

# PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO 2025

Adeguamento del PGT al PTCP

Comune di **Casnigo**

## PIANO DELLE REGOLE

normativa

ADOZIONE                      deliberazione del C.C. n.  
APPROVAZIONE                deliberazione del C.C. n.

Gennaio 2025

A cura di

**Arch. Filippo Simonetti**

**Pianif. Terr. Fabio Bagattini**

Aggiornamento delle norme del PGT 2011



## Sommario

<b>NORMATIVA DEL PIANO DELLE REGOLE .....</b>	<b>3</b>
1. Elementi costitutivi del Piano delle regole e sua articolazione .....	3
2. Definizioni .....	3
3. Destinazioni d'uso .....	6
4. Esame paesaggistico dei progetti .....	9
5. Edifici isolati di valore storico e architettonico .....	9
6. Edifici e manufatti di archeologia industriale .....	9
7. Aree di interesse archeologico e paleontologico.....	9
8. Aree a tutela di beni storico culturali .....	9
9. Strade e percorsi storici.....	10
10. Ambiti di esclusione del recupero dei sottotetti.....	10
11. Cambio di destinazione d'uso.....	10
12. Limite di arretramento degli edifici .....	10
13. Gradi d'intervento per gli edifici nei centri e nuclei storici e per edifici isolati di valore storico e artistico .....	10
14. Permesso di costruire convenzionato .....	13
15. Ambito R1: centri e nuclei storici .....	16
16. Ambiti R2 e R3: residenziali recenti.....	17
17. Piani attuativi di previsione .....	18
18. Ambito P1: produttiva esistente.....	18
19. Ambiti P2: piani attuativi produttivi e SUAP vigenti .....	19
20. Ambito P3: produttiva - commerciale.....	19
21. Insediamenti produttivi esistenti all'esterno degli ambiti produttivi.....	20
22. Insediamenti produttivi esistenti in aree a rischio idrogeologico.....	20
23. Ambito C1: commerciale.....	20
24. Parcheggi .....	20
25. Edifici residenziali esistenti all'esterno delle zone residenziali .....	21
26. Edifici residenziali esistenti nelle zone produttive.....	21
27. Attività commerciali .....	21
28. Il sistema ambientale .....	21
29. Provvedimenti di salvaguardia nel sistema ambientale.....	22
30. Strade e percorsi veicolari nel sistema ambientale.....	23
31. Edifici residenziali esistenti nel sistema ambientale .....	23
32. Edifici con altre destinazioni esistenti nel sistema ambientale .....	23
33. Edificazione nel sistema ambientale .....	24
34. Distributori di carburante.....	26
35. Tutela idrogeologica del territorio .....	27
36. Vincoli .....	27
37. Rete ecologica comunale .....	27
38. Aree per attività estrattive .....	27
39. Ruederi nel sistema ambientale .....	27
40. Geositi.....	28
41. Locali per il gioco d'azzardo lecito .....	28
42. Proposte di intervento non conformi alle disposizioni di PGT .....	28
43. Applicazione degli indici urbanistici e perequazione .....	28
<b>ALLEGATO N.1 - DISPOSIZIONI PER LA QUALITÀ DEGLI INTERVENTI DI TRASFORMAZIONE DEL SUOLO E DEI FABBRICATI.....</b>	<b>30</b>
1. Premessa .....	30

2.	Glossario .....	30
3.	Prescrizioni di qualità edilizia per gli interventi nel nucleo di antica formazione .....	33
4.	Prescrizioni di qualità edilizia per gli interventi nel tessuto urbano da consolidare .....	34
5.	Prescrizioni di qualità specifiche per la riqualificazione di ambiti urbani obsoleti.....	36
6.	Prescrizioni di qualità ambientale per gli interventi negli ambiti produttivi.....	37
7.	Prescrizioni tipologiche ed ambientali per gli interventi nei territori agricolo-naturalistici .....	37
8.	Disposizioni relative alla rete ecologica comunale.....	41
9.	Strutture accessorie di pertinenza di fabbricati residenziali e pubblici esercizi .....	42
10.	Strutture accessorie nelle zone agricole .....	44
11.	Illuminazione degli spazi aperti .....	45
<b>ALLEGATO N.2 - DISPOSIZIONI PER LA PEREQUAZIONE.....</b>		<b>46</b>
1.	Premessa .....	46
2.	Modalità di cessione dei diritti edificatori .....	46
3.	Modalità di acquisizione dei diritti edificatori .....	48

## Normativa del piano delle regole

### 1. Elementi costitutivi del Piano delle regole e sua articolazione

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.

Il Piano delle Regole classifica il territorio comunale nei seguenti sistemi:

- sistema insediativo
- sistema ambientale
- servizi ed infrastrutture

Il sistema insediativo si articola nei seguenti ambiti:

- R1: centri e nuclei storici
- R2: residenziale recente
- R3: residenziale recente di frangia urbana
- P1: produttivo
- P2: produttivo in piani attuativi vigenti
- P3: produttivo commerciale misto
- C1: commerciale

Il sistema ambientale si articola nei seguenti ambiti:

- A1: aree agricole
- A2: aree boscate
- A3: aree verdi di mitigazione ambientale.
- A4: aree sottoposte a ripristino ambientale.

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

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.

### 2. Definizioni

#### Ambiti del tessuto urbano consolidato

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

#### Superficie territoriale (ST)

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

#### Superficie fondiaria (SF)

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

#### Superficie coperta (SCOP)

È 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.

Ai fini della determinazione della SCOP non si computano gli incrementi di spessore in deroga ammessi dall'Allegato 1.

#### Superficie permeabile (SP)

Porzione di superficie territoriale o fondiaria priva di pavimentazione o di altri manufatti permanenti, entro o fuori terra, che impediscano alle acque meteoriche di raggiungere naturalmente la falda acquifera. Le pavimentazioni con capacità drenante sono computate in relazione alla loro effettiva prestazione, come evidenziato nelle relative specifiche tecniche.

#### Superficie lorda (SL)

Per Superficie lorda, esistente o di progetto, si intende la somma di tutte le superfici lorde dei singoli piani agibili e/o abitabili, fuori e dentro terra, comprese nel profitto perimetrale esterno dell'edificio ad esclusione di:

- i balconi, le terrazze, le coperture praticabili;
- le logge ed i porticati aperti su almeno due lati nel limite del 20% della SL 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 SL.
- locali comuni condominiali e locali per i servizi tecnici del fabbricato condominiale;
- intercapedini e bocche di lupo;
- superfici per gazebi in riferimento a quanto indicato dall'art. 9 dell'Allegato 1.

Per le sole attività produttive:

- impianti per il trattamento e lo smaltimento di rifiuti liquidi, solidi o gassosi;
- apparati tecnologici esterni, volumi tecnici emergenti dalla copertura, silos, piani di carico purché coordinate con la composizione del fabbricato (entro il limite max del 15% della SL esistente) purché coordinate con la composizione del fabbricato; in caso di nuovi edifici tali apparati, per quanto tecnologicamente possibile, dovranno essere contenuti nella sagoma dell'edificio;
- tettoie a sbalzo dagli edifici fino a m. 3.00, tettoie aperte a protezione di parcheggi, porticati liberi per passaggi coperti esterni, coperture;
- tettoie aperte di collegamento tra capannoni nel limite del 20% della Scop ammissibile, qualora utilizzate solo a fine di carico e scarico merci e stoccaggio temporaneo.

Inoltre, ai fini dell'incentivazione al risparmio energetico, non rientrano nel calcolo della SL e dell'altezza degli edifici:

- lo spessore eccedente i 30 cm dei tamponamenti perimetrali, dei muri perimetrali portanti, nonché dei tamponamenti orizzontali e dei solai, fino ad un massimo di ulteriori 25 cm per gli elementi verticali e/o di copertura, e di 15 cm per quelli orizzontali intermedi, a condizione che il maggior spessore contribuisca al miglioramento dei livelli di coibentazione termica, acustica o di inerzia termica in conformità alla vigente normativa;
- l'intero spessore delle murature perimetrali qualora ricorrano le condizioni di cui

all'art. 12 della l.r. 33/207;

- le serre solari con funzione bioclimatica, se giustificate da un progetto di ottimizzazione energetica;
- locali per gli impianti tecnici del fabbricato se finalizzati ad un progetto di ottimizzazione dei consumi energetici e di risparmio delle risorse
- locali caldaia destinati ad impianto di cogenerazione che determini valori di consumo conformi a quanto previsto dalla normativa vigente;
- gli spazi tecnici necessari ai progetti di bioarchitettura.

Il valore della SL ottenuto attraverso i parametri urbanistici del presente piano, qualora ne ricorrano le condizioni, è da modificarsi in relazione alle modalità ed ai coefficienti di cui all'allegato 2.

#### Indice di edificabilità fondiaria (IF)

Quantità massima di superficie edificabile su una determinata superficie fondiaria, comprensiva dell'edificato esistente. Ai fini della determinazione dell'IF non si tiene conto quindi delle operazioni quali frazionamenti, trasferimenti di proprietà, ecc. avvenuti dopo il 27/09/2017.

#### Indice di copertura (IC)

È il rapporto tra la superficie coperta (SCOP) di tutti i fabbricati fuori terra, compresi quelli accessori e le autorimesse, e la superficie fondiaria. Le singole norme d'ambito possono definire specifiche eccezioni.

#### Fabbricato fuori terra

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

#### Indice di impermeabilità fondiaria (IPF)

È il rapporto tra la superficie permeabile (SP) e la superficie fondiaria (SF).

#### Carico urbanistico ammissibile

Rappresenta la massima possibilità edificatoria di un'area per ogni forma di costruzione, comprese le dotazioni territoriali riconosciute dal Piano dei Servizi.

#### Diritti edificatori

Sono le disponibilità edificatorie di una porzione territoriale o di un fabbricato. Sono evidenziate nell'allegato 2 alle presenti norme e si possono utilizzare entro i limiti del carico urbanistico ammissibile. I diritti edificatori sono commercializzabili entro i limiti delle presenti norme.

#### Dotazioni Territoriali

Sono definite come dotazioni territoriali infrastrutture, servizi, attrezzature, spazi pubblici o di uso pubblico e ogni altra opera di urbanizzazione e per la sostenibilità (ambientale, paesaggistica, socioeconomica e territoriale) prevista dalla legge o dal piano. Esso sono da realizzarsi con le modalità previste nel Piano dei Servizi, sia per iniziativa pubblica che con il concorso dell'iniziativa privata.

#### Edificabilità minima

Rappresenta la misura minima ammissibile dell'intervento di trasformazione dei luoghi mediante nuova costruzione.

### Lotto

Si intende l'unità catastale di riferimento al netto delle urbanizzazioni già realizzate o già previste alla data di adozione del Piano delle Regole.

I lotti si considerano liberi solo quando sono ineditati e non oggetto di successivi frazionamenti dopo l'adozione del PGT. I lotti si intendono comunque liberi anche in presenza di fabbricati accessori, la cui SL, qualora esistenti, è tuttavia da considerarsi nel calcolo del carico urbanistico ammissibile.

Nel caso di fabbricati prevalentemente residenziali classificati come tipologia 2.2 in riferimento all'articolo 8.5, il lotto di riferimento corrisponde all'area originariamente computata sia ai fini volumetrici che di superficie coperta per la realizzazione del complesso originario nel suo insieme, così come risultante dal relativo atto autorizzativo.

### Piano di riferimento

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

### Indice di conversione in mc

La conversione dall'indice di fabbricazione volumetrica (mc/mq) all'indice superficario (mq/mq) si effettua assumendo che 1 mq di SL 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 (mobilitici, concessionari di autoveicoli, legnami, materiali edili, ecc. e tipologie simili alle precedenti) la superficie di vendita è computata nella misura di un decimo.

### Definizioni relative alla riduzione del consumo di suolo

Per le seguenti definizioni si fa riferimento al Glossario contenute nell'Integrazione al PTR:

- superficie agricola;
- superficie urbanizzata;
- superficie urbanizzabile;
- superficie libera non urbanizzabile;
- suolo libero;
- consumo di suolo.

## **3. 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, ovvero fino a 300mq in caso di ampliamento di attività preesistente;
- gli alberghi e le attività ricettive;
- le attività previste per la destinazione d'uso terziaria;
- i magazzini ed i depositi purché con SL non superiore a 200 mq;
- i laboratori artigianali di servizio nei limiti di mq 200 di SL 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 ad eccezione di quelle fino a 300mq dovute ad ampliamento di attività precedente;
- 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 SL non superiore a 200 mq, i centri per il tempo libero, il benessere e lo sport, le attività bancarie, le attività alberghiere e ri-

cettive, 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 SL non superiore a 200 mq;
- i laboratori artigianali di servizio fino a 200 mq di SL 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 amministrativi, i servizi di sostegno alla cultura, i servizi sociosanitari, i servizi abitativi, le attrezzature per l'istruzione, le attrezzature religiose, le aree a verde attrezzate e impianti sportivi, i parcheggi, i cimiteri, i servizi tecnologici e ambientali, la mobilità pubblica e privata, i percorsi, sentieri e piste ciclopedonali.

#### **4. 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.

Nei centri e nuclei storici e per gli interventi sugli edifici nel sistema ambientale, qualora il progetto si attenga alle prescrizioni di dettaglio della "Guida d'intervento per l'edilizia storica e gli spazi aperti" approvata con delibera di C.C. n. 7 del 12 aprile 2012 e suoi aggiornamenti il giudizio paesaggistico si intende positivamente esperito.

#### **5. Edifici isolati di valore storico e architettonico**

Il piano individua con specifico segno grafico gli edifici di interesse storico e architettonico posti all'esterno dei centri storici. Tali edifici sono identificati con numero e schedati all'interno dell'allegato al Documento di Piano "indagine sugli edifici isolati di interesse storico ambientale".

Tali edifici sono sottoposti a tutela attraverso l'attribuzione, a ciascun edificio, di un grado di intervento di cui all'articolo 13 delle presenti Norme; si applicano inoltre i provvedimenti di tutela relativi agli elementi storici, artistici, documentari da salvaguardare di cui all'articolo 15 (ambito 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.

#### **6. Edifici e manufatti di archeologia industriale**

Il piano individua nelle tavole PR1 e PR4 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. È facoltà della Commissione del Paesaggio, valutate le caratteristiche dell'edificio, ammettere modifiche alle aperture esterne e la sostituzione e/o la modifica delle parti non coerenti con i caratteri dell'edificio e/o successivamente aggiunte o alterate.

#### **7. Aree di interesse archeologico e paleontologico**

Le aree di interesse archeologico di tipo areale o puntuale sono individuate nelle tavole PR1 e PR4 sulla base delle indicazioni del Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale: in tali aree ogni intervento di trasformazione del suolo, con particolare riferimento agli scavi, anche di modesta entità, è subordinato alla autorizzazione da parte della Sovrintendenza Archeologica.

#### **8. Aree a tutela di beni storico culturali**

Il piano individua con apposito perimetro nella tavola PR1 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.

## **9. Strade e percorsi storici**

Le strade ed i percorsi storici individuati in tav. PR4, e 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.

## **10. 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 nel sistema ambientale non individuati con la lettera R.

## **11. 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.

## **12. Limite di arretramento degli edifici**

Il piano individua in tav. PR 1 con apposito segno grafico, quale fascia di rispetto stradale, il limite di arretramento degli edifici dalle sedi viarie: oltre tale limite non possono essere collocati fabbricati fuori terra o interrati.

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

Il piano tutela gli edifici nei centri e nuclei storici attraverso l'apposizione ad ogni singolo edificio di un grado d'intervento da I a V nella tavola PR 2. Gli edifici di valore storico, artistico ed ambientale all'esterno dei centri storici sono individuati nella tavola PR1 con apposita simbologia, su di essi vige il grado di intervento II salvo dove espressamente indicato.

Le disposizioni previste dai gradi d'intervento potranno essere motivatamente derogate attraverso la richiesta di parere preventivo corredata da relazione contenente la descri-

zione dello stato di fatto, delle trasformazioni, degli elementi di pregio esistenti, la documentazione fotografica, i disegni di stato di fatto, di raffronto e di progetto.

Il parere preventivo è espresso dalla Commissione del paesaggio.

Le disposizioni contenute nella "Guida d'intervento per l'edilizia storica e gli spazi aperti" approvata con delibera di C.C. n. 7 del 12 aprile 2012 e suoi aggiornamenti sono facoltative per gli edifici di grado III e IV.

I gradi d'intervento sono i seguenti:

### Grado I

È 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 conservati 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. È 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 della coerenza fra involucro esterno e organismo complessivo con la conservazione degli spazi interni particolarmente significativi;

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

### Grado II

È 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 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;

- 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

È 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 e/o terrazzi nelle falde in misura non superiore ad 1/10 della superficie della falda stessa; è vietata la formazione di terrazzi nelle falde che comportano modifica delle gronde;
- 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.

### Grado V

È 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.

Gli interventi di isolamento interno dei fabbricati oggetto di specifico grado di intervento rappresentati nelle tavole PR1 e PR2 e volti a raggiungere una riduzione minima del 10 per cento dei limiti di trasmittanza previsti dal decreto legislativo 19 agosto 2005, n. 192, e successive modificazioni, consentono di generare diritti edificatori corrispondenti al maggiore spessore determinato da tali interventi. Per gli edifici compresi nei centri e nuclei storici rappresentati in tav PR2, tali diritti sono utilizzabili solo al fine dell'iscrizione nel registro dei diritti edificatori cedibili, salvo che per la chiusura di portici e loggiati, laddove ammesse; per gli altri edifici, rappresentati in tav PR1, tali diritti sono utilizzabili solo per ampliamenti funzionali al loro recupero, da realizzarsi in riferimento alle prescrizioni del regolamento edilizio e assoggettati al parere favorevole della commissione per il paesaggio.

#### **14. Permesso di costruire convenzionato**

Il piano individua con apposito perimetro o con specifica indicazione, come riportato nelle tabelle seguenti, le aree dove il permesso di costruire debba essere condizionato a specifiche prestazioni definite dal Piano delle Regole e/o 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, oltre alle eventuali specifiche prestazioni, la cessione delle aree e la realizzazione di tali parcheggi e delle opere di urbanizzazione primaria pertinenti l'intervento.

Sono considerati interventi di riqualificazione di ambiti urbani obsoleti e subordinati alla redazione di permesso di costruire convenzionato tutti gli interventi edilizi di integrale ristrutturazione o demolizione e ricostruzione o nuova costruzione non compresi in piani attuativi e riguardanti lotti di misura pari o superiore a 1.200 mq o a mq 500 di SL, ovvero fabbricati superiori a 800 mq di SL all'interno del nucleo di antica formazione. La convenzione dovrà prevedere quanto a tal fine indicato all'art.5 dell'Allegato 1: in caso di interventi di riqualificazione di ambiti urbani obsoleti con incremento di almeno il 10% della SL preesistente, è dovuta la cessione al Comune di aree e opere per la mobilità dolce in coerenza con le indicazioni eventualmente presenti nel Piano delle Regole. Gli importi di tali cessioni e opere possono essere detratti dagli importi del contributo di costruzione nel suo complesso.

<b>PCC 1</b>	<b>via Agro del Castello</b>
destinazioni d'uso	produttivo
parametri edificatori	si applicano le disposizioni della zona P1
aree per servizi o prescrizioni specifiche	Realizzazione di parcheggio pubblico lungo la via Castello. Realizzazione dell'area verde di mitigazione ambientale con percorso ciclopeditonale di fruibilità pubblica, con estensione come da tav. PR1. L'area deve contenere una barriera alberata di spessore minimo di m 10, posta tra il percorso di uso pubblico e il confine della superficie produttiva come indicato in tav. PR1.

<b>PCC 2</b>	<b>via Europa</b>
destinazioni d'uso	residenziale
parametri edificatori	SL 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 o prescrizioni specifiche	parcheggio pubblico di mq 400 minimo con accesso da via Europa; percorso pedonale pubblico di collegamento fra le vie Ruggeri ed Europa con tracciato da definire e larghezza minima di m 2,50

<b>PCC 3</b>	<b>Via Trieste</b>
destinazioni d'uso	residenza
parametri edificatori	SL mq 200 altezza massima m 8,50
aree per servizi o prescrizioni specifiche	cessione delle aree e realizzazione di marciapiedi di larghezza non inferiore a m 1,50 lungo via Trieste

<b>PCC 4</b>	<b>Poliplast 3</b>
destinazioni d'uso	produttivo
parametri edificatori	Superficie massima ammessa per il piazzale: mq 2200, con estensione comunque non maggiore di quanto specificato in tav. PR1. Tale superficie è inedificabile.
aree per servizi o prescrizioni specifiche	Realizzazione dell'area verde di mitigazione con percorso ciclopedonale di fruibilità pubblica, con estensione come da tav. PR1. L'area deve contenere una barriera alberata di spessore minimo di m 10, posta tra il percorso di uso pubblico e il confine della superficie produttiva come indicato in tav. PR1.

<b>PCC 5</b>	<b>Ex-Domade 2</b>
destinazioni d'uso	Produttivo in ambito naturale
parametri edificatori	Utilizzo delle volumetrie della ex-fornace, previa completa demolizione di tutti i fabbricati della stessa e rinaturalizzazione dell'area come da prescrizioni, al fine dell'ampliamento del capannone esistente, secondo i seguenti parametri: Superficie massima di progetto 750,00 mq H max di progetto 6 m alla gronda; 8,5 m all'estradosso del colmo Volume massimo di progetto 4.000, mc
aree per servizi o prescrizioni specifiche	Rinaturazione dell'area indicata con apposito tratteggio in tav. PR1 (aree sottoposte a ripristino ambientale) con rimozione totale dei volumi costruiti esistenti, ripristino della permeabilità dei terreni ove compromessa e piantumazione di specie arboree e arbustive autoctone sul 50% dell'area rinaturalizzata.

<b>PCC 6</b>	<b>Riduzione di piano attuativo (ex-AT A)</b>
destinazioni d'uso	residenziale
parametri edificatori	SF mq 2400, pari alla superficie precedentemente impermeabilizzata. Si applicano i parametri di ambito R2
aree per servizi o prescrizioni specifiche	Monetizzazione delle aree a standard, computate come da piano attuativo, finalizzata alla realizzazione, anche in tempi diversi, del percorso pubblico di collegamento tra via Europa e via Trieste.

<b>PCC 7</b>	<b>Riduzione di piano attuativo (ex-AT B2)</b>
destinazioni d'uso	residenziale
parametri edificatori	Si applicano i parametri d'ambito R3
aree per servizi o prescrizioni specifiche	Monetizzazione delle aree a standard, computate come da piano attuativo, finalizzata alla realizzazione, anche in tempi diversi, del marciapiede su via Flignasco. Nel caso in cui l'attuazione degli interventi determini la diminuzione di superficie boscata, prevedere piantumazione di una fascia arborea-arbustiva sul lato nord, con specie autoctone coerenti con il contesto.

<b>PCC 8</b>	<b>Riduzione di piano attuativo (ex-AT B1)</b>
destinazioni d'uso	residenziale
parametri edificatori	Si applicano i parametri d'ambito R3
aree per servizi o prescrizioni specifiche	Monetizzazione delle aree a standard, computate come da piano attuativo, finalizzata alla realizzazione, anche in tempi diversi, del marciapiede su via Flignasco. Nel caso in cui l'attuazione degli interventi determini la diminuzione di superficie boscata, prevedere piantumazione di una fascia arborea-arbustiva sul lato nord, con specie autoctone coerenti con il contesto.

<b>PCC 9</b>	<b>Ex-Scamoter</b>
destinazioni d'uso	Produttivo in ambito naturale
parametri edificatori	È ammessa la demolizione e ricostruzione nei limiti della SC esistente maggiorata del 10%, subordinata a convenzione come da piano attuativo.
aree per servizi o prescrizioni specifiche	Rinaturalizzazione della porzione di piazzale confinante con la sponda del torrente Romna per lo spessore di m 5 tramite rimozione della pavimentazione impermeabile e piantumazione di filare di specie arboree coerenti con il contesto.

<b>PCC 10</b>	<b>Cilas Alpina</b>
destinazioni d'uso	parcheggio
parametri edificatori	Superficie massima di parcheggio ammessa: 530 mq (posteggio e aree di manovra inclusi) secondo sagoma specificata in tav. PR1.

aree per servizi o prescrizioni specifiche	Parcheggio da realizzarsi con pavimentazione permeabile e inverdita. Marciapiede su strada provinciale da realizzare in concomitanza con creazione del nuovo parcheggio.
--	---

### 15. Ambito R1: centri e nuclei storici

Il piano fissa il perimetro dei centri e dei nuclei storici. La destinazione d'uso dell'ambito R1 è quella residenziale. Per tale ambito 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 13. I gradi d'intervento e le eventuali prescrizioni relative alle aree libere, alle facciate ed ai manufatti isolati sono riportati nella tavola.

Le altezze massime degli edifici nell'ambito R1 sono quelle esistenti salvo specifica previsione del PGT.

All'interno del perimetro dell'ambito R1, il carico urbanistico ammissibile si esprime, in relazione alle caratteristiche degli spazi e dei fabbricati preesistenti, quale conferma della SL attuale, qualora legittimamente realizzata. I diritti edificatori esistenti corrispondono al carico urbanistico ammissibile al netto delle possibilità di chiusura di portici e loggiati che, laddove ammesse, richiedono acquisizione di specifico diritto edificatorio. Sono comunque fatti salvi eventuali diritti edificatori confermativi di fabbricati non rappresentati nella cartografia di Piano.

#### Elementi isolati da tutelare

All'interno dei centri e nuclei storici il piano individua, nella tavola PR2, con specifica simbologia gli elementi isolati e/o puntuali (muri di recinzione, pavimentazioni, colonne, pilastri, portici, androni) 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 in tavola PR2 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

### **16. Ambiti R2 e R3: residenziali recenti**

Il piano classifica, in ragione della loro collocazione e della densità edificatoria, le aree residenziali di recente formazione quali ambiti R2 ed R3. L'ambito R3 è di frangia urbana. 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 sopralti nei limiti dei parametri edificatori di zona e inclusa la demolizione e la ricostruzione anche su diverso sedime. Tali interventi devono rispettare i requisiti di qualità previsti nell'allegato 1.

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

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

Ambiti	Diritti edificatori	Carico Urbanistico ammissibile	IC	H	IPF
R2	mq/mq 0,50	mq/mq 0,55	45%	m 10,50	minimo 35%
R3	mq/mq 0,40	mq/mq 0,45	35%	m 7,50	minimo 50%

Negli ambiti R2 e R3 nelle aree non permeabili, non sono considerate nel rapporto IC le strutture coperte, ma libere su almeno 3 lati, poste a copertura di parcheggi per una superficie massima di mq 15 per ogni unità immobiliare.

Negli ambiti R2 ed R3 possono essere utilizzati i diritti edificatori di cui all'articolo 43 delle presenti norme. In questi ambiti 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 con le limitazioni di cui all'art. 4 dell'allegato 1 alle presenti norme, fermo restando:

- che l'eventuale traslazione verso l'alto della copertura non potrà eccedere di m 0,60 rispetto all'altezza massima di zona o, se l'altezza esistente è maggiore, all'altezza esistente;
- che, in caso di sporgenza dal perimetro dell'edificio, dovrà essere garantito il rispetto delle distanze minime dai confini e dagli edifici.

Negli ambiti R2 e R3, per gli alloggi collocati nei sottotetti di fabbricati esistenti alla data di adozione del PGT, con le limitazioni di cui all'art. 4 dell'allegato 1 alle presenti norme, è ammessa la traslazione verso l'alto della copertura fino a m 0,60 in più rispetto all'altezza massima di zona o, nel caso l'altezza esistente sia maggiore, rispetto all'altezza esistente, allo scopo di migliorare le caratteristiche degli alloggi (isolamento termico, installazione di impianti, raggiungimento delle altezze minime abitabili).

Nei fabbricati esistenti alla data di adozione del PGT non costituisce incremento della SL 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.

### **17. Piani attuativi di previsione**

Il piano identifica con perimetro e numero i piani attuativi previsti, indicando per ciascun 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 essi, 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 a ogni intervento comprendono gli eventuali edifici esistenti e confermati.

I piani attuativi previsti sono i seguenti:

<b>PA 1</b>	<b>Via S. Carlo</b>
destinazioni d'uso	residenza
parametri edificatori	SL mq 3.000 SC mq 1.500 H max m 10,50 superficie drenante 40% della superficie fondiaria inclusa barriera alberata
aree per servizi	parcheggi pubblici da localizzare
prescrizioni	realizzazione di barriera alberata

### **18. Ambito P1: produttiva esistente**

Il piano individua gli ambiti destinati ad attività produttive industriali e artigianali esistenti: in tali ambiti la destinazione d'uso ammessa è quella produttiva.

Per i fabbricati esistenti è consentita la ristrutturazione, l'ampliamento, il soprizzo, 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 SL 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:

Diritti Edificatori	SL esistente
Carico Urbanistico ammissibile	SL = 2 IC
IC	60% della superficie fondiaria
H	m 12 misurati all'estradosso della copertura. m. 17 per magazzini automatizzati. Sono comunque ammesse altezze preesistenti.
IPF	15% della superficie fondiaria

Nella zona P1 possono essere utilizzati i diritti edificatori di cui all'articolo 43 delle presenti norme.

Negli ambiti P1, nelle aree non permeabili, non sono considerate nel rapporto IC le strutture coperte, ma libere su almeno 3 lati poste a copertura di parcheggi.

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. Gli interventi nelle aree produttive devono essere coerenti con i requisiti di qualità espressi dall'art. 6 dell'allegato 1 alle presenti norme.

#### **19. Ambiti P2: piani attuativi produttivi e SUAP vigenti**

Il piano conferma i piani attuativi vigenti, i SUAP convenzionati 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 produttivi, dopo la scadenza della convenzione, se risultano realizzate tutte le opere di urbanizzazione, si applicano le norme dell'ambito P1.

Allo scadere della convenzione, e per tutti i successivi interventi, l'ambito sarà regolato dalle prescrizioni per l'ambito P1.

#### **20. Ambito P3: produttiva - commerciale**

Il piano individua le aree con destinazione produttiva - commerciale sulle quali, oltre alle attività produttive di cui all'ambito P1, 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 SL 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:

Diritti edificatori	SL= 0,60 mq/mq
Carico urbanistico ammissibile	SL= 0,80 mq/mq
IC	50% della superficie fondiaria
H	m 11,50 misurati all'estradosso della copertura
IPF	15% della superficie fondiaria

## **21. Insediamenti produttivi esistenti all'esterno degli ambiti produttivi**

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 SL 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 e sancisca l'impegno all'ottemperamento di quanto previsto all'art. 6 dell'allegato 1.

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. Insediamenti produttivi esistenti in aree a rischio idrogeologico**

Nelle zone P1 e P3 il piano individua le aree ricadenti in area a rischio idrogeologico (classe di fattibilità 4 e/o area di rispetto del reticolo idrico minore): tali aree, computabili ai fini edificatori, sono consolidate allo stato di fatto con ammessi i soli interventi di manutenzione e restauro e con divieto di cambi di destinazione d'uso che determinino un incremento del rischio.

## **23. Ambito 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 SL 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:

Diritti edificatori	SL= 0,50 mq/mq
Carico Urbanistico Ammissibile	SL= 0,70 mq/mq
IC	50%
H	m 11,50 misurati all'estradosso della copertura
IPF	15% della superficie fondiaria

## **24. Parcheggi**

Gli edifici di nuova costruzione dovranno essere dotati di spazi per parcheggi pertinenziali nella misura minima di 1 mq ogni 3 mq di SL.

Gli spazi di parcheggio comprendono i parcheggi scoperti all'interno e/o all'esterno della recinzione, le autorimesse ed i relativi spazi di manovra.

Le autorimesse sotterranee realizzate ai sensi dell'articolo 9 della legge 122/1989 dovranno essere comprese entro il profilo preesistente del terreno e potranno essere ricavate in corrispondenza delle aree scoperte di pertinenza, a condizione che vengano rispettate le superficie drenanti.

Nei parcheggi pubblici e privati con capienza superiore a 10 posti auto è prescritta la sistemazione a verde alberato di una superficie minima di mq 1,5 per ogni posto auto.

In ogni caso il numero dei posti auto (dimensione minima m 5 x 2,50) realizzati non dovrà essere inferiore a quelli risultanti dalla superficie dell'area destinata a parcheggi divisa per 25.

## **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 e produttive si applicano le disposizioni di cui all'articolo 31 delle presenti Norme.

## **26. Edifici residenziali esistenti nelle zone produttive**

Per gli edifici con destinazione residenziale esistenti alla data di adozione del piano situati nelle zone produttive sono ammessi gli interventi di ristrutturazione e/o di ampliamento e/o cambio d'uso fino al 50% della SL residenziale esistente alla data di adozione del PGT con un massimo di mq 100 di SL.

## **27. Attività commerciali**

Il piano individua, nella tavola PR1, 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 SL 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.

## **28. Il sistema ambientale**

Il sistema ambientale si articola nei seguenti ambiti:

- A1: aree agricole prevalentemente destinate alla produzione agricola e zootecnica e con finalità di protezione e conservazione;
- A2: aree boscate alle quali viene riconosciuta un'alta valenza paesistica, ambientale e di tutela del suolo;

- A3: 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, su di esse vige divieto di realizzazione di costruzioni anche completamente interrato, di pavimentazioni di ogni genere, di piazzali e di deposito anche temporaneo di materiali. È ammessa la formazione delle strade limitatamente a quanto necessario a garantire l'accesso all'insediamento. Negli ambiti A3 è vietata l'apposizione di cartellonistica non legata alla disciplina della mobilità e della segnaletica stradale.

Le aree classificate negli ambiti A2, A3 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 negli articoli 31 e 32, le destinazioni residenziali, produttive, terziarie e commerciali.

## **29. 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. È 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.

All'interno del sistema ambientale il piano individua, nella tavola PR4, con specifica simbologia gli elementi isolati (recinzioni, muri di sostegno, percorsi, manufatti rurali, cippi, sorgenti, 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. Tali elementi sono soggetti a vincolo di tutela anche se non specificatamente individuati dal piano.

È 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. È 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 ter-

ritorio 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.

### **30. Strade e percorsi veicolari nel sistema ambientale**

Nella sistemazione della viabilità interpodere, la viabilità principale e secondaria esistente deve mantenere una larghezza massima di m 2,50.

È 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.

### **31. Edifici residenziali esistenti nel sistema ambientale**

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

Per tali edifici, qualora non assoggettati a specifico grado d'intervento, è consentito, subordinatamente all'acquisizione dei corrispondenti diritti edificatori, l'ampliamento e/o il sopralzo nei limiti dell'altezza di m 6,50 e nella misura del 25% della SL esistente alla data di adozione del PGT e comunque non superiore a 30 mq di SL per ciascun edificio. L'ampliamento ammesso potrà essere realizzato anche per interventi successivi.

Qualora la destinazione residenziale dell'edificio avvenga mediante modifica dalla precedente destinazione d'uso, l'acquisizione dei diritti edificatori è necessaria anche per tale modifica. Per i medesimi è ammessa la demolizione e ricostruzione nei limiti della SL 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 in deroga all'altezza massima di zona con le limitazioni di cui all'articolo 4 dell'allegato 1, 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.

### **32. 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 SL esistente alla data di adozione del PGT e comunque con un massimo di mq 30 di SL.

Qualora si tratti di edifici di interesse storico e architettonico di cui all'articolo 5 delle presenti Norme, l'ampliamento è possibile solo qualora espressamente previsto dal grado d'intervento e con le modalità eventualmente previste dalla "Guida d'intervento per l'edilizia storica e gli spazi aperti" approvata con delibera di C.C. n. 7 del 12 aprile 2012 e suoi aggiornamenti, 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
- l'acquisizione dei corrispondenti diritti edificatori in caso di ampliamento e per la destinazione a uso residenziale.
- il rispetto di quanto previsto agli art. 7 dell'allegato 1 alle presenti norme

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 negli ambiti A1, A2, A3 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.

Per gli edifici produttivi esistenti nel sistema ambientale è ammesso, senza incremento di R, l'ampliamento non superiore al 10% della SL esistente alla data di adozione del PGT con le modalità previste dall'articolo 24 delle presenti norme.

### **33. Edificazione nel sistema ambientale**

Nel sistema ambientale 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 di-

pendenti 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 se ne 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 se ne utilizzino i diritti edificatori.

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

	ABITAZIONE DELL'IMPREDITORE AGRICOLO		ATTREZZATURE ED INFRASTRUTTURE AGRICOLE			SERRE
	indice fondiario	altezza massima (misurata in facciata)	superficie coperta	superficie coperta per aziende ortofloro-vivaistiche specializzate	altezza misurata all'estradosso nel punto più alto	superficie coperta
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 rilasciato 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.

### **34. Distributori di carburante**

La collocazione di distributori di carburante è ammessa esclusivamente nelle aree individuate con specifica campitura in tavola PR1, 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 alle norme contenute nella “Componente geologica, idrogeologica e sismica del PGT” ai sensi della L.R. 12/2005.

### **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 nelle tavole DP5 “Carta dei vincoli”, sono i seguenti:

- vincoli relativi a beni ambientali e a beni storico-monumentali e culturali;
- vincoli archeologici e paleontologici;
- vincoli di tipo paesaggistico;
- vincoli di rispetto stradale;
- vincoli relativi ad elettrodotti;
- vincoli di rispetto cimiteriale;
- vincoli di tipo idrogeologico;
- vincoli di rispetto idraulico;
- vincolo di rispetto degli impianti per le acque destinate al consumo umano;
- vincolo di rispetto degli impianti per la depurazione delle acque reflue;
- vincoli relativi agli usi civici;
- vincoli di ambito agricolo strategico.

### **37. Rete ecologica comunale**

La rete ecologica comunale, rappresentata in tav. PR3, si articola in corridoi ecologici, nodi della rete, aree di supporto, varchi, zone di riqualificazione ecologica ed elementi di criticità. Per essi, all’articolo 8 dell’allegato 1, sono espressi gli obiettivi di governo, sono formulati prescrizioni specifiche e stabilita l’ammissibilità di costruzioni e manufatti.

Ogni zona della rete ecologica comunale è soggetta alle disposizioni di cui all’art.8 dell’allegato 1 alle presenti norme; qualora contrastanti, prevalgono sulla specifica disciplina d’ambito. In caso di sovrapposizione di zone prevale la disciplina più restrittiva.

### **38. 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.

Alla scadenza 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.

### **39. Ruedri nel sistema ambientale**

Nel sistema ambientale i fabbricati ridotti a rudere potranno essere ricostruiti, mediante acquisizione dei corrispondenti diritti edificatori, 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.

#### **40. Geositi**

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

#### **41. Locali per il gioco d'azzardo lecito**

L'installazione di apparecchi per il gioco d'azzardo lecito è vietata in locali che si trovino a una distanza inferiore a 500 metri (misurati a raggio) da istituti scolastici di ogni ordine e grado, asili nido d'infanzia, luoghi di culto, impianti sportivi, strutture residenziali o semiresidenziali operanti in ambito sanitario o sociosanitario, strutture ricettive per categorie protette, circoli ricreativi, sedi di associazioni, luoghi di aggregazione giovanile e oratori.

Per la salvaguardia della caratteristica dei luoghi, per tutelare le categorie di soggetti maggiormente vulnerabili e per prevenire fenomeni di gioco d'azzardo patologico e tenuto conto dell'impatto sul contesto e sulla sicurezza urbana, dei problemi connessi con la viabilità e il disturbo della quiete pubblica è vietata l'installazione nei seguenti luoghi sensibili:

- centro storico (zona R1);
- lungo tutto il tracciato della via Serio (S.P. n. 45);
- lungo tutto il tracciato della via Lungo Romna (S.P. n. 42).

#### **42. Proposte di intervento non conformi alle disposizioni di PGT**

Il Piano di Governo del Territorio con l'obiettivo del rinnovo del paesaggio urbano e di attuazione dell'Agenda Strategica del Documento di Piano in coerenza agli obiettivi e strategie del Piano Territoriale Regionale favorisce la promozione di proposte progettuali private capaci di perseguire obiettivi generali di sua riqualificazione. A tal fine prevede la possibilità di proporre all'esame paesistico anche proposte non conformi alle sue disposizioni. L'eventuale valutazione positiva di tali proposte, unita alla verifica del RUP della loro coerenza con l'Agenda strategica del Documento di Piano ed alla verifica da parte della Giunta Comunale della coerenza con gli obiettivi del mandato amministrativo di cui alla delibera di Consiglio Comunale n. 41 del 31/7/2023, ed eventualmente aggiornamenti seguenti, darà luogo all'avvio del procedimento specifico di variante al fine della conformazione del PGT e dell'attuazione della proposta.

Fatte salve le verifiche di cui al capoverso precedente, non vi è necessità di variante qualora la non conformità non comportasse variazione negativa del bilancio comunale del consumo di suolo e fosse riconducibile ai seguenti aspetti:

- destinazione d'uso esclusa dalle singole norme di zona, qualora corredata dalla dimostrazione, anche semplificata, di non negatività del suo impatto sull'ambiente e sul paesaggio; per essa è comunque necessario provvedere al reperimento delle eventuali dotazioni territoriali in eccedenza rispetto all'attività originaria;
- variazione degli indici di piano contenute nel 10%;
- modifica del grado di intervento di cui all'art.14.

#### **43. Applicazione degli indici urbanistici e perequazione**

Ogni lotto interno al perimetro urbanizzato, come definito all'art. 2, con esclusione delle strade pubbliche e private e dei relativi marciapiedi, qualora integrati nella sezione stradale, è conside-

rato avente un carico urbanistico ammissibile per gli usi compatibili con quanto previsto dal Piano delle Regole.

Il Piano di Governo del Territorio opera mediante la distinzione tra il carico urbanistico ammissibile dell'area ed il diritto edificatorio della stessa, come definiti all'art. 2. Solo laddove i due valori non risultano coincidenti, e con le modalità disciplinate dal presente articolo, è ammessa la commercializzazione dei diritti eccedenti.

I fabbricati utilizzati quale dotazione territoriale, essendo finalizzati al sostegno ed alla qualificazione della comunità, non determinano impiego di diritti edificatori.

Al fine della valutazione dei diritti e del carico urbanistico ammissibile il Piano delle Regole si riferisce alla situazione catastale esistente all'atto dell'adozione del Piano. I valori di riferimento per ogni mq di SL di diritto edificatorio e per ogni mq di area base al netto dei diritti edificatori sono stabiliti dal Documento di Piano e possono essere oggetto di variazione con semplice e motivata delibera di Giunta Comunale. Tale valore costituisce impegno per l'amministrazione comunale, le transazioni che si svolgono tra privati possono liberamente assumere valori differenti.

Le modificazioni di carattere patrimoniale intervenute successivamente alla data di rilascio del provvedimento autorizzatorio dell'intervento, non influiscono sul vincolo di pertinenza delle aree inedificate relative alle costruzioni esistenti e autorizzate. Pertanto, indipendentemente da qualsiasi frazionamento o passaggio di proprietà, l'avvenuto raggiungimento del carico urbanistico ammissibile esclude il successivo rilascio di altri titoli abilitativi che comportino un ulteriore aumento di SL.

L'amministrazione è tenuta alla realizzazione del Registro dei diritti edificatori che disciplina le modalità di cessione e acquisizione di tali diritti. Nelle more della sua redazione tali modalità sono regolate dall'allegato 2 alle presenti norme.

## **Allegato n.1 - Disposizioni per la qualità degli interventi di trasformazione del suolo e dei fabbricati**

### **1. PREMESSA**

Le disposizioni del presente allegato costituiscono la specificazione edilizia delle disposizioni urbanistiche del PGT. Cessano di efficacia dal momento dell'entrata in vigore del nuovo Regolamento Edilizio a cui dovranno essere riferiti tutti i rinvii che nelle disposizioni di Piano delle Regole sono formulati in relazione alle presenti disposizioni.

### **2. GLOSSARIO**

#### *Carico energetico dell'edificio*

Si definisce carico energetico dell'edificio, il consumo teorico complessivo di energia, espresso in Kwh/a, necessario per il funzionamento normale del fabbricato nella sua interezza, pertinenze comprese, computato in riferimento alle modalità di cui al DPR 59/2009 ed alle specifiche di cui alle DGR 8645/2008 e DGR 5796/2009 e normative seguenti.

#### *Confine stradale*

Esprime il limite della proprietà stradale quale risulta dagli atti di acquisizione, o dalle fasce di esproprio del progetto approvato; in mancanza di questi elementi il confine è rappresentato 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.

#### *Dc = distanza minima dai confini (di proprietà e di zona)*

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

Tali distanze minime possono essere derogate per serbatoi, impianti tecnologici, volumi tecnici, pensiline per parcheggi, che siano effettivamente al solo servizio dell'attività e strettamente necessari, o prescritti da enti pubblici terzi o se tale installazione migliora le condizioni ambientali e di sicurezza; il tutto dovrà essere accertato e asseverato con relazione redatta da tecnico abilitato; la deroga sarà consentita fino alla cessazione dell'attività senza possibilità di ripresa. Possono inoltre essere derogate nei confronti del confine di zona, e solo al fine dell'edificazione a confine, qualora sussista identità di proprietà rispetto all'area contermina, o accordo tra i proprietari, e purché quest'ultima non abbia destinazione pubblica. La distanza minima dai confini può altresì essere derogata in caso di costruzione in aderenza ad edificio preesistente sul confine, purché con altezza non eccedente l'altezza dell'edificio preesistente, e in caso di costruzione interrata con caratteristiche e destinazioni tali da non essere ricompresa nel calcolo della SL. Ove non diversamente specificato, con le eccezioni di cui ai capoversi successivi, la distanza degli edifici, e degli altri manufatti edilizi, dai confini di proprietà deve essere non inferiore a m. 5.

Sono ammesse distanze minime fino a 3 m per i fabbricati pubblici o di uso pubblico, nel rispetto del distacco prescritto tra gli edifici, per i manufatti tecnologici al servizio di attività produttive posti a confine di altre attività produttive o commerciali, dove l'eventuale destinazione residenziale sia accessoria e non prevalente, per le piscine temporanee smontabili se poste in pristino nei mesi da maggio a settembre.

Sono ammesse distanze minime fino ad 1,5 m per casette provvisorie in legno e per tettoie aperte di legno a sbalzo poste a protezione di parcheggi con una superficie non superiore ad un posto auto per unità immobiliare, o, in materiali coerenti col fabbricato di pertinenza, tettoie a sbalzo

per non più di m 1.50 a protezione di ingressi carrai e pedonali in fabbricati produttivi realizzati ad un'altezza dal piano stradale di m. 5,0.

Sono ammesse distanze minime fino ad 1,5 m, fatte salve le distanze prescritte dal Codice Civile, per interventi qualificati come di riqualificazione di ambiti urbani obsoleti di cui all'art. 15 delle norme di Piano delle Regole.

Nel caso di interventi di manutenzione straordinaria, restauro e ristrutturazione edilizia che comportino maggiori spessori delle murature esterne e degli elementi di copertura necessari per garantire la prestazione sismica dell'opera o per ottenere una riduzione minima del 10 per cento dei limiti di trasmittanza previsti dal decreto legislativo 59/2009, e successive modificazioni, certificata con le modalità di cui al medesimo decreto legislativo, è permesso derogare, nell'ambito delle pertinenti procedure di rilascio dei titoli abitativi di cui al titolo II del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, alla distanza minima dai confini per il maggior spessore degli elementi necessari, facendo comunque salve le distanze minime di codice civile.

Gli interventi di integrale demolizione e ricostruzione, anche con variazioni di sedime, qualora non comportanti incremento volumetrico né riorganizzazione del sistema viario interno sono, al fine del rispetto delle distanze pregresse, considerati come interventi di ristrutturazione.

#### *De = distacco tra gli edifici*

È 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 in muratura ed escludendo sporti di gronda, aggetti e balconi non superiori a m 1,50.

Ove non diversamente specificato la distanza tra due edifici aventi almeno una superficie finestrata prospiciente deve essere non inferiore a m. 10. Non si considerano finestrate le pareti su cui si aprono esclusivamente le finestre di servizi igienici e di scale poste ad un'altezza minima di mt. 2,00 dal piano di calpestio. Le distanze si misurano a squadra.

Nel caso di interventi di manutenzione straordinaria, restauro e ristrutturazione edilizia che comportino maggiori spessori delle murature esterne e degli elementi di copertura necessari per garantire la prestazione sismica dell'opera o per ottenere una riduzione minima del 10 per cento dei limiti di trasmittanza previsti dal decreto legislativo 59/2009, e successive modificazioni, certificata con le modalità di cui al medesimo decreto legislativo, è permesso derogare, nell'ambito delle pertinenti procedure di rilascio dei titoli abitativi di cui al titolo II del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, alla distanza minima dai fabbricati, per il maggior spessore degli elementi necessari, facendo comunque salve le distanze minime di codice civile.

Nella determinazione delle distanze tra fabbricati produttivi, fatte salve le distanze previste dal Codice civile, non rilevano gli apparati tecnologici non soggetti a presenza continuativa di persone.

Gli interventi di integrale demolizione e ricostruzione, anche con variazioni di sedime, qualora non comportanti incremento volumetrico né riorganizzazione del sistema viario interno sono, al fine del rispetto delle distanze pregresse, considerati come interventi di ristrutturazione.

#### *Dehor*

Si definisce dehor una struttura di tipo precario, collocata per un periodo temporaneo, destinata alla sosta ed al ristoro delle persone, costituita da una porzione di spazio coperto, privato o pubblico, totalmente o parzialmente aperto, e dall'insieme degli elementi mobili collocati in modo funzionale ed armonico nello spazio annesso ad un locale di pubblico esercizio o commerciale. In questo caso il dehor costituisce un ampliamento dell'attività commerciale. Nel dehor è vietata la installazione di apparecchiature da gioco di qualsiasi tipo, anche con emissioni sonore, escluso le attrezzature ludiche per i bambini.

*D<sub>s</sub> = distacco dalle strade*

È la distanza minima dei fabbricati fuori terra dal confine stradale riferita alla perpendicolare al confine stesso misurata considerando le scale esterne in muratura ed 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.

*H = Altezza massima degli edifici*

È 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.

Nel caso di edifici di nuova costruzione, il maggior spessore dei solai e tutti i maggiori volumi e superfici necessari ad ottenere una riduzione minima del 10 per cento dell'indice di prestazione energetica previsto dal decreto legislativo 59/2009, o necessari per garantire la prestazione sismica dell'opera, non sono considerati nei computi per la determinazione delle altezze, con riferimento alla sola parte eccedente i 30 centimetri per il maggior spessore degli elementi necessari.

Nel caso di interventi di manutenzione straordinaria, restauro e ristrutturazione edilizia che comportino maggiori spessori degli elementi di copertura necessari ad ottenere una riduzione minima del 10 per cento dei limiti di trasmittanza previsti dal decreto legislativo 59/2009, e successive modificazioni, certificata con le modalità di cui al medesimo decreto legislativo, è permesso derogare, nell'ambito delle pertinenti procedure di rilascio dei titoli abitativi di cui al titolo II del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, a quanto previsto dalle normative nazionali, regionali o dai regolamenti edilizi comunali, alle altezze massime degli edifici. Tale incremento non deve spezzare l'andamento continuo delle gronde o modificare le altezze di porzioni di edifici bifamiliari o a schiera con coperture continue omogenee.

Dalla verifica dell'altezza massima sono esclusi i volumi tecnici e tecnologici, fra cui quelli indicati nella definizione di SL, per la dimensione strettamente necessaria alla funzione e purché dislocati in modo da ridurre la percezione dall'intorno e con un'adeguata qualità del progetto da valutarsi da parte del responsabile del settore.

*Pendenza delle coperture*

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

*Pergolato*

Si definisce pergolato una struttura, di pertinenza di unità a carattere residenziale, composta di elementi verticali e di sovrastanti elementi orizzontali, in legno o metallo, atta a consentire il sostegno del verde rampicante. Gli elementi orizzontali devono determinare un rapporto di foratura non inferiore a 4/5 e non essere impostati a quota superiore a m 2,40. La superficie occupata dal pergolato non può eccedere il 20% della superficie libera. È consentito più di un pergolato per cia-

scuna unità immobiliare, nei limiti complessivi di superficie occupata sopra indicati. È comunque obbligatoria la piantumazione di rampicanti che siano sostenuti dal pergolato; l'assenza della previsione, fin dal progetto, di verde rampicante esclude la struttura dalla definizione e non ne consente l'autorizzazione.

#### *Prestazione energetica dell'edificio*

Si definisce prestazione energetica dell'edificio, il consumo teorico unitario di energia, espresso in Kwh\*mq/a, necessario per il funzionamento normale del fabbricato nella sua interezza, pertinenze comprese, computato in riferimento alle modalità di cui al DPR 59/2009 ed alle specifiche di cui alle DGR 8645/2008 e DGR 5796/2009 e seguenti.

#### *Serre fisse*

Si intende per serra fissa un manufatto produttivo agricolo adibito alla protezione delle coltivazioni orticole e di vivaio realizzato con tamponamenti e coperture rigide, trasparenti o pseudotrasparenti o con strutture ancorate permanentemente al terreno.

#### *Serre non permanenti*

Si intende per serra non permanente un manufatto provvisorio produttivo agricolo adibito alla protezione delle coltivazioni orticole e di vivaio realizzato con tamponamenti e coperture non rigide, trasparenti o pseudotrasparenti, e con strutture non ancorate permanentemente al terreno.

#### *Sottotetto*

Al fine dell'applicazione delle deroghe per il recupero abitativo dei sottotetti, si definisce sottotetto lo spazio che intercorre tra il tetto di copertura dell'edificio e la/le unità immobiliare/i ad esso immediatamente sottostanti, purché censito, per qualunque uso, anche a livello catastale.

#### *Superfici finestrate*

Sono le pareti degli edifici su cui si aprono finestre, e/o aperture atte al soleggiamento e all'areazione degli edifici. Non si considerano finestrate le pareti su cui si aprono esclusivamente finestre di servizi igienici e di scale poste ad una altezza minima dal piano di calpestio di mt. 2,20.

#### *Upgrading*

È definita upgrading la generale riqualificazione di un fabbricato, o gruppo di fabbricati, capace di conseguire allo stesso almeno la classe B, o superiore qualora già in essa, e portare lo stesso ad una riconoscibile qualità figurativa adeguata al paesaggio urbano contemporaneo, eventualmente anche con interventi di ampliamento dello stesso. Il raggiungimento della qualità figurativa è stabilito dalla Commissione per il Paesaggio o, in caso di concorso di progettazione, dalla commissione di concorso. Per i fabbricati di tipologia 2.4, come definiti dall'art. 4, l'intervento di upgrading deve anche prevedere nel regolamento condominiale modalità di condivisione della gestione dell'immobile mediante la previsione di pratiche specifiche di buon vicinato ed un progetto di gestione delle utenze elettriche coerente con la possibile attivazione di una comunità energetica.

### **3. PRESCRIZIONI DI QUALITÀ EDILIZIA PER GLI INTERVENTI NEL NUCLEO DI ANTICA FORMAZIONE**

Ogni intervento edilizio diretto deve, se non esteso all'intera unità individuata dal Piano, prevedere, e descrivere mediante gli elaborati progettuali, l'inserimento delle opere di trasformazione nell'ordine compositivo e strutturale dell'organismo architettonico censito come unità dal PdR, al fine di non sminuire le caratteristiche complessive del compendio immobiliare. Ove le tavole di Piano identificano, per la stessa unità, più sottounità, l'estensione di cui al comma precedente è relativa all'insieme maggiore.

Le domande e le comunicazioni relative ad interventi nei nuclei di antica formazione devono essere corredate dai seguenti elaborati:

- stralcio della tavola PR2 in scala 1:1.000 con individuazione degli immobili interessati dal progetto;
- documentazione fotografica a colori, in duplice copia, rappresentante il contesto, tutte le facciate dell'immobile, le aree libere e, in dettaglio, gli elementi di particolare interesse specificando i punti di ripresa delle fotografie.
- Per gli immobili di grado I e II o in presenza di locali voltati e/o di elementi interni di particolare interesse la documentazione fotografica dovrà essere estesa agli interni;
- rilievo dello stato di fatto costituito da:
  - o planimetria quotata dell'edificio e delle pertinenze in scala 1:200;
  - o piante di tutti i piani, compresa il sottotetto e la copertura;
  - o sezioni, riferite all'andamento del terreno ed agli edifici circostanti, in numero sufficiente alla completa rappresentazione dell'edificio;
  - o prospetti di tutte le facciate.
- Il rilievo, in scala 1:50 per gli edifici di grado I, II e III ed in scala 1:100 per gli altri edifici, dovrà essere compiutamente quotato e riportare dettagliate indicazioni dei materiali;
- progetto in scala 1:100 (1:50 per gli edifici di grado I; II e III) costituito da:
  - o planimetria quotata dell'edificio e delle pertinenze in scala 1:200;
  - o piante di tutti i piani, compresa il sottotetto e la copertura;
  - o sezioni, riferite all'andamento del terreno ed agli edifici circostanti, in numero sufficiente alla completa rappresentazione dell'edificio;
  - o prospetti di tutte le facciate.
- per gli edifici di grado I e II relazione descrittiva dello stato di fatto (con analisi storica, delle condizioni strutturali, delle trasformazioni, dei materiali e delle tecniche) e dei criteri seguiti per la progettazione (con la descrizione dei lavori che si intendono eseguire, dei materiali e delle tecniche).

Il progetto sarà presentato in due serie: la prima con indicazione grafica differenziata delle demolizioni e delle nuove opere e la seconda rappresentante l'intervento nella forma finale.

Sul progetto dovrà essere riportata la descrizione dettagliata dei materiali e illustrati in scala maggiore i dettagli relativi alle finiture.

Nel caso di richiesta di limitati interventi potrà essere sufficiente la presentazione degli elaborati di dettaglio relativamente alle sole parti interessate, rappresentando comunque come elaborati generali l'insieme dell'unità oggetto di intervento.

#### **4. PRESCRIZIONI DI QUALITÀ EDILIZIA PER GLI INTERVENTI NEL TESSUTO URBANO DA CONSOLIDARE**

##### **RECUPERO SOTTOTETTI E SOPRALZI**

Negli ambiti dove è ammesso l'intervento di recupero del sottotetto con modifica delle falde o sopralzo, ovvero l'intervento di sopralzo previsto dalle norme di piano anche al di fuori del recupero del sottotetto ex lr 12/05, l'intervento deve perseguire l'obiettivo di miglioramento del carico energetico dell'intero fabbricato. Il recupero abitativo del sottotetto è comunque subordinato alla corresponsione degli oneri per esso dovuti. Esso si attua quindi, in relazione alle tipologie edilizie ed alle modalità di cui alla seguente tabella:

TIPOLOGIA EDILIZIA	FATTIBILITÀ ED OBIETTIVI ENERGETICI
--------------------	-------------------------------------

1 – Fabbricati soggetti a grado di intervento	miglioramento della prestazione energetica del resto del fabbricato del 10%
2.1 - Fabbricati monoalloggio isolati o aggregati 2.3 - Fabbricati plurialloggio prevalentemente monofamiliari isolati (cd. villette)	carico energetico dell'intero nuovo edificio non superiore al preesistente
2.2 - Fabbricati monoalloggio reiterati (cd. case a schiera)	carico energetico dell'intero nuova porzione seriale di edificio non superiore al preesistente – l'intervento in caso di modifica delle falde è di impatto paesaggistico superiore alla soglia di rilevanza ed è ammesso solo se realizzati con progetto unitario esteso all'insieme degli organismi reiterati.
2.4 - Fabbricati plurialloggio plurifamiliari (cd. condomini)	conformità dell'intero edificio alle prestazioni energetiche previste dalla normativa vigente per gli interventi di ristrutturazione o, qualora impraticabile, dimostrata riduzione del carico energetico complessivo. L'intervento è ammissibile solo previo assenso condominiale e dovrà riferirsi ad un progetto di recupero dell'intero sottotetto.
2.5 - Caratterizzati dalla commistione tra tipologie riferite all'edilizia civile e alle funzioni produttive e commerciali (cd. Case fabbrica)	Non ammesso il recupero del sottotetto

Negli interventi di ristrutturazione, di ricostruzione, ampliamento o nuova costruzione si dovranno ottenere i seguenti risultati:

- raggiungimento almeno della classe energetica B per tutte le unità immobiliari coinvolte nell'intervento;
- realizzazione di una cisterna di accumulo per acqua piovana, realizzata in coerenza con le indicazioni di cui all'art. 6 comma 1 lettera e) del regolamento regionale n. 2/2006;
- la realizzazione di impianti fotovoltaici con produzione annua teorica almeno pari al consumo teorico annuo (salvo dimostrata impossibilità);
- disponibilità ad aderire ad una comunità energetica;

Negli interventi di ricostruzione, ampliamento o nuova costruzione i nuovi impianti idraulici dovranno inoltre prevedere realizzazione di adduzioni idriche differenziate per le acque non idropotabili.

#### PARCHEGGI PRIVATI

Le autorimesse dovranno di norma essere contenute all'interno della proiezione verticale degli edifici. In casi di dimostrata impossibilità è consentita anche la realizzazione in adiacenza all'edificio esistente.

Previo consenso del confinante è ammessa la realizzazione di parcheggi e/o autorimesse fuori terra sul confine di proprietà, purché ad almeno 3 m dal confine verso strada. Nel caso in cui non vi sia il consenso di cui sopra la distanza minima dal confine di proprietà è di 5 m.

L'altezza media all'intradosso delle autorimesse fuori terra non potrà essere superiore a m. 2,20 per quelle fuori terra e m. 2,60 per quelle totalmente interrato, fatto salvo il loro computo ai fini volumetrici per la parte eccedente.

#### PASSI CARRAI

L'apertura nella cordatura del marciapiede di passi carrabili per l'accesso dei veicoli agli spazi privati è ammessa alle seguenti condizioni:

- la larghezza del passo carrabile non superi m. 6,50 tranne che per l'accesso ad aree produttive o commerciali; la distanza del passo carrabile dallo spigolo della costruzione e della recinzione in angolo fra strade o spazi pubblici percorsi da traffico veicolare, non deve essere inferiore a m. 12, fatti salvi i casi di comprovata impossibilità tecnica;
- l'accesso deve essere realizzato in modo da evitare il deflusso delle acque dallo spazio privato allo spazio pubblico e, se possibile in modo da evitare l'abbassamento del piano del mar-

ciapiede esistente o da costruire;

- l'accesso deve consistere in uno scivolo con inviti di raccordo alla cordonatura.

Le rampe di accesso alle autorimesse interrato devono avere un tratto in piano, da ricavare sullo spazio privato, lungo almeno m 4, di raccordo tra la rampa e lo spazio pubblico o lo spazio riservato ai pedoni.

Nelle nuove costruzioni il cancello d'ingresso allo spazio privato deve essere arretrato di almeno m. 4 dal ciglio stradale o dal limite della cordonatura del marciapiede se esistente, la piazzola risultante deve essere alla quota del marciapiede; in sua assenza deve essere realizzato un dislivello sufficiente ad evitare l'ingresso dell'acqua piovana dalla strada. L'arretramento suddetto può essere sostituito da un cancello ad apertura automatica con comando a distanza.

#### RECINZIONI

Nel sistema insediativo le recinzioni saranno preferibilmente trasparenti con altezza massima di m 2,00 compreso il muretto di base che non potrà superare m 0,50 fuori terra.

Nelle zone produttive sono ammesse recinzioni cieche con altezza massima di m 2,50. Al di fuori delle zone produttive, in casi particolari valutati dalla Commissione per il Paesaggio, è ammessa la recinzione con muri ciechi in muratura intonacati o in pietra a vista con altezza massima di m 2,00.

Nelle fasce di rispetto la realizzazione di recinzioni è subordinata alla sottoscrizione di un vincolo di non indennizzabilità dell'opera in caso di esproprio.

Nel sistema insediativo eventuali pensiline d'ingresso lungo le recinzioni devono essere prevalentemente aperte e non devono sporgere dal filo della recinzione; la loro altezza all'estradosso della copertura non può superare i m 2,50 e la loro superficie massima, proiettata a terra, non può superare la dimensione di m. 2,00 x 1,50.

Nelle zone produttive e commerciali le guardiole o le bussole d'ingresso lungo le recinzioni devono avere un'altezza massima all'estradosso della copertura di m. 2,50, una superficie massima di mq 4 e non devono sporgere dal filo esterno della recinzione.

### **5. PRESCRIZIONI DI QUALITÀ SPECIFICHE PER LA RIQUALIFICAZIONE DI AMBITI URBANI OBSOLETI**

La convenzione per gli interventi di riqualificazione di ambiti urbani obsoleti di cui all'art.14 del Piano delle Regole, mediante permesso di costruire convenzionato previsti dal Piano delle Regole dovrà prevedere:

- la realizzazione di impianti fotovoltaici con produzione annua teorica almeno pari al consumo teorico annuo della parte a destinazione non produttiva (salvo dimostrata impossibilità);
- la disponibilità ad aderire ad una comunità energetica;
- la realizzazione di reti duali per gli impianti idrici con vasche di accumulo di capienza pari ad almeno: sup. falda x 0.02 m

Tutti gli interventi di riqualificazione di ambiti urbani obsoleti debbono raggiungere prestazioni di upgrading come definite dall'art. 2. Ai sensi dell'art.10 della l.r. 12/2005 ad essi si applica una riduzione del contributo sul costo di costruzione concordata con l'amministrazione in relazione alla valenza di rigenerazione urbana dell'intervento secondo i seguenti coefficienti fra loro sommabili:

- per semplice intervento di riqualificazione di ambito urbano obsoleto riduzione del 10%
- per intervento realizzato in conseguenza a concorso di progettazione riduzione del 20%
- per intervento di housing sociale riduzione del 20%
- per intervento di housing sociale destinato a canone sociale per 10 anni riduzione del 30%

- per intervento destinato ad usi Ufa2 riduzione del 10%
- per intervento raggiungente la prestazione energetica di classe A4 riduzione del 10%

## **6. PRESCRIZIONI DI QUALITÀ AMBIENTALE PER GLI INTERVENTI NEGLI AMBITI PRODUTTIVI**

Sono ritenute attività che presentano aspetti ambientali rilevanti le seguenti:

- attività soggette al DLgs 334/99 in materia di grandi rischi.
- attività soggette al DPR 203/88 escluse le attività sottoposte alle procedure semplificate secondo le disposizioni specifiche.
- attività con scarichi idrici di rilievo dotate di propri impianti di depurazione.
- attività dotate di impianti rumorosi che hanno conseguito i limiti previsti dalla zonizzazione acustica con specifici interventi di contenimento.
- attività che per la loro attività pregressa abbiano dato luogo a contaminazione del suolo o del sottosuolo.
- attività con trattamento o stoccaggio di rifiuti che richiedono specifica autorizzazione con procedura ordinaria o semplificata.

Le modifiche e l'aumento della capacità produttiva, gli ampliamenti o le ristrutturazioni degli edifici produttivi e servizi connessi, per le attività esistenti che presentano aspetti ambientali rilevanti, sono ammesse solo a condizione che gli interventi previsti siano accompagnati da un miglioramento generale delle prestazioni ambientali. Il miglioramento dovrà essere dimostrato con idonea documentazione. La disponibilità, o l'impegno al suo raggiungimento mediante atto unilaterale d'obbligo, di un sistema di gestione ambientale conforme alla Norma UNI CEI EN ISO 14.001 o al regolamento CEE 761/2001 Emas ed in particolare l'impegno al miglioramento continuo, previsto per entrambi i sistemi di gestione ambientali citati, costituirà elemento sufficiente per assolvere alla disposizione del presente articolo. Nei casi di attività non dotate di SGA (Sistema di Gestione Ambientale) l'amministrazione potrà ritenere sufficiente la documentazione prodotta nell'ambito delle procedure ordinarie, oppure potrà richiedere ulteriori informazioni. Le nuove attività dovranno assumere l'impegno al rispetto di tutte le norme ambientali in vigore e a tale scopo l'A.C. potrà richiedere un atto unilaterale d'obbligo con l'impegno dell'azienda a riservare la massima attenzione ai problemi di qualità dell'ambiente anche per i casi non regolati da normative esaurienti. La disponibilità di un sistema di gestione ambientale conforme alla norma ISO 14001 o EMAS sopra richiamata, o l'impegno al suo raggiungimento mediante atto unilaterale d'obbligo, costituirà titolo di favore per l'insediamento di nuove unità.

Nei fabbricati inclusi negli ambiti produttivi è richiesta anche la disponibilità mediante specifico AUO alla condivisione di servizi nell'ambito dello sviluppo di un progetto di Area Produttiva Ecologicamente Attrezzata (APEA) ed alla definizione dell'impianto elettrico secondo modalità coerenti con l'attivazione di una comunità energetica.

## **7. PRESCRIZIONI TIPOLOGICHE ED AMBIENTALI PER GLI INTERVENTI NEI TERRITORI AGRICOLO-NATURALISTICI**

### **GARANZIE PER LA TUTELA DEL CARATTERE AMBIENTALE DEI LUOGHI**

La realizzazione di strutture tecnologiche di interesse pubblico nei territori agricolo-naturalistici dovrà essere effettuata attuando tutti i provvedimenti necessari per il loro corretto inserimento ambientale;

La realizzazione degli ampliamenti produttivi e/o residenziali nei territori agricolo-naturalistici è subordinata ad atto di convenzionamento con l'Amministrazione Comunale che preveda:

- l'impegno al mantenimento ed alla cura del fondo e l'assunzione agli oneri per gli eventuali interventi di sistemazione idrogeologica dello stesso (mantenimento e manutenzione degli scoli, dei muri di sostegno, delle opere di presidio, ...);
- l'impegno all'assunzione degli oneri necessari alla dotazione dell'edificio dei necessari allacciamenti ai pubblici servizi ed alla realizzazione e al mantenimento degli impianti necessari allo smaltimento delle acque reflue in conformità alle norme vigenti;
- l'impegno a mantenere e/o ripristinare il transito pubblico su eventuali sentieri o percorsi esistenti risultanti dalle mappe catastali nell'ambito del fondo e l'assunzione degli oneri per il loro mantenimento e la loro manutenzione;
- modi e tempi delle eventuali iniziative didattiche e agrituristiche dell'azienda e della sua accessibilità pubblica;
- iniziative previste di valorizzazione paesaggistica del territorio;
- produzione di congrua garanzia fideiussoria (solo nel caso di nuova costruzione produttiva) finalizzata alla rimozione della struttura ed al ripristino delle condizioni naturali del suolo nel caso di successivo inutilizzo del fabbricato ai fini dell'attività agricola.

Le strutture connesse agli allevamenti zootecnici oltre al rispetto delle norme del vigente Regolamento di Igiene e della l.r. 37/1993, e della Direttiva Nitrati, DGR 8/5215 del 2 agosto 2007, sono soggette alle seguenti prescrizioni:

- normativa regionale di riferimento in merito alla gestione e distribuzione dei reflui zootecnici;
- è vietato lo spandimento dei liquami e di ogni altro tipo di refluo zootecnico nella fascia di rispetto del reticolo idrico minore;
- le vasche di stoccaggio dei reflui zootecnici dovranno essere dimensionate secondo quanto previsto dalle normative vigenti; nella realizzazione delle nuove vasche di stoccaggio dovrà essere prevista una azione di mitigazione mediante piantagione con essenze che a maturità raggiungono almeno l'altezza della vasca;
- sono vietati stoccaggi, depositi e altra forma di sosta libera ed in pieno campo di letame e pollina ed altre forme di reflui solidi e palabili per una durata superiore ad un mese (fatte salve, comunque, le norme di settore);
- la distribuzione di pollina dovrà essere eseguita solo dopo un periodo di maturazione ed essiccazione previsto dalla normativa vigente e quando avrà raggiunto una umidità tale da evitare la diffusione di odori.

Tutti gli interventi edificatori sia di fabbricati che di serre devono prevedere sul lotto di riferimento la contemporanea formazione di fasce boscate e/o sistemi lineari di campo nella dimensione e giacitura effettivamente prevista dallo Specifico Piano di Gestione Aziendale.

Nelle zone agricole e naturalistiche è prescritta la salvaguardia dei filari alberati, delle siepi, delle fasce boscate, dei sistemi lineari di campo e delle alberature in genere, dei segni orografici, delle scarpate, dei dislivelli, dei terrazzamenti, dei sentieri, delle mulattiere, 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 alberati, le siepi naturali, le fasce boscate, i sistemi lineari di campo e le alberature in genere sono ammesse le normali pratiche colturali con divieto di taglio a raso e di estirpazione della ceppaia; gli interventi saranno comunque correlati al Regolamento del Verde, qualora vigente.

#### PRESCRIZIONI TIPOLOGICHE ED ARCHITETTONICHE

I nuovi interventi relativi a edifici ad uso residenziale, a edifici per attività produttiva agricola e similari o ad altra destinazione non produttiva, così come gli interventi di ristrutturazione e am-

pliamento, sono soggetti alle seguenti prescrizioni morfo-tipologiche:

- a) Gli edifici devono essere progettati in considerazione della salvaguardia dell'uso agricolo del suolo. Pertanto, la loro struttura dovrà privilegiare i sistemi costruttivi in legno in quanto caratterizzati da un elevato grado di reversibilità della costruzione, o comunque sistemi caratterizzati da semplicità stilistica e costruttiva.
- b) Sono ammesse le strutture in cemento armato solo per le strutture di fondazione non a platea.
- c) È da privilegiare l'impiego di materiali orientati alla bioarchitettura.
- d) I serramenti esterni, preferibilmente in legno, potranno utilizzare differenti sistemi di chiusura (es: a ventola, a scorrimento, ...), ma sempre del tipo a pannelli mobili (escludendo gli avvolgibili) e con sistemi di sicurezza adeguati alla tipologia scelta.
- e) Non sono consentiti i rivestimenti di facciata con marmi, vetri, ceramiche e simili.
- f) Le logge e i porticati di uso privato devono preferenzialmente essere all'interno delle sagome volumetriche degli edifici.
- g) Non sono ammesse alterazioni rilevanti del terreno a ridosso dei fabbricati, come collinette o montagnole; modeste alterazioni sono ammesse solo in funzione dell'allontanamento delle acque superficiali e nell'ambito dell'organizzazione degli spazi intorno al complesso edilizio, in combinazione con essenze arboree che ne impediscano l'erosione.
- h) Dovrà essere effettuata la piantagione di essenze autoctone in congrua misura, eventualmente con uno specifico progetto del verde e degli spazi aperti redatto da tecnico abilitato, da valutarsi da parte degli uffici e della Commissione per il Paesaggio.

È facoltà dell'Amministrazione Comunale imporre una opportuna mascheratura del manufatto in oggetto con cortine arboree atte a mitigarne l'impatto visivo o anche la completa realizzazione del manufatto in legno;

Al fine della qualificazione del paesaggio, gli interventi sui fabbricati, e sugli spazi aperti pertinenti ad essi, dovranno essere coerenti con le caratteristiche del paesaggio rurale, ammettendosi anche gli interventi figurativamente contemporanei, (si rimanda a tal proposito alle "Linee Guida per l'esame paesistico dei progetti" di cui al d.g.r. 11045 dell'8 novembre 2002, evitando le alterazioni morfologiche, la rimozione di elementi architettonici o vegetazionali di pregio e l'introduzione di elementi compositivi o materiali non adatti alle caratteristiche di semplicità tipiche dei luoghi.

#### RECINZIONI

Le recinzioni poste a delimitare la pertinenza delle strutture edilizie sono consentite fino ad un'altezza di m 2 e purché siano realizzate in siepe arbustiva o in staccionata di legno. Nella siepe arbustiva è ammessa la posa di rete di filo di ferro plastificata, senza fondazione continua

Le aree recintate esterne annesse alle stalle (paddock), sono da considerarsi a tutti gli effetti pertinenze delle strutture zootecniche e quindi non rientrano nella regolamentazione delle recinzioni.

Le recinzioni dovranno essere posate rispettando i segni presenti sul territorio e gli elementi che ne caratterizzano il paesaggio. A tal fine 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 del luogo, al reticolo della viabilità ordinaria e della viabilità poderali pubblica e privata, al reticolo idraulico superficiale, alle altre eventuali recinzioni, e alle preesistenze arboree e arbustive (filari alberati, fasce boscate, siepi, etc.) con cui le siepi in oggetto si possono relazionare creando sinergie di ordine paesaggistico ed ecologico. È escluso ogni altro tipo di recinzione non previsto nei periodi precedenti.

#### RECINZIONI TEMPORANEE

Le recinzioni poste a delimitare colture specializzate, pascoli di animali, o installate per protezioni temporanee, sono consentite purché siano realizzate con caratteristiche di basso impatto ambientale, scegliendo tra i materiali vivi (siepi), naturali (legno). La durata delle autorizzazioni alla recinzione temporanea è annuale e rinnovabile;

Le delimitazioni temporanee di pascolo con sistemi che prevedono l'impiego di conduttori di energia elettrica a basso voltaggio per aree ben definite e limitate sono consentite e non richiedono autorizzazioni.

Possono essere ammesse recinzioni in rete a scopo di ripopolamento di animali di piccola taglia per una estensione massima e totale per azienda di mq. 5000, salvo diverse prescrizioni ed indirizzi da valutare in base a specifico Piano di Gestione e Sviluppo Aziendale.

Le strutture tipo voliere, che superano i due metri di altezza, sono assimilabili alle strutture di allevamento ordinario per cui sono soggette al rilascio del permesso di costruire e devono possedere requisiti di compatibilità ambientale.

Non sono ammesse le recinzioni che impediscono totalmente il passaggio della fauna

#### SERRE

La realizzazione di serre dovrà avvenire con modalità atte a minimizzare il loro impatto sul territorio ed a garantire il risarcimento ambientale dovuto alla loro presenza. A tal fine dovranno essere sempre ottemperate le seguenti condizioni:

- dovranno essere approntate le opere necessarie per lo scarico e l'incanalamento delle acque meteoriche;
- nel caso di uso di teli di copertura plastici, il loro smaltimento dovrà avvenire evitando al minimo il tempo di accumulo e deposito in loco;
- la realizzazione delle strutture non dovrà comportare modifiche dell'orografia del sito quali sbancamenti, scarifiche, livellamenti, salvo quelle rientranti nella normale pratica agricola;
- nelle serre non permanenti le pavimentazioni fisse sono ammesse nella misura massima del 5% della superficie della serra;
- in via prioritaria non dovranno essere espianati preesistenti alberi d'alto o medio fusto, rispetto ai quale le serre dovranno mantenere una distanza minima di m. 3; tale distanza è aumentata a m 10 rispetto a boschi; nel caso il Piano di Sviluppo e Gestione Aziendale motivasse l'opportunità dell'espianato di alberi preesistenti, il progetto dovrà prevedere adeguate opere di compensazione orientate comunque al miglioramento complessivo della dotazione vegetazionale.
- in via prioritaria le serre dovranno essere realizzate rispettando i segni presenti sul territorio e gli elementi che ne caratterizzano il paesaggio, la maglia dei poderi agricoli e dei campi, anche per quanto riguarda l'accorpamento delle superfici coperte; a tal fine la realizzazione di serre è subordinata all'approvazione di uno specifico progetto e di un Piano di Gestione e Sviluppo Aziendale che evidenzino il disegno della loro distribuzione sulle superfici coltivate e gli interventi compensativi per il corretto inserimento paesaggistico, quali adeguate dotazioni arboree e arbustive di margine;
- la realizzazione di serre fisse deve avvenire in prossimità degli altri fabbricati aziendali;
- le serre non permanenti devono essere rimosse con periodicità almeno annuale per un periodo di almeno tre mesi continuativi.

## 8. DISPOSIZIONI RELATIVE ALLA RETE ECOLOGICA COMUNALE

Ogni zona della rete ecologica comunale è soggetta alle disposizioni definite nella seguente tabella. Esse, qualora contrastanti, prevalgono sulla specifica disciplina d'ambito. In caso di sovrapposizione di zone prevale la disciplina più restrittiva.

ELEMENTI	OBIETTIVI DI GOVERNO	PRESCRIZIONI SPECIFICHE DI GOVERNO DEL SUOLO	COSTRUZIONI E MANUFATTI
<b>CORRIDOI ECOLOGICI</b>	Valorizzazione della presenza fluviale sia per la ricchezza naturalistica in quanto connessione ecologica di scala vasta che come elemento extra ordinario del paesaggio locale di cui incentivare la fruibilità compatibile. Tutela della funzionalità idraulica del corpo idrico e delle aree di potenziale esondazione.	<p><b>MOVIMENTI DI TERRA</b> Ammissibili solo in relazione ad interventi per il miglioramento dell'efficienza idraulica. È vietata l'asportazione dello strato superficiale di suolo.</p> <p><b>INFRASTRUTTURE PER LA MOBILITÀ</b> Non ammissibili, salvo locali adeguamenti e completamenti di percorsi bianchi a servizio dell'attività agricola o sviluppati entro un progetto di valorizzazione della fruibilità pubblica.</p>	<p><b>COSTRUZIONI AGIBILI</b> Non sono ammessi incrementi di superficie coperta né incrementi di superficie interrata esterni dalla proiezione della superficie coperta esistente.</p> <p><b>COSTRUZIONI ACCESSORIE</b> Ammissibili se previste dalla specifica disciplina dell'ambito, ma da caratterizzarsi per la provvisorietà.</p> <p><b>RECINZIONI</b> Ammesse solo per la delimitazione del lotto di stretta pertinenza di attrezzature tecnologiche e ambientali e di costruzioni esistenti.</p>
<b>NODI DELLA RETE</b>	Mantenimento e potenziamento del sistema del verde, della fruibilità pubblica compatibile, anche in correlazione alla conduzione e valorizzazione delle attività agricole come occasione di esercizio di funzioni di interfacciamento ambientale al sistema urbano. Riduzione delle criticità presenti.	<p><b>MOVIMENTI DI TERRA</b> Conservazione dell'orografia. È vietata l'asportazione dello strato superficiale di suolo, ad eccezione di interventi minori funzionali alle trasformazioni ammissibili.</p> <p><b>SOPRASSUOLO VEGETALE</b> Divieto di riduzione delle superfici boscate.</p> <p><b>INFRASTRUTTURE PER LA MOBILITÀ</b> Non ammissibili, salvo locali adeguamenti e completamenti di percorsi bianchi a servizio dell'attività agricola o sviluppati entro un progetto di valorizzazione della fruibilità pubblica.</p>	<p><b>COSTRUZIONI AGIBILI</b> Ammissibili qualora definite dalle regole d'ambito</p> <p><b>COSTRUZIONI ACCESSORIE</b> Ammissibili se previste dalla specifica disciplina dell'ambito, ma da caratterizzarsi per la provvisorietà.</p> <p><b>RECINZIONI</b> In caso di recinzioni non riferite alla stretta delimitazione del lotto di pertinenza degli edifici, dovranno essere previsti varchi per la fauna minore e le recinzioni saranno da integrarsi con elementi di armatura del sistema ambientale.</p>
<b>AREE DI SUPPORTO</b>	Mantenimento delle aree verdi boscate con funzione di interfacciamento ambientale al sistema urbano e suo miglioramento climatico. Mantenimento delle aree prative e pascolive in ambito montano.	<p><b>MOVIMENTI DI TERRA</b> V. nodi della rete</p> <p><b>SOPRASSUOLO VEGETALE</b> Nessuna prescrizione</p> <p><b>INFRASTRUTTURE PER LA MOBILITÀ</b> V. nodi della rete</p>	<p><b>COSTRUZIONI AGIBILI</b> Ammissibili qualora definite dalle regole d'ambito e comunque solo per attività connesse all'agricoltura o per edifici R o P esistenti negli ambiti agricoli.</p> <p><b>COSTRUZIONI ACCESSORIE</b> Ammissibili se previste dalla specifica disciplina dell'ambito, ma da caratterizzarsi per la provvisorietà e comunque solo per attività connesse all'agricoltura.</p> <p><b>RECINZIONI</b> Ammesse solo per le colture specialistiche o per la delimitazione del lotto di stretta pertinenza di edifici esistenti.</p>
<b>VARCHI</b>	Mantenimento e potenziamento delle aree verdi con funzione di continuità del sistema ecologico locale, anche mediante la riduzione delle criticità presenti	<p><b>MOVIMENTI DI TERRA</b> V. nodi della rete</p> <p><b>SOPRASSUOLO VEGETALE</b> V. nodi della rete</p>	<p><b>COSTRUZIONI AGIBILI</b> Non sono ammessi incrementi di superficie coperta né incrementi di superficie interrata esterni dalla proiezione della superficie coperta esistente.</p>

		<p><b>INFRASTRUTTURE PER LA MOBILITÀ</b> Non ammissibili, salvo percorsi bianchi sviluppati entro un progetto di valorizzazione della fruibilità pubblica.</p>	<p><b>COSTRUZIONI ACCESSORIE</b> Ammissibili se previste dalla specifica disciplina dell'ambito, ma da caratterizzarsi per la provvisorietà.</p> <p><b>RECINZIONI</b> Ammesse solo per la delimitazione del lotto di stretta pertinenza di edifici esistenti, comunque dovranno essere previsti varchi per la fauna minore e le recinzioni saranno da integrarsi con elementi di armatura del sistema ambientale (es. filare di arbusti autoctoni).</p>
<b>ZONE DI RIQUALIFICAZIONE ECOLOGICA</b>	<p>Potenziamento del sistema vegetazionale anche in compensazione perequativa. Riduzione dell'impatto ecologico dei volumi e delle superfici esistenti</p>	<p><b>MOVIMENTI DI TERRA</b> Conservazione dell'orografia. È vietata l'asportazione dello strato superficiale di suolo, ad eccezione di interventi minori funzionali alle trasformazioni ammissibili e al ripristino delle funzionalità ecologiche del suolo (depavimentazione, bonifica)</p> <p><b>SOPRASSUOLO VEGETALE</b> Divieto di riduzione delle superfici boscate.</p> <p><b>INFRASTRUTTURE PER LA MOBILITÀ</b> Non ammissibili, salvo percorsi bianchi sviluppati entro un progetto di valorizzazione della fruibilità pubblica.</p>	<p><b>COSTRUZIONI AGIBILI</b> Sono ammessi solo interventi su volumi esistenti, da caratterizzarsi per la riduzione dell'impatto ecologico dell'edificio e miglioramento del suo inserimento ambientale.</p> <p><b>COSTRUZIONI ACCESSORIE</b> Ammissibili se previste dalla specifica disciplina per l'area.</p> <p><b>RECINZIONI</b> V. varchi</p>
<b>ELEMENTI DI CRITICITÀ</b>	<p>Riduzione dell'impatto ecologico delle costruzioni esistenti mediante il potenziamento del sistema vegetazionale nelle immediate vicinanze.</p> <p>Riduzione dell'effetto barriera delle infrastrutture sulla microfauna e sulla continuità del sistema vegetazionale.</p>	<p><b>MOVIMENTI DI TERRA</b> V. Zone di riqualificazione ecologica</p> <p><b>SOPRASSUOLO VEGETALE</b> Gli interventi dovranno caratterizzarsi per un incremento del soprassuolo vegetale e decremento delle superfici pavimentate con relativo potenziamento degli elementi di armatura del sistema ambientale.</p> <p><b>INFRASTRUTTURE PER LA MOBILITÀ</b> Ogni intervento di riorganizzazione funzionale dovrà perseguire la maggiore permeabilità ecologica e integrarsi con elementi di armatura del sistema ambientale (es. filare di arbusti autoctoni, sottopassi stradali)</p>	<p><b>COSTRUZIONI AGIBILI</b> Sono ammessi solo interventi su volumi esistenti, da caratterizzarsi per la riduzione dell'impatto ecologico dell'edificio e miglioramento del suo inserimento ambientale.</p> <p><b>COSTRUZIONI ACCESSORIE</b> Non ammesse.</p> <p><b>RECINZIONI</b> Dovranno essere previsti varchi per la fauna minore e le recinzioni saranno da integrarsi con elementi di armatura del sistema ambientale.</p>

## 9. STRUTTURE ACCESSORIE DI PERTINENZA DI FABBRICATI RESIDENZIALI E PUBBLICI ESERCIZI

Nelle zone residenziali, per i fabbricati destinati ad agriturismo e per gli edifici residenziali esistenti nel sistema ambientale si definiscono costruzioni accessorie i manufatti al servizio di edifici esistenti quali verande, serre, gazebo, pergolati e cassette 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 e per gli edifici residenziali esistenti nel sistema ambientale senza il computo della superficie coperta e della SL ammessi per la zona, purché abbiano i seguenti requisiti:

- la superficie lorda complessiva delle diverse costruzioni accessorie potrà avere una estensione 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 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.

Sui gazebo è ammessa la realizzazione di impianti fotovoltaici.

#### 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.

### **10. STRUTTURE ACCESSORIE NELLE ZONE AGRICOLE**

Nelle zone A1, al fine di incentivare il mantenimento dei luoghi e le attività agricole non professionali, è ammessa, da parte di soggetti diversi da quelli previsti dal primo comma dell'articolo 60 della LR 12/2005, la realizzazione di piccole strutture temporanee ad uso deposito attrezzi agricoli, piccoli allevamenti e deposito di prodotti agricoli.

Tali strutture sono assimilate ad elementi di arredo delle aree la cui realizzazione è subordinata a comunicazione e ad eventuale autorizzazione paesaggistica in caso di aree vincolate. La comunicazione dovrà essere accompagnata da autocertificazione comprovante la sussistenza delle condizioni previste dal presente articolo, l'attività svolta e contenente l'impegno alla manutenzione delle strutture ed al mantenimento dei fondi di pertinenza.

La realizzazione è subordinata alla rimozione di eventuali strutture precarie esistenti ed alla decorosa sistemazione e mantenimento dei luoghi.

Le strutture temporanee dovranno avere le seguenti caratteristiche:

- potrà essere realizzato un solo manufatto per ciascuna proprietà così come risultante alla data di adozione del PGT anche se costituita da più mappali contigui;
- superficie coperta massima di mq 10;
- altezza all'estradosso del punto più alto della copertura di m 3,50 ed un'altezza all'imposta di gronda non superiore a m 2,50;
- la distanza minima dai confini di proprietà di 5 m riducibili, in caso di accordo scritto

con i confinanti, alle distanze di Codice Civile e fermo restando il rispetto della distanza di m 10 da pareti finestrate;

- la loro realizzazione non dovrà comportare significative modifiche della morfologia del terreno con divieto di realizzare strutture murarie salvo piccoli plinti di fondazione;
- essere realizzate completamente in legno;
- non essere allacciate ai pubblici servizi.

#### **11. ILLUMINAZIONE DEGLI SPAZI APERTI**

Al fine di tutelare la qualità del cielo notturno e garantire la visione della volta celeste, l'illuminazione pubblica e privata deve minimizzare la dispersione del flusso luminoso e rispettare le disposizioni di cui alla l.r. 17/00;

Deve inoltre essere limitata l'intrusione nelle abitazioni della luce proveniente dagli impianti di illuminazione che dovranno essere dotati di idonee schermature in modo da garantire un valore di illuminamento sulle finestre non superiore a 15 lux.

## **Allegato n.2 - Disposizioni per la perequazione**

### **1. Premessa**

Le disposizioni del presente allegato costituiscono la specificazione perequativa delle disposizioni urbanistiche del PGT. Cessano di efficacia dal momento dell'entrata in vigore del Registro dei diritti edificatori a cui dovranno essere riferiti tutti i rinvii che nelle disposizioni di Piano delle Regole sono formulati in relazione alle presenti disposizioni. Il Registro dei diritti edificatori può motivatamente modificare le quantità e le modalità indicate negli articoli seguenti.

### **2. Modalità di cessione dei diritti edificatori**

I diritti edificatori, negli ambiti e nelle quantità e modalità indicate nell'allegata tabella, possono essere ceduti esclusivamente dai proprietari dei beni immobili cui sono attribuiti e solo se finalizzati a specifiche altre operazioni di Piano.

La cessione può avvenire nei seguenti casi:

- a- cessione di diritti edificatori eccedenti il carico urbanistico ammissibile ed interni ad un ambito di trasformazione: il diritto edificatorio è cedibile solo per l'attuazione dell'ambito di trasformazione cui è riferito; non è ammessa la cessione di diritti edificatori all'esterno dell'ambito di riferimento; nel caso in cui i diritti edificatori siano relativi ad aree individuate come dotazioni territoriali sono da osservarsi altresì le condizioni del comma seguente;
- b- cessione all'amministrazione comunale di un'area destinata dal Piano delle Regole a dotazione territoriale: il diritto edificatorio è cedibile solo in presenza di atto di impegno alla cessione dell'area ed è, unitamente al valore base dell'area considerata come agricola, considerato remunerativo del valore di cessione della stessa; è ammessa la permuta del valore base dell'area in ulteriore diritto edificatorio cedibile;
- c- maturazione di diritti edificatori premiali dovuti a particolari incentivazioni disposte dal Piano di Governo del Territorio: il diritto edificatorio è cedibile solo ad avvenuto riconoscimento della premialità da parte dell'Amministrazione;
- d- maturazione di diritti edificatori a seguito di demolizioni di fabbricati in riferimento a quanto previsto dal Piano delle Regole: il diritto edificatorio è cedibile solo ad avvenuta demolizione del fabbricato relativo o a formalizzazione di impegno unilaterale corredato di adeguata garanzia fideiussoria;
- e- liberazione di diritti edificatori conseguenti all'utilizzo di fabbricati quali dotazioni territoriali: qualora il fabbricato sia di proprietà privata il diritto è riconosciuto solo per convenzionamenti conformi al Piano dei Servizi che ne sanciscano il carattere di sussidiarietà, e con l'impegno alla riacquisizione integrale o parziale dei diritti, secondo le modalità stabilite dal PdS e dalla convenzione, in caso di cessazione dell'utilizzo convenzionato o di mancato rispetto degli accordi di convenzione; qualora il fabbricato sia di proprietà pubblica il diritto edificatorio è immediatamente cedibile.

Interventi comportanti cessione di diritti edificatori					
TIPO DI INTERVENTO	COEFFICIENTI DI ADEGUAMENTO				NOTE
	Ambito R1	Ambiti R2 e R3	Ambiti P1, P2, P3, C1	Ambiti A1 e A2	
liberazione di diritti edificatori conseguenti all'utilizzo di fabbricati o aree quali dotazioni territoriali:	pari al maggiore tra SL esistente e 0,50 mq di SL per ogni mq di area utilizzata	0,15 mq di SL per ogni mq di area utilizzata	0,10 mq di SL per ogni mq di area utilizzata	non prevista	-
utilizzo di alloggi per residenzialità sociale	0,50 mq di SL per ogni mq di SL locata per 10 anni a canone sociale o moderato	0,50 mq di SL per ogni mq di SL locata per 10 anni a canone sociale	non prevista	non prevista	solo previa definizione di specifico regolamento comunale
premialità per ristrutturazione coerente ai caratteri ed ai valori del nucleo antico	0,10 mq di SL per ogni mq di SL ristrutturata	non prevista	non prevista	non prevista	la premialità può essere riconosciuta al termine dei lavori, e previa verifica della conformità dell'opera ai caratteri del progetto, dalla Commissione per il Paesaggio in riferimento a quanto previsto dal Regolamento Edilizio, per interventi di ristrutturazione effettuati in applicazione della Guida agli interventi nel nucleo antico e degli elementi qualificanti in essa definiti, aventi l'evidenza di interventi di recupero di alta qualità formale, rispettosi delle tipologie costruttive originarie, e capaci di qualificare l'ambito urbano di riferimento. La premialità può essere impiegata per la chiusura di portici e loggiati, qualora riconosciuta di qualità formale e coerente, o può essere ceduta.
cessione area per interventi di ampliamento del sistema della mobilità	0,50 mq di SL per ogni mq di area ceduta oltre 30 mq; 1 mq di SL per ogni mq di area ceduta fino a 30 mq	0,25 mq di SL per ogni mq di area ceduta oltre 30 mq; 0,40 mq di SL per ogni mq di area ceduta fino a 30 mq	0,20 mq di SL per ogni mq di area ceduta oltre 30 mq; 0,40 mq di SL per ogni mq di area ceduta fino a 30 mq,	0,10 mq di SL per ogni mq di area ceduta	a questi valori si aggiunge la quota di SL equivalente al valore base dell'area, come definito per ogni ambito dalle norme di piano delle regole. I valori sono ridotti ad un terzo nelle aree soggette a vincolo di inedificabilità cimiteriale
cessione area per realizzazione di altre dotazioni territoriali	0,25 mq di SL per ogni mq di area ceduta	0,20 mq di SL per ogni mq di area ceduta	0,15 mq di SL per ogni mq di area ceduta	0,05 mq di SL per ogni mq di area ceduta	a questi valori si aggiunge la quota di SL equivalente al valore base dell'area, come definito per ogni ambito dal piano delle regole
demolizione di fabbricati con o senza cessione di area	2 mq di SL per ogni mq di fabbricato civile 1,4 mq di SL per ogni fabbricato produttivo 0,60 mq di SL per ogni fabbricato accessorio (i valori sopra esposti sono da ridursi al 50% in caso di fabbricati abbandonati e fatiscenti)	- 2 mq di SL per mq di SC per fabbricato ad uso produttivo demolito con ripristino di suolo agricolo - 1 mq di SL per mq di SC di fabbricato ad uso produttivo ridesti nato ad agricolo entro un progetto di riqualificazione ambientale o di fabbricato agricolo dismesso demolito			nel caso di interventi comportanti la cessione di aree, a questi valori si aggiunge la quota di SL equivalente al valore base dell'area; l'intervento è ammissibile per: <ul style="list-style-type: none"> <li>• i fabbricati coinvolti nell'incremento del sistema della mobilità,</li> <li>• i fabbricati del nucleo antico cui è attribuito il grado V,</li> <li>• i fabbricati del nucleo antico di grado III e IV di realizzazione o di rialzo successivo all'epoca della prima Levata I.G.M. o comunque di riconosciuta situazione di fatiscenza, qualora compresi all'interno di un progetto di riqualificazione dell'esistente riconosciuto come qualificato dalla Commissione per il Paesaggio.</li> <li>• lotti già edificati con indice superiore al carico urbanistico ammissibile che, in caso di ristrutturazione urbanistica, di demolizione e ricostruzione o di utilizzo per dotazioni territoriali, dispongano di diritti edificatori eccedenti il valore di riferimento;</li> <li>• demolizione di fabbricati nei territori rurali contrassegnati in tav. R1 con la lettera P salvo qualora la demolizione fosse già prevista in forza di precedenti convenzioni o garanzie rilasciate a supporto della sua edificazione</li> </ul>

### **3. Modalità di acquisizione dei diritti edificatori**

I diritti edificatori, negli ambiti e nelle quantità e modalità indicate nell'allegata tabella, possono essere acquistati esclusivamente in relazione ai beni immobili cui sono necessari per l'attuazione di interventi edificatori previsti dal Piano di Governo del Territorio, come specificato dal Registro dei diritti edificatori.

L'acquisizione di diritti edificatori può avvenire nei seguenti casi:

- a- acquisizione di diritti edificatori per l'attuazione di un ambito di trasformazione: i diritti edificatori da acquisire sono in via prioritaria i diritti edificatori delle altre proprietà interessate dall'ambito di intervento; in caso di motivata difficoltà al loro acquisto all'interno dell'ambito, o in caso di necessità per insufficienza dei diritti edificatori interni è ammessa la realizzazione di opere previste dal Piano dei Servizi in misura corrispondente ai diritti da acquisire, ovvero, previa autorizzazione dell'Amministrazione comunale sulla non esistenza o non opportunità di opere previste, anche l'acquisizione di diritti edificatori da altre aree private o pubbliche cedenti;
- b- acquisizione di diritti edificatori per la realizzazione di permessi di costruire convenzionati: la cessione gratuita all'Amministrazione Comunale delle aree previste nella convenzione equivale all'acquisizione di diritti edificatori corrispondenti necessari all'attuazione del Pcc; in caso di motivata difficoltà alla cessione delle aree previste, o in caso di insufficienza dei diritti edificatori corrispondenti, è ammessa l'acquisizione da altri cedenti privati o pubblici;
- c- acquisizione di diritti edificatori per interventi edilizi diretti o per mutamenti di destinazione d'uso comportanti incremento del carico urbanistico;

L'acquisizione deve avvenire in via prioritaria mediante l'acquisizione di diritti prodotti da proprietà private in riferimento ai commi b), c), d) ed e) dell'articolo 2; in caso di motivata difficoltà al loro acquisto è ammessa l'acquisizione di diritti edificatori direttamente dall'Amministrazione Comunale. Per facilitare lo scambio dei diritti edificatori tra privati, la loro acquisizione da altri privati è premiata con la rivalutazione del 5% del diritto ottenuto.

I diritti edificatori acquisiti, qualora non impiegati, possono essere nuovamente ceduti ad altri soggetti rientranti nelle medesime casistiche, con le modalità previste dal registro dei diritti edificatori e solo fino all'efficacia della dichiarazione di agibilità della costruzione per i quali sono stati preventivamente acquisiti.

Il valore di SL del diritto edificatorio ottenuto, al fine di una maggiore omogeneità del valore fondiario, è da considerarsi corretto per i seguenti coefficienti: destinazioni d'uso produttive = 1,40; destinazioni d'uso commerciali per MSV o GSV = 0,60

<b>Interventi richiedenti acquisizione di diritti edificatori</b>					
<b>TIPO DI INTERVENTO</b>	<b>COEFFICIENTI DI ADEGUAMENTO</b>				<b>NOTE</b>
	<i>Ambito R1</i>	<i>Ambiti R2 e R3</i>	<i>Ambiti P1, P2, P3, C1</i>	<i>Ambiti A1-A2</i>	
attuazione di permessi di costruire convenzionati	non prevista	come previsto da art. 15 del PdR	non prevista	non prevista	---
chiusura di portici e loggiati	0,5 mq diritti da acquisire per 1 mq di SL da chiudere	non prevista	non prevista	non prevista	l'intervento è sopra la soglia di rilevanza paesaggistica
realizzazione di SL maggiore del 150% della Sc	non prevista	non prevista	0,5 mq diritti da acquisire per 1 mq di SL	non prevista	nel caso di impiego di SL residenziale si applica altresì il coefficiente di adeguamento di destinazione d'uso per l'impiego per usi produttivi previsto dall'art. 2 dell'allegato 1
ampliamento fabbricati	non prevista	1,0 mq diritti da acquisire per 1,0 mq di SL	non prevista	1,5 mq diritti da acquisire per 1 mq di SL	
destinazione a uso residenziale di fabbricati in origine rurali	non prevista	non prevista	non prevista	0,5 mq diritti da acquisire per 1 mq di SL	