

COMUNE DI CASNIGO

Provincia di Bergamo

PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO

ADOZIONE deliberazione del C.C. n. 39 del 29 luglio 2010

PIANO DELLE REGOLE

Modificato a seguito dell'accoglimento delle osservazioni con delib. del C.C. n. 3 del 2 febbraio 2011

all. **A20**

titolo **Norme tecniche di attuazione**

data 7 giugno 2010

agg. 21 giugno 2010

12 aprile 2011

- A** progetto urbanistico
- B** studio socio economico
- C** studio geologico
- D** Valutazione Ambientale Strategica

arch. Marco Tomasi
Confindustria
dott. Renato Caldarelli
dott. Marco Maggi - Era

1. Elementi costitutivi del Piano delle regole	2
2. Articolazione del territorio comunale	2
3. Definizioni	2
4. Limiti di distanza tra i fabbricati, dalle strade, dai confini	5
5. Destinazioni d'uso	5
6. Esame paesaggistico dei progetti	8
7. Edifici isolati di valore storico e architettonico	8
8. Edifici e manufatti di archeologia industriale	8
9. Aree di interesse archeologico e paleontologico	8
10. Aree a tutela di beni storico culturali	9
11. Strade e percorsi storici	9
12. Ambiti di esclusione del recupero dei sottotetti	9
13. Cambio di destinazione d'uso	9
14. Limite di arretramento degli edifici	10
15. Gradi d'intervento per gli edifici nei centri e nei nuclei storici e gli edifici isolati di valore storico e artistico	10
16. Permesso di costruire convenzionato	12
17. Zona R1: centri e nuclei storici	12
18. Zone R2 e R3: residenziali esistenti	13
19. Zona R4: piani attuativi residenziali vigenti	14
20. Interventi con prescrizioni specifiche	14
21. Zona P1: produttiva esistente	17
22. Zona P2: piani attuativi produttivi vigenti	18
23. Zona C1: commerciale	18
24. Insediamenti produttivi esistenti all'esterno delle zone produttive	19
25. Edifici residenziali esistenti all'esterno delle zone residenziali	19
26. Attività commerciali	19
27. Il sistema ambientale	20
28. Provvedimenti di salvaguardia nel sistema ambientale	20
29. Strade e percorsi veicolari nel sistema ambientale	21
30. Edifici residenziali esistenti nel sistema ambientale	21
31. Edifici con altre destinazioni esistenti nel sistema ambientale	22
32. Edificazione nel sistema ambientale	23
33. Insediamenti produttivi esistenti all'esterno delle zone produttive	25
34. Distributori di carburante	25
35. Tutela idrogeologica del territorio	26
36. Vincoli	26
37. Strutture accessorie di pertinenza di fabbricati residenziali e pubblici esercizi	26
38. Parco locale di interesse sovra comunale	28
39. Aree per attività estrattive	28
40. Norme per contenimento dei consumi energetici ed idrici	28
41. Impianti fotovoltaici	29
42. Guida d'intervento per l'edilizia storica e gli spazi aperti	29
43. Ruederi nel sistema ambientale	29
44. Geositi	29

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

PIANO DELLE REGOLE

1. Elementi costitutivi del Piano delle regole

Sono elementi costitutivi del Piano delle regole oltre alle presenti norme le tavole .
In caso di contrasto fra le tavole di diversa scala prevale la tavola di maggior dettaglio.
Tutti gli altri elaborati sono a corredo del PGT.

2. Articolazione del territorio comunale

Il territorio comunale è articolato nei seguenti sistemi:

- sistema insediativo
- sistema ambientale
- servizi ed infrastrutture
- ambiti di trasformazione.

Il sistema insediativo si articola nelle seguenti zone:

- zona R1: centri storici
- zona R2: residenziali esistenti
- zona R3: residenziali esistenti
- zona R4: piani attuativi residenziali vigenti
- zona P1: produttiva esistente
- zona P2: produttiva in piani attuativi vigenti
- zona C1: commerciale

Il sistema ambientale si articola nelle seguenti zone:

- zona A1: aree agricole
- zona A2: aree boscate
- zona A3: aree di valore ecologico ambientale
- zona A5: aree verdi di mitigazione ambientale.

Per i servizi e le infrastrutture si rinvia al piano dei servizi.

Per gli ambiti di trasformazione si rinvia al documento di piano.

Le disposizioni di carattere generale contenute nelle presenti norme (definizioni, limiti di distanza, destinazioni d'uso, ecc.) si applicano nel Documento di piano, nel Piano dei servizi e nel Piano delle regole nonché nei piani attuativi e nei programmi integrati d'intervento.

3. Definizioni

Ambiti del tessuto urbano consolidato

Sono l'insieme di territorio su cui è già avvenuta l'edificazione o la trasformazione dei suoli comprese le aree libere intercluse e le aree di completamento.

Superficie territoriale (St)

E' la superficie complessiva del lotto o del comparto edificatorio al lordo delle aree per le urbanizzazioni primarie e secondarie.

Superficie fondiaria (Sf)

E' la superficie disponibile del lotto edificabile al netto delle aree per urbanizzazioni primarie e secondarie.

Superficie coperta (Sc)

E' la superficie ottenuta dalla proiezione orizzontale del perimetro esterno fuori terra degli edifici comprese le scale esterne con esclusione di sporti di gronda, aggetti e balconi non superiori a m 1,50.

Superficie permeabile (Sp)

E' l'area sistemata a verde (giardino, prato, ecc.) non occupata da edifici, coperture, aggetti, balconi, pavimentazioni non drenanti e costruzioni sotterranee.

Superficie lorda di pavimento (SLP)

E' la somma delle superfici dei singoli piani, inclusi i seminterrati ed i sottotetti, compresi entro il perimetro esterno delle murature, escludendo dal conteggio la parte di muratura perimetrale che supera lo spessore di cm 30.

Sono anche esclusi dal computo:

- i balconi, le terrazze, le coperture praticabili;
- le logge ed i porticati aperti su almeno due lati nel limite del 20% della SLP realizzata;
- le scale comuni interne e quelle interne al servizio di un solo alloggio che costituiscano accesso allo stesso;
- gli ascensori;
- i locali interrati ed i seminterrati che non sporgano più di m 1,20, misurati all'intradosso del primo solaio fuori terra, purché i locali abbiano altezza non superiore a m 2,50;
- i soppalchi aperti;
- i sottotetti o le loro parti con altezza netta inferiore a m 1,50;
- le autorimesse interrate o seminterrate nel limite di 1 mq ogni 3 mq di SLP.

Densità fondiaria (Df)

E' il rapporto tra la SLP complessivamente edificabile e la superficie fondiaria (SF).

Rapporto di copertura (R)

E' il rapporto, espresso in percentuale, tra la superficie coperta (Sc) di tutti i fabbricati fuori terra, compresi quelli accessori e le autorimesse, e la superficie fondiaria.

Fabbricato fuori terra

Si considerano fuori terra i fabbricati o le parti di essi sporgenti dal terreno esistente.

Rapporto di impermeabilizzazione (Im)

E' il rapporto tra la superficie permeabile (Sp) e la superficie fondiaria (Sf).

Distacco dai confini (Dc)

E' la distanza minima dei fabbricati fuori terra dai confini circostanti riferita alla perpendicolare ai confini stessi misurata considerando le scale esterne e escludendo sporti di gronda, aggetti e balconi non superiori a m 1,50.

Distacco fra gli edifici (De)

E' la distanza minima, misurata a raggio fra i fabbricati fuori terra o fra i corpi di fabbrica di un medesimo edificio misurata considerando le scale esterne e escludendo sporti di gronda, aggetti e balconi non superiori a m 1,50.

Distacco dalle strade (Ds)

E' la distanza minima dei fabbricati fuori terra dal confine stradale riferita alla perpendicolare al confine stesso misurata considerando le scale esterne e escludendo sporti di gronda, aggetti e balconi non superiori a m 1,50.

Si definisce confine stradale il limite della proprietà stradale 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.

Altezza degli edifici (H)

E' l'altezza massima raggiungibile dagli edifici misurata dal piano di riferimento all'imposta della copertura in corrispondenza del filo esterno dei muri perimetrali.

In caso di terreno in pendenza l'altezza massima è riferita alla media delle altezze misurate dal piano di riferimento (area delle facciate diviso per lo sviluppo orizzontale dei muri perimetrali senza considerare le rientranze inferiori a m 2,50 e/o ad un terzo della lunghezza complessiva della facciata).

In ogni caso l'altezza degli edifici non potrà in ogni punto della facciata essere maggiore del 25% dell'altezza massima consentita per la zona.

Nelle zone produttive e commerciali l'altezza massima è riferita al punto più alto dell'estradosso della copertura.

Piano di riferimento

E' il terreno sistemato ove questo non sporga dal profilo del terreno naturale; altrimenti è riferito al terreno naturale.

Pendenza delle coperture

La pendenza delle coperture non potrà essere superiore a 35 gradi.

Indice di conversione in mc

La conversione dall'indice di fabbricazione volumetrica (mc/mq) all'indice superficiale (mq/mq) si effettua assumendo che 1 mq di SLP corrisponda a 3 mc.

Edifici esistenti

Sono gli edifici legittimamente assentiti o comunque legalmente edificati esistenti alla data di adozione del PGT.

Aree libere

Si considerano aree libere quelle totalmente inedificate di proprietà del richiedente e che non risultino stralciate, dopo l'adozione del PGT, né dalla sua proprietà se già edificata, né da aree contigue edificate, né gravate da asservimento volumetrico.

Superficie di vendita

In un esercizio commerciale è l'area destinata alla vendita comprendete quella occupata da banchi, scaffalature e simili con esclusione delle aree destinate a magazzini, depositi, locali di lavorazione, uffici, servizi, scale ed ascensori, aree di sosta degli automezzi anche coperte.

Negli esercizi che vendono merci ingombranti, non facilmente amovibili ed a consegna differita (mobilifici, concessionari di autoveicoli, legnami, materiali edili, ecc. e tipologie simili alle precedenti) la superficie di vendita è computata nella misura di un decimo.

4. Limiti di distanza tra i fabbricati, dalle strade, dai confini

La distanza minima fra i fabbricati fuori terra, quando anche una sola delle pareti sia finestrata, è pari all'altezza della facciata del fabbricato più alto con un minimo di m 10.

La distanza minima dei fabbricati dalle strade è di 5 m salvo maggiori distanze previste dal Codice della strada o prescritte dal piano.

La distanza minima dei fabbricati dai confini di proprietà e delle zone destinate a servizi pubblici o ad aree verdi di mitigazione ambientale è pari alla metà dell'altezza massima con un minimo di 5 m.

Sono ammesse distanze inferiori a quelle indicate nei precedenti commi nel caso di gruppi di edifici che formino oggetto di piani attuativi con previsioni planivolumetriche. E' ammessa la deroga alla distanza minima dai confini di proprietà, fermo il rispetto della distanza minima fra edifici, o l'edificazione a confine purché i proprietari confinanti convengano la costituzione di servitù connessa alla predetta deroga mediante atto di impegno sottoscritto registrato e trascritto.

Le distanze sono misurate a squadra e sono da applicarsi anche in caso di soprizzo e/o ampliamento.

5. Destinazioni d'uso

Le destinazioni d'uso principali contemplate dal PGT sono le seguenti:

- residenziale
- produttiva
- terziaria
- commerciale
- agricola
- servizi.

La destinazione d'uso residenziale comprende l'abitazione permanente libera e convenzionata, la residenza sociale e la residenza temporanea.

Le attività di seguito elencate sono ammesse purché non risultino in alcun modo incompatibili o di incomodo alla preminente funzione residenziale per sicurezza, rumori, vibrazioni, emissioni, orari di attività e non determinino incrementi di traffico e di fabbisogno di spazi di sosta.

La compatibilità deve essere dimostrata mediante apposita relazione tecnica, redatta a cura del richiedente, che comprenda eventuali approfondimenti previsti da specifiche normative (impatto acustico, inquinamento luminoso, smaltimento rifiuti, ecc.).

Le attività ammesse sono le seguenti:

- le attività commerciali con superficie di vendita non superiore a 150 mq;
- gli alberghi e le attività ricettive;
- le attività previste per la destinazione d'uso terziaria;
- i magazzini ed i depositi purché con SLP non superiore a 200 mq;
- i laboratori artigianali di servizio nei limiti di mq 200 di SLP a condizione che non producano rumori, vibrazioni, odori molesti ed emissioni inquinanti di qualsiasi tipo.

Le destinazioni d'uso escluse sono le seguenti:

- le attività produttive;
- le attività commerciali con superficie di vendita superiore a 150 mq;
- i locali pubblici per gioco, spettacoli e svago;
- le attività agricole.

La destinazione d'uso produttiva comprende le attività artigianali, industriali e di deposito.

Oltre alla funzione principale sono ammessi:

- gli uffici amministrativi e tecnici, i laboratori, gli spazi di esposizione e di vendita diretta;
- la residenza esclusivamente per i titolari delle aziende e per gli addetti alla custodia e/o alla direzione ed a particolari attività lavorative che richiedano la permanenza del personale;
- le attività commerciali con superficie di vendita non superiore a 150 mq;
- le attività previste per la destinazione d'uso terziaria;
- le attività commerciali all'ingrosso;
- i locali pubblici per giochi, spettacoli e svago.

Le destinazioni d'uso escluse sono le seguenti:

- la residenza salvo la quota prevista per i titolari e gli addetti alla custodia e/o alla direzione;
- le attività commerciali con superficie di vendita superiore a 150 mq;
- le attività agricole.

La destinazione d'uso terziaria comprende gli uffici, le attività direzionali, i centri di servizi, le sedi di associazioni e organizzazioni con SLP non superiore a 200 mq, i centri per il tempo libero, il benessere e lo sport, le attività bancarie, le attività alberghiere e ricettive, le attività per pubblici esercizi (bar, caffè, ristoranti, mense, pizzerie, ecc.).

Oltre alla funzione principale sono ammessi:

- le attività commerciali con superficie di vendita non superiore 150 mq;
- i magazzini ed i depositi purché con SLP non superiore a 200 mq;

- i laboratori artigianali di servizio fino a 200 mq di SLP a condizione che non producano rumori, vibrazioni, odori molesti ed emissioni inquinanti di qualsiasi tipo.

Le destinazioni d'uso escluse sono le seguenti:

- la residenza salvo la quota prevista per i titolari e gli addetti alla custodia e/o alla direzione;
- le attività commerciali con superficie di vendita superiore a 150 mq;
- i locali pubblici per gioco, spettacoli e svago;
- le attività agricole.

La destinazione d'uso commerciale comprende le attività destinate al commercio ed alla vendita con superficie di vendita compresa fra 151 e 1.500 mq.

Oltre alla funzione principale sono ammesse:

- le attività previste per la destinazione d'uso terziaria;
- le attività commerciali all'ingrosso;
- i magazzini ed i depositi;
- i piccoli laboratori artigianali di servizio a condizione che non producano rumori, vibrazioni, odori molesti ed emissioni inquinanti di qualsiasi tipo;
- i locali pubblici per gioco, spettacoli e svago.

Le destinazioni d'uso escluse sono le seguenti:

- la residenza salvo la quota prevista per i titolari e gli addetti alla custodia e/o alla direzione;
- le attività produttive salvo nelle zone appositamente specificate dal Piano delle regole;
- le attività agricole.

La destinazione agricola comprende le funzioni legate conduzione del fondo, all'allevamento ed alla silvicoltura e comprende le attività per la trasformazione e la vendita dei prodotti derivanti dalla conduzione del fondo, le serre, gli annessi necessari alla attività agricola (depositi attrezzi e macchine, silos e serbatoi, locali per la conservazione e la trasformazione dei prodotti del fondo, stalle, ecc.), le abitazioni per i conduttori del fondo.

Oltre alla funzione principale sono ammesse:

- le attività agrituristiche;
 - le attività agricole legate alla promozione dei servizi alla persona ed alla didattica;
 - i servizi tecnologici.
- Le destinazioni d'uso escluse sono le seguenti:
- la residenza;
 - le attività produttive;
 - le attività terziarie;
 - le attività commerciali.

I servizi pubblici e/o di interesse pubblico sono specificati dal Piano dei servizi e comprendono i servizi istituzionali, i servizi per la cultura, lo sport ed il tempo libero, i servizi sociali e sanitari, i servizi per l'istruzione, i servizi religiosi, i servizi tecnologici, i servizi cimiteriali.

6. Esame paesaggistico dei progetti

Tutti i progetti di opere che incidono sull'aspetto esteriore dei luoghi e degli edifici devono, in conformità alla normativa del Piano Paesaggistico contenuto nel Piano Territoriale Regionale della Lombardia, essere oggetto di valutazione paesistica in relazione alla sensibilità dei luoghi, definita dalla "Carta di sensibilità paesaggistica" allegata al PGT.

I criteri da applicare sono quelli di cui alla D.G.R. 8 novembre 2002 "Linee guida per l'esame paesaggistico dei progetti" e gli indirizzi di tutela di cui al PTCP della Provincia di Bergamo ed al Piano Paesaggistico contenuto nel Piano Territoriale Regionale della Lombardia vigente.

Dopo l'approvazione della "Guida d'intervento per l'edilizia storica e gli spazi aperti" di cui all'articolo 42 delle presenti norme nei centri e nuclei storici e per gli interventi sugli edifici nel sistema ambientale, ai sensi dell'articolo 39 comma 12 della normativa del Piano Paesaggistico contenuto nel Piano Territoriale Regionale della Lombardia, qualora il progetto si attenga alle prescrizioni di dettaglio il giudizio paesaggistico si intende positivamente esperito.

7. Edifici isolati di valore storico e architettonico

Il piano individua con specifico segno grafico ed identifica con numero gli edifici di interesse storico e architettonico posti all'esterno dei centri storici.

Tali edifici sono sottoposti a tutela attraverso l'attribuzione, a ciascun edificio, di un grado di intervento di cui all'articolo 15; si applicano inoltre i provvedimenti di tutela relativi agli elementi storici, artistici, documentari da salvaguardare di cui all'articolo 17 (zona R1).

La destinazione d'uso è quella risultante dalla zona in cui gli edifici ricadono; per gli edifici nel sistema ambientale, salvo diversa specificazione, sono ammesse le destinazioni residenziali ed agricola.

Il grado d'intervento attribuito prevale sulle modalità d'intervento e sui parametri edificatori previsti nelle zone in cui gli edifici ricadono.

8. Edifici e manufatti di archeologia industriale

Il piano individua i fabbricati ed i manufatti di archeologia industriale quali elementi di valore storico, documentario ed artistico da tutelare e valorizzare.

Gli interventi relativi a tali elementi sono finalizzati alla salvaguardia dell'edificio e delle sue pertinenze attraverso il mantenimento degli esterni e del contesto. E' facoltà della Commissione del Paesaggio, valutate le caratteristiche dell'edificio, ammettere modifiche alle aperture esterne nonché la sostituzione e/o la modifica delle parti non coerenti con i caratteri dell'edificio e/o successivamente aggiunte o alterate.

9. Aree di interesse archeologico e paleontologico

Le aree di interesse archeologico di tipo areale o puntuale sono individuate sulla base delle indicazioni del Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale: in tale aree ogni intervento di trasformazione del suolo, con particolare riferimento agli scavi, anche di

modesta entità, è subordinato alla autorizzazione da parte della Soprintendenza Archeologica.

10. Aree a tutela di beni storico culturali

Il piano individua con apposito perimetro le aree a tutela di beni storico culturali che caratterizzano l'immagine consolidata dei luoghi al fine di salvaguardarli da sovrapposizioni che ne comprometterebbero l'identità.

Tali aree sono inedificabili; sono inoltre vietate la realizzazione di nuove strade, di piazzali e le significative modifiche della morfologia del terreno.

11. Strade e percorsi storici

Le strade ed i percorsi storici, anche se non espressamente vincolati dal piano, sono soggetti a vincolo di conservazione.

Sono prescritti il mantenimento delle dimensioni esistenti con divieto di allargamento e/o di modifica del tracciato, la conservazione delle pavimentazioni tradizionali esistenti, dei muri di sostegno e di contenimento, dei manufatti di pertinenza (ponti, edicole votive, ecc.) e delle caratteristiche ambientali delle aree limitrofe (morfologia del terreno, corsi d'acqua e relativi manufatti, filari di alberi, siepi, ecc.) nonché il ripristino delle parti alterate.

12. Ambiti di esclusione del recupero dei sottotetti

Il recupero ai fini abitativi dei sottotetti esistenti, ai sensi dell'art. 65 della legge regionale n. 12/05 e successive modificazioni ed integrazioni, è escluso per i seguenti ambiti ed immobili:

- i centri e nuclei storici e gli edifici isolati di valore storico e architettonico ad eccezione degli interventi che non siano in contrasto con i gradi d'interventi attribuiti e non comportino modifica delle altezze di gronda e di colmo esistenti;
- gli ambiti di cui agli interventi specifici;
- gli ambiti di trasformazione individuati dal Documento di piano;
- gli edifici non individuati con la lettera R nel sistema ambientale.

13. Cambio di destinazione d'uso

La destinazione d'uso legittimamente in atto nell'immobile è quella risultante dal relativo provvedimento abilitativo: per i fabbricati di epoca remota in mancanza di provvedimenti abilitativi si fa riferimento alla classificazione catastale originaria.

Il cambio di destinazione d'uso da residenza ad altro uso anche senza l'esecuzione di opere edilizie è subordinato al reperimento, nell'ambito del lotto o in un raggio di 300 m dai limiti dell'area oggetto d'intervento, della dotazione di parcheggi pubblici in rapporto alla destinazione d'uso prevista nella misura indicata dal Piano dei servizi.

Nell'ambito del tessuto urbano consolidato, qualora il reperimento non sia razionalmente realizzabile, è ammessa la monetizzazione della dotazione di parcheggi fino ad una superficie massima di 200 mq.

14. Limite di arretramento degli edifici

Il piano individua con apposito segno grafico il limite di arretramento degli edifici dalle sedi viarie: oltre tale limite non possono essere collocati fabbricati fuori terra o interrati

15. Gradi d'intervento per gli edifici nei centri e nei nuclei storici e gli edifici isolati di valore storico e artistico

Il piano tutela gli edifici nei centri storici e gli edifici di valore storico, artistico ed ambientale all'esterno dei centri storici attraverso l'apposizione, su ogni singolo edificio di un grado d'intervento da I a V.

I gradi d'intervento sono i seguenti:

Grado I

E' finalizzato alla salvaguardia dell'edificio e delle sue pertinenze attraverso il restauro degli esterni con il mantenimento delle parti interne significative e del contesto.

Sono ammessi i seguenti interventi:

- il restauro delle facciate con divieto di modifica delle aperture storiche esistenti: i davanzali, le spalle, le architravi in pietra o in laterizio, le inferriate tradizionali devono essere conservate limitando l'intervento al solo ripristino con eventuale sostituzione con identici materiali e forme delle parti degradate e non recuperabili; sono ammessi il ripristino di aperture chiaramente preesistenti e recentemente chiuse purché coerenti con i caratteri attuali della facciata ed il riadattamento, in coerenza ai caratteri compositivi della facciata, di quelle recentemente alterate; è prescritta la conservazione di marcapiani, fasce, zoccolature, balconi e ballatoi compresi i parapetti, portoni in legno e in genere tutti gli elementi decorativi di facciata limitando l'intervento al solo ripristino con eventuale sostituzione con identici materiali e forme delle parti degradate e non recuperabili; è vietata la chiusura di portici, loggiati, balconi, nonché la formazione di nuovi balconi, scale esterne, pensiline, tettoie, corpi aggettanti. E' ammessa, in coerenza con i caratteri compositivi della facciata, la formazione di nuove aperture.
- il restauro delle coperture che dovranno mantenere l'imposta e l'inclinazione delle falde esistenti con divieto di volumi tecnici emergenti dalla copertura; è ammessa la formazione di lucernari complanari e/o di abbaini sporgenti dalla falda in misura non superiore ad 1/10 della superficie della falda stessa; è vietata la formazione di terrazzi nelle falde;
- gli interventi di ristrutturazione interna nel rispetto delle tipologie strutturali e distributive esistenti e della coerenza fra involucro esterno e organismo complessivo con la conservazione delle murature portanti, delle volte e degli spazi interni particolarmente significativi;

E' prescritta l'eliminazione delle aggiunte incongrue rispetto all'impianto originario ed alle sue stratificazioni coerenti.

Grado II

E' finalizzato al mantenimento dell'involucro esterno dell'edificio anche con modifica delle aperture.

Sono ammessi i seguenti interventi:

- il mantenimento delle murature perimetrali con soppressione, aggiunta o modifica delle aperture nel rispetto dell'eventuale ordine compositivo delle facciate fermo restando il mantenimento, ove esistenti, delle aperture e/o degli elementi di valore storico documentario; in caso di strutture murarie particolarmente degradate o prive di valore storico documentario è ammessa la loro parziale sostituzione; è vietata la formazione di nuovi balconi, scale esterne, pensiline, tettoie, corpi aggettanti;
- il rifacimento delle coperture che dovranno mantenere l'imposta e l'inclinazione delle falde esistenti con divieto di volumi tecnici emergenti dalla copertura; è ammessa la formazione di lucernari complanari e/o di abbaini sporgenti dalla falda, con altezza non superiore a m 1,50 misurati all'estradosso del punto più alto e con larghezza non superiore a m 1,50, in misura non superiore ad 1/10 della superficie della falda stessa; è vietata la formazione di terrazzi nelle falde;
- ; è vietata la formazione di terrazzi nelle falde;
- gli interventi di ristrutturazione interna con il mantenimento degli eventuali spazi interni particolarmente significativi (locali voltati, elementi distributivi verticali e/o orizzontali ecc.).

In rapporto all'entità dell'intervento richiesto è prescritto il riambientamento degli eventuali elementi in contrasto.

Grado III

E' finalizzato al mantenimento dell'impianto urbanistico e riguarda edifici notevolmente trasformati e/o ricostruiti in tutto o in parte che mantengono però la giacitura storica o la coerenza con l'impianto urbanistico.

Per tali edifici è ammessa la ristrutturazione e/o la demolizione e ricostruzione totale o parziale entro i limiti di giacitura, altezza e volumetria esistenti.

Sono inoltre ammessi:

- gli interventi, anche tramite ricostruzione, sulle murature perimetrali con soppressione, aggiunta o modifica delle aperture; è vietata la formazione di nuovi balconi, scale esterne, pensiline, tettoie, corpi aggettanti;
- il rifacimento delle coperture anche con forme diverse fermo restando la quota d'imposta esistente e con pendenza delle falde non superiore al 35% con divieto di volumi tecnici emergenti dalla copertura; è ammessa la formazione di lucernari complanari e/o di abbaini sporgenti dalla falda in misura non superiore ad 1/10 della superficie della falda stessa; è vietata la formazione di terrazzi nelle falde;
- tutti gli interventi di ristrutturazione interna.

Per gli edifici di grado III è facoltà della Commissione per il paesaggio ammettere la realizzazione di balconi di limitate dimensione sulle facciate prospettanti su spazi aperti interni purché ciò non contrasti con la salubrità dei luoghi.

Grado IV

Riguarda edifici recenti e non coerenti con l'impianto urbanistico.

Per tali edifici è ammessa la ristrutturazione e/o la demolizione e ricostruzione totale o parziale entro i limiti di altezza e volumetria esistenti con ammessa modifica della giacitura.

Sono inoltre ammessi:

- gli interventi, anche tramite ricostruzione, sulle murature perimetrali con soppressione, aggiunta o modifica delle aperture; è vietata la formazione di nuovi balconi, scale esterne, pensiline, tettoie, corpi aggettanti;
- il rifacimento delle coperture anche con forme diverse fermo restando la quota d'imposta esistente e con pendenza delle falde non superiore al 35% con divieto di volumi tecnici emergenti dalla copertura; è ammessa la formazione di lucernari complanari e/o di abbaini sporgenti dalla falda in misura non superiore ad 1/10 della superficie della falda stessa;
- tutti gli interventi di ristrutturazione interna.
- Per gli edifici di grado IV è facoltà della Commissione per il paesaggio ammettere la realizzazione di balconi di limitate dimensione sulle facciate prospettanti su spazi aperti interni purché ciò non contrasti con la salubrità dei luoghi.

Grado V

E' finalizzato a liberare un'area da costruzioni o da parti di esse prive di valore ambientale ed in contrasto con il tessuto storico mediante la demolizione.

Sono ammessi, in attesa della demolizione, esclusivamente interventi di manutenzione per necessità igienica e per la salvaguardia della incolumità pubblica e degli immobili confinanti con divieto di cambio di destinazione d'uso.

Per gli edifici nei centri storici e gli edifici isolati di valore storico architettonico è ammessa la deroga alle norme igienico sanitarie.

I locali d'abitazione esistenti che hanno altezza inferiore a quella consentita dalle norme vigenti sono confermati all'uso residenziale con le altezze esistenti così come previsto dall'articolo 1 del Decreto Ministero della Sanità 9 giugno 1999.

16. Permesso di costruire convenzionato

Il piano individua con apposito perimetro o con specifica indicazione le aree dove il permesso di costruire debba essere condizionato alla cessione delle aree ed alla realizzazione della dotazione di parcheggi pubblici e/o di altre aree per servizi indicate in modo specifico dal piano.

Il titolo abilitativo, a condizione di inefficacia, è accompagnato da un impegno unilaterale da trasciversi a cura e spese degli interessati volto a disciplinare la cessione delle aree e la realizzazione di tali parcheggi e delle opere di urbanizzazione primaria pertinenti l'intervento.

17. Zona R1: centri e nuclei storici

Il piano fissa il perimetro dei centri e dei nuclei storici.

La destinazione d'uso di tale zone è quella residenziale.

Per tali zone il piano stabilisce specifiche modalità d'intervento al fine di tutelare i valori storici, artistici ed ambientali attribuendo a ciascun immobile un grado d'intervento di cui all'articolo 15.

I gradi d'intervento e le eventuali prescrizioni relative alle aree libere, alle facciate ed ai manufatti isolati sono riportati nella tavola.

L'altezza massima degli edifici ed il volume massimo ammesso nelle zone R1 sono quelle esistenti salvo specifica previsione del PGT.

Elementi isolati da tutelare

All'interno dei centri e nuclei storici il piano individua con specifica simbologia gli elementi isolati (recinzioni, muri di sostegno, percorsi, manufatti rurali, edicole, ponti, ecc.) di interesse storico e artistico soggetti a tutela per i quali è prescritta la conservazione con ammesso il solo ripristino delle parti degradate o perdute con l'impiego di analoghi materiali e tecniche.

Spazi inedificati

Gli spazi inedificati pavimentati e non pavimentati (cortili, giardini, orti, vigneti, aree agricole, ecc.) dovranno essere mantenuti liberi da manufatti e costruzioni fuori terra, anche provvisorie, di qualunque genere.

In dette aree sono vietate tettoie, autorimesse e costruzioni in genere, recinzioni, alterazioni morfologiche quali ribassamenti o sopralzi.

Il piano individua con apposito segno grafico le aree esterne con pavimentazioni tradizionali per le quali è prescritto il mantenimento e, per le parti alterate o mancanti, il ripristino con materiali e tecniche tradizionali.

Elementi storici, artistici, documentari da salvaguardare

Gli elementi di valore storico, artistico, documentario, indipendentemente dalle modalità d'intervento previste dal piano per gli edifici e per le aree libere, sono vincolati alla conservazione in loco ed al ripristino.

In particolare sono soggetti a vincolo di conservazione, anche se non espressamente vincolati dal piano, i seguenti elementi

- le volte, gli archi, i solai in legno di pregevole fattura;
- i manufatti lapidei storici (contorni di finestre, davanzali, elementi decorativi, scale ecc.);
- gli affreschi e le decorazioni pittoriche in genere sia all'interno che all'esterno degli edifici;
- i manufatti storici in ferro quali inferriate, parapetti, cancelli, recinzioni, ecc.;
- le murature in pietra di pregevole fattura;
- le pavimentazioni in ciottoli o in lastre di pietra di pregevole fattura;
- ogni altro manufatto o elemento che possa avere interesse storico, artistico, documentario.

18. Zone R2 e R3: residenziali esistenti

Il piano classifica, in ragione della loro collocazione e della densità edificatoria, le aree residenziali consolidate di recente formazione nelle zone R2 ed R3.

In tali aree tutti i volumi esistenti alla data di adozione del piano sono confermati.

La destinazione d'uso di dette aree è residenziale.

Per gli edifici esistenti sono consentiti tutti gli interventi inclusi ampliamenti e/o sopralzi nei limiti dei parametri edificatori di zona e inclusa la demolizione e la ricostruzione anche su diverso sedime.

In caso di demolizione e ricostruzione è confermata la SLP esistente alla data di adozione del PGT anche se superiore parametri edificatori di zona.

Sulle aree libere è ammessa la nuova costruzione applicando i seguenti parametri edificatori:

	zona R2
Df	mq/mq 0,50
R	35%
H	m 10,50
Im	minimo 35%

	zona R3
Df	mq/mq 0,30
R	25%
H	m 7,50
Im	minimo 50%

Nelle zone R2 ed R3 possono essere utilizzati i diritti edificatori di cui all'articolo 17 del Piano dei servizi: in tal caso i parametri relativi alla densità fondiaria (Df) sono elevabili del 10%.

Nelle zone R2 ed R3 le norme regionali per il recupero ai fini abitativi dei sottotetti esistenti alla data di adozione del PGT sono applicabili in deroga all'altezza massima di zona fermo restando:

- che l'eventuale traslazione verso l'alto della copertura non potrà eccedere di cm 0,60 rispetto all'altezza esistente;
- che dovrà essere garantito il rispetto delle distanze minime dai confini e dagli edifici.

Nei fabbricati esistenti alla data di adozione del PGT non costituisce incremento della SLP e della SC esistenti la chiusura di scale esterne necessarie all'accesso agli alloggi; tali scale potranno anche essere traslate, fermo restando il rispetto delle distanze dai confini e dai fabbricati, purché ciò determini un miglioramento dello stato dei luoghi.

19. Zona R4: piani attuativi residenziali vigenti

Il piano conferma i piani attuativi vigenti alla data di adozione del PGT.

Per tali aree si continuano ad applicare le norme della convenzione fino alla scadenza della convenzione medesima.

Per i piani attuativi residenziali dopo la scadenza della convenzione, se risultano realizzate tutte le opere di urbanizzazione, si applicano le norme della zona R2.

20. Interventi con prescrizioni specifiche

Il piano identifica con perimetro e numero gli interventi con prescrizioni specifiche indicando, per ciascun intervento, le modalità d'intervento, la destinazione d'uso, i dati dimensionali e tipologici, le eventuali prescrizioni specifiche e le aree per servizi localizzate e/o da localizzare e/o da monetizzare.

Per i piani attuativi si applicano le disposizioni di cui all'articolo 11 delle norme del Documento di Piano.

La dotazione di parcheggi pubblici non è monetizzabile e dovrà essere obbligatoriamente realizzata.

Oltre alla corresponsione degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria è obbligatoria la realizzazione, a totale carico del richiedente, degli allacciamenti ai pubblici servizi necessari all'attuazione dell'intervento.

Gli interventi previsti saranno attuati tramite obbligatoria progettazione unitaria estesa a tutto il comparto perimetrato e potranno essere realizzati anche per stralci.

Salvo diversa specificazione i parametri edificatori assegnati ad ogni intervento comprendono gli eventuali edifici esistenti e confermati.

Gli interventi con prescrizioni specifiche previsti dal piano sono i seguenti:

Intervento specifico 1	
modalità d'intervento	piano attuativo
destinazioni d'uso	residenza
parametri edificatori	SLP mq 3.000 SC mq 1.500 altezza massima m 10,50 superficie drenante 40% della superficie fondiaria inclusa barriera alberata
aree per servizi	parcheggi pubblici da localizzare
prescrizioni	realizzazione di barriera alberata

Intervento specifico 2	
modalità d'intervento	permesso di costruire convenzionato
destinazioni d'uso	residenza
parametri edificatori	SLP mq 1.300 SC mq 500 altezza massima m 10,50 superficie drenante 40% della superficie fondiaria (al netto del parcheggio pubblico)
aree per servizi	parcheggio pubblico localizzato di mq 762 minimo percorso pedonale pubblico di collegamento fra le vie Ruggeri ed Europa con tracciato da definire e larghezza minima di m 2,50

Intervento specifico 3	
modalità d'intervento	permesso di costruire convenzionato
destinazioni d'uso	produttivo
parametri edificatori	SC mq 2.200 altezza massima m 10,50 all'estradosso della copertura
aree per servizi	parcheggi pubblici da localizzare

Intervento specifico 4	
modalità d'intervento	piano attuativo
destinazioni d'uso	produttivo limitato alle sole attività del settore edile
parametri edificatori	4 a non sono ammesse costruzioni: all'esterno delle fasce di rispetto dei corsi d'acqua è ammessa esclusivamente la formazione di piazzali per il deposito di materiali edili. 4b SC mq 2.500 in aggiunta all'esistente altezza massima m 10,50 all'estradosso della copertura
aree per servizi	parcheggi pubblici da localizzare mq 250
prescrizioni	realizzazione della nuova strada pubblica e relativo ponte sul Romna. Gli interventi nelle aree soggette a Piano Cave potranno essere attuati solo dopo la sua scadenza

Intervento specifico 5	
modalità d'intervento	permesso di costruire convenzionato
destinazioni d'uso	residenza
parametri edificatori	SLP mq 400 SC mq 200 altezza massima m 8,50 superficie drenante 40% della superficie fondiaria (al netto del parcheggio pubblico)
aree per servizi	parcheggio pubblico localizzato di mq 650 minimo

Intervento specifico 6	
modalità d'intervento	permesso di costruire convenzionato
destinazioni d'uso	residenza
parametri edificatori	SLP mq 600 SC mq 300 altezza massima m 8,50 superficie drenante 40% della superficie fondiaria (al netto del parcheggio pubblico)
aree per servizi	parcheggio pubblico da localizzare di mq 150 minimo
prescrizioni	è prescritta relazione geologica di dettaglio

Intervento specifico 7	
modalità d'intervento	permesso di costruire convenzionato
destinazioni d'uso	residenza
parametri edificatori	SLP mq 200 altezza massima m 8,50
aree per servizi	cessione delle aree e realizzazione di marciapiedi di larghezza non inferiore a m 1,50 lungo la strada per Gandino

Intervento specifico 8	
modalità d'intervento	permesso di costruire convenzionato
destinazioni d'uso	residenza
parametri edificatori	ampliamento, in aggiunta a quanto stabilito dall'articolo 30 delle NTA, di mq 50 di SLP altezza massima m 7,00 misurati dal livello della strada posta ad est del fabbricato
aree per servizi	l'ampliamento è subordinato a convenzione che definisca le opere di interesse pubblico in carico all'intervento

Intervento specifico 9	
modalità d'intervento	permesso di costruire
parametri edificatori	è ammessa la realizzazione di un balcone sulla facciata sud in corrispondenza del secondo piano

Intervento specifico 10	
modalità d'intervento	permesso di costruire convenzionato
destinazioni d'uso	area destinata attrezzature per attività sportive motociclistiche il fabbricato esistente è ammessa anche la destinazione a residenza
prescrizioni	per il fabbricato esistente si applica il grado d'intervento attribuito; gli interventi sono subordinati: <ul style="list-style-type: none"> - per le aree ricadenti in vincolo idrogeologico e/o coperte da boschi alle autorizzazioni da parte degli enti competenti; - per la parte ricadente nella relativa zona di tutela delle sorgenti a nulla osta dell'ente proprietario delle sorgenti

Intervento specifico 11	
modalità d'intervento	permesso di costruire rilasciato a soggetto in possesso dei requisiti di cui al primo comma dell'articolo 60 delle LR 12/2005
destinazioni d'uso	attrezzature agricole
parametri edificatori	nuova costruzione di tettoia aperta su tutti i lati con superficie coperta di mq 200 ed altezza massima in gronda di m 5,00 con prescritto tetto a due falde con pendenza minima del 30%.

21. Zona P1: produttiva esistente

Il piano individua le zone produttive industriali e artigianali esistenti: in tali zone la destinazione d'uso ammessa è quella produttiva.

Per i fabbricati esistenti è consentita la ristrutturazione, l'ampliamento, il sopralzo, la loro sostituzione totale e/o parziale nonché l'utilizzo dei lotti liberi nel rispetto degli indici di edificabilità di seguito specificati.

La quota di abitazioni per i titolari e gli addetti alla custodia non potrà essere superiore al 15% della SLP totale realizzata con un massimo di mq 200 salvo maggiori quote residenziali esistenti alla data di adozione del piano che si intendono confermate.

Per motivate esigenze produttive i fabbricati di non più di un piano fuori terra e gli impianti tecnologici potranno, verificata la compatibilità ambientale, derogare all'altezza massima prevista.

La realizzazione di eventuali barriere alberate previste dal piano deve essere contestuale all'intervento edilizio.

I parametri edificatori sono i seguenti:

R	50% della superficie fondiaria
H	m 17 misurati all'estradosso della copertura
Im	15% della superficie fondiaria

Nella zona P1 possono essere utilizzati i diritti edificatori di cui all'articolo 17 del Piano dei servizi: in tal caso il rapporto di copertura (R) è elevabile al 65% della superficie fondiaria.

Per le attività produttive ubicate al confine con le zone residenziali, in caso di subentro di nuove attività o di ampliamento di quelle esistenti, si dovrà procedere, sentiti i soggetti competenti in materia ambientale (ARPA, ASL, Provincia), alla valutazione della compatibilità ambientale con le zone residenziali più prossime.

22. Zona P2: piani attuativi produttivi vigenti

Il piano conferma i piani attuativi vigenti e gli interventi soggetti a sportello unico in itinere alla data di adozione del PGT.

Per tali aree si continuano ad applicare le norme della convenzione fino alla scadenza della convenzione medesima.

Per i piani attuativi residenziali dopo la scadenza della convenzione, se risultano realizzate tutte le opere di urbanizzazione, si applicano le norme della zona P1.

23. Zona C1: commerciale

Il piano individua le aree con destinazione commerciale sulle quali esistono o possono essere collocate le medie strutture di vendita (MSV con superficie di vendita non superiore a mq 1.500).

La quota di abitazioni per i titolari e gli addetti alla custodia non potrà essere superiore al 15% della SLP totale realizzata con un massimo di mq 200 salvo maggiori quote residenziali esistenti alla data di adozione del piano che si intendono confermate.

I parametri edificatori sono i seguenti:

Df	SLP 0,60 mq/mq
R	50%
H	m 11,50 misurati all'estradosso della copertura
Im	15% della superficie fondiaria

24. Insediamenti produttivi esistenti all'esterno delle zone produttive

Gli insediamenti produttivi esistenti alla data di adozione del piano e ricadenti in zone diverse da quelle produttive sono soggetti a contenimento dello stato di fatto: per tali insediamenti sono ammessi gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria.

Nel caso in cui l'attività produttiva sia concretamente in atto può essere autorizzata l'esecuzione di opere di aggiornamento tecnologico degli impianti di produzione, di razionalizzazione del lavoro e di miglioramento delle attrezzature di servizio anche qualora tutto questo comporti un aumento non superiore al 10% della SLP esistente alla data di adozione del piano.

La possibilità di realizzare tale ampliamento è condizionata al miglioramento delle condizioni di compatibilità dell'attività produttiva con il contesto ed alla stipula di una convenzione con il Comune che preveda miglioramenti qualitativi dell'insediamento produttivo quali la riduzione dell'impatto ambientale e la formazione di barriere alberate.

Per le attività produttive ubicate al confine con le zone residenziali, in caso di subentro di nuove attività o di ampliamento di quelle esistenti, si dovrà procedere, sentiti i soggetti competenti in materia ambientale (ARPA, ASL, Provincia), alla valutazione della compatibilità ambientale con le zone residenziali più prossime.

25. Edifici residenziali esistenti all'esterno delle zone residenziali

Gli insediamenti residenziali esistenti alla data di adozione del piano e ricadenti in zone diverse da quelle residenziali si applicano le disposizioni di cui all'articolo 30 delle presenti NTA.

26. Attività commerciali

Il piano individua le aree sulle quali esistono o possono essere collocate le medie strutture di vendita (MSV con superficie di vendita non superiore a mq 1.500).

Le medie strutture di vendita si articolano in:

- medie-piccole strutture di vendita con superficie di vendita fino a 300 mq
- medie strutture di vendita con superficie di vendita da 301 mq fino a 1500 mq.

Si intendono esistenti le medie strutture di vendita autorizzate alla data di adozione del PGT fermo restando che l'insediamento di nuove medie strutture di vendita con superficie di vendita da 301 mq fino a 1500 mq è soggetto a piano attuativo e quindi al reperimento e/o monetizzazione delle aree per servizi.

Non sono previste nel territorio comunale grandi strutture di vendita (oltre 1500 mq di superficie di vendita).

La quota di abitazioni per i titolari e gli addetti alla custodia non potrà essere superiore al 15% della SLP totale realizzata con un massimo di mq 120 salvo maggiori quote residenziali esistenti alla data di adozione del piano che si intendono confermate.

Per gli esercizi commerciali di vicinato esistenti alla data di adozione del PGT è ammesso l'ampliamento della superficie di vendita fino a 300 mq con possibilità di monetizzazione degli spazi di sosta eventualmente non reperibili in loco.

27. Il sistema ambientale

Il sistema ambientale si articola nelle seguenti zone:

- zona A1: aree agricole prevalente destinate alla produzione agricola e zootecnica e con finalità di protezione e conservazione;
- zona A2: aree boscate alle quali viene riconosciuta un'alta valenza paesistica, ambientale e per la tutela del suolo;
- zona A3: aree di rispetto e di valore ecologico ambientale costituite prevalentemente da aree naturali e comprendenti le aree verdi residuali o di margine, i giardini privati e le pertinenze prevalentemente a verde di fabbricati aventi funzione di separazione tra le zone e/o di corridoi naturali e/o di salvaguardia idrogeologica;
- zona A4: aree verdi di mitigazione ambientale costituite da barriere alberate di nuova formazione o da potenziare, con funzione di tutela paesaggistica, ambientale e della salute. Tali aree sono destinate esclusivamente alla piantumazione con alberi d'alto fusto, arbusti e siepi coerenti con le caratteristiche paesaggistiche ed ambientali del territorio con divieto di realizzazione di costruzioni anche completamente interrato, di pavimentazioni di ogni genere, di piazzali e di deposito anche temporaneo di materiali. E' ammessa la formazione delle strade limitatamente a quanto necessario a garantire l'accesso all'insediamento. Nella zona A4 è vietata l'apposizione di cartellonistica non legata alla disciplina della mobilità e della segnaletica stradale

Le aree classificate nelle zone A2, A3 ed A4 sono inedificabili ma sono computabili ai fini edificatori esclusivamente per le opere previste dall'articolo 59 della LR 12/2005

Nel sistema ambientale è ammessa la destinazione agricola mentre sono escluse, ad eccezione di quanto riportato nell'articoli 30 e 31, le destinazioni residenziali, produttive, terziarie e commerciali.

28. Provvedimenti di salvaguardia nel sistema ambientale

Nelle zone che fanno parte del sistema ambientale è prescritta la salvaguardia dei filari, delle siepi naturali, delle fasce boscate, delle alberature in genere, dei segni orografici, delle scarpate, dei dislivelli e dei terrazzamenti, dei sentieri, delle mulattiere e dei percorsi agro silvo pastorali ed in generale di tutti gli elementi che contribuiscono alla definizione ed alla qualificazione del paesaggio agrario e naturale.

Per i filari, le siepi naturali, le fasce boscate e le alberature in genere sono ammesse le normali pratiche colturali con divieto, salvo specifica autorizzazione, di taglio a raso e di estirpazione delle ceppaie.

Non è ammesso eliminare o modificare segni orografici, scarpate, dislivelli o terrazzamenti: i muri di sostegno dei terrazzamenti realizzati con tecniche tradizionali sono soggetti a vincolo di conservazione.

Non è ammesso eliminare, interrompere o alterare i sentieri e le strade campestri comunali, vicinali o private di uso pubblico esistenti e/o riportate nelle mappe catastali.

E' vietata la formazione di nuove strade, di piazzali, di aree pavimentate, di depositi di materiali e cose che non siano strettamente attinenti alla conduzione del fondo.

I manufatti di valore storico ed ambientale (ponti, cippi, muri di sostegno, edicole votive, ecc.) sono soggetti a vincolo di tutela anche se non specificatamente individuati dal piano.

E' ammessa la realizzazione di impianti tecnologici completamente interrati quali cisterne per la raccolta dell'acqua piovana, fosse ed impianti per la depurazione degli scarichi, serbatoi per combustibili liquidi e gassosi, ecc.

Le recinzioni, ad esclusione di quelle poste a delimitazione della stretta pertinenza delle strutture edilizie, di quelle connesse al contenimento degli animali al pascolo o installate per ragioni di protezione temporanea delle colture, dovranno essere realizzate con siepi di latifoglie arboree o cespugliose tipiche della zona allevate a portamento libero o controllato con tagli di contenimento o con steccati in legno.

E' ammessa la posa temporanea di reti metalliche di altezza non superiore a m. 1,20, sostenute da pali in legno direttamente infissi nel terreno, a protezione delle siepi sino alla loro affrancazione e, comunque, per non più di tre anni, quando queste si affaccino su spazi pubblici e siano potenzialmente soggette a danneggiamenti.

Le siepi dovranno comunque essere posate rispettando i segni fisici presenti sul territorio e gli elementi che ne caratterizzano il paesaggio.

La realizzazione di recinzioni è subordinata all'approvazione di uno specifico progetto che definisca l'andamento della recinzione in relazione alle caratteristiche morfologiche e paesaggistiche dei luoghi, al reticolo delle viabilità ordinaria e podere pubblica e privata, al reticolo idraulico superficiale, alle eventuali recinzioni preesistenti e alle eventuali preesistenze arboree e arbustive (filari, siepi, ecc.) con cui essa si relaziona o con cui può creare sinergie d'ordine paesaggistico ed ecologico.

Nelle zone boschive è vietata la formazione di qualunque recinzione.

29. Strade e percorsi veicolari nel sistema ambientale

Nella sistemazione della viabilità interpodere, principale e secondaria esistente devono avere una larghezza massima di m 2,50.

E' vietata la realizzazione di nuovi percorsi veicolari salvo i percorsi individuati dal Piano di indirizzo forestale, i brevi tratti necessari al collegamento di fabbricati e/o strutture esistenti alla data di adozione del PGT o all'accesso ad impianti tecnologici di interesse pubblico.

La realizzazione di detti nuovi tratti di strada è comunque subordinata alla verifica della loro compatibilità ambientale, paesistica ed idrogeologica e non dovrà comunque alterare in modo significativo la morfologia del terreno.

30. Edifici residenziali esistenti nel sistema ambientale

Il piano individua con la nomenclatura R gli edifici residenziali esistenti nelle diverse zone del sistema ambientale per i quali è ammessa la destinazione residenziale.

Per tali edifici è consentito l'ampliamento e/o il sopralzo nei limiti dell'altezza di m 6,50 e nella misura del 25% della SLP esistente alla data di adozione del PGT e comunque non superiore a 30 mq di SLP per ciascun edificio.

L'ampliamento ammesso potrà essere realizzato anche per interventi successivi.

E' ammessa la demolizione e ricostruzione nei limiti della SLP esistente maggiorata dell'ampliamento ammesso dal presente articolo.

In caso di demolizione ricostruzione è facoltà della Commissione per il paesaggio ammettere variazioni della giacitura purché ciò produca un miglior inserimento ambientale del fabbricato.

Le norme regionali per il recupero ai fini abitativi dei sottotetti esistenti alla data di adozione del PGT sono applicabili sugli edifici residenziali esistenti alla data di adozione del PGT in deroga all'altezza massima di zona fermo restando che l'eventuale traslazione verso l'alto della copertura non potrà eccedere di 60 cm rispetto all'altezza esistente.

Nelle aree di pertinenza di detti fabbricati sono ammessi gli interventi per la realizzazione di recinzioni, strutture accessorie, autorimesse interrato, ecc. al servizio del fabbricato residenziale; le aree di pertinenza sono quelle risultanti catastalmente alla data di adozione del PGT.

31. Edifici con altre destinazioni esistenti nel sistema ambientale

Per gli edifici con destinazione agro silvo pastorale esistenti alla data di adozione del PGT è ammesso, indipendentemente dai parametri edificatori di zona, l'ampliamento in misura non superiore al 25% della SLP esistente alla data di adozione del PGT e comunque con un massimo di mq 30 di SLP.

Qualora si tratti di edifici di interesse storico e architettonico di cui all'articolo 7 delle presenti NTA l'ampliamento dovrà essere conforme alle disposizioni della Guida d'intervento di cui all'articolo 42 ferma restando la facoltà da parte della Commissione per il paesaggio di imporre particolari prescrizioni per il migliore inserimento ambientale dell'intervento.

Per gli altri edifici nel sistema ambientale che risultino esistenti alla data di adozione del PGT, non siano stati realizzati successivamente al 7 giugno 1980 in funzione della conduzione del fondo e non facciano parte di aziende agricole attive alla data di adozione del PGT è ammessa, oltre alla destinazione agricola e ferma restando la possibilità di ampliamento sopra specificata, la destinazione a residenza subordinata ad atto unilaterale d'obbligo che preveda:

- l'attestazione da parte del richiedente della sussistenza delle condizioni sopra elencate;
- l'impegno al mantenimento ed alla cura del fondo e l'assunzione degli oneri per gli eventuali interventi di sistemazione idrogeologica dello stesso (mantenimento e manutenzione degli scoli, dei muri di sostegno, delle opere di presidio, ecc.);
- l'impegno alla piena assunzione degli oneri necessari alla dotazione dell'edificio dei necessari allacciamenti ai pubblici servizi ed alla realizzazione ed al mantenimento degli impianti necessari allo smaltimento delle acque reflue in conformità alle norme vigenti;
- l'impegno a mantenere e/o ripristinare il pubblico transito su eventuali sentieri e/o percorsi esistenti e/o risultanti dalle mappe catastali nell'ambito del fondo.

Per tutti gli edifici esistenti nel sistema ambientale è comunque ammessa la destinazione ad attrezzature rurali, infrastrutture, depositi, magazzini finalizzati alla conduzione del fondo nonché a residenza dell'imprenditore agricolo e dei suoi dipendenti.

Per tutti gli edifici esistenti nelle zone A1,A2, A3 ed A4 sono consentite le opere di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro, di risanamento conservativo e di ristrutturazione edilizia, di ricostruzione e di ampliamento nei limiti sopra richiamati salvo nei casi in cui si tratti di edifici di valore storico e architettonico per i quali si applicano le modalità d'intervento previste dal grado d'intervento attribuito e salvo quanto specificato per gli edifici contraddistinti dalla lettera R.

Qualora non si tratti di edifici di valore storico e architettonico in caso di demolizione e ricostruzione è facoltà della Commissione per il paesaggio ammettere variazioni della giacitura purché ciò produca un miglior inserimento ambientale del fabbricato.

L'altezza massima ammessa nel sistema ambientale, salvo quanto specificato per gli edifici contraddistinti con la lettera R, è di m 6,50.

Gli edifici contraddistinti con la lettera P sono destinati ad attività produttive per i quali si applicano le disposizioni di cui all'articolo 24.

32. Edificazione nel sistema ambientale

Nelle aree agricole sono ammesse esclusivamente le opere previste dall'articolo 59 della LR 12/2005 da realizzarsi in conformità a quanto disposto dal Titolo III della LR 12/2005.

La possibilità edificatoria finalizzata alla realizzazione di nuove costruzioni, ove ammessa e nei limiti e con le modalità specificate di seguito, è riservata esclusivamente alle opere funzionali alla conduzione del fondo ed alla residenza dell'imprenditore agricolo e dei suoi dipendenti nonché ad attrezzature e infrastrutture produttive quali stalle, silos, serre, magazzini, locali di lavorazione e di vendita dei prodotti agricoli.

La realizzazione di nuovi fabbricati è assentita unicamente mediante permesso di costruire rilasciato esclusivamente ai soggetti di cui al primo comma dell'articolo 60 della LR 12/2005.

La costruzione di nuovi edifici residenziali è ammessa esclusivamente qualora le esigenze abitative non possano essere soddisfatte attraverso interventi di recupero sul patrimonio esistente nel territorio comunale o nel territorio di comuni contermini qualora ne si utilizzino i diritti edificatori.

Al fine di tutelare la valenza paesistica del sistema ambientale e di evitare la frammentazione delle aree agricole la nuova edificabilità, ammessa esclusivamente per le opere previste dall'articolo 59 della LR 12/2005, dovrà essere utilizzata per l'ampliamento degli edifici esistenti e/o, in subordine, per nuove costruzioni collocate nelle immediate vicinanze di edifici ed insediamenti esistenti.

Il rapporto di copertura riferito a tutti gli edifici esistenti o previsti, verificato in rapporto all'area contigua su cui ricade e comunque posta all'interno del territorio comunale non dovrà superare il 10% dell'area.

Nel computo della possibilità edificatoria si tiene conto dei volumi e/o le superfici degli edifici esistenti e confermati in tutte le aree che formano l'azienda anche nel territorio di comuni contermini qualora ne si utilizzino i diritti edificatori.

Gli indici di densità fondiaria da applicare nel sistema ambientale sono i seguenti:

	<i>abitazione dell'imprenditore agricolo</i>		<i>attrezzature ed infrastrutture agricole</i>			<i>serre</i>
	<i>indice fondiario</i>	<i>altezza massima (misurata in facciata)</i>	<i>superficie coperta</i>	<i>superficie coperta per aziende orto- floro- vivaistiche specializzate</i>	<i>altezza misurata all'estradosso nel punto più alto</i>	<i>superficie coperta</i>
A1	0,01 mc/mq	m 6,50	0,05 mq/mq	0,1 mq/mq	7,50 m derogabile per silos	0,30 mq/mq
A2*	0,005 mc/mq		0,01 mq/mq	0,02 mq/mq		
A3*	0,005 mc/mq		0,01 mq/mq	0,02 mq/mq		
A4*	0,005 mc/mq		0,01 mq/mq	0,02 mq/mq		

Il rilascio di permessi di costruire per nuove costruzioni è subordinato alle disposizioni di cui al secondo comma dell'articolo 60 della LR 12/2005.

L'accertamento da parte del Sindaco dell'effettiva esistenza e del funzionamento dell'azienda agricola è da intendersi anche come verifica della congruità delle richieste agli effettivi bisogni dell'azienda.

La richiesta di nuova edificazione dovrà essere accompagnata da un piano di sviluppo aziendale sottoscritto da tecnico abilitato che permetta di valutare la congruità dell'intervento richiesto e le ricadute territoriali e ambientali dell'intervento proposto.

Il piano di sviluppo aziendale, oltre a tutti gli elementi ritenuti significativi per permettere le valutazioni di cui sopra, che potranno variare in relazione ai vari tipi di intervento previsti e alle qualità ambientali dei diversi luoghi interessati, dovrà precisare:

- l'appartenenza del richiedente ad una delle classi di soggetti giuridici titolari di concessione di cui al primo comma dell'articolo 60 della LR 12/2005;
- la forma di conduzione aziendale;
- la consistenza occupazionale dell'azienda, con l'indicazione degli occupati a tempo pieno, a tempo parziale, nonché degli occupati già residenti sui fondi specificando i rapporti di parentela che legano gli occupati al titolare dell'azienda;
- la distribuzione delle qualità colturali e gli indirizzi produttivi aziendali;
- la disponibilità di strutture e di aree poste anche in aree diverse, poste anche in comuni contermini, rispetto a quella su cui si intende intervenire;
- gli interventi previsti, i tempi di attuazione e le previsioni di sviluppo o di nuovo assetto, conseguenti alle opere che si intendono realizzare;
- il tipo di sistemazione idraulica agraria forestale in atto e quella che eventualmente deriverà dalla realizzazione delle opere o dei programmi che si intendono realizzare.

Il permesso di costruire relativo alla realizzazione di edifici residenziali potrà essere rilasciata solo dopo alla realizzazione, o alla disponibilità, delle strutture produttive e alla consolidata e dimostrata esistenza di processi produttivi agricoli.

La realizzazione o l'ampliamento di strutture di protezione delle colture (serre) sarà autorizzata subordinatamente alla valutazione dell'inserimento delle strutture nel

contesto territoriale, con particolare riguardo agli aspetti paesaggistici, al collettamento ed alla regimazione delle acque meteoriche intercettate.

Gli allevamenti di nuova attivazione devono essere situati ad una distanza di 200 m rispetto al limite delle zone residenziali, commerciali e terziarie: tale distanza è elevata a m 400 per gli allevamenti suinicoli ed avicoli. La distanza minima dai corpi idrici principali è di m 50 elevati a m 100 per gli allevamenti suinicoli ed avicoli. Per la riduzione di tali distanze, per le distanze da case isolate e per gli allevamenti esistenti si applicano le disposizioni di cui al paragrafo 3 del D.G. Regione Lombardia 29 dicembre 2005 n. 20109.

33. Insediamenti produttivi esistenti all'esterno delle zone produttive

Gli insediamenti produttivi esistenti alla data di adozione del piano ricadenti in zone diverse da quelle produttive sono soggetti a contenimento dello stato di fatto: per tali insediamenti sono ammessi gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria.

Nel caso in cui l'attività produttiva sia concretamente in atto può essere autorizzata l'esecuzione di opere di aggiornamento tecnologico degli impianti di produzione, di razionalizzazione del lavoro e di miglioramento delle attrezzature di servizio anche qualora tutto questo comporti un aumento non superiore al 10% della SLP esistente alla data di adozione del piano.

La possibilità di realizzare tale ampliamento è condizionata al miglioramento delle condizioni di compatibilità dell'attività produttiva con il contesto ed alla stipula di una convenzione con il Comune che preveda miglioramenti qualitativi dell'insediamento produttivo quali la riduzione dell'impatto ambientale e la formazione di barriere alberate.

34. Distributori di carburante

La collocazione di distributori di carburante è ammessa esclusivamente nelle aree individuate dal PGT con specifica campitura che comprendono sia gli impianti esistenti confermati che i nuovi impianti.

I fabbricati al servizio di tali impianti potranno avere coprire una superficie non superiore al 10% della superficie fondiaria con un'altezza massima in gronda di m 4,00 e dovranno rispettare una distanza minima dai confini di m 5.

Le pensiline completamente aperte sui lati potranno coprire un'area non superiore al 30% della superficie fondiaria, avere un'altezza massima, misurata nel punto più alto, di m 7,00; essere collocate ad una distanza dai confini di m 5 ed una distanza dalle strade di m 3.

Per quanto non previsto dal presente articolo valgono le norme nazionali e regionali vigenti, in particolare quelle contenute nel Regolamento Regionale 13 maggio 2002 n. 2.

Le autorizzazioni per la collocazione di distributori di carburante debbono considerarsi di natura precaria e possono essere revocate in ogni tempo per comprovati motivi di interesse pubblico.

35. Tutela idrogeologica del territorio

Tutti gli interventi previsti sul territorio comunale sono soggetti alla norme contenute nella “Componente geologica, idrogeologica e sismica del PGT” ai sensi della L.R. 12/2005 e secondo i criteri della D.G.R. n. 8/7374/2008 che sono parte integrante della normativa di piano.

36. Vincoli

Per le aree interessate da vincoli derivanti dalla legislazione vigente si applicano le relative disposizioni di legge che prevalgono sulle norme del PGT.

I vincoli gravanti sul territorio comunale, individuati nella tavola A3 “Carta dei vincoli”, sono i seguenti:

- vincoli relativi a beni ambientali e a beni storico-monumentali e culturali;
- vincoli archeologici e paleontologici;
- vincoli di rispetto stradale;
- vincoli relativi ad elettrodotti;
- vincoli di rispetto cimiteriale;
- vincolo idrogeologico;
- vincoli di rispetto idraulico;
- vincolo di rispetto degli impianti per le acque destinate al consumo umano.

37. Strutture accessorie di pertinenza di fabbricati residenziali e pubblici esercizi

Si definiscono costruzioni accessorie nelle zone residenziali R1, R2, R3 e per gli edifici residenziali esistenti nel sistema ambientale i manufatti al servizio di edifici residenziali esistenti quali verande, serre, gazebo, pergolati e casette in legno.

Per esse dovrà essere presentata al Comune una richiesta di Permesso di Costruire o Denuncia di Inizio Attività, così come previsto dal D.P.R. n. 380/2001.

La loro costruzione è ammessa nelle aree private di pertinenza sistemate a giardino nelle zone residenziali R1, R2, R3 e per gli edifici residenziali esistenti nel sistema ambientale senza il computo della superficie coperta e della SLP ammessi per la zona, purché abbiano i seguenti requisiti:

- la superficie lorda di pavimento complessiva delle diverse costruzioni accessorie potrà avere una superficie non superiore ai 25 mq. Tale superficie viene calcolata riferendosi ad 1/40 della superficie fondiaria residenziale, comprensiva delle aree di pertinenza e del fabbricato principale. In caso di estrema esiguità del lotto, sarà comunque possibile realizzare strutture accessorie per una superficie massima di 9 mq;
- per ogni giardino pertinenziale è consentita l’installazione al massimo di due singole e diverse strutture scelte tra: verande, serre, gazebo, pergolati e casette in legno;
- nel caso in cui una delle strutture da installare sia una serra il limite massimo della superficie ammessa viene innalzato da 25 a 30 mq totali;
- le diverse costruzioni dovranno avere un aspetto architettonico armonizzato a quello dell’edificio principale, con almeno uno spiovente;
- una struttura fissa e rigida.

VERANDA:

La veranda dovrà essere addossata alle pareti del fabbricato principale e potrà essere utilizzata come luogo di soggiorno temporaneo. Potrà essere realizzata con struttura in metallo o legno e chiusure in vetro o materiale plastico trasparente ad esclusione della copertura.

La superficie lorda di pavimento massima è di 16 mq e l'altezza media massima è di m 2,60, con altezza massima di m 3,00.

SERRA:

La serra dovrà essere utilizzata esclusivamente per il ricovero delle piante e potrà essere di tipo autoportante o di tipo addossato al fabbricato

Potrà essere realizzata con struttura in metallo o legno e chiusure in vetro o materiale plastico trasparente.

La superficie lorda di pavimento massima è di 30 mq e l'altezza massima è di m 2,50 nel punto esterno più alto.

GAZEBO:

Il gazebo dovrà essere aperto su tutti i lati ed esclusione della copertura.

La superficie lorda di pavimento massima è di 16 mq e l'altezza massima è di m 2,50 nel punto esterno più alto.

PERGOLATO:

il pergolato, dovrà essere addossato alle pareti del fabbricato principale ed avere tutti i lati aperti compresa la copertura.

Potrà essere realizzato con struttura in metallo o legno.

La superficie lorda di pavimento massima è di 16 mq e l'altezza massima è di m 2,50 nel punto esterno più alto.

CASSETTA IN LEGNO:

la casetta in legno dovrà essere utilizzata esclusivamente per il ricovero di attrezzi da giardino, utensili vari, giochi.

La superficie lorda di pavimento massima è di 8 mq e l'altezza massima è di m 2,50 nel punto esterno più alto.

Non è ammesso, in zona residenziale, ogni altro genere di struttura (baracche, tettoie) se non quelle provvisorie dovute alla presenza di cantieri, cessati i quali dovranno essere smantellate.

Nelle zone residenziali non è ammessa la costruzione di costruzioni accessorie per piccoli allevamenti come pollai, conigliere, ecc.

ESERCIZI PUBBLICI:

Le strutture precarie ammesse per i fabbricati destinati a pubblici esercizi sono l'insieme degli elementi mobili o smontabili o comunque facilmente rimovibili che costituisce, delimita e arreda lo spazio per il ristoro all'aperto annesso ad un locale di pubblico esercizio di somministrazione.

Tali elementi potranno essere addossati all'edificio o isolati e comprendono tavoli, sedie, arredi, pedane, elementi di delimitazione, ombrelloni, tende a sbraccio, coperture e strutture leggere con possibilità di chiusura perimetrale stagionale.

La superficie massima ammessa è di 30 mq con un'altezza massima media di m 2,50 ed un'altezza massima non superiore a m 3,00.

Per tutte le strutture elencate nel presente articolo per la distanza dai confini si applicano le disposizioni del Codice Civile per gli edifici (minimo m 1,50) salvo accordo scritto con il confinante.

Per la distanza dai fabbricati si applicano le disposizioni del Codice Civile per gli edifici (minimo 3 m).

Le costruzioni accessorie predette dovranno avere una sporgenza di gronda non oltre cm 40, compreso il canale di gronda stesso.

38. Parco locale di interesse sovra comunale

Il PGT individua il perimetro del Parco locale di interesse sovra comunale (PLIS).

Le aree comprese entro tale perimetro sono destinate alla conservazione attiva e passiva di specie animali e vegetali, di associazioni vegetali, di biotopi, di formazioni geologiche, di valori scenici e panoramici, alla promozione ed allo sviluppo delle attività agro - silvo - zootecniche ed alla fruizione turistica, ricreativa ed educativa compatibili con gli ecosistemi naturali.

All'interno del perimetro del PLIS si applicano le disposizioni del presente PGT salvo disposizioni sovracomunali più restrittive.

39. Aree per attività estrattive

Le aree per attività estrattive sono individuate sulla base del vigente Piano cave le cui indicazioni, per periodo di validità, prevalgono su quelle del presente PGT.

Alle scadenze del periodo di validità del Piano cave in tali zone, salvo specifica previsione del piano, è ammesso esclusivamente il recupero ambientale, la piantumazione e la rinaturalizzazione dei luoghi con divieto di realizzazione di nuove costruzioni.

In tali zone, alla scadenza del periodo di validità del Piano cave, sono vietate le destinazioni d'uso residenziali e produttive incluso il commercio ed il terziario.

Qualora previsto dal Piano dei servizi in tali zone potranno essere collocati servizi pubblici e/o di interesse pubblico.

40. Norme per contenimento dei consumi energetici ed idrici

Negli edifici di nuova costruzione, pubblici e privati, al fine di ridurre l'impatto ambientale ed energetico e di ridurre i costi di gestione è fatto obbligo di contenere il fabbisogno energetico per il riscaldamento, il condizionamento, l'illuminazione e la produzione di acqua calda favorendo il ricorso a fonti rinnovabili di energia o assimilabili ed attuando i provvedimenti che possono ridurre il disperdimento energetico e favorire gli apporti energetici gratuiti.

Gli edifici di nuova costruzione con destinazione residenziale o terziaria dovranno garantire il rispetto della classe energetica B.

Gli impianti per l'utilizzo dell'energia solare non sono considerati ai fini del conteggio dell'altezza massima.

Al fine di ridurre il consumo di acqua potabile tutti gli edifici di nuova costruzione devono dotarsi di cisterna per la raccolta delle acque meteoriche proveniente dai tetti di dimensione non inferiore ad 1 mc ogni 60 mq di superficie scoperta da utilizzare per l'irrigazione delle aree a verde.

41. Impianti fotovoltaici

L'installazione di impianti di energia rinnovabile mediante fotovoltaico integrati o collocati sulla copertura di edifici o manufatti è ammessa in tutto il territorio comunale. Nei centri e nuclei storici e negli edifici isolati di valore storico e architettonico è ammessa esclusivamente l'installazione di impianti integrati nella copertura.

Gli impianti isolati (non integrati o collocati sulla copertura) con potenzialità non superiore a 20 kW possono essere realizzati in tutto il territorio comunale.

La realizzazione degli impianti è consentita con le modalità stabilite dalle norme vigenti e previa l'acquisizione del parere ambientale se in zona di vincolo.

42. Guida d'intervento per l'edilizia storica e gli spazi aperti

L'Amministrazione comunale entro sei mesi dall'entrata in vigore del PGT dovrà integrare il Regolamento edilizio con la "Guida per l'intervento sull'edilizia storica e sugli spazi aperti" contenente le prescrizioni, gli indirizzi e gli esempi relativi all'intervento sull'edilizia storica e sulle relative aree di pertinenza all'interno ed all'esterno dei centri e nuclei storici.

43. Ruederi nel sistema ambientale

Nel sistema ambientale i fabbricati ridotti a rudere potranno essere ricostruiti solo per il volume geometrico esistente e chiaramente riconoscibile al momento della richiesta d'intervento.

L'altezza massima ammessa sarà quella delle murature o dei loro tratti esistenti e chiaramente riconoscibili così come risultanti dallo stato di fatto al momento della richiesta fermo restando che i fabbricati o le loro porzioni crollate perdono ogni diritto volumetrico.

44. Geositi

Il geosito del "Bacino di Lefte" è soggetto ai provvedimenti di salvaguardia previsti dall'articolo 22 della normativa del Piano Paesaggistico del Piano Territoriale Regionale della Lombardia vigente.