilizia saturata;
 - ambiti residenziali consolidati – edilizia rada;
 - ambiti residenziali di completamento;
 - verde privato di carattere urbano;
 - ambiti produttivi-artigianali esistenti;
 - ambiti agro-silvo-pastorali: boschi;
 - ambiti agro-silvo-pastorali: prati e pascoli;
 - ambiti agro-silvo-pastorali: aree sterili o incolte;
 - ambiti di salvaguardia: zone di rispetto dell'abitato;
 - servizi pubblici, di interesse pubblico o generale esistente (Piano dei Servizi);
 - servizi pubblici, di interesse pubblico o generale di progetto (Piano dei Servizi);
 - ambiti di trasformazione (Documento di Piano).
2. Per ogni ambito sono precisate, ai successivi articoli, le diverse destinazioni d'uso, i vincoli, le opere, le trasformazioni consentite e gli ambiti soggetti a normativa specifica.

Articolo 55. Nuclei di Antica Formazione

1. Criterio generale

Il Piano delle Regole individua i nuclei di antica formazione (**N.A.F.**), ai sensi dell'**art. 10 c. della L.R. 12/2005** e s.m.i., ambiti del tessuto urbano consolidato che rivestono carattere storico, artistico e di pregio ambientale. Sono quelle parti del territorio comunale interessate da agglomerati o complessi isolati di carattere storico ambientale, comprese le relative aree di pertinenza. Tali zone, dove è perseguita la valorizzazione e la conservazione paesistica esistente sono individuate in cartografia con apposite perimetrie e sono considerate zone di recupero ai sensi della L. 457/78.

L'analisi e la normativa dei nuclei di antica formazione contenute nel Prg è ritenuta coerente e adeguata ai criteri e indirizzi di tutela individuati dal presente PGT.

Sulla base del rilievo dei caratteri del patrimonio edilizio dei nuclei di antica formazione, effettuato in occasione della redazione del Prg, è stata aggiornata l'analisi del tessuto edificato e riportata in schede di rilievo (elaborato R.2b). Sono state verificate le condizioni degli insediamenti sotto il profilo igienico sanitario, lo stato di conservazione edilizia, la coerenza architettonica e ambientale con il contesto urbano e le destinazioni d'uso al fine di assicurare la tutela e la valorizzazione del centro storico e dei nuclei di interesse storico, artistico ed ambientale, promuovendo azioni e creando condizioni normative adeguate, finalizzate a favorirne sia il recupero sia la migliore fruibilità.

Ai fini dell'osservanza dei limiti di densità edilizia stabiliti dall'art.7, comma 1, punto 1 del decreto interministeriale 2 aprile 1968, n. 1444 (Limiti inderogabili di densità edilizia, di altezza, di distanza fra i fabbricati e rapporti massimi tra gli spazi destinati agli insediamenti residenziali e produttivi e spazi pubblici o riservati alle attività collettive, al verde pubblico o a parcheggi, da osservare ai fini della formazione dei nuovi strumenti urbanistici o della revisione di quelli esistenti, ai sensi dell'art. 17 della legge 6 agosto 1967, n. 765), per operazioni di risanamento conservativo ed altre trasformazioni conservative s'intendono gli interventi di recupero disciplinati dall'art. 31 della **legge 457/1978**.

2. Destinazioni d'uso ammissibili e regolamentazione dei cambi di destinazione d'uso

Al fine di garantire un'adeguata articolazione funzionale del tessuto storico, sono di norma ammesse, oltre alle residenze, anche le seguenti attività compatibili con la residenza:

- attività commerciali al dettaglio (esercizi di vicinato, medie strutture di vendita alimentari e non alimentari con sup. di vendita unitaria inferiore a 250 mq.);
- artigianato di servizio, botteghe artigiane ed artistiche;
- attività ricettive e pubblici esercizi;

- attività direzionali (uffici privati, studi professionali, agenzie bancarie, centri di ricerca, terziario diffuso);
- attività produttive esistenti alla data di adozione del presente P.G.T. purché vengano rispettate tutte le norme in materia di inquinamento e tutela della salute pubblica;
- strutture di servizio e per il tempo libero.

Non sono ammesse:

- le attività agricole;
- nuove attività produttive;
- le attività terziarie e commerciali non incluse nel presente articolo;
- i distributori di carburante.

Disciplina dei mutamenti di destinazione d'uso

Essendo quella residenziale la destinazione d'uso principale, il mutamento della destinazione d'uso principale in altre, è soggetta a limitazioni ed esattamente:

- ogni cambio di destinazione d'uso è soggetto a preventivo rilascio del Permesso di Costruire dell'Amministrazione Comunale che verificherà la compatibilità anche in relazione alla dotazione di parcheggi e alla mobilità veicolare. Le aree necessarie verranno determinate per differenza tra il fabbisogno determinato dalla nuova destinazione d'uso e quello determinato per quella residenziale. Salvo i casi in cui l'edificio ricada in ambiti soggetti a Piano Attuativo e conseguentemente convenzionati, il richiedente dovrà stipulare apposito atto unilaterale d'obbligo per la cessione delle aree previste per il soddisfacimento del nuovo fabbisogno o in alternativa alla monetizzazione del corrispettivo per la maturata cessione entro l'ambito e comunque all'interno del territorio comunale.
- sempre nel caso di ristrutturazione o di mutamento delle destinazioni d'uso, da residenza ad altro, il cambio di destinazione potrà interessare non più del 50% della superficie lorda di pavimento dell'intero edificio in caso di attività non nocive e non moleste, e del 100% della superficie lorda di pavimento dell'intero edificio in caso di attività terziarie, commerciali o alberghiere, salvo le eventuali limitazioni previste nelle schede specifiche dei fabbricati dei centri storici. Il permesso di costruire dovrà riguardare l'intero edificio inteso come unità complessiva ed organica sia dal punto di vista architettonico, tipologico e funzionale.

3. Modalità per il recupero dei Nuclei di Antica Formazione

Modalità generale

Gli interventi edilizi dovranno essere finalizzati alla conservazione e alla valorizzazione del centro storico nella sua interezza (edifici e loro rapporto con gli spazi urbani) e quindi anche di tutti quei manufatti di valore storico, artistico e ambientale che costituiscono elementi caratteristici del tessuto dell'agglomerato urbano quali muri, archi, portali, santelle, immagini votive, pavimentazioni di strade, cortili in pietra, giardini alberati ed altri elementi di arredo urbano.

Strumenti operativi (procedure per gli interventi)

Entro il perimetro dei N.A.F., che coincide con l'individuazione delle zone di recupero di cui all'art. 27 L.N. 5/8/1978 n. 457, si potrà operare con intervento edilizio diretto, ai sensi di legge, piani particolareggiati o di recupero o permessi di costruire convenzionati secondo le indicazioni della normativa che segue, ai sensi dei precedenti artt. 50 e 53 e nel rispetto delle prescrizioni relative ad ogni edificio come specificato nelle schede individuali.

Nella zona perimetrata come N.A.F. ad esclusione delle zone individuate come soggette a piano attuativo, non sono ammesse nuove costruzioni su aree inedificate.

Demolizioni delle superfetazioni

Gli interventi edilizi dovranno prevedere, ove prescritto nelle schede individuali, la demolizione delle parti in contrasto con l'ambiente aggiunti in epoca recente prive di valore storico, artistico ed ambientale ed eventuale ricollocazione dei volumi se non in contrasto con quanto previsto nelle singole schede.

Superfetazioni e ricomposizione facciate

Nel caso di ricomposizione della facciate degli edifici del centro storico in luogo delle superfetazioni potrà essere autorizzata la costruzione di una quinta costituita da porticato o logge nel rispetto della composizione architettonica del fabbricato, con una profondità massima consentita di mt. 2.50.

Ricostruzione edifici recenti

Gli edifici di recente edificazione (edilizia post 1945) nonché quelli specificatamente autorizzati dalle schede, potranno essere oggetto di interventi radicali di demolizione e ricostruzione con il mantenimento della volumetria esistente, ma adeguando tipologie, tecnologie costruttive e materiali alle disposizioni.

Documentazione indispensabile per la conoscenza e l'esame degli interventi

In sede di esame dei progetti l'Amministrazione Comunale dovrà approfondire la conoscenza e pertanto le domande di intervento dovranno essere opportunamente documentate con:

- rilievi quotati;
- sezioni e profili altimetrici dei fronti;
- rilievo del verde;
- documentazione fotografica;
- eventuale documentazione storica e storiografica;
- rilievo e descrizione delle finiture esterne ed interne e di manufatti architettonici o decorazioni eventualmente presenti.

Il progetto dovrà essere presentato almeno in scala 1:100 salvo gli edifici di particolare valore storico – architettonico così come individuati sulle schede di analisi, completo di piante, sezioni, prospetti, particolari e documentazione fotografica esaustiva con una relazione che indichi le operazioni che s'intendono fare come restauro, come ristrutturazione e come consolidamento.

Salvaguardia e ripristino degli elementi stilistici

In tutti gli interventi come più avanti specificati dovrà essere obbligatoriamente prevista la salvaguardia o il ripristino degli elementi costruttivi e stilistici di interesse storico, architettonico e ambientale individuati nelle schede d'analisi, tale obbligo è esteso anche quegli elementi non specificati sulle schede ma evidenziati dalla documentazione di rilievo allegata alle pratiche edilizie.

4. Criteri operativi di tutela

Premessa

Gli interventi di restauro, risanamento conservativo, ristrutturazione, demolizione parziale, ricostruzione a seguito di crollo accidentale, straordinaria e ordinaria manutenzione dovranno uniformarsi alle norme generali di seguito descritte ed alla normativa relativa ai singoli edifici che, per quanto presente nelle note integrative potrà costituire anche variante parziale ai criteri sotto esposti.

Estensione degli interventi

Gli interventi di restauro, risanamento conservativo e ristrutturazione dovranno, almeno all'esterno, essere estesi all'intero edificio, alle eventuali costruzioni di proprietà, anche se staccate dall'edificio principale, ed agli spazi esterni di pertinenza dell'edificio stesso.

Per edificio s'intende una costruzione coperta, isolata da altre costruzioni o da esse separata mediante muri che si elevano, senza soluzione di continuità e senza aperture, dalle fondazioni al tetto, che disponga di almeno un ingresso e di autonoma funzionalità.

Nel caso in cui un edificio sia suddiviso in più proprietà differenti, qualora gli interventi di ristrutturazione, risanamento conservativo e restauro riguardino gli esterni essi potranno essere limitati alla singola proprietà concessionaria se riguardanti la sola sostituzione di serramenti, soglie, davanzali, e contorni e restauro o rifacimento con caratteristiche simili ai preesistenti, degli intonaci.

Al fine di omogeneizzare eventuali futuri interventi sullo stesso edificio il titolare del permesso di costruire dovrà presentare in allegato alla richiesta di permesso di costruire, disegni esecutivi delle parti sostituite in scala non inferiore a 1: 50.

Tutti i futuri interventi saranno di fatto vincolati alla sostituzione degli elementi esterni di cui sopra con altri uguali per materiale, tipo, colore, e forma a quelli autorizzati con il primo permesso per costruire od autorizzazione e descritti nella succitata documentazione, richiesta in allegato all'istanza di concessione.

Crollo accidentale

In caso di crollo accidentale di parte o di tutto un edificio su cui siano in corso lavori edilizi regolarmente autorizzati, è fatto obbligo alla ricostruzione delle parti crollate mediante l'utilizzo dei materiali originali prima impiegati, se recuperabili, o con materiali degli stessi tipi e forme, secondo quanto previsto dal progetto autorizzato, o, se le parti crollate non fossero sufficientemente descritte dal progetto, secondo le forme e le dimensioni originarie descritte dal rilievo grafico e fotografico. Dell'avvenuto crollo è fatto obbligo di dare immediata comunicazione stessa di disegni atti ad individuare e descrivere le parti crollate.

Demolizioni parziali

Le stesse norme descritte nel precedente paragrafo dovranno essere osservate per demolizioni parziali di parti pericolanti che si rendessero necessarie in corso d'opera.

Altezza massima

L'altezza massima degli edifici del centro storico, fatti salvo quelli specificatamente autorizzati di sopralzo sull'apposita scheda, è da intendersi coincidente con quella esistente per ciascun corpo di fabbrica componente l'edificio.

5. Tecnologie, materiali, finiture

Le sottospecificate caratteristiche possono non essere oggetto di stretta prescrizione per quanto attiene i nuovi edifici, che comunque dovranno contemplare adeguate motivazioni intrinseche e di contesto per l'eventuale utilizzo di tecnologie, materiali e finiture alternative.

- Coperture

E' consentito il rifacimento parziale o totale del tetto, purché ciò avvenga secondo le norme di seguito descritte:

strutture

La struttura dovrà essere esclusivamente realizzata in legno, con andamento a falde e caratteristiche identiche a quella da sostituire.

materiali di copertura

Per la copertura, salvo diversa prescrizione delle norme particolari per i singoli tipi edilizi, potranno essere utilizzati: coppi, tegole portoghesi in cotto o cemento color cotto, purché colorate in pasta. E' inoltre vietato l'uso di più materiali per un'unica copertura.

E' da escludersi l'uso d'altri materiali ed elementi per coperture, diversi da quelli su elencati.

gronde

E' consentita la lavorazione di travi e travetti con modanature di tipo tradizionale.

E' vietata la controsoffittatura degli sporti di gronda, qualora non costituisca elemento originario dell'edificio.

decorazioni

Là dove esistono decorazioni originali in legno, lamiera o altro, è prescritta la loro conservazione con eventuale restauro delle parti danneggiate.

comignoli

I comignoli emergenti dalle falde dovranno essere di tipo tradizionale in muratura, con copertura dello stesso tipo utilizzato per il tetto.

E' da escludersi l'uso di comignoli a elementi prefabbricati in materiale cementizi.

- Canali di gronda e pluviali

E' prescritto l'uso di canali di gronda a sezione semicircolare e di pluviali a sezione circolare in lamiera o in rame.

Verso gli spazi pubblici, i pluviali potranno scendere esternamente alla muratura fino ad un'altezza di m 2 da terra; in tale rimanente tratto è ammesso l'uso di tubi in ghisa.

Non è mai consentito l'utilizzo di manufatti in materiale plastico

- Canne da fumo e vani camino sporgenti

canne da fumo

E' consentita la realizzazione di canne da fumo sporgenti dai muri perimetrali; la loro finitura sarà ad intonaco del tipo usato per la parete di fondo.

E' escluso l'uso dei mattoni a vista.

Alla base dovranno essere sorrette da mensole in granito o in legno, del tipo tradizionalmente in uso, o opportunamente raccordate alla retrostante parete.

I vani camino sporgenti esistenti, dovranno essere conservati e restaurati in tutte le loro parti, comprese le relative canne da fumo; in particolare:

la copertura dovrà essere realizzata esclusivamente in coppi e con struttura in legno;

non possono essere realizzate nuove aperture né apposite modifiche a quelle eventualmente esistenti se non per riportare il camino stesso allo stato originario.

- Murature esterne

Intonaci

E' prescritto l'impiego d'intonaco liscio o "al civile" ciò costituisce elemento originario caratterizzante l'edificio;

in ogni caso il nuovo intonaco dovrà uniformarsi per tipo e colore a quello esistente.

Sono esclusi altri materiali di rivestimento come marmi, ceramiche klinker, intonaci plastici ecc....

zoccolatura

E' consentito il ripristino di zoccolature in intonaco già esistenti, solo quando costituiscono elemento caratteristico dell'edificio.

tinteggiatura

E' consentita la tinteggiatura delle facciate degli edifici che risultino così finiti allo stato attuale o che presentino tracce di precedenti tinteggiature a cui dovranno uniformarsi per colore e tipo.

decorazioni pittoriche

Le decorazioni pittoriche (cornici, decorazioni d'angolo, resti d'iscrizioni, graffiti, ecc....) le insegne originarie di negozi, le indicazioni stradali o di vecchia toponomastica, anche se solo parzialmente conservata, esistenti sulle murature esterne, dovranno essere obbligatoriamente mantenute e restaurate.

- Affreschi

Gli affreschi esistenti o rinvenuti durante il corso dei lavori su facciate esterne o comunque esposti alla pubblica vista dovranno essere obbligatoriamente e conservati in luogo. Qualora, per motivi di conservazione, si renda necessario lo strappo è fatto obbligo di mantenere lo stesso nella collocazione originaria; se ciò per motivi tecnici (riferiti alla conservazione dell'affresco) non fosse possibile, l'intervento dovrà essere autorizzato secondo quanto previsto dal D.l.g.s. 490/99.

Dall'esistenza d'affreschi interni o dal loro rinvenimento durante i lavori edilizi potrà essere data comunicazione preventiva, nel primo caso, e tempestiva, nel secondo, alla A.C. Gli stessi dovranno essere restaurati e conservati in luogo. Qualora ciò non fosse possibile, per motivi di conservazione degli stessi oppure qualora le specifiche norme sugli edifici lo consentano, sarà ammesso lo strappo. Qualora non venisse effettuata la denuncia preventiva o temporale di un affresco esistente o rinvenuto il progetto oggetto di concessione sarà considerato difforme alle opere eseguite quindi soggette alle sanzioni di cui alla L. 10/1977 art. 15 e alla L. 1150/1942 art. 32/41.

- Finestre

forma

Di norma la dimensione e forma delle finestre dovrà uniformarsi a quella delle aperture originarie esistenti.

Qualora in facciata non esistano aperture cui riferirsi la forma delle finestre dovrà essere rettangolare, con il lato lungo verticale, di dimensioni non superiori a m 1 x 1.50; potranno fare eccezione solo quelle degli ultimi piani o dei fondaci a piano terra, per questi ultimi è ammessa la forma quadrata di misura non superiore a m 1 x 1.

Sono vietate tassativamente altre forme, sempre che non si tratti d'aperture già esistenti e/o soggette a restauro conservativo.

cornici

Le finestre dovranno avere cornici o davanzali in pietra naturale identici, per sezione lavorazione e colore a quelli già esistenti sull'edificio; in caso di assenza di esempi per l'edificio interessato dall'intervento le cornici dovranno essere in marmo di botticino o biancone, martellinato.

riquadrature

È ammessa la lisciatura dell'intonaco, e conseguente tinteggiatura di colore bianco, delle riquadrature delle finestre, purché queste rispettino per tipo e dimensioni quelle tipiche dell'architettura locale.

E' invece fatto obbligo di mantenere e restaurare le riquadrature ad intonaco esistente.

serramenti

Dovranno essere preferibilmente in legno tinto color noce e a lucidatura opaca, o laccato nei colori marrone e/o salvia, arretrati rispetto al filo esterno del muro, di foggia simile a quelli esistenti originariamente.

Gli scuri esterni saranno in legno o in metallo a condizione che la sezione, il profilo e la tinta siano analoghe a quelle in legno e comunque previa specifica autorizzazione, del tipo cieco di colore identico al serramento e dovranno avere caratteristiche simili a quelle tradizionali in uso nel luogo.

Qualora, originariamente, l'edificio dovesse presentare serramenti di tipo diverso da quelli sopra descritti, i nuovi serramenti dovranno essere uniformi agli esistenti.

Sono tassativamente vietati serramenti metallici e tapparelle, anche del tipo alla veneziana o a soffietto.

inferriate

Le inferriate originali esistenti dovranno essere conservate. Qualora si renda necessaria la posa di nuove inferriate queste dovranno essere dei tipi tradizionalmente usati nel luogo e cioè: a maglia quadra in barre di ferro tondo e infisse nella muratura arretrate rispetto al filo esterno del muro; a maglia rettangolare in barre di ferro tondo e contorno in profilato bianco di ferro e fissate con leggera sporgenza dal filo esterno del muro, a pancia in tondo di ferro e fissate a sporgere sulla muratura.

Portoni e portoncini

aperture

Dovranno essere mantenute le aperture attualmente esistenti conservandone gli elementi architettonici originari. Qualora si dovesse procedere alla realizzazione di una nuova apertura essa dovrà essere esclusivamente a tutto sesto o rettangolare.

cornici

Dovranno essere mantenute e restaurate quelle esistenti. In caso di nuove aperture queste dovranno avere cornici in pietra naturale e comunque identiche per sezione, lavorazione e colore a quelle già esistenti sull'edificio; in caso di assenza di esempi per l'edificio interessato dall'intervento le cornici dovranno essere in marmo di botticino o biancone, martellinato.

Non è ammesso l'uso di materiali artificiali imitanti quelli naturali. E' ammesso l'uso della graniglia martellinata qualora non esistano già, sulle facciate dell'edificio, cornici in legno o pietra naturale.

La messa in opera di cornici, realizzate con detto materiale è subordinata alla predisposizione in cantiere di un'adeguata campionatura (sez. di cornice) rispecchiante per tipo, colore e sezione gli elementi che s'intendono utilizzare per l'edificio oggetto di concessione. Tale campionatura dopo l'approvazione della commissione edilizia diventerà elemento integrante e vincolante di progetto. E' ammesso l'uso della graniglia martellinata qualora non esistano già cornici in legno o pietra naturale.

serramenti

Dovranno essere mantenuti nel limite del possibile e restaurati quelli esistenti.

Gli eventuali nuovi serramenti devono essere a 1 o 2 ante d'uguale dimensione, in legno pieno tinto nella tonalità del noce e finiti con verniciatura opaca. E' consentito realizzare il sopraluce purché dotato d'inferriata esterna, così come tradizionalmente in uso.

- Posti auto pertinenziali

La realizzazione di posti auto pertinenziali chiusi, qualora comporti modifiche di qualsiasi tipo o entità, sia all'interno che all'esterno dell'edificio, è consentita ma dovranno essere rispettate le dimensioni di seguito riportate.

aperture

Le aperture derivate da ampliamento d'aperture esistenti, o di nuova realizzazione potranno avere una luce massima e un'altezza massima non superiore a m 2.40.

forma

Potrà essere a tutto sesto, a sesto ribassato, o con trabeazione rettilinea.

contorni

I contorni delle aperture di nuova realizzazione dovranno essere preferibilmente martellinato di sezione non inferiore a cm 20x20 o comunque di materiale omogeneo alle prescrizioni storiche dell'edilizia.

L'architrave potrà essere realizzato anche in muratura intonacata.

serramenti

È consentito il solo uso di portoni pieni in legno formati da battenti eventualmente apribili a libro.

aperture

Qualora si utilizzassero aperture esistenti, anche in caso di un loro ampliamento, dovranno essere mantenuti gli elementi architettonici esistenti, ivi compreso il serramento. In questo caso ammesse solo quelle modifiche necessarie all'eventuale ridimensionamento dell'apertura.

rampe e scivoli

Sono espressamente vietate rampe di raccordo, esterne all'edificio, realizzate in cemento o asfalto. Esse potranno essere pavimentate esclusivamente con ciottoli di fiume o cubetti di porfido uniformemente alla pavimentazione stradale esistente.

Eventuali scivoli di raccordo per piccoli dislivelli dovranno essere in granito lavorato a punta.

- Vetrine

Non è consentita in alcun caso l'apertura sul filo esterno della facciata di nuove vetrine. E' consentito l'utilizzo d'aperture esistenti per la realizzazione di vetrine purché non si proceda alla modifica delle dimensioni o degli elementi architettonici esistenti.

- Serramenti

E' ammessa la chiusura esterna delle vetrine solo se a tale scopo saranno utilizzati i serramenti preesistenti o quelli prescritti ai paragrafi precedenti delle presenti norme. E' in oltre proibito l'uso di vetrinette o espositori anche se mobili applicati alle facciate.

- Insegne

Sono tassativamente proibite in tutto il centro storico insegne luminose esterne o a bandiera (con esclusione di quelle indicanti i servizi pubblici).

Saranno invece consentite insegne piene, su lastre, realizzate con verniciature a smalto o insegne realizzate direttamente su intonaco di facciata mediante graffito o pitturazione di tipo a fresco. E' consentito la loro illuminazione mediante piccoli riflettori.

- Poggioli

E' obbligatoria la conservazione e il restauro dei poggioli storici originariamente esistenti.

E' ammessa la sostituzione delle strutture lignee che risultassero eccessivamente usurate e quindi di pericoloso utilizzo, purché ciò non comporti variazioni alle dimensioni e alla forma degli elementi sostituiti. Tale norma dovrà essere tassativamente osservata anche quando, per motivi di sicurezza, si rendesse necessaria una sostituzione totale delle strutture lignee. Per i fabbricati opportunamente specificati è vietata la realizzazione di nuovi poggioli. Quando tale divieto non sussista, la sporgenza massima dovrà essere di cm 80/100 e realizzati in pietra, c.a. intonacato o legno.

- Porticati e loggiati

I porticati e i loggiati originari esistenti, dovranno essere conservati e restaurati in ogni loro parte.

L'eventuale chiusura porta essere solo con serramenti ampiamente vetrati posati sul filo interno degli elementi architettonici.

- Soffitti a volta

Al fine di conservare le testimonianze di una tecnica costruttiva ormai in disuso, è tassativamente vietata la demolizione di soffitti a volta, qualunque sia la loro ubicazione.

Questi, se necessario, dovranno essere ricondotti alle loro linee originarie; sono quindi vietate le controsoffittature e tutte quelle opere che comunque n'alterino le caratteristiche.

- Abbaini

E' consentita la realizzazione d'abbaini purché costruiti in legno e con copertura a due falde dello stesso tipo utilizzata per il tetto.

La larghezza del fronte di ciascun abbaino, misurata al filo esterno delle murature, non potrà essere superiore a cm 150.

In caso di utilizzo ai fini abitativi del sottotetto potranno essere realizzati abbaini sino al raggiungimento dei rapporti aereoilluminanti dei locali.

E' vietata la realizzazione d'abbaini non aventi le caratteristiche sopra descritte.

E' vietato qualsiasi tipo d'oscuramento esterno.

- Scale esterne

esistenti

Qualora non si tratti di superfetazioni, le scale esterne d'accesso all'edificio dovranno essere obbligatoriamente conservate.

Eventuali modifiche che si rendessero necessarie in seguito ad una variazione delle quote interne dei piani, dovranno essere realizzate, per quanto riguarda dimensioni, materiali, colori e finiture, nell'assoluto rispetto dell'esistente. Le stesse disposizioni dovranno essere osservate per le scale esterne, o comunque a vista, utilizzate per il collegamento tra i diversi piani dell'edificio; queste ultime, se del tipo aperto, non potranno in alcun caso essere chiuse.

di nuova realizzazione

È fatto esplicito divieto di realizzare, esternamente al volume dell'edificio, nuove scale per il collegamento tra i diversi piani.

Nuove scale potranno essere realizzate solo per un limitato numero di gradini, necessario al superamento del dislivello tra piano stradale e 1° soletta dell'edificio.

gradini

I gradini potranno essere realizzati in singoli blocchi di botticino o biancone martellinato, o in muratura con pedata in lastra di biancone o botticino martellinato di spessore non inferiore a cm 5 e alzata finita ad intonaco.

parapetto

L'eventuale parapetto potrà essere realizzato in muratura intonacata al rustico, o realizzata in bacchette verticali di ferro tondo e corrimano in profilato di ferro piatto.

- Recinzioni

E' ammessa la recinzione d'aree private prospicienti spazi pubblici esclusivamente mediante muri realizzati in pietra a vista o intonacati al rustico.

In caso di una differenza di quota, tra spazio pubblico e privato, tale da costituire pericolo, l'altezza massima consentita potrà essere di cm 100. E' permessa la recinzione degli orti tramite rete metallica con un'altezza massima di m 1.60.

E' vietato l'uso di filo spinato

- Spazi privati non edificati

Salvo quanto eventualmente contemplato nei nuovi assetti planivolumetrici dei piani attuativi e/o quanto possibile per la ricollocazione de eventuali superfetazioni; le aree risultanti inedificate nelle tavole di piano dovranno essere mantenute ad orto o giardino come nello stato attuale. Nelle aree di pertinenza d'edifici esistenti non è ammessa alcun'edificazione sia residenziale che di servizio, esse dovranno essere adeguatamente sistemate e pavimentate con porfido in cubetti e marmo, ciottoli di fiume e mattoni o altro materiale avente caratteristiche simili. E' in ogni caso vietata la pavimentazione con manto d'asfalto o con battuto di cemento. E' fatto obbligo di conservazione delle pavimentazioni esterne, originarie, in ciottoli di fiume o pietra naturale.

- Fontane

Le fontane in pietra insistenti su spazi pubblici o privati, dovranno essere obbligatoriamente conservate in luogo. E' consentito il loro spostamento, all'interno dello stesso spazio, solo per valorizzarne le caratteristiche.

- Murature a secco

Per motivi di stabilità potranno essere sostituiti muri di contenimento in pietrame eseguiti con tecnica a secco, purché i nuovi muri siano realizzati con la stessa tecnica o comunque in pietra a vista utilizzando sempre i leganti, o un eventuale supporto in c.a., solo verso la faccia del muro stesso a contatto col terrapieno da sostenere.

6. interventi per il recupero dei Nuclei di Antica Formazione

In considerazione della specificità delle finalità di tutela e recupero del patrimonio edilizio storico gli interventi ammessi sul patrimonio edilizio del centro storico sono quelli di seguito specificati. Tali interventi dovranno essere impostati secondo i “criteri operativi di tutela” di cui al punto precedente. Le eventuali note specifiche presenti nelle schede costituiscono elemento integrativo, ancorché in parziale variante, di quanto sopra definito.

Sono ammesse le seguenti tipologie di intervento:

- manutenzione ordinaria e straordinaria: sempre possibile su tutti gli edifici con l'avvertenza che per gli edifici già vincolati ai sensi del D.Lgs 42/2004, compresi gli edifici di proprietà di Enti Pubblici costruiti da almeno 50 anni, è necessario acquisire il preventivo nulla osta della Soprintendenza per i Beni Ambientali e Architettonici di Brescia. Tali interventi sono sempre possibili su tutti gli edifici;
- restauro e risanamento conservativo: sono interventi previsti per gli edifici eventualmente vincolati ai sensi del D.Lgs 42/2004 o individuati dalle tavole di piano e nelle allegate schede. Gli interventi su questi edifici devono essere finalizzati alla conservazione dell'intero edificio o della parte vincolata secondo i principi del restauro scientifico e per questi edifici o per le parti già vincolate ai sensi del D.Lgs 42/2004, la destinazione d'uso ammessa è quella in atto. Per ogni intervento dovrà essere attuato il rigoroso rispetto di tutti gli elementi architettonici, decorativi e strutturali. Ogni intervento, se già vincolato ai sensi del D.Lgs 42/2004 deve ottenere il preventivo nulla-osta della Soprintendenza per i Beni Ambientali e Architettonici;
- ristrutturazione con mantenimento e conservazione delle caratteristiche architettoniche e strutturali. Tale intervento è previsto sugli edifici individuati sulle dalle tavole di piano e L'intervento ammesso è il restauro architettonico e/o il risanamento conservativo, con la finalità di riqualificare l'edificio per il conseguimento di migliori standards abitativi senza alterazioni delle caratteristiche architettoniche. L'intervento è ammesso con singolo permesso di costruire.
Possono essere apportate modifiche alla destinazione d'uso con la limitazione ed i criteri di cui al precedente **c.2.**
Per la facciata vincolata non è ammessa alcuna alterazione né la sostituzione di banchine, cornici, gronde, portali ed altri elementi architettonici attualmente presenti. Per tutte le altre sono possibili limitatissime modifiche (dettate da comprovate esigenze e igienico sanitarie) che non alterino il rapporto pieni/vuoti
Sono ammesse modifiche distributive interne senza intaccare l'integrità complessiva dell'impianto strutturale dell'edificio.
Gli interventi che eventualmente potranno essere autorizzati sulla facciata devono essere tali da ripristinare gli elementi costruttivi e stilistici di interesse storico e ambientale.
E' prescritto il rispetto delle strutture orizzontali e delle coperture originarie, che potranno essere oggetto di restauro conservativo e ricostruzione, con tecnologie e materiali analoghi allestiti e/o compatibili con la conservazione dell'edificio e il ripristino di tecniche costruttive e materiali originari per le situazioni che nel tempo hanno subito interventi anomali.
Dovranno essere tutelati gli spazi verdi con interventi tesi al recupero di parti degradate. Non è quindi ammesso nei cortili e nei giardini l'occupazione in superficie con qualsiasi tipo di costruzione. Il tutto nel rispetto delle alberature di pregio esistenti.
E' ammessa la trasformazione in residenza dei corpi attualmente rustici o disabitati;
- ristrutturazioni edilizia con mantenimento del sedime esistente. Tale intervento è previsto sugli edifici individuati sulle tavole grafiche del centro storico e nelle relative schede di rilevazione. Su tali edifici è ammessa la ristrutturazione edilizia per migliorare il livello organizzativo e funzionale con permesso di

costruire singolo con obbligo di non alterare sostanzialmente i profili esterni, salvo quanto previsto dalle singole schede, e l'impianto strutturale interno se significativo.

Gli elementi strutturali interni possono essere rinnovati o sostituiti senza sostanziali alterazioni di quote o modifiche.

Possono essere apportate modifiche alla destinazione d'uso con le limitazioni ed i criteri di cui al precedente **comma 2**.

Le aperture in facciata possono essere oggetto di modifiche ma senza sostanziali alterazioni di rapporti vuoto/pieno e allineamenti di facciata.

Alcune facciate individuate sulle tavole grafiche del centro storico con linea puntinata non possono essere modificate e/o alterate. L'intervento eventualmente ammesso è il ripristino degli elementi stilistici coerenti con l'architettura della facciata.

- ristrutturazioni edilizia degli edifici rurali storici esterni al centro storico. Per gli edifici dell'edilizia rurale storica (costruiti anteriormente al 1920), inseriti in ambito esterno al centro edificato, ed individuati sulla cartografia di piano, come non più utilizzati ai fini agricoli, la modalità d'intervento ammessa è la ristrutturazione di cui al precedente punto, secondo i criteri di tutela e le limitazioni alle destinazioni precedentemente riportate. Il mantenimento o l'eventuale cambio di destinazione totale o parziale in quella a servizio all'agricoltura è comunque salvaguardata. Saranno consentite modifiche delle facciate e limitate modifiche dei profili finalizzate ad una miglior organizzazione interna del fabbricato conseguenza delle eventuali nuove destinazioni, ma tali da non snaturare la percezione complessiva del tipo edilizio e comunque finalizzate alla tutela e valorizzazione delle caratteristiche costruttive tradizionali e degli elementi architettonici di particolare pregio;
- ricostruzione. Per gli edifici indicati è possibile, con permesso di costruire, l'operazione congiunta di demolizione e ricostruzione con eventuale recupero volumetrico di superfetazioni esistenti. Le caratteristiche tipologiche e costruttive dovranno uniformarsi ai criteri di cui ai precedenti commi;
- recupero ai fini abitativi dei sottotetti ai sensi degli **artt. 63 e 64 della L.R. 12/2005**. È ammesso il sopralzo esclusivamente per gli edifici specificatamente autorizzati di sopralzo sulle apposite schede di rilevazione.

7. Incentivazione, perequazione e compensazione all'interno dei Nuclei di Antica Formazione

La Giunta Comunale può introdurre tariffe agevolate, con riferimento agli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, per gli interventi di recupero immobiliare all'interno dei Nuclei di Antica Formazione. All'interno degli stessi nuclei, previa approvazione di Piano di Recupero anche in variante al Piano delle Regole da sottoporre obbligatoriamente al parere della Commissione del Paesaggio, è possibile introdurre meccanismi di compensazione e perequazione a fronte della realizzazione di importanti e strategiche opere pubbliche, ovvero della realizzazione e cessione di servizi pubblici fondamentali per la riqualificazione urbana e sociale dei nuclei storici. Tali meccanismi potranno anche riguardare la demolizione di edifici privi di valore storico-testimoniale e la traslazione della volumetria preesistente in altro sito, purché il progetto urbanistico si ponga l'obiettivo di riqualificare il contesto storico. A fronte dell'evidente interesse generale di una eventuale proposta di Piano di Recupero, sarà possibile attribuire un premio volumetrico non superiore al 10% della volumetria esistente.

Articolo 55bis. Disciplina particolare per i singoli comparti individuati dal PdR all'interno dei Nuclei di Antica Formazione come "ambiti soggetti a normativa specifica"

1. Tutti gli ambiti identificati negli elaborati grafici del PdR con contorno tratteggiato e numerati sono sottoposti a normativa specifica e si attuano secondo le prescrizioni contenute nel singolo comparto. In assenza di detti strumenti, per eventuali edifici esistenti, sono consentiti esclusivamente gli interventi di cui al precedente **art. 55**, così come individuati all'interno dell'allegato R.2.
2. I comparti interessati dalle componenti "pascoli, prati permanenti e non" e/o "ambiti ad elevato valore

percettivo” del PTCP, ovvero limitrofi ai Nuclei di Antica Formazione, dovranno prevedere opportune condizioni di coerenza con le preesistenze nel rispetto degli indirizzi di tutela di cui all’all.1 delle NTA del PTCP.

3. Per tutti i comparti limitrofi ad azzonamenti agricoli si dovrà prevedere la realizzazione di opportune opere a verde di mitigazione degli effetti tese a disegnare il confine tra i paesaggi urbano e rurale, salvo diverse e contrastanti specifiche previsioni di ciascun comparto.

4. **Comparto n.13**

Descrizione

Intervento di edificazione di un volume accessorio pertinenziale alla residenza per ricovero autovetture situato nella frazione di Arvenino

Destinazioni d’uso ammesse

Volume accessorio pertinenziale per ricovero autoveicoli.

Indici urbanistici

- St indicativa: 420 mq;
- Slp massima ammissibile: 70 mq;
- Volume massimo ammissibile: 210 mc;
- Hmax = pari a 3,00 ml.;

Modalità di attuazione:

Permesso di Costruire o D.I.A.

Criteri di intervento:

L'esecuzione dell'intervento è subordinata a parere vincolante della Commissione del Paesaggio: dovranno essere prodotti elaborati tecnici atti a definire il rapporto del nuovo fabbricato con il tessuto edilizio preesistente.

Per la realizzazione dell'edificio dovranno essere impiegati materiali e tecnologie conformi a quelli riscontrabili all'interno dei Nuclei di Antica Formazione

Obbligo di tutela paesaggistica e adeguato inserimento dell'edificio nel contesto di riferimento in conformità con quanto previsto dai successivi **artt. 75, 76, 77.**

Articolo 56. Ambiti residenziali consolidati

1. Gli ambiti residenziali consolidati comprendono il tessuto urbanizzato prevalentemente residenziale realizzati a partire dalla seconda metà del secolo scorso, a ridosso dei nuclei di antica formazione. La struttura esistente è formata da edifici, generalmente privi di valore storico-ambientale e sviluppati, in parte e solo negli ultimi anni, con una pianificazione urbanistica attuativa.

2. **Destinazioni d’uso ammesse:** la destinazione principale ammessa è la funzione residenziale così come disciplinata dal precedente **art. 16**. Sono ammesse, nella misura massima del 40% della s.l.p., tranne che per le attività ricettive che possono coprire il 100% della s.l.p., anche le seguenti attività terziarie compatibili con la residenza:

- attività commerciali (esercizi di vicinato, media struttura di vendita alimentare e non alimentare);
- artigianato di servizio e trasporto conto terzi senza deposito di materiali;
- attività turistico-ricettive e pubblici servizi, ad eccezione dei campeggi;
- attività direzionali (uffici privati, studi professionali, agenzie bancarie, centri di ricerca, terziario diffuso);
- strutture per il tempo libero e locali per il pubblico spettacolo, ad eccezione di locali notturni e discoteche.

Sono escluse le attività agricole, le attività produttive di nuovo insediamento, le attività terziarie e commerciali diverse da quelle stabilite dal presente articolo.

3. Nel caso di intervento tramite piano attuativo o permesso di costruire convenzionato, così come previsto al precedente **art. 50, la dotazione minima di aree per servizi pubblici**, di interesse pubblico e generale per gli interventi, ai sensi dell’**art. 38** delle presenti norme, è così determinata:

- residenza: 18 mq/abitate, ogni abitante corrisponde a 50 mq. di s.l.p., di cui la metà a parcheggio;
- attività direzionali e turistico-ricettive: 100% della s.l.p., di cui la metà a parcheggio;

- esercizi di vicinato dettaglio: 50% della s.l.p., di cui la metà a parcheggio;
- media struttura di vendita al dettaglio: 100% della s.l.p., di cui la metà a parcheggio;
- media struttura di vendita al dettaglio alimentare con superficie di vendita maggiore di 600 mq: 150% della s.l.p., con almeno il 100% della s.l.p. a parcheggio;
- strutture per il tempo libero (attrezzature sportive private e locali per il pubblico spettacolo): 100% della s.l.p., con almeno il 75% della s.l.p. a parcheggio.

Tali dotazioni sono da considerarsi aggiuntive a quanto previsto dalla vigente normativa in materia di parcheggi pertinenziali (legge 122/89), dal capo II del Titolo IIV della L.R.12/05 e dall'art. 20 delle presenti norme.

4. Il Comune ha facoltà di chiedere la monetizzazione, ai sensi dell'art. 46 c.1 lettera a) della l.r. 12/2005, qualora non ritenga congruo e funzionale il reperimento in sito delle aree per servizi pubblici previste dalle precedenti commi. La monetizzazione non è ammessa ove esplicitamente previsto e relativamente alla dotazione minima a parcheggio di cui al precedente comma 3.
5. **Norme generali :**

- **Df:** pari ad H e mai inferiore a 10 ml.; è fatto salvo quanto previsto dall'art. 9 del D.M. 1444/68. Ove non espressamente vietato, è sempre consentita l'edificazione in aderenza, nel qual caso il nuovo edificio o il sopralzo potrà superare di un piano l'edificio contiguo. Il distacco previsto dalle norme non si applica nel caso in cui entrambe le pareti fronteggianti siano cieche o siano munite unicamente di luci; in tal caso si dovrà, comunque, mantenere una distanza minima di ml. 3,00. Le costruzioni accessorie quali autorimesse, lavanderia, piccoli ripostigli, serre o simili devono rispettare la distanza minima di 5,00 ml. dalle costruzioni non accessorie di altra proprietà e possono essere posizionate sul confine di proprietà previo nulla osta del confinante.
- **Dc:** 5 ml. e pari, almeno, alla metà dell'altezza dell'edificio. E' consentita la possibilità di costruire in aderenza; nel caso di costruzioni a confine o a distanza inferiore a quella prevista dalle presenti norme, dovrà essere soddisfatto il distacco minimo richiesto tra gli edifici e registrato e trascritto apposito accordo tra privati confinanti, da allegare alla richiesta del titolo abilitativo edilizio. E' sempre consentita la possibilità di costruire in aderenza nel caso di costruzioni a cortina continua.
Non sono considerati nella determinazione dei distacchi dai confini le cabine elettriche esistenti e tutti i locali totalmente interrati.
- **Ds:**
 - o 5,00 m per strade di larghezza inferiore a 7 m;
 - o 7,50 m per strade di larghezza compresa fra 7 m e 15 m;
 - o 10,00 m per strade di larghezza superiore a 15 m.

È fatto salvo il rispetto di tutte le distanze previste dal Codice della Strada.

6. Per i lotti saturi alla data di adozione del PGT è ammesso un ampliamento in sito una tantum non superiore al 10% della slp esistente. Tale ampliamento una tantum è ammesso anche per i lotti non saturi la cui potenzialità edificatoria residua sia inferiore a quella sopra prevista, secondo le medesime modalità sopra riportate.

Articolo 57. Ambiti residenziali consolidati – edilizia saturata

- Norme edilizie e parametri urbanistici;
 - o **Uf** = 0,4 mq/mq;
 - o **Rc** = 50%;
 - o **Hmax** = pari a 7,50 ml.;
 - o **Vp** = 30%

Articolo 58. Ambiti residenziali consolidati – edilizia rada

- Norme edilizie e parametri urbanistici;
 - o **Uf** = 0,3 mq/mq;
 - o **Rc** = 50%;

- **Hmax** = pari a 7,50 ml.;
- **Vp** = 30%

Articolo 59. Disciplina particolare per i singoli comparti residenziali individuati dal PdR come “ambiti residenziali di completamento” soggetti a normativa specifica

1. Tutti gli ambiti identificati negli elaborati grafici del PdR con contorno tratteggiato e numerati sono sottoposti a normativa specifica e si attuano secondo le prescrizioni contenute nel singolo comparto. In assenza di detti strumenti, per eventuali edifici esistenti, sono consentite esclusivamente opere d’ordinaria e straordinaria manutenzione, restauro e risanamento conservativo così come definiti al precedente **art. 8**. Nei limiti delle prescrizioni e degli indici di seguito specificati, sono ammesse esclusivamente le destinazioni previste al precedente **art.56 comma 2**.
2. Per alcuni comparti di seguito riportati, è già stata sottoscritta la convenzione urbanistica tra l’Amministrazione Comunale ed i soggetti attuatori. Per tali comparti, valgono le norme stabilite dalla convenzione urbanistica e dal piano attuativo vigente fino alla scadenza degli stessi nel rispetto dell’art. 17 della L. 1150/1942 e **dell’art. 46 della L.R. 12/2005**, ad esclusione del rapporto di copertura (Rc) e della capacità insediativa (SLP o volume) che non possono essere variati rispetto a quanto determinato dal piano attuativo approvato e dalla citata convenzione urbanistica.
3. I comparti interessati dalle componenti “pascoli, prati permanenti e non” e/o “ambiti ad elevato valore percettivo” del PTCP, ovvero limitrofi ai Nuclei di Antica Formazione, dovranno prevedere opportune condizioni di coerenza con le preesistenze nel rispetto degli indirizzi di tutela di cui all’all.1 delle NTA del PTCP.
4. Per tutti i comparti limitrofi ad azionamenti agricoli si dovrà prevedere la realizzazione di opportune opere a verde di mitigazione degli effetti tese a disegnare il confine tra i paesaggi urbano e rurale, salvo diverse e contrastanti specifiche previsioni di ciascun comparto.

5. Comparto n.3

Descrizione

Intervento di natura prevalentemente residenziale localizzato nella frazione di Mastanico.

È prevista la cessione e sistemazione a verde dell’area individuata dalla tavola S.3 come verde pubblico di progetto (V6) pari a 600 mq secondo le modalità definite dalla convenzione urbanistica. Non è ammessa la monetizzazione della dotazione di servizi pubblici o di interesse pubblico individuati dalla tavola di piano S3.

Destinazioni d’uso ammesse

Residenziale e attività ricettive così come disciplinate dal precedente **art. 16**.

Sono ammesse, nella misura massima del 40% della s.l.p. anche le attività terziarie compatibili con la residenza, così come disciplinate dall’art. 56, c. 2.

Indici urbanistici

- St indicativa: 2.195 mq;
- Slp massima ammissibile: 740 mq;
- Volume massimo ammissibile: 2.200 mc;
- Rc = 50%;
- Hmax = pari a 7,50 ml.;
- Vp = 30%

Modalità di attuazione: Piano Attuativo o Permesso di Costruire Convenzionato. L’attuazione potrà avvenire per stralci funzionali, purché tali previsioni non risultino pregiudizievoli delle potenzialità edificatorie delle restanti proprietà inserite nel perimetro e vengano salvaguardate le finalità, gli obiettivi, le indicazioni progettuali e gli indici edificatori previsti dalla normativa del presente comparto. E’ facoltà della Pubblica Amministrazione accogliere tale metodo attuativo.

Priorità

- stipula della convenzione urbanistica e/o atto d’obbligo;
- realizzazione delle opere di urbanizzazione entro il termine massimo di 5 anni dalla stipula della convenzione urbanistica e/o atto d’obbligo;

- tutela paesaggistica e adeguato inserimento degli edifici nel contesto di riferimento in conformità con quanto previsto dai successivi **artt. 72, 73 e 74.**

6. **Comparto n.5**

Descrizione

Tale comparto interessa gli immobili relativi al Piano di Attuativo “F.lli Gazzaroli” approvato e convenzionato con atto notaio dott. Zampaglione L. (REP. 73210– RACC.17858) registrato a Salò il 02.08.2006.

Modalità di attuazione: valgono le norme e gli indici stabili dalla citata convenzione urbanistica e dal piano attuativo approvato.

7. **Comparto n.6**

Descrizione

Intervento di natura prevalentemente residenziale. L’attuazione del comparto potrà avvenire per singoli permessi di costruire, purchè tali previsioni non risultino pregiudizievoli delle potenzialità edificatorie delle restanti proprietà inserite nel perimetro.

Destinazioni d’uso ammesse

Residenziale e attività ricettive così come disciplinate dal precedente **art. 16.**

Indici urbanistici

- St indicativa: 4.290 mq;
- Slp massima ammissibile: 800 mq;
- Volume massimo ammissibile: 2.400 mc;
- Rc = 50%;
- Hmax = pari a 7,50 ml.;
- Vp = 30%

Modalità di attuazione: Permesso di Costruire.

L’amministrazione comunale si riserva di verificare la necessità di adeguamento e/o potenziamento delle urbanizzazioni ed infrastrutture viarie esistenti. In tal caso i richiedenti dovranno stipulare atto d’obbligo ai sensi del precedente **art.14** in cui si impegnino a realizzare tale opere.

Priorità

- stipula dell’eventuale convenzione urbanistica e/o atto d’obbligo per adeguamento e/o potenziamento delle urbanizzazioni e viabilità;
- realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria il termine massimo di 5 anni dalla stipula della convenzione urbanistica;
- tutela paesaggistica e adeguato inserimento degli edifici nel contesto di riferimento in conformità con quanto previsto dai successivi **artt. 72, 73 e 74.**

8. **Comparto n.7**

Descrizione

Intervento di natura prevalentemente residenziale sito nella frazione di Arveaco.

Destinazioni d’uso ammesse

Residenziale e attività ricettive così come disciplinate dal precedente **art. 16.**

Indici urbanistici

- St indicativa: 3.200 mq;
- Slp massima ammissibile: 670 mq;
- Volume massimo ammissibile: 2.010 mc;
- Rc = 50%;
- Hmax = pari a 7,50 ml.;
- Vp = 30%

Modalità di attuazione: Permesso di Costruire o D.I.A..

9. **Comparto n.8**

Descrizione

Intervento di natura prevalentemente residenziale sito nella frazione di Arveaco.

Destinazioni d'uso ammesse

Residenziale e attività ricettive così come disciplinate dal precedente **art. 16.**

Indici urbanistici

- St indicativa: 2.890 mq;
- Slp massima ammissibile: 670 mq;
- Volume massimo ammissibile: 2.010 mc;
- Rc = 50%;
- Hmax = pari a 7,50 ml.;
- Vp = 30%

Modalità di attuazione: Permesso di Costruire o D.I.A..

10. Comparto n.10

Descrizione

Intervento di natura prevalentemente residenziale sito nella frazione di Arveaco.

Destinazioni d'uso ammesse

Residenziale e attività ricettive così come disciplinate dal precedente **art. 16.**

Indici urbanistici

- St indicativa: 3.040 mq;
- Slp massima ammissibile: 670 mq;
- Volume massimo ammissibile: 2.010 mc;
- Rc = 50%;
- Hmax = pari a 7,50 ml.;
- Vp = 30%.

Modalità di attuazione: Permesso di Costruire o D.I.A..

11. Comparto n.11

Descrizione: tale comparto interessa gli immobili relativi al Piano di Lottizzazione approvato e convenzionato con atto notaio dott. Rebuffoni A. (REP. 28756 – RACC. 12607) registrato a Gardone Val Trompia il 18.04.2007.

Modalità di attuazione: valgono le norme e gli indici stabili dalla citata convenzione urbanistica e dal piano attuativo approvato.

12. Comparto n.17

Per l'ambito individuato con perimetro tratteggiato ed identificato con il numero **17**, è ammessa una volumetria residenziale pari a 240 mq di slp, posta su due piani, con altezza massima pari a 8 m. Si ammette inoltre la possibilità di realizzare una superficie coperta pari a 20 mq, con altezza massima non superiore a 2,50 m, a protezione dell'ingresso posto a nord del cortile.

13. Comparto n.21

Per l'ambito individuato con perimetro tratteggiato ed identificato con il numero **21**, è, fatte salve le indicazioni prevalenti del codice civile, ammessa l'edificazione a confine tra la zona ambito residenziale consolidato - edilizia rada ed il limitrofo ambito di salvaguardia: zone di rispetto dell'abitato. E' altresì ammessa, nel limite massimo di 300 mq, la recinzione dei fondi di proprietà nel citato ambito agricolo purché la stessa risulti, per forma e materiali, congruente con la recinzione nell'ambito residenziale.

Articolo 60. Verde privato di carattere urbano

1. Le aree inserite in questa zona rivestono particolare valore ambientale per gli elementi naturali o di interesse paesaggistico. Queste aree sono perciò vincolate al mantenimento ed al rispetto delle condizioni ambientali esistenti.

2. E' ammesso unicamente il mantenimento dell'area a verde con il rispetto dei soggetti arborei preesistenti e l'ordinaria utilizzazione agricola del suolo con esclusione di qualsiasi attività di allevamento e di spandimento di liquami per ferti-irrigazione.
3. Non è ammessa alcuna nuova edificazione, ad esclusione di:
 - autorimesse pertinenziali a raso;
 - edifici o piccoli locali di deposito attrezzi per la manutenzione del verde con indice fondiario non superiore a 0,02 mq/mq. Detti locali di deposito attrezzi dovranno prevedere una copertura in coppi o materiale simile ed opportune finiture esterne che salvaguardino il decoro dell'insediamento.
4. E' vietata la recinzione delle aree, salvo la messa in opera di rete metallica con piantini in ferro.
5. E' consentita la realizzazione di manufatti quali piscine, campi da tennis ed attrezzature per il gioco in genere al servizio di edifici esistenti localizzati negli ambiti di verde privato di rispetto dell'urbanizzato o negli ambiti di piano adiacenti agli stessi.

Articolo 61. Ambiti produttivi-artigianali esistenti

1. Gli ambiti produttivi-artigianali esistenti comprendono il tessuto urbanizzato prevalentemente produttivo ed artigianale sorto negli ultimi decenni. La struttura esistente è formata da edifici, privi di valore storico-ambientale e sviluppati, in parte e solo negli ultimi anni, con una pianificazione urbanistica attuativa.
2. Sono ambiti destinati prevalentemente alla produzione, con attività artigianali ed industriali di cui si prevede il completamento edificatorio e l'adeguamento degli edifici per il miglioramento di funzionalità e compatibilità ambientale delle attività stesse.
3. **Destinazioni d'uso ammesse:** la destinazione principale ammessa è la funzione produttiva così come disciplinata dal precedente **art. 16**. Sono ammesse, nella misura massima del 40% della s.l.p., anche le seguenti attività terziarie compatibili con le attività produttive:
 - attività commerciali (esercizi di vicinato, media struttura di vendita alimentare e non alimentare, commercio all'ingrosso);
 - esercizi che vendono oggetti ingombranti e a consegna differita (autosaloni, esposizioni merceologiche...) ai sensi della Dgr n. 7/15701 del 18,12,2003 e dell'art. 38 reg. reg. 21.7.2000 n.3;
 - distributori di carburante;
 - artigianato di servizio, botteghe artigiane;
 - attività direzionali;
 - impianti tecnologici;
 - trasporto conto terzi;
 - residenza di servizio;
 - pubblici esercizi.Sono escluse:
 - le attività agricole;
 - le attività turistico-ricettive;
 - le residenze diverse da quelle stabilite dal presente articolo;
 - le attività terziarie e commerciali diverse da quelle stabilite dal presente articolo;
 - le grandi strutture di vendita e i centri commerciali;
 - le strutture di servizio e per il tempo libero diverse da quelle stabilite dal presente articolo.
4. **Attività di lavorazione ammesse ed escluse**
 - Le attività di nuovo insediamento dovranno rispettare la normativa vigente riguardo le emissioni in atmosfera all'atto del nuovo insediamento.
 - Le attività esistenti alla data di adozione del presente P.G.T. potranno essere mantenute con l'obbligo di ridurre e/o uniformare alla normativa vigente le emissioni in atmosfera, lo scarico in pubblica fognatura e lo smaltimento dei rifiuti.
5. Nel caso di intervento tramite piano attuativo o permesso di costruire convenzionato, così come previsto ai precedenti **artt. 13 e 50, la dotazione minima di aree per servizi pubblici**, di interesse pubblico e generale per gli interventi è disciplinata ai sensi del precedente **art. 38** delle NTA.
Tali dotazioni sono da considerarsi aggiuntive a quanto previsto dalla vigente normativa in materia di

parcheggi pertinenziale (legge 122/89), dal capo II del Titolo IIV della L.R.12/05 e dall'art. 20 delle presenti norme.

6. Il Comune ha facoltà di chiedere la monetizzazione, ai sensi dell'art. 46 c.1 lettera a) della l.r. 12/2005, qualora non ritenga congruo e funzionale il reperimento in sito delle aree per servizi pubblici previste dalle precedenti commi. La monetizzazione non è ammessa ove esplicitamente previsto e relativamente alla dotazione minima a parcheggio di cui al precedente art.38.

7. Nel rispetto di quanto indicato al precedente art. 20, le quantità a parcheggio pertinenziale privato richieste per le singole attività, in aggiunta alla dotazione minima di aree per servizi pubblici, di interesse pubblico e generale, sono:

- artigianato di servizio, botteghe artigiane,
attività direzionali, pubblici esercizi fino a mq. 250 di s.l.p.: 30% della s.l.p.
- esercizi di vicinato: 30% della s.l.p.
- commercio all'ingrosso: 30% della s.l.p.
- attività produttive: 10% della s.l.p.
- attività ricettive, attività direzionali, pubblici esercizi
superiori a mq. 250 di s.l.p.: 50% della s.l.p.
- media struttura di vendita: 50% della s.l.p.
- di cui almeno la metà aperta al pubblico
- grande struttura di vendita: 50% della s.l.p.
interamente aperti al pubblico

8. Norme generali:

- **Df:** pari ad H e mai inferiore a 10 ml.; è fatto salvo quanto previsto dall'art. 9 del D.M. 1444/68. Ove non espressamente vietato, è sempre consentita l'edificazione in aderenza. Il distacco previsto dalle norme non si applica nel caso in cui entrambe le pareti fronteggianti siano cieche o siano munite unicamente di luci; in tal caso si dovrà, comunque, mantenere una distanza minima di ml. 3,00. Le costruzioni accessorie quali autorimesse, lavanderia, piccoli ripostigli, serre o simili devono rispettare la distanza minima di 5,00 ml. dalle costruzioni non accessorie di altra proprietà e possono essere posizionate sul confine di proprietà previo nulla osta del confinante.
- **Dc:** 5 ml. e pari, almeno, alla metà dell'altezza dell'edificio. E' consentita la possibilità di costruire in aderenza; nel caso di costruzioni a confine o a distanza inferiore a quella prevista dalle presenti norme dovrà essere soddisfatto il distacco minimo richiesto tra gli edifici e registrato e trascritto apposito accordo tra privati confinanti, da allegare alla richiesta del titolo abilitativo edilizio. E' sempre consentita la possibilità di costruire in aderenza nel caso di costruzioni a cortina continua.
Non sono considerati nella determinazione dei distacchi dai confini le cabine elettriche esistenti e tutti i locali totalmente interrati.

- Ds:

1. 5,00 m per strade di larghezza inferiore a 7 m;
2. 7,50 m per strade di larghezza compresa fra 7 m e 15 m;
3. 10,00 m per strade di larghezza superiore a 15 m.

È fatto salvo il rispetto di tutte le distanze previste dal Codice della Strada.

- **Rc** = 60% della superficie fondiaria, al netto delle aree di urbanizzazione primaria; 40% della superficie territoriale, nel caso interventi tramite piano attuativo o permesso di costruire convenzionato, così come disciplinato al precedente art. 50 delle presenti norme.
- **H_{max}** = 7,50 ml. misurati all'imposta della via di corsa del carroponte o, in assenza, all'imposta dell'orditura di sostegno della copertura; esclusi i volumi o spazi di natura tecnologica che non potranno avere un'altezza superiore ai ml. 3.00.
- **Vp** = 15%.
- La ristrutturazione degli edifici delle singole unità produttive esistenti è ammessa purché venga garantita la percentuale del lotto a verde richiesta (Vp=15%) e a parcheggi pertinenziali.
- Il completamento di nuove aree produttive e l'ampliamento delle aree esistenti deve essere accompagnato da indicazioni relative alla dotazione tecnologica e ambientale prevista, agli elementi di rischio potenziale indotto, alle indicazioni delle misure di mitigazione dell'impatto previsto. In base

all'impatto ambientale presunto è necessario prevedere, oltre ai sistemi di abbattimento degli inquinanti, barriere verdi antiacustiche e verde di compensazione.

- E' consentita la realizzazione di strutture multipiano, nel rispetto dei limiti di altezza.
- Qualsiasi permesso potrà essere rilasciato condizionatamente all'esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria degli impianti di depurazione delle acque di rifiuto e delle emissioni atmosferiche, secondo gli standard di accettabilità previsti da disposizioni statali o regionali, o al pagamento del relativo contributo.

Articolo 62. Ambiti agricoli

1. Il P.G.T. identifica con tali ambiti le aree in cui è ammessa la destinazione agricola, ai sensi del Titolo III della LR 12/2005 e s.m.e i. Gli ambiti sono suddivisi, in relazione alle caratteristiche ambientali e paesaggistiche e alle attività assentite, nei seguenti sottoambiti:

- ambiti agro-silvo-pastorali: aree a bosco;
- ambiti agro-silvo-pastorali: prati e pascoli;
- ambiti agro-silvo-pastorali: aree sterili o incolte, affioramenti, crinali;
- ambiti di salvaguardia: zone di rispetto dell'abitato.

2. In tali ambiti è consentita solo la realizzazione di opere in funzione della conduzione dei fondi, ovvero destinate alla residenza dell'imprenditore agricolo e dei dipendenti dell'azienda oppure ad attrezzature ed infrastrutture produttive quali stalle, silos, magazzini locali per la lavorazione, conservazione e vendita dei prodotti dell'azienda agricola. La realizzazione di edifici o manufatti per la lavorazione dei prodotti agricoli è sempre subordinata alla realizzazione di appositi impianti di depurazione delle acque e dei reflui organici, preferibilmente mediante tecniche di tipo biologico ed agronomico, atte a garantire i limiti di accettabilità per le acque di scarico di cui alla vigente normativa in materia, e secondo quanto stabilito dal Regolamento Locale di Igiene vigente. E' vietata, in tutti gli ambiti in cui è ammessa la destinazione agricola, la realizzazione di recinzioni permanenti, salvo quelle realizzate con vegetazione autoctona e quelle di tipo stagionale: ove le recinzioni fossero indispensabili, dovranno essere poste in modo da non creare ostacolo al passaggio della fauna selvatica e alla fruibilità dei percorsi di interesse collettivo e non potranno comunque essere in muratura e superare l'altezza di mt. 1.20. All'esterno degli edifici a carattere abitativo e per quelli produttivi legati all'azienda agricola, è ammessa la recinzione in muratura con muretto di altezza non superiore a 0,5 metri con sovrastante parte metallica di altezza non superiore a 1,5 metri, limitatamente all'area cortiliva necessaria alle esigenze di sicurezza dell'attività o dell'abitazione. E' sempre vietato l'uso del filo spinato.

In ogni caso la tipologia e l'altezza della cinta andranno motivate in base all'utilizzo del fondo. Per i terreni in pendenza la recinzione posta a valle potrà avere altezza massima di 1,8 m.

3. Interventi di trasformazione relativi ad opere pubbliche, servizi tecnologici speciali, condutture e servizi a rete anche interrati, attrezzature ed infrastrutture di interesse generale non previste dal P.G.T., sono ammessi, senza preventiva approvazione di variante al P.G.T., solo per dimostrate ed accertate necessità di interesse pubblico, comunale o sovracomunale.
4. Agli ambiti individuati dal presente articolo e dai successivi **artt.63,64,65 e 66**, il P.G.T. affida anche funzioni di salvaguardia e di valorizzazione dell'ambiente, del paesaggio agrario e del sistema idrogeologico.
5. Ogni intervento edilizio e/o di trasformazione del territorio all'interno degli ambiti agricoli, ad esclusione degli interventi di cui ai commi 5, 6 e 7 dell'**art. 8** delle presenti norme, è sottoposto al parere obbligatorio della commissione per il paesaggio, qualora ritenuto opportuno dall'amministrazione comunale. Tale valutazione dovrà essere svolta in base ad un progetto di mitigazione ambientale redatto da tecnico competente in materia che valuti l'entità dell'intervento in base alla consistenza dello stesso.
6. Per ogni proprietà esistente alla data di adozione del P.G.T., all'interno degli ambiti agro-silvo-pastorali con superficie complessiva non inferiore ai 5.000 mq di fondo, sono ammesse, per una sola volta e per tutta la validità del Piano delle Regole anche ai proprietari non in possesso dei requisiti di cui all'art. 60 della l.r. 12/2005 e s.m.e.i., costruzioni ad uso deposito attrezzi e per la manutenzione del bosco e/o del prato-pascolo con superficie massima di 20 mq. ed altezza utile interna inferiore a ml. 2,50. Detto volume dovrà essere realizzato con materiali tradizionali. L'edificazione di suddetto fabbricato è comunque sottoposta a

pratica edilizia singola (Permesso di Costruire o Denuncia di Inizio Attività). L'Amministrazione Comunale ha facoltà di richiedere parere di competenza alla Commissione del Paesaggio per la corretta valutazione di tali volumi.

7. Le distanze saranno definite dai seguenti apparati normativi:
 - **Dc** = ai sensi del Codice Civile;
 - **Df** = ai sensi del D.M. 1444/68;
 - **Ds** = ai sensi del Codice della Strada.Dovranno comunque essere rispettate le norme del regolamento locale di igiene.
8. Dovranno essere sempre rispettate le norme di tutela di cui agli **artt. 72, 73 e 74**.

Articolo 63. Ambiti agro-silvo-pastorali: aree a bosco

1. Il Piano delle Regole classifica negli "ambiti agro-silvo-pastorali: boschi" le aree coperte da bosco ceduo e di alto fusto, cui viene riconosciuta un'alta valenza paesistica, ambientale e per la tutela del suolo.
2. Il perimetro dei boschi, in assenza del Piano di Indirizzo Forestale (P.I.F.), è determinato ai sensi dell'**art.42 della L.R. 31/2008**.
3. Per tale ambito valgono le prescrizioni di cui al Titolo IV "Disposizioni sulle superfici e sull'economia forestali" della L.R. 31/2008.
4. In ragione della particolare valenza ambientale della zona, l'edificabilità, riservata esclusivamente alle attrezzature e infrastrutture necessarie alle attività agro-silvo-pastorali e alla residenza del conduttore del fondo, è consentita esclusivamente ai soli soggetti di cui all'**art. 60 della L.R. 12/2005** e successive modificazioni ed integrazioni. La nuova edificazione finalizzata alla residenza del conduttore del fondo è ammessa esclusivamente se verrà dimostrata l'impossibilità di recupero a tale funzione di manufatti esistenti: tale nuova struttura dovrà essere annessa alla struttura agricola produttiva.
5. **Norme edilizie e parametri urbanistici** per la residenza dell'imprenditore agricolo:
 - **If** = 0,01 mc/mq con un massimo di 100 mq di s.l.p. per azienda;
 - **H_{max}** = pari a 6,00 ml.
6. **Norme edilizie e parametri urbanistici** per attrezzature ed infrastrutture agricole, incluse attività agrituristiche e fattorie didattiche:
 - **Rc** = 0,2 % con un massimo di 200 mq di s.l.p. per singola azienda;
 - **H_{max}** = pari a 5,00 ml.
7. Per gli edifici a destinazione agricola esistenti, utilizzati da soggetti in possesso dei requisiti di cui all'art. 60 della l.r. 12/2005 e s.m.e i., saranno possibili interventi di manutenzione straordinaria, risanamento conservativo, ristrutturazione ed ampliamento una tantum, pari al 30% della SIp esistente fuori terra previa presentazione di un progetto di riassetto ambientale che riguardi l'intera proprietà e fatto salvo il parere positivo della commissione del paesaggio.
8. Dovranno essere sempre rispettate le norme di tutela di cui agli **artt. 72, 73 e 74**.
9. Non sono ammesse attività di serra, orto-floro-vivaistiche e allevamenti intensivi.

Articolo 64. Ambiti agro-silvo-pastorali: prati e pascoli

1. Il Piano delle Regole classifica negli ambiti agro-silvo-pastorali: prati e pascoli le aree scoperte non interessate da vegetazione di alto fusto cui viene riconosciuta un'alta valenza paesistica, ambientale e per la tutela del suolo. Obiettivo principale del PGT per tali aree è la loro salvaguardia come elemento connotante il paesaggio tipico dell'antropizzazione delle aree montane.
2. In detta zona gli elementi tipici dell'antropizzazione colturale sono soggetti a vincolo di conservazione: eventuali interventi di ripristino e/o integrazione dei muri di sostegno potranno essere attuati esclusivamente con murature realizzate o rivestite in pietrame locale.
3. Tali aree, alle quali viene riconosciuta un'alta valenza naturale, percettiva e paesistica, vengono destinate alla conservazione della natura e del paesaggio antropizzato. L'edificabilità, riservata esclusivamente alle attrezzature e infrastrutture necessarie alle attività agricole e alla residenza del conduttore del fondo, è consentita esclusivamente ai soli soggetti di cui all'articolo 60 della legge regionale 11 marzo 2005 n. 12 e

successive modificazioni ed integrazioni. La nuova edificazione finalizzata alla residenza del conduttore del fondo è ammessa esclusivamente se verrà dimostrata l'impossibilità di recupero a tale funzione di manufatti.

4. **Norme edilizie e parametri urbanistici** per la residenza dell'imprenditore agricolo:
 - **If** = 0,01 mc/mq con un massimo di 100 mq di s.l.p. per azienda;
 - **Hmax** = pari a 6,00 ml.
5. **Norme edilizie e parametri urbanistici** per attrezzature ed infrastrutture agricole:
 - **Rc** = 2 % con un massimo di 300 mq di s.l.p. per azienda;
 - **Hmax** = pari a 7,50 ml.
6. Per gli edifici a destinazione agricola esistenti, utilizzati da soggetti in possesso dei requisiti di cui all'art. 60 della l.r. 12/2005 e s.m.e i., saranno possibili interventi di manutenzione straordinaria, risanamento conservativo, ristrutturazione ed ampliamento una tantum, pari al 30% della Slp esistente fuori terra. Ogni qual volta il Responsabile dell'Area ritenga che l'intervento proposto incida negativamente sull'aspetto esteriore dei luoghi ha facoltà di richiedere parere di competenza alla Commissione del Paesaggio per la corretta valutazione di tali interventi.
7. Dovranno essere sempre rispettate le norme di tutela di cui agli **artt. 72, 73 e 74**.
8. Non sono ammesse attività di serra e orto-floro-vivaistiche e allevamenti di tipo intensivo.

Articolo 65. Ambiti agro-silvo-pastorali: aree sterili o incolte

1. Il Piano delle Regole classifica negli ambiti agro-silvo-pastorali le aree incolte: sono le zone scoperte non interessate da vegetazione di alto fusto, non aventi funzione di prato o pascolo; all'interno delle aree incolte sono incluse:
 - le superfici abbandonate ed incolte;
 - gli accumuli detritici e gli affioramenti litoidi;
 - le aree con vegetazione rupestre o dei detriti;
 - le aree con vegetazione arbustiva.
2. Obiettivo del PGT per tali aree è la loro conservazione come elemento connotante il paesaggio tipico delle aree montane.
3. L'edificabilità, riservata esclusivamente alle attrezzature e infrastrutture necessarie alle attività agro-silvo-pastorali e alla residenza del conduttore del fondo, è consentita esclusivamente ai soli soggetti di cui all'**art. 60 della L.R. 12/2005** e successive modificazioni ed integrazioni. La nuova edificazione finalizzata alla residenza del conduttore del fondo è ammessa esclusivamente se verrà dimostrata l'impossibilità di recupero a tale funzione di manufatti esistenti: tale nuova struttura dovrà essere annessa alla struttura agricola produttiva e non potrà mai superare la s.l.p. massima di 100 mq.
4. **Norme edilizie e parametri urbanistici** per la residenza dell'imprenditore agricolo:
 - **If** = 0,01 mc/mq con un massimo di 100 mq di s.l.p. per azienda;
 - **Hmax** = pari a 6,00 ml.
5. **Norme edilizie e parametri urbanistici** per attrezzature ed infrastrutture agricole:
Rc = 2 % con un massimo di 200 mq di s.l.p. per azienda (comprensivi dell'esistente);
Hmax = pari a 5,00 ml.
6. Per gli edifici a destinazione agricola esistenti, utilizzati da soggetti in possesso dei requisiti di cui all'art. 60 della l.r. 12/2005 e s.m.e i., saranno possibili interventi di manutenzione straordinaria, risanamento conservativo, ristrutturazione ed ampliamento una tantum, pari al 30% della Slp esistente fuori terra previa presentazione di un progetto di riassetto ambientale che riguardi l'intera proprietà e fatto salvo il parere positivo della commissione del paesaggio.
7. Dovranno essere sempre rispettate le norme di tutela di cui agli **artt. 72, 73 e 74**.
8. Non sono ammesse attività di serra, orto-floro-vivaistiche e allevamenti intensivi.

Articolo 66. Ambiti di salvaguardia: zone di rispetto dell'abitato

1. Il Piano delle Regole classifica negli "ambiti di salvaguardia: zone di rispetto dell'abitato" le aree scoperte prossime alle zone edificate cui viene riconosciuto un elevato valore paesistico e percettivo, la cui

salvaguardia diviene fondamentale nella conservazione del corretto rapporto tra le aree edificate e le aree agricole non edificate.

2. In detta zona i muri di sostegno tradizionali realizzati in pietrame a secco sono soggetti a vincolo di conservazione: eventuali interventi di ripristino e/o integrazione dei muri di sostegno potranno essere attuati esclusivamente con murature realizzate o rivestite in pietrame locale.
3. Tali aree, alle quali viene riconosciuta un'alta valenza naturale, percettiva e paesistica, vengono destinate alla conservazione della natura e del paesaggio antropizzato. Non è pertanto consentita alcuna nuova edificazione eccetto quanto previsto dall'art. 62, comma 6.
4. Gli imprenditori agricoli proprietari di aree inserite all'interno degli ambiti rurali di tutela dell'abitato possono conteggiare suddette aree ai fini dell'edificazione di fabbricati ad uso agricolo, trasferendo l'edificazione all'interno degli ambiti agricoli in cui è consentita con i parametri di seguito riportati.
5. **Norme edilizie e parametri urbanistici** per la residenza dell'imprenditore agricolo:
 - **If** = 0,03 mc/mq con un massimo di 100 mq di s.l.p. per azienda;
 - **H_{max}** = pari a 6,00 ml.
6. **Norme edilizie e parametri urbanistici** per attrezzature ed infrastrutture agricole:
 - **Rc** = 5% con un massimo di 300 mq di s.l.p. per singola azienda (comprensivo dell'esistente);
 - **H_{max}** = pari a 7,50 ml.
7. Dovranno essere sempre rispettate le norme di tutela di cui agli **artt. 72, 73 e 74**.

Articolo 67. Disciplina particolare per i singoli comparti individuati dal PdR , all'interno degli ambiti agricoli, come “ambiti soggetti a normativa specifica”

1. Gli ambiti identificati negli elaborati grafici del PdR con contorno tratteggiato e numerati sono sottoposti a normativa specifica e si attuano secondo le prescrizioni contenute nel singolo ambito. In assenza di detti strumenti, per eventuali edifici esistenti, sono consentiti gli interventi di cui all'art. 68 delle NTA.
2. I comparti interessati dalle componenti “pascoli, prati permanenti e non” e/o “ambiti ad elevato valore percettivo” del PTCP, ovvero limitrofi ai Nuclei di Antica Formazione, dovranno prevedere opportune condizioni di coerenza con le preesistenze nel rispetto degli indirizzi di tutela di cui all'all.1 delle NTA del PTCP.
3. Per tutti i comparti limitrofi ad azzonamenti agricoli si dovrà prevedere la realizzazione di opportune opere a verde di mitigazione degli effetti tese a disegnare il confine tra i paesaggi urbano e rurale, salvo diverse e contrastanti specifiche previsioni di ciascun comparto.

4. Comparto n. 1 – “Cesane”

Descrizione

Intervento di natura agrituristica e per la villeggiatura localizzato a sud del nucleo di Cesane.

Destinazioni d'uso ammesse

Agricola (ad esclusione di attività di serra e ortoflorovivaistica), agrituristica, residenza agricola, residenza temporanea (casa di villeggiatura) e residenza con servizio Bed & Breakfast, artigianato di servizio, pubblici esercizi, e strutture per il tempo libero per attività ludico-ricreative e attrezzature per la ricettività e l'ospitalità lungo i percorsi montani, così come disciplinate dal precedente **art. 16**.

Sono escluse esplicitamente la residenza, le attività produttive, le attività terziarie, le attività turistico-ricettive che non sono sopra riportate.

Indici urbanistici

- **Superficie territoriale** indicativa: 15.675 mq;
- **s.l.p.** massima ammissibile: 670 mq;
- **volume** massimo ammissibile: 2.010 mc. I singoli corpi di fabbrica di progetto non potranno avere una volumetria maggiore di 600 mc l'uno;
- **Rc** = 10%;
- **H_{max}** = pari a 7,50 ml.;
- **V_p** = 50%.

Modalità attuativa

Permesso di Costruire convenzionato.

Priorità

- stipula della convenzione urbanistica e/o atto d'obbligo ai fini di definire l'adeguamento e potenziamento delle urbanizzazioni e infrastrutture viarie esistenti;
- realizzazione delle opere di urbanizzazione e riqualificazione viaria entro il termine massimo di 5 anni dalla stipula della convenzione urbanistica;
- tutela paesaggistica e adeguato inserimento degli edifici nel contesto di riferimento in conformità con quanto previsto dai successivi **artt. 72, 73 e 74**.

5. **Comparto n. 2 – “Via Passo del Giovo”**

Descrizione

Intervento di natura residenziale localizzato a nord del nucleo di Arveaco.

Destinazioni d'uso

Residenziale così come disciplinata dal precedente **art. 16**.

Indici urbanistici

- **Superficie territoriale** indicativa: 2.950 mq
- **s.l.p.** massima ammissibile: 250 mq;
- **volume** massimo ammissibile: 750 mc (in aggiunta all'esistente);
- **Rc** = 30%;
- **Hmax** = pari a 7,50 ml.;
- **Vp** = 50%.

Modalità attuativa

Permesso di Costruire convenzionato.

6. **Comparto n. 12 – “Via Castello”**

Per tale comparto è già stato rilasciato titolo abilitativo conforme alle previsioni particolareggiate del PGT (PdC 11/2010 e 10/2012).

7. **Comparto n. 14 – “Via Belvedere”**

Per tale comparto è già stato rilasciato titolo abilitativo conforme alle previsioni particolareggiate del PGT (PdC 19/2011).

8. **Comparto n. 15 – “Via Santa Maria”**

Descrizione

Intervento di natura agricola localizzato a sud-est del territorio comunale.

Destinazioni d'uso

Agricola così come disciplinata dal precedente **art. 16**.

Indici urbanistici

- **Superficie territoriale** indicativa: 1.420 mq
- **s.l.p.** massima ammissibile: 133 mq;
- **volume** massimo ammissibile: 400 mc;
- **Rc** = 10%;
- **Hmax** = pari a 7,50 ml.;
- **Vp** = 50%.

Modalità attuativa

Permesso di Costruire convenzionato.

Criteri di intervento:

L'esecuzione dell'intervento è subordinata a parere vincolante della Commissione del Paesaggio.

Obbligo di tutela paesaggistica e adeguato inserimento dell'edificio nel contesto di riferimento in conformità con quanto previsto dai successivi **artt. 75, 76, 77**.

9. **Comparto n. 16 – “Località Canale”**

Descrizione

Intervento di natura agricola localizzato a sud-ovest del territorio comunale.

Destinazioni d'uso

Agricola così come disciplinata dal precedente art. 16.

E' ammessa unicamente la realizzazione di un volume accessorio da adibire a deposito.

Indici urbanistici

- **Superficie territoriale** indicativa: 2.920 mq;
- **s.l.p.** massima ammissibile: 70 mq;
- **Rc** = 10%;
- **Hmax** = pari a 5,50 ml.;
- **Vp** = 50%.

Modalità attuativa

Permesso di Costruire convenzionato.

Criteri di intervento:

Obbligo di tutela paesaggistica e adeguato inserimento dell'edificio nel contesto di riferimento in conformità con quanto previsto dai successivi artt. 75, 76, 77.

10. Per l'ambito individuato con perimetro tratteggiato ed identificato con il numero **18** è ammessa la possibilità di edificare una volume residenziale pari a 400,00 mc in ampliamento dell'esistente. L'altezza massima non potrà essere superiore all'esistente. L'intervento è subordinato al parere vincolante della Commissione per il Paesaggio.
11. Per l'ambito individuato con perimetro tratteggiato ed identificato con il numero **19** è ammessa la possibilità di edificare un piccolo manufatto di dimensioni pari a **20** mq ed altezza utile interna inferiore a ml. 2,50 così come dettato dal comma 6 dell'art. 62, da adibire a deposito attrezzi atto al mantenimento del fondo. Tale intervento è subordinato al parere vincolante della Commissione per il Paesaggio.
12. Per il comparto individuato sulle tavole del Piano delle Regole con perimetro tratteggiato ed identificato con il numero **20** è ammessa una capacità edificatoria pari a 100 mq di slp in ampliamento all'esistente. L'altezza massima non dovrà essere superiore all'esistente.
13. Per l'ambito identificato negli elaborati grafici del PdR con contorno tratteggiato e identificato con il simbolo grafico "**stella**", si rimanda alle indicazioni normative del successivo art. 68 con riferimento alle modalità di intervento sull'edificio esistente non adibito all'uso agricolo in zona agricola. Tenuto conto della priorità dell'adeguamento della strada provinciale, è fatto obbligo di preventiva concertazione con il competente Settore Viabilità provinciale sin dalle prime fasi progettuali.
Criteri e modalità di intervento: permesso di costruire convenzionato. Il progetto dovrà garantire un adeguato inserimento paesaggistico e sarà soggetto al parere vincolante della commissione del paesaggio.

Articolo 68. Edifici esistenti in zona agricola non adibiti ad uso agricolo

1. La presente norma è riferita agli edifici esistenti non adibiti all'uso agricolo alla data di adozione del presente piano, inseriti all'interno degli ambiti agro-silvo-pastorali (boschi, prati e pascoli e aree sterili o incolte), ambiti di salvaguardia (zone di rispetto dell'abitato). La dismissione dall'uso agricolo, ove non comprovabile con atti documentali, può essere dimostrata con autocertificazione. La dichiarazione mendace od incompleta comporterà la decadenza di ogni titolo abilitativo rilasciato e la richiesta di risarcimento da parte della pubblica amministrazione per l'attività inutilmente svolta.
2. Possono essere oggetto della presente disciplina solamente i fabbricati legalmente edificati, assentiti o regolarmente accatastati con superficie utile superiore ai 25 mq. I manufatti con superficie utile inferiore a 25 mq potranno essere oggetto di accorpamento all'edificio principale.
3. Sono invece esclusi dalla presente normativa gli edifici posti in zona inaccessibile o per i quali il recupero per le destinazioni ammesse comporti la realizzazione di nuovi tratti viari superiori ai 500 metri lineari.
4. Destinazioni d'uso ammesse: residenza, agricola, residenza agricola, casa di vacanza (residenza temporanea), residenza con servizio Bed & Breakfast, pubblici esercizi, servizi pubblici e di interesse pubblico o generale, attrezzature per la ricettività e l'ospitalità lungo sentieri montani o percorsi di valore paesaggistico.
5. E' ammesso l'ampliamento "una tantum" degli edifici esistenti pari al 50% della s.l.p. o del volume esistente computati ai sensi del precedente art. 7 c.7-8, con un limite massimo di mq 100. Nell'area pertinenziale

esterna al fabbricato abitativo sono ammessi manufatti di completamento al fabbricato esistente quali eventuali accessi carrai con cancello, muretti di contenimento, pavimentazioni esterne, gazebo. Tali progetti sono sottoposti al parere obbligatorio della commissione per il paesaggio.

6. Modalità di attuazione: permesso di costruire.
7. Gli interventi edilizi ammissibili sono demandati al giudizio del competente ufficio comunale e, qualora ritenuto opportuno dall'amministrazione comunale, al parere della Commissione del Paesaggio.
8. Dovranno essere sempre rispettate le norme di tutela di cui agli **artt. 72, 73 e 74**.
9. Le malghe dovranno essere soggette a tutela secondo le indicazioni del precedente **art. 55**, contenendo gli incrementi volumetrici e gli interventi ammissibili nell'alveo dei disposti del titolo III della l.r. 12/2005 e s. m. e i. nonché nel rispetto della salvaguardia del patrimonio storico.

Articolo 69. Ruderi

1. In tutti gli ambiti agricoli i fabbricati rurali ridotti a rudere potranno essere recuperati nel rispetto delle seguenti prescrizioni:
 - dovranno essere preventivamente individuati in mappa;
 - dovrà essere chiaramente leggibile in sito l'ingombro planimetrico del fabbricato;
 - la ricostruzione dovrà fare riferimento a documentazione cartografica o fotografica;
 - in assenza di documentazione cartografica o fotografica la ricostruzione dovrà avvenire in analogia alle tipologie rurali esistenti sul territorio.
2. In assenza di documentazione che comprovi con certezza l'altezza dell'edificio, lo stesso non potrà in ogni caso superare i due piani fuori terra ed una H_{max} pari a 6,00 m.
3. La ricostruzione potrà avvenire all'interno dell'ambito di proprietà, all'interno delle zone indicate al comma 1, fino ad una distanza massima di 100 m dai resti del rudere.
4. Per questi interventi valgono le norme del precedente **art. 68**.
5. Dovranno essere sempre rispettate le norme di tutela di cui agli **artt. 72, 73 e 74**.

Articolo 70. Distributori di carburante e relative stazioni di servizio

1. Sono possibili esclusivamente all'interno degli ambiti produttivi e, indipendentemente dalla destinazione urbanistica esclusa quella residenziale, nelle fasce di rispetto stradale relative alla viabilità principale. In ogni caso le aree destinate alla realizzazione di distributori di carburante e stazioni di servizio, dovranno garantire una dimensione adeguata ed una collocazione tale da non recare pregiudizio alla sicurezza della circolazione veicolare e pedonale. comunque, su aree di adeguate dimensioni ed in posizione tale da non recare pregiudizio alla sicurezza della circolazione veicolare e pedonale.
2. Non sono ammessi nuovi impianti su suolo pubblico (compresi i marciapiedi e i percorsi pedonali), né su aree private di pertinenza di edifici esistenti incluse in ambiti residenziali consolidati, in Ambiti di Trasformazione previsti dal Documento di Piano o in aree per servizi pubblici e di interesse pubblico previste dal Piano dei Servizi.
3. Sono ammessi nuovi impianti nelle fasce di rispetto stradale, con relativi manufatti accessori nei limiti degli indici seguenti:
 - **U_f** = 0,25 mq/mq;
 - **H_{max}** = ml. 5,00 (escluse le pensiline);
 - **R_c** = 10%, escluse pensiline;
 - **D_s** = minimo ml. 10.
4. È fatta salva l'osservanza delle norme del Ministero dell'Interno sulla sicurezza degli impianti di distribuzione di carburante e relative norme sulle distanze rispetto ad altre attività presenti.
5. Gli impianti di autolavaggio sono consentiti se possono essere installati ad una distanza di almeno 10 ml. dalle strade e dagli edifici non pertinenti alle stazioni di servizio. Tali impianti devono essere schermati da filari piantumati o da verde di mitigazione verso la strada. E' fatto obbligo di una adeguata piantumazione di alberi ad alto fusto lungo i lati perimetrali dell'area non a confine con la strada.

Articolo 71. Norme urbanistiche per gli insediamenti commerciali

1. Il presente articolo disciplina tutti gli interventi di carattere commerciale previsti dal Documento di Piano, Piano delle Regole e Piano dei Servizi.
2. Gli esercizi commerciali al dettaglio sono così classificati ai sensi dell'art. 4, comma 1 del D.lgs 114/98:
 - esercizio di vicinato: un esercizio avente superficie di vendita non superiore a 150 mq;
 - media struttura di vendita: un esercizio avente superficie di vendita compresa fra i 151 mq ed i 1.500 mq;
 - grande struttura di vendita: un esercizio avente superficie di vendita superiore a 1.500 mq;
 - centro commerciale: una media o grande struttura di vendita nella quale più esercizi sono inseriti secondo le modalità previste dall'articolo 4 del D.Lgs 114/98;
 - autosaloni, mobilifici ed esposizioni merceologiche: gli esercizi che hanno ad oggetto la vendita di merci ingombranti, non immediatamente amovibili e a consegna differita (mobilifici, concessionarie di autoveicoli, legnami, materiali edili e simili). In questa tipologia il conteggio della superficie di vendita avviene secondo le specifiche modalità stabilite dalle disposizioni regionali in materia (1/8 della s.l.p.). Per tali esercizi si applicano, agli effetti urbanistici, le disposizioni corrispondenti alla tipologia di cui al comma precedente, derivante dal computo della superficie di vendita secondo le modalità stabilite dalle disposizioni regionali in materia. La dotazione minima di servizi pubblici e di interesse pubblico, è calcolata sulla s.l.p.
 - esercizi che esercitano l'attività commerciale al dettaglio congiunta (nello stesso locale, con unica entrata e servizi comuni) con quella all'ingrosso, limitatamente ai casi indicati dalla legislazione regionale in materia. In tali casi si applica la dotazione minima di servizi pubblici e di interesse pubblico, suddividendo al 50% la superficie lorda di pavimento tra le due tipologie di vendita (ingrosso e dettaglio).
3. La conclusione del procedimento di natura urbanistico/edilizia non può precedere le determinazioni sulle domande di cui agli **artt. 8 e 9 del Dlgs 114/98**. Per determinazioni sulle domande si intende il rilascio dell'autorizzazione o un parere di autorizzabilità da parte del responsabile del competente servizio. Tale procedura si applica anche in caso di Dichiarazione Inizio Attività (DIA): in tal caso la comunicazione di esercizio di vicinato o la domanda di autorizzazione dovrà essere accompagnata da relazione tecnica asseverata di cui all'articolo e della legge 662/96 o dell'articolo 24 della legge 47/85.
4. In tutti i locali in cui alla data del presente Pgt siano autorizzate medie strutture di vendita, è ammessa la prosecuzione dell'attività in essere e la sua sostituzione.

Articolo 72. Norme paesaggistiche per la tutela delle componenti fisico-naturali

1. Reticolo idrico

I corsi d'acqua appartenenti al reticolo idrico sono soggetti a salvaguardia, a vincolo di inedificabilità sia soprassuolo che in sottosuolo e alla conservazione dello stato dei luoghi.

Sono consentiti i seguenti interventi:

- tutela della morfologia naturale dei corsi d'acqua, con garanzia di mantenimento delle modalità naturali d'evoluzione dei sistemi acquatici e di riva;
- difesa dei corsi d'acqua dal rischio di dissesto idrogeologico, realizzata attraverso la creazione di "barriere" e "difese strutturali" di tipo "passivo"; devono essere previsti letti di piena raccordati gradatamente al terreno circostante e caratterizzati da scarpate a pendenza moderata, piantumate con essenze autoctone;
- interventi volti al disinquinamento, al miglioramento del regime idrico limitatamente alla pulizia del letto fluviale, alla manutenzione delle infrastrutture idrauliche e delle opere di attraversamento esistenti;
- ove strettamente necessario ai fini del riassetto idrogeologico, sono consentite opere e/o interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria sugli alvei (briglie, arginature, opere di svaso); nel caso di realizzazione di briglie e di consolidamento artificiale delle scarpate, devono essere utilizzati materiali morti e vivi integrati staticamente (gabbioni e scogliere rinverdite) o alternati (pietrame nei tratti a sponda convessa e piantumazioni nei tratti concavi);
- tutela dell'equilibrio biologico ed ecologico dei corsi d'acqua, per le conseguenze che tale equilibrio induce sull'assetto globale del territorio e sul paesaggio: a tal fine, gli usi consentiti dovranno riguardare

sia gli aspetti "quantitativi" (minimo deflusso), sia quelli relativi alla "qualità" delle acque (depurazione, misure anti-inquinamento);

- garantire la possibilità di realizzare opere di difesa idraulica e idrogeologica;
- tutela della morfologia consolidata e storica del reticolo idrografico, in quanto costituisce l'appoggio per un generale processo di valorizzazione paesistico-ambientale, creando le premesse di un'eventuale rinaturalizzazione degli elementi più significativi, caratterizzanti in senso strutturale il paesaggio agrario di pianura;
- incentivare interventi volti al disinquinamento, al miglioramento del regime idrico limitatamente alla pulizia del letto dei corsi d'acqua, alla manutenzione delle infrastrutture idrauliche e delle opere di attraversamento esistenti;
- riqualificazione paesaggistica delle sponde incentivando la realizzazione di percorsi pedonali e spazi per il tempo libero. Sono vietati i seguenti interventi:
 - interventi in alveo, se non strettamente necessari ad esigenze di governo del corso d'acqua;
 - rettifiche ai corsi d'acqua e creazione di nuovi tracciati; laddove siano indispensabili interventi finalizzati al riequilibrio idrogeologico, questi devono aderire il più possibile alla morfologia naturale e storica preesistente;
 - interventi infrastrutturali che possono creare impedimento al deflusso delle acque;
 - qualunque intervento di trasformazione e manomissione, diretta o indiretta, delle zone umide e del relativo ecosistema;
 - opere di drenaggio e/o d'interramento; è ammissibile il modellamento del fondo al fine di creare zone con profondità differenziate per il controllo dei livelli idrici;
 - modificazione dei caratteri salienti del reticolo irriguo con l'eventuale conseguente copertura delle rogge;
 - l'alterazione della morfologia del terreno, dell'assetto irriguo e infrastrutturale; la riorganizzazione della rete irrigua e delle infrastrutture in generale dovrà essere orientata sulle trame tradizionali del territorio;
 - l'asportazione del materiale movimentato. Ove strettamente necessario ai fini del riassetto idrogeologico, sono consentite opere e/o interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria sugli alvei (briglie, arginature, opere di svaso). Nel caso di realizzazione di briglie e di consolidamento artificiale delle scarpate, devono essere utilizzati materiali morti e vivi integrati staticamente (gabbioni e scogliere rinverdite) o alternati (pietrame nei tratti a sponda convessa e piantumazioni nei tratti concavi).

2. Vegetazione ripariale

Sono consentiti i seguenti interventi:

- l'azione preventiva d'eventuali dissesti deve fondarsi sul consolidamento delle formazioni vegetali esistenti o da introdurre, sulla razionalizzazione degli scorrimenti idrici superficiali, sul consolidamento e il rimodellamento di tratti di scarpata alterati o degradati;
- ampliamento delle fasce di vegetazione ripariale esistenti e/o il rimboschimento con specie arboree e arbustive al fine di creare nuove fasce di vegetazione d'ampiezza variabile in funzione della dimensione del corpo idrico e delle caratteristiche dell'ambiente circostante;
- manutenzione della vegetazione ripariale, con possibilità d'introduzione di vegetazione autoctona per la valorizzazione paesistica dei corsi d'acqua, purché non in contrasto con il relativo assetto idraulico;
- conservazione della qualità e varietà della flora e della fauna tipiche dei suoli caratterizzati dalla presenza d'acqua;
- lungo il reticolo idrografico sono da favorire interventi d'ampliamento delle fasce di vegetazione ripariale esistenti e/o il rimboschimento con specie arboree e arbustive, al fine di creare nuove fasce di vegetazione d'ampiezza variabile in funzione della dimensione del corpo idrico e delle caratteristiche dell'ambiente circostante;
- in presenza di programmi e di esigenze di riordino irriguo, di opere di miglioria o di ricomposizione fondiaria, sono ammesse riorganizzazioni totali della rete irrigua e delle connesse cortine arboree o alberature di ripa, la ripiantumazione delle alberature in misura almeno identica alla precedente, riproponendo organizzazioni e soluzioni tecniche di tipo naturalistico.
- la vegetazione ripariale esistente potrà essere ripristinata esclusivamente con specie autoctone dopo avere valutato l'eventuale necessità di pulizia delle sponde.

Sono vietati i seguenti interventi:

- l'asportazione del materiale movimentato; è da evitare la manomissione, la bruciatura, l'estirpazione o la riduzione in genere della vegetazione ripariale;
- gli interventi che possano alterare la flora rupicola, gli endemismi e/o il microclima.

3. Tracciati e percorsi

Sono consentiti i seguenti interventi:

- incentivare la creazione di percorsi pedonali e di spazi moderatamente attrezzati per il tempo libero, la ricreazione e lo sport con i necessari collegamenti agli insediamenti limitrofi;
- manutenzione e sistemazione delle strade poderali, della rete irrigua e dei filari alberati sistemati tra i campi;
- creazione di una rete di connessione fra ambiti con spiccata naturalità, anche al fine di mitigare gli effetti paesistici dell'ampliamento del suolo urbanizzato;
- è necessario il mantenimento d'infrastrutture viarie per gli usi agricoli;
- devono essere mantenuti gli assi poderali che, associati alla presenza di filari di alberi e alla rete irrigua, contribuiscono a suggerire un valore paesistico elevato all'intero contesto di riferimento;
- e' ammissibile lo sfruttamento regolamentato ai fini turistici, escursionistici, di studio e di ricerca attraverso la manutenzione, il recupero e la segnalazione dei sentieri; dovrà essere comunque conservata la loro sostanziale integrità costruttiva originaria.

Sono vietati i seguenti interventi:

- i tracciati non possono subire variazioni pesanti, ma devono cercare di mantenere l'originario disegno agricolo e l'ordinata organizzazione geometrica dei campi;
- variazioni apprezzabili dell'andamento dei tracciati viari storici; le opere d'arte stradale dovranno mantenere caratteristiche di finitura il più possibile omogenee alle preesistenze.

4. Vegetazione diffusa

Sono consentiti i seguenti interventi:

- conservazione delle risorse forestali e dei loro caratteri ecologici e paesistici; conservazione dell'integrità delle aree boscate;
- ridefinizione puntuale dei confini tra bosco ed aree libere, con margini non rettilinei, in modo da mantenere l'equilibrio percettivo tra le diverse componenti del paesaggio;
- salvaguardia delle modalità e delle tipologie d'impianto, nonché del rapporto paesisticamente consolidato con il contesto;
- salvaguardia fisica e percettiva dei sistemi vegetazionali diffusi;
- mantenimento delle essenze arboree presenti lungo le sponde dei fossi, delle rogge e dei canali;
- ripristino ed arricchimento arboreo dei sistemi vegetazionali degradati;
- conservazione delle risorse forestali e dei loro caratteri ecologici e paesistici.

Sono vietati i seguenti interventi:

- l'abbattimento di qualsiasi specie arborea, a meno che non si tratti di specie infestanti;
- l'utilizzo di ambiti in prossimità di orli e scarpate per fini diversi da quelli forestali;
- la riduzione delle superfici forestate, il dissodamento, la sostituzione dei boschi con altre colture, l'allevamento zootecnico di tipo intensivo;
- l'abbattimento e la manomissione dei sistemi vegetazionali diffusi;
- l'abbattimento di presenze arboree e filari significativi;
- l'eliminazione o la riduzione della vegetazione arborea ripariale.

5. Fruizione visiva

Sono consentiti i seguenti interventi:

- favorire la tutela della fruizione visiva delle emergenze; in caso d'interventi di qualsiasi natura è opportuno garantire la percezione visiva delle emergenze geomorfologiche dai sentieri, dalle strade e dalle aree prative che le contornano;
- gli interventi ammessi devono garantire il mantenimento delle visuali e delle percettibilità verso i valori paesaggistici espressi dalle aree di rilievo, evitando occlusioni visuali;
- ogni intervento ammesso sarà finalizzato alla riqualificazione dei caratteri paesistico-ambientali;
- salvaguardia e valorizzazione degli elementi forti di regolarità geometrica dell'impianto;

- individuazione d'idonee fasce di rispetto dei tracciati viari, che dovranno preservare o garantire l'attenuazione dei fenomeni di criticità; tali fasce dovranno essere libere da edificazione intrusiva o di disturbo visivo per dimensioni, localizzazione o caratteristiche costruttive;
- la tutela deve essere rivolta alla conservazione della leggibilità paesistica del bene culturale, che include sia la conservazione fisica dell'elemento stesso e dei suoi caratteri costruttivi e architettonici, che la tutela del contesto paesistico, inteso come l'ambito di riferimento adiacente (ambito di rispetto);
- trasformazioni o sistemazioni di determinati ambiti di paesaggio urbano, purché portino ad una maggiore definizione, organizzazione degli spazi e delle funzioni urbane, soprattutto se situati in prossimità delle emergenze;
- ricomposizione di un disegno delle espansioni urbane il più possibile coerente con le configurazioni geomorfologiche, fisico-ambientali, e storico-insediative;
- individuazione delle situazioni di degrado dovute alla presenza di attività turbative all'aperto, di costruzioni dismesse ed altre strutture edilizie costituenti profonde alterazioni alle caratteristiche del paesaggio;
- conservare e ricostituire il paesaggio dei Nuclei di Antica Formazione e valorizzare i caratteri originari degli insediamenti; a tal fine, è necessario tutelare il ruolo di polarizzazione dei nuclei antichi nel sistema territoriale originario, in relazione alla viabilità storica, affinché il carattere dell'insediamento emerga nella totalità del suo significato;
- la tutela dovrà essere estesa anche a tutte le pertinenze degli edifici dei Nuclei di Antica Formazione, quali costruzioni accessorie e di servizio, rustici, etc.

Sono vietati i seguenti interventi:

- attività in grado di alterare i caratteri geomorfologici, vegetazionali in modo sostanziale e/o stabilmente il profilo del terreno e la complessiva percezione del paesaggio;
- interventi che comportino alterazione dell'assetto morfologico e naturale;
- attività in grado di alterare i caratteri geomorfologici, vegetazionali in modo sostanziale e/o stabilmente il profilo del terreno e la complessiva percezione visuale;
- la formazione di depositi di materiale di ogni genere;
- la realizzazione di ostacoli alla percezione del paesaggio.

6. Attività agricola

Sono consentiti i seguenti interventi:

- valorizzazione dell'attività agricola ai fini della manutenzione fisica ed estetica del paesaggio agrario;
- conservazione e riqualificazione delle sistemazioni agrarie tradizionali e delle "tessiture" del paesaggio agrario, quale testimonianza visibile del rapporto storico uomo-territorio e come elementi di forte identità culturale;
- conservazione dei manufatti avendo cura, nel caso di parziali o totali rifacimenti, di reimpiegare lo stesso tipo di materiale litoide e le stesse tecniche costruttive;
- conservazione e ricostituzione del paesaggio dei nuclei e valorizzazione dei caratteri originari degli insediamenti; a tal fine, è necessario tutelare il ruolo di polarizzazione dei medesimi nel sistema territoriale antico, affinché il carattere globale dell'insediamento emerga come peculiarità nella totalità della sua importanza urbana e non come semplice aggregazione di edifici più o meno interessanti sotto il profilo architettonico.

Sono vietati i seguenti interventi:

- interventi che possono compromettere l'ecosistema naturale e i relativi microsistemi al fine di salvaguardare le specie minori sia animali che vegetali;
- riporti e movimenti di terra capaci di alterare in modo sostanziale e/o stabilmente il profilo del terreno, salvo le opere di recupero ambientale;
- usi agronomici diversi dai prati, quali i seminativi, se non in limitate porzioni, in quanto nelle varie fasi stagionali si riscontrerebbero ampie superfici denudate;
- il rimodellamento morfologico dei suoli, lo spianamento degli orli o scarpate di terrazzo;
- attività di tipo agricolo che alterino l'equilibrio ecologico e paesistico;
- interventi di trasformazione dei luoghi che determinino la frammentazione di comparti agricoli

produttivi compatti ed unitari.

7. Elettrodotti

Sono consentiti i seguenti interventi:

- privilegiare, dove possibile, la messa in posa di elettrodotti interrati, in modo da non creare ostacolo o turbare la percezione del paesaggio.

Sono vietati i seguenti interventi:

- collocazione di ulteriori diramazioni dell'elettrodotto, al fine di evitare l'alterazione della morfologia e lo stato di naturalità dei luoghi, con effetti negativi dal punto di vista percettivo;
- l'installazione di elettrodotti e di ripetitori radiotelevisivi che possono compromettere il valore complessivo e la percezione del paesaggio;
- la collocazione di nuovi tralicci in aree paesaggisticamente interessanti e importanti da un punto di vista naturalistico e ambientale, al fine di evitare la compromissione dei rispettivi microsistemi.

Articolo 73. Norme paesaggistiche per l'uso agricolo

1. Attività agricola

Sono consentiti i seguenti interventi:

- valorizzazione dell'attività agricola, ai fini della manutenzione fisica ed estetica del territorio boscato;
- dovranno essere salvaguardate e incentivate le colture tradizionali;
- salvaguardia delle colture tradizionali, ed in particolar modo delle modalità e delle tipologie d'impianto nonché del rapporto, paesaggisticamente consolidato rispetto al contesto di riferimento;
- valorizzazione dell'attività agricola, ai fini della manutenzione fisica ed estetica del territorio anche come momento di tutela della funzione di regimazione idraulica degli ambiti.

Sono vietati i seguenti interventi:

- la recinzione delle aree boscate se non strettamente necessarie all'attività zootecnica di tipo estensivo. In tal caso le recinzioni andranno realizzate con materiali naturali e possibilmente locali (steccati) o reti metalliche, al fine di impedire esclusivamente il passaggio agli animali allevati;
- innovazioni nel processo di utilizzo del territorio a fini agricoli, comportanti trasformazioni e rimodellamenti della morfologia del suolo;
- trasformazioni e rimodellamenti della morfologia dei terreni, né modifiche dei caratteri salienti della trama infrastrutturale agricola, strade interpoderali, e reticolo irriguo.

2. Vegetazione

Sono consentiti i seguenti interventi:

- difesa della vegetazione di alto fusto presente nelle campagne;
- le manutenzioni che impediscano l'avanzamento progressivo del bosco e la progressiva cancellazione degli spazi prativi;
- mantenere l'attività di taglio regolamentato del bosco ceduo improntato a criteri naturalistici, favorendo il rinnovo naturale della specie, privilegiando la vocazione delle specie vegetazionali in equilibrio con l'ambiente ed impedendo il taglio a raso del bosco;
- lo sfalcio della vegetazione palustre è ammissibile solo se finalizzato al mantenimento della funzione ecologica delle zone umide;
- va mantenuta e migliorata l'eventuale vegetazione arborea la cui presenza, intorno ai manufatti tradizionali ed all'interno dei vigneti, costituisce elemento di varietà morfologico-cromatica delle forti geometrie d'impianto della coltura in oggetto;
- ripristino e arricchimento arboreo dei sistemi vegetazionali riparali;
- la collocazione lungo le strade di nuovi filari di alberi e di nuove diramazioni della rete irrigua.

Sono vietati i seguenti interventi:

- la sostituzione dei sostegni ai filari con elementi in cemento, preferendo l'utilizzo di elementi lignei.

3. Infrastrutture

Sono consentiti i seguenti interventi:

- è necessario il mantenimento di infrastrutture viarie per gli usi agricoli;
- il mantenimento del fondo stradale in terra battuta.

4. Manufatti

Sono consentiti i seguenti interventi:

- salvaguardia dei manufatti storici a servizio delle colture tradizionali, ed in particolar modo delle modalità e delle tipologie d'impianto nonché del rapporto, paesaggisticamente consolidate, con le morfologie di versante.

Sono vietati i seguenti interventi:

- la realizzazione di opere a sostegno delle infrastrutture agricole in contrasto formale, cromatico e materiale, con il paesaggio agricolo.

Articolo 74. Norme paesaggistiche per gli interventi infrastrutturali

1. Strade

Sono consentiti i seguenti interventi:

- l'eventuale ampliamento delle strade dovrà seguire criteri di corretto inserimento paesistico, seguendo la morfologia naturale (curve di livello, morfologie emergenti, ecc.) ed evitando la realizzazione di muri di sostegno di forte impatto percettivo privilegiando tecniche dell'ingegneria naturalistica;
- le infrastrutture che prevedono opere fuori terra, quali muri di sostegno, o modifiche alla morfologia dei luoghi, nonché adattamenti e rettifiche alla infrastrutture, dovranno essere attentamente valutate rispetto alle condizioni di compatibilità paesistica;
- devono essere previste adeguate opere di mitigazione ove necessarie e opere di deframmentazione già in fase progettuale. Le essenze arboree da utilizzare sono esclusivamente di tipo autoctono.

Sono vietati i seguenti interventi:

- l'asfaltatura delle strade di accesso a cascine e borghi rurali.

2. Sentieri e tracciati

Sono consentiti i seguenti interventi:

- manutenzione dei sentieri esistenti e della relativa segnaletica;
- sistemazione complessiva dell'asse infrastrutturale storico attraverso la riprogettazione della sezione stradale tale da consentire la realizzazione di piste ciclabili e/o opere di arredo urbano per la fruizione pedonale (nuove pavimentazioni, panchine, viali alberati, parcheggi, etc.) in grado di rafforzare il ruolo simbolico del paesaggio in oggetto.
- devono essere previste adeguate opere di mitigazione ove necessarie. Le essenze arboree da utilizzare sono esclusivamente di tipo autoctono.

3. Urbanizzazioni

Sono consentiti i seguenti interventi:

- adattamenti e rettifiche alle infrastrutture di cui sopra sono consentiti a condizione di operare il recupero ambientale della fascia di territorio interessata, e di usare materiali, tecnologie e tipologie dei manufatti, consone rispetto al contesto. A queste stesse condizioni sono ammessi interventi ex-novo relativi ad infrastrutture di interesse comunale come acquedotti, isole ecologiche, raccordi viari, di servizio poderale, di accesso ai nuclei frazionali esistenti, di difesa dei suoli, e di regimazione agro-silvo-pastorale;
- a ridosso degli edifici isolati e dei borghi rurali l'eventuale l'installazione di elettrodotti e di ripetitori radiotelevisivi dovrà rispondere a criteri di compatibilità paesaggistica, senza alterare la morfologia dei luoghi;
- adattamenti e rettifiche alle infrastrutture sono consentiti a condizione di operare il recupero ambientale della fascia di territorio interessata, e di usare materiali, tecnologie conformi ai caratteri tradizionali e che comunque non costituiscano intralcio alla percezione dei fondali visivi e/o elemento di saldatura di soluzioni di continuità fra fasce urbanizzate.

Articolo 75. Comprensorio delle tre Corne

1. Sulla base di un approccio pianificatorio di carattere comprensoriale, è stato possibile individuare un perimetro, condiviso a livello sovracomunale, delle aree a maggiore sensibilità paesaggistica, ambientale e

culturale che risulta caratterizzato da notevoli potenzialità anche dal punto di vista turistico-ricettivo e conseguentemente socio-economico: il “Comprensorio delle tre Corne”. In considerazione della forte valenza collettiva e del prevalente carattere sovralocale della scelta effettuata, i comuni promotori dell’iniziativa intendono recepire tale comparto quale parte integrante del piano dei servizi che è stato redatto a livello comprensoriale.

2. Il comprensorio prevede, in questa prima fase, l’individuazione di alcune località e di alcuni varchi di accesso ritenuti strategici per una migliore promozione dello stesso. Tra questi vanno segnalati:
 - gli elementi a forte valenza turistica come ad esempio la Rocca d’Anfo ed il lago d’Idro;
 - i nuclei frazionali attualmente in fase di abbandono e sottoutilizzazione, citiamo ad esempio le frazioni di Alone, Presegnò, Bisenzio, Avenone Spessio e Levranghe vecchia;
 - gli spazi di interesse ambientale e paesistico facilmente raggiungibili dalle infrastrutture viarie principali; citiamo a titolo esemplificativo i Piani di Lò a Bione e la zona della valle del torrente Abbioccolo a Lavenone.

Tutte le località e gli elementi sopra descritti sono comunque contigui al fitto sistema delle percorrenze e della connettività che caratterizza il Comprensorio. In futuro gli stessi diventeranno fondamentali nodi di interscambio in un sistema più ampio in connessione, non solamente alle infrastrutture per la mobilità privata, ma anche al trasporto pubblico locale.

3. La condivisione del perimetro ha consentito di determinare un “comparto” a carattere comprensoriale, individuato nel PTCP della provincia di Brescia come piano strategico di iniziativa locale (“Valorizzazione del Comprensorio delle 3 Corne della Comunità Montana di Valle Sabbia” **art. 16 delle NTA del PTCP**): i comuni aderenti hanno espresso la precisa volontà di un possibile ulteriore ampliamento in relazione ad altre aggregazioni ed accordi con comuni confinanti sia all’interno della Comunità Montana di Valle Sabbia, ma anche con quelli che, pur appartenenti alla Comunità Montana di Valle Trompia, risultano contigui territorialmente.
4. Impegno comune sarà quello di promuovere, anche in collaborazione con gli enti di interesse sovra locale (Istituti di promozione turistica e socio economica, Comunità Montane, Provincia di Brescia, Regione Lombardia, ecc...), la promozione del comprensorio al fine di valorizzare e mettere a sistema i seguenti elementi principali:
 - le peculiarità culturali, di testimonianza storica, ambientali e paesistiche;
 - una ricettività diffusa, capillare ed improntata al concetto di “villeggiatura”, inteso come soggiorno in luogo “salubre”, di turismo a contatto con la natura, il paesaggio e la storia;
 - una importante e radicata tradizione gastronomica;
 - le produzioni tipiche e le piccole produzioni di nicchia (piccoli frutti, formaggio, insaccati, ecc...);
 - una pluralità di opportunità e modalità di fruizione del territorio.

Tale impegno di promozione territoriale dovrà attuarsi attraverso un progetto strategico comprensoriale all’interno del quale saranno dettagliate ed approfondite le scelte pianificatorie e progettuali necessarie per il raggiungimento degli obiettivi comuni. I contenuti di tale progetto, promosso dai singoli comuni aderenti, saranno coordinati direttamente dalla Comunità Montana della Valle Sabbia a seguito delle proposte delle singole amministrazioni. Il suddetto studio dovrà configurarsi anche come approfondimento a livello di maggiore scala dei contenuti della rete ecologica provinciale e regionale. Tale studio dovrà altresì individuare, anche cartograficamente, gli elementi di valore storico (malghe ecc.) e definire i relativi indirizzi di tutela, anche con riferimento alla scheda II.17 dell’allegato I alle NTA del PTCP.

5. Ciascun comune appartenente al “Comprensorio delle tre Corne” intende impegnarsi particolarmente con una pianificazione e progettazione degli interventi che tenga sempre in debita considerazione anche i territori comunali contermini ed il comprensorio in generale. La scelta di fondo, condivisa da tutte le realtà locali appartenenti al comprensorio o che vi aderiranno, è quella per la quale tutti gli interventi e le proposte devono essere volte alla riqualificazione dell’intero comprensorio, poiché la valorizzazione delle peculiarità individuali non è e non sarà sufficiente ad ottenere adeguata attrattività e riconoscibilità, come invece è possibile mettendo a sistema e promuovendo le specificità di un territorio molto più vasto, ricco e variegato seppur unitariamente riconoscibile.
6. Particolare attenzione dovrà essere posta nella pianificazione e progettazione degli interventi sulle percorrenze e sulla connettività che sono elemento strategico di collegamento fra le diverse realtà territoriali

e consentiranno una fruizione capillare e diffusa del comprensorio. A titolo puramente esemplificativo andrà posta particolare attenzione agli interventi su:

- sentieri montani a fruizione principalmente pedonale o tipo “nordic walking”;
 - percorsi destinati alla mountain bike;
 - strade e percorsi di carattere storico e tematico
 - le ferrate e le arrampicate;
 - i percorsi culturali alla scoperta delle singolarità architettoniche (edifici del culto e della religiosità popolare, resti della tradizione produttiva e dell’archeologia industriale, piccole agglomerati urbani, quasi del tutto abbandonati e in buono stato di conservazione, ecc...);
 - le ippovie (percorsi a cavallo con la possibilità di sosta e pernottamento);
 - le onovie (percorse, particolarmente suggestive, in zone impervie e molto acclivi che potranno essere effettuate solamente con l’ausilio degli asini o dei muli per il trasporto dei bagagli o delle persone), ecc...;
7. Il progetto comporta la ricerca collettiva di finanziamenti, per la realizzazione degli interventi più significativi anche se gli stessi non avranno una ricaduta diretta sul singolo territorio comunale. Si pensi ad esempio a progetti mirati alle zone più rilevanti del comprensorio, spesso caratterizzate da una sostanziale inaccessibilità, per le quali risulta indispensabile ipotizzare infrastrutture a basso impatto.
8. I comuni appartenenti al comprensorio intendono valorizzare le proprie dotazioni ricettive ed alberghiere mettendole a sistema e dunque promuovendone l’inserimento in un circuito di proposte turistiche gestito a livello sovracomunale e diffuso, grazie anche alla messa in rete dei dati e delle informazioni. I comuni promuoveranno la realizzazione di una campagna di immagine con la creazione di un logo del comprensorio, la formazione di un centro unico di prenotazione disponibile sia fisicamente in uno o più dei comuni appartenenti, sia soprattutto virtualmente tramite la rete internet. I comuni inoltre si impegnano a realizzare una programmazione comune di attività culturali, artistiche e ricreative all’interno della quale ciascuna peculiarità territoriale possa essere valorizzata al meglio e sfruttata sinergicamente nel migliore dei modi. Si dovranno evitare accuratamente inutili sovrapposizioni di iniziative e puntare invece a forme di collaborazione al fine di promuovere eventi che assumano un richiamo più vasto e generale.
9. Se alcune scelte puntuali possono non costituire impedimento allo sviluppo del comprensorio, quali le soluzioni diversificate a problematiche comuni, come ad esempio quello delle connessioni e del sistema della fruibilità territoriale, altre scelte possono divenire ostacolo oggettivo per il proseguimento del progetto comprensoriale. Per tali ragioni i comuni aderenti al progetto del “Comprensorio delle tre Corne” si impegnano a non modificare le scelte pianificatorie previste per il comprensorio se non attraverso forme coordinate di accordo, affinché ogni modifica o diversa previsione possa essere valutata all’interno di un orizzonte più ampio e non costituisca impedimento o ostacolo all’obiettivo strategico di valorizzazione generale da cui ciascuna realtà comunale potrà comunque trarre un significativo beneficio in termini di rilancio turistico e socio economico e di appartenenza.
10. Nell’ipotesi di individuazione di funzioni di carattere sovra comunale, sia all’interno che all’esterno del Comprensorio delle 3 Corne, l’Amministrazione comunale, nel cui territorio verrà collocata tale funzione, si impegna a richiedere un nuovo parere di compatibilità con il PTCP della Provincia di Brescia.