Comune di ALBOSAGGIA

P.G.T. Piano di Governo del Territorio

adozione	24.04.2012
approvazione	04.10.2012
pubblicazione B.U.R.L.	23.01.2013
1° VARIANTE	anno 2017

DOC.
PR.P1.V

PIANO DELLE REGOLE:
NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

-

DICEMBRE **2017**

sindaco

adozione variante

C.C. 12.07.2017

segretario comunale

approvazione variante

responsabile del servizio

pubblicazione BURL variante

progettista

STUDIO ARCHITETTURA E SERVIZI TECNICI

progettista arch Luca Orsatti

collaboratore arch. Tania Alberti

coordinatore arch. Donato Gianoli

TITOLO 1 - DISPOSIZIONI PRELIMINARI E GENERALI 4
CAPO 1 - CONTENUTI E DISPOSIZIONI GENERALI 4
Art. 1 Contenuti ed elaborati del Piano delle Regole 4
Art. 2 Requisiti qualitativi e di efficienza energetica degli interventi 5
Art. 3 Esame dell'impatto paesistico dei progetti 6
Art. 4 Piani Attuativi e dotazioni minime 6
Art. 5 Soluzioni planivolumetriche nei piani urbanistici esecutivi 7
CAPO 2 - IMMOBILI E AREE ASSOGGETTATI A TUTELA 8
Art. 6 Immobili assoggettati a tutela 8
Art. 7 Aree assoggettate a tutela paesistica 8
Art. 8 Componente geologica, idrogeologica e sismica 8
CAPO 3 - NORMA TRANSITORIA 10
Art. 9 Piani attuativi vigenti o adottati 10
TITOLO 2 - DEFINIZIONI URBANISTICHE 11
CAPO 1 - INDICI E PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI 11
Art. 10 Prevalenza 11
Art. 11 incentivazione premiale (%) 11
Art. 12 St(mq) - superficie territoriale 11
Art. 13 Sf(mq) – superficie fondiaria 11
Art. 14 RC (mq/mq) – rapporto di copertura 11
Art. 15 It (mc/mq) – indice di fabbricabilità territoriale 12
Art. 16 If (mc/mq) – indice di fabbricabilità fondiaria 12
Art. 17 Ic (mq/mq) – indice di compensazione 12
Art. 18 Slp (mq) – superficie lorda di pavimento 12
Art. 19 V(mc) – volume 12
Art. 20 Sc (mq.) – superficie coperta 12
Art. 21 Esclusioni 12
Art. 21.a Per i fabbricati residenziali e i servizi pubblici (S1/4) 13
Art. 21.b Per gli insediamenti secondari e terziari 13
Art. 21.c Per gli insediamenti primari (agricoli) 14
Art. 22 Spd(%) – superficie permeabile drenante 14
Art. 23 H(ml) – altezza dei fabbricati 15
Art. 24 Definizione di parametri di dettaglio 15
CAPO 2 - DISTANZE 16
Art. 25 Disposizioni generali per le distanze 16
Art. 26 Dc(ml) – distanza minima dei fabbricati dal confine 16
Art. 27 Df (ml) – distanza minima tra i fabbricati 16
Art. 28 Ds (ml) – distanza minima dei fabbricati al ciglio stradale 17
Art. 29 Corpi e fabbricati accessori 17
CAPO 3 - DEFINIZIONI TIPOLOGICHE 18
Art. 30 Androni e vestiboli 18
Art. 31 Ballatoio 18
Art. 32 Delimitazione perimetrali esterne 18
Art. 33 Edificio 18
Art. 34 Linea di colmo 18
Art. 35 Linea di gronda 18
Art. 36 Loggia 19
Art. 37 Piano di campagna o quota zero 19
Art. 38 Piano interrato 19
Art. 39 Piano seminterrato 19

Art. 40 Piano sottotetto 19
Art. 41 Piano terra o terreno 19
Art. 42 Portico 19
Art. 43 Soppalco 19
Art. 44 Spazi residenziali accessori 19
Art. 45 Spazi residenziali primari e di servizi 19
Art. 46 Sporti aggettanti aperti 20
Art. 47 Superficie non residenziale(snr) 20
Art. 48 Superficie utile abitabile (su) 20
Art. 49 Tettoia e gazebo 20
Art. 50 Volumi tecnici 20
CAPO 4 - DESTINAZIONI D'USO 21
Art. 51 Generalità 21
Art. 52 Destinazioni principali e destinazioni escluse 21
Art. 53 Classificazione delle destinazioni d'uso 21
Art. 54 Norme speciali per le attività commerciali 24
TITOLO 3 - OPERE DI URBANIZZAZIONE 28
CAPO 1 - DISPOSIZIONI GENERALI 28
Art. 55 Esecuzione delle opere di urbanizzazione 28
Art. 56 Scomputo degli oneri di urbanizzazione 28
CAPO 2 - OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA 29
Art. 57 Definizione 29
Art. 58 Cessioni di aree per opere di urbanizzazione primaria 29
CAPO 3 - OPERE DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA 30
Art. 59 Definizione 30
Art. 60 Cessioni di aree per opere di urbanizzazione secondaria 30
TITOLO 4 - CLASSIFICAZIONE DEL TERRITORIO E RELATIVE PRESCRIZIONI 31
CAPO 1 - CLASSIFICAZIONE DEL TESSUTO EDILIZIO ESISTENTE 31
Art. 61 Divisione in ambiti, comparti o zone omogenee 31
Art. 62 Campo di applicazione e classificazione 31
Art. 62bis Norme generali per edifici esistenti e per ampliamenti e sopralzi. 32
Art. 63 Recupero ai fini abitativi dei sottotetti 33
Art. 64 Ambiti di esclusione dal recupero ai fini abitativi dei sottotetti esistenti 34
Art. 65 Centri di telefonia in sede fissa 35
Art. 66 Individuazione delle zone di recupero 35
Art. 67 Nuclei storici di antica formazione ambiti A 35
Art. 68 Criteri e prescrizioni per gli interventi edilizi nelle zone A 35
Art. 69 Categoria A1 – Edifici e complessi di alto valore storico architettonico 40
Art. 70 Categoria A2 – Edifici e complessi di valore storico architettonico 41
Art. 71 Categorie A3 – Edifici del tessuto storico profondamente trasformati 44
Art. 72 Ambito residenziale prevalente consolidato – B 45
Art. 73 Ambito produttivo polifunzionale consolidato – D1 49
Art. 74 Zone destinate alla viabilità stradale e relative fasce di rispetto 51
Art. 75 Attrezzature per la mobilità - AM 53
Art. 76 Aree per attività agricole – ambiti E 54
Art. 77 Norme generali per la tutela paesaggistico-ambientale delle aree agricole 55
Art. 78 Edifici esistenti in ambiti E non adibiti ad usi agricoli 56
Art. 79 Edifici rurali di interesse storico ambientale - ER 57
Art. 80 Ambito agricolo produttivo - E1 57
Art. 81 Ambito agricolo di valenza paesistica – E2 59
Art. 81- bis Aree soggette a ripristino ambientale 61
Art. 82 Fasce di rispetto 61

Art. 83 Area sottoposta a salvaguardia ambientale 61
Art. 83bis Varchi e Aree di naturalità fluviale 62
Art. 84 Area di salvaguardia urbanistico-edilizia (infrastrutture comunali) 62
Art. 85 Vincolo idrogeologico 62
Art. 86 Zona di rispetto cimiteriale 62
Art. 87 Zone di rispetto ai pozzi per acqua ad uso idropotabile 63
Art. 88 Fascia di rispetto delle linee di elettrodotti 63
Art. 89 Fasce di rispetto dei metanodotti 63
Art. 90 Fasce di rispetto dai depuratori 64
Art. 91 Fasce di rispetto dai corsi d'acqua del reticolo idrico minore 64
Art. 91-bis Classificazione degli ambiti non soggetti a trasformazione 64
CAPO 2 – PRESCRIZIONI PARTICOLARI E AREE PER SERVIZI PUBBLICI 65
Art. 92 Recinzioni, muri di sostegno e morfologia dei terreni 65
Art. 93 Installazione di impianti radio-ricetrasmittenti e ripetitori per i servizi di telecomunicazione ... 66
Art. 94 Traslazione edificatoria in aree contigue 66
Art. 95 Attuazione delle previsioni del Piano dei Servizi 66
Art. 96 Aree per servizi pubblici e di interesse pubblico – S 1/4 67
Art. 97 Aree per l'istruzione - S1 67
Art. 98 Aree per verde pubblico o ad uso pubblico - S2 68
Art. 99 Aree per attrezzature di interesse generale – S3 69
Art. 100 Aree a parcheggio – S4 71
Art. 101 Aree a Verde Privato - VP 71
Art. 102 Rapporti di natura civilistica tra lotti confinanti 72
Art. 103 Deroghe 72
Art. 104 Edifici esistenti in contrasto con le prescrizioni del PGT 73
Art. 105 Perimetro del centro abitato 73
Art. 106 Varianti al Piano delle regole 73
Art. 107 Raccordo con rete ecologica 73

TITOLO 1 - DISPOSIZIONI PRELIMINARI E GENERALI
CAPO 1 - CONTENUTI E DISPOSIZIONI GENERALI

Art. 1 Contenuti ed elaborati del Piano delle Regole

Il Piano di governo del territorio, di seguito denominato P.G.T., strumento della pianificazione comunale, ai sensi della L.R. 11 marzo 2005, n. 12 e s.m.i., definisce l'assetto dell'intero territorio comunale ed è articolato in tre atti: il Documento di Piano, il Piano dei Servizi e il Piano delle Regole.
Ai sensi dell'art. 10-bis della L.R. n. 12/2005, il Documento di piano, il Piano dei Servizi e il Piano delle regole sono articolazioni di un unico atto, le cui previsioni hanno validità a tempo indeterminato e sono sempre modificabili.
Il Piano delle Regole è redatto con i contenuti dell'art. 10 della L.R. 11 marzo 2005, n. 12.
Le previsioni contenute nelle schede operative degli ambiti di trasformazione (NTA del Documento di Piano), relative agli ambiti strategici, concernenti destinazioni d'uso prevalenti, indici quantitativi urbanistici ed edilizi, nonché le connesse prescrizioni particolari sono prevalenti rispetto alle presenti norme.
Il Piano delle regole disciplina gli usi e le trasformazioni del territorio secondo gli obiettivi definiti dal Documento di piano in coerenza e coordinamento con gli indirizzi derivanti dalla pianificazione provinciale e regionale.
Il Piano delle regole nel rispetto delle disposizioni contenute nel Documento di piano:

- disciplina le modalità e le procedure per l'attuazione diretta delle previsioni;
- definisce gli interventi sul patrimonio edilizio esistente;
- individua specifica normativa per gli immobili ricadenti nel tessuto storico e nelle aree di particolare sensibilità, salvo quanto previsto dall'abaco morfologico e paesaggistico
- definisce i parametri urbanistici ed edilizi.

Le presenti disposizioni costituiscono riferimento normativo generale per tutti gli strumenti costituenti il PGT.
Le disposizioni contenute nel Piano delle regole costituiscono il riferimento per la verifica di conformità degli atti abilitativi comunque denominati.
Il P.G.T. si attua :

- attraverso piani attuativi (piani esecutivi, piani di lottizzazione, piani di recupero, programmi integrati di intervento, piani particolareggiati e gli altri piani ammessi dalla normativa vigente) quando previsto dal Documento di Piano e/o Piano delle Regole;
- singole autorizzazioni edilizie, permessi di costruire anche convenzionati e D.I.A. salvo quando non è prescritta dal Documento di Piano e/o Piano delle Regole la propedeutica presentazione obbligatoria di piani attuativi.

I seguenti elaborati costituiscono il Piano delle Regole:

ELABORATI PRESCRITTIVI	
PR.P1.V	Norme Tecniche di Attuazione
PR.P2	Abaco morfologico e paesaggistico
PR.P3a.V	Ambiti del tessuto edilizio consolidato (10.000)
PR.P3b.V	Ambiti del tessuto edilizio consolidato- ovest (2.000)
PR.P3c.V	Ambiti del tessuto edilizio consolidato- est (2.000)
PR.P4	Categoria degli edifici del nucleo di antica formazione
ELABORATI CONOSCITIVI	
PR.C5	Analisi degli edifici dei nuclei di antica formazione

Art. 2 Requisiti qualitativi e di efficienza energetica degli interventi

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

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

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

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

6. In ogni caso il progetto deve fornire soluzione adeguate affinché siano garantiti adeguate prestazioni microclimatiche in ogni periodo dell'anno (progettazione integrata caldo-freddo).
7. Il Regolamento edilizio e il Regolamento per la definizione dei criteri premiali definiscono i requisiti di sostenibilità e di efficienza energetica degli interventi obbligatori sulla base di standard riconosciuti.
8. Nelle more di predisposizione del Piano di Illuminazione Comunale è fatto divieto di posizionamento e utilizzo di fari e fasci luminosi non orientati verso il terreno; per gli edifici monumentali l'illuminazione dovrà essere installata al massimo su tre lati, lasciando privo di illuminazione almeno un lato.

Art. 3 Esame dell'impatto paesistico dei progetti

Nelle porzioni di territorio comunale assoggettate a specifica tutela (vedi Repertorio dei beni vincolati), in base agli artt. 136 e 142 del D.Lgs 42/2004, la valutazione di compatibilità dei progetti di trasformazione è effettuata, sulla base dei criteri di cui alla DGR 2121/2006, con riferimento alla classe di sensibilità attribuita al sito e tenuto conto delle motivazioni del vincolo, e si conclude con l'autorizzazione paesaggistica, atto autonomo e preliminare del permesso di costruire o denuncia di inizio attività.
Nelle restanti porzioni di territorio comunale, la salvaguardia del paesaggio viene esercitata, attraverso la metodologia di cui alla DGR n. 11045/2002 (PTPR), tenendo conto delle eventuali prescrizioni del PTCP o dei parchi, nonché del PGT, mediante determinazione dell'impatto paesistico dei progetti attraverso la classe di sensibilità del sito con il grado di incidenza del progetto. Questo esame non dà luogo ad un atto amministrativo autonomo ma costituisce una fase interna al procedimento di emissione del permesso di costruire o della denuncia di inizio attività.
Le parti di territorio comunale ricompresi nelle classi 4 e 5 della Carta del paesaggio sono da considerarsi aree di rilevanza paesistica e i relativi interventi sono soggetti alla verifica del grado di incidenza paesistica del progetto. In tali parti del territorio comunale i progetti (edilizi e urbanistici) che incidono sull'esteriore aspetto dei luoghi e degli edifici sono soggetti ad esame sotto il profilo del loro inserimento nel contesto, ivi compresi i piani attuativi, i cui provvedimenti autoritativi, devono essere preceduti dall'esame di impatto paesistico.
Sono escluse dall'esame dell'impatto paesistico le lavorazioni dei terreni che rientrano nelle normali pratiche colturali agricole.
Ai fini dell'esame di cui al primo comma la carta della sensibilità paesistica di cui all'Art. 1 definisce il grado di sensibilità del sito per l'intero territorio comunale.
Il grado di incidenza del progetto e la valutazione dell'impatto paesistico sono determinati dal progettista sulla base delle disposizioni contenute nell'abaco morfologico e paesaggistico contenute nella Carta del Paesaggio e negli elaborati del Piano delle regole.
Non sono soggetti alla suddetta disciplina gli interventi di cui all'art. 149 del D.Lgs 42/2004, in particolare gli interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, di consolidamento statico e di restauro conservativo che non alterino lo stato dei luoghi e l'aspetto esteriore degli edifici.
Non sono soggetti alla suddetta disciplina e alla verifica del grado di incidenza paesistica del progetto le opere di manutenzione ordinaria e straordinaria della viabilità anche storica.
Per specie autoctone di vegetazione si intendono quelle di cui alla DGR 7736/2008 con esclusione di quelle rientranti nella "lista nera" (allegato E).

Art. 4 Piani Attuativi e dotazioni minime

Il Documento di Piano ed il Piano delle Regole individuano le parti del territorio per le quali è obbligatorio il ricorso a piani attuativi estesi all'intero ambito e/o attuati in più comparti esecutivi.
I piani attuativi di iniziativa pubblica e privata dovranno essere redatti nel rispetto, oltre che della loro disciplina di legge, delle disposizioni relative ai servizi dettate dalle norme del Piano dei servizi.

I piani attuativi, ove consentito dal Documento di Piano ovvero di iniziativa della proprietà, potranno prevedere la suddivisione degli ambiti, cui essi risulteranno relativi, in comparti che dovranno risultare di dimensioni tali da garantire un'organica attuazione delle loro previsioni. In tale ipotesi, per ognuno di detti comparti il piano attuativo dovrà prevedere la stipulazione tra il Comune ed i proprietari di una convenzione atta a garantire un'organica attuazione delle previsioni di ristrutturazione urbanistica in esso contenute.
I piani di recupero potranno prevedere la suddivisione degli ambiti da esso interessati in unità minime di intervento per alcune delle quali, ricorrendone la necessità o l'opportunità, verrà prescritta la stipulazione di convenzione al fine di garantire una organica attuazione delle previsioni dei piani stessi.
Per agevolare il recupero del tessuto edilizio consolidato, i piani attuativi potranno prevedere, per le destinazioni residenziali, una dotazione minima di 18 mq./ab. insediati, con possibilità di monetizzazione, salvo quanto stabilito al successivo paragrafo.
La dotazione minima dei parcheggi nei piani attuativi residenziali è stabilita nella misura di 6 mq./ab. insediabili (non monetizzabile salvo che per gli interventi di recupero del patrimonio esistente).
Il Documento di piano stabilisce l'equivalenza di n. 1 abitante pari a 200 mc. (Relazione DP).
La dotazione minima dei servizi pubblici nei piani attuativi, quando non predeterminata, è la seguente:

Ambito - Comparti	Dotazione minima
C	Predeterminata per le destinazioni residenziali e non inferiore a 18 mq./ab. Per altre destinazioni ammesse ≥ 10% SLP per destinazioni secondarie e ≥ 100% SLP per destinazioni terziarie
Tessuto edilizio consolidato (A, ER, B e aree E e S)	Determinata in 18 mq./ab. per le destinazioni residenziali. Per altre destinazioni ammesse ≥ 10% SLP per destinazioni secondarie e ≥ 100% SLP per destinazioni terziarie
D1 e D2	Predeterminata e comunque ≥ 10% SLP per destinazioni secondarie e ≥ 100% SLP per destinazioni terziarie e commerciali

Monetizzazione
Laddove non espressamente escluso nelle norme di zona o schede operative di comparto è sempre facoltà dell'Amministrazione comunale consentire la monetizzazione dei servizi pubblici.

Art. 5 Soluzioni planivolumetriche nei piani urbanistici esecutivi

Negli ambiti per i quali viene prescritta la formazione di piani urbanistici attuativi individuati e perimetrati sulle tavole di piano, le eventuali localizzazioni delle attrezzature urbanistiche primarie e secondarie non sono prescrittive ma orientative (salvo quanto indicato nelle eventuali schede attuative da parte del PGT). Di concerto con l'Amministrazione comunale potranno prevedersi diverse localizzazioni nonché diverse soluzioni planivolumetriche e tipo-morfologiche, fatti comunque salvi i parametri quantitativi di zona.

CAPO 2 - IMMOBILI E AREE ASSOGGETTATI A TUTELA

Art. 6 Immobili assoggettati a tutela

Sono immobili assoggettati a specifica puntuale tutela di beni storico - artistico - monumentali nonché gli immobili ed i nuclei di valore storico, artistico e culturale identificati con apposita simbologia nella carta della Valenza paesistica di cui all'Art. 1 e soggetti alle disposizioni di cui al successivo Titolo 4. Su tali edifici sono ammessi solo interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria e restauro e risanamento conservativo, come definiti all'art. 27 della L.R. n. 12/2005. Gli interventi ammessi devono essere orientati alla tutela del bene ed alla conservazione delle caratteristiche tipologiche e morfologiche originarie come desumibili dall'analisi diretta del bene nonché dalla documentazione storica.

Art. 7 Aree assoggettate a tutela paesistica

La valenza ecologica, paesistica e ambientale degli elementi e degli ambiti individuati costituisce il quadro di riferimento per la valutazione preventiva e pre-condizione all'uso ed alle trasformazioni territoriali. Le modalità di intervento ammesse negli ambiti e per gli elementi individuati sono disciplinate in base ai principi di valorizzazione e riqualificazione contenuti nella Carta del paesaggio e valgono per tutto il territorio comunale.
La valorizzazione riguarda il riconoscimento, il mantenimento e il ripristino dei caratteri fondamentali originari degli ambiti e degli elementi individuati.
La riqualificazione riguarda il recupero del territorio in un'ottica di rispetto e valorizzazione dei beni e dei diversi contesti territoriali che potenzialmente rappresentano una risorsa in termini paesistico - ambientale nonché il mantenimento di un equilibrato rapporto fra aree edificate e territorio libero, attraverso il riordino delle frange urbane, il ripristino dei degradi artificiali e naturali, l'arricchimento delle componenti che possono assumere un ruolo attivo nella ricostruzione del paesaggio.
Le nuove costruzioni e le opere aventi incidenza esteriore sugli edifici esistenti ricadenti nei Siti Rete Natura 2000/SIC e/o di stretta prossimità dovranno essere sottoposti a valutazione di incidenza.
Sono richiamati con carattere prescrittivi i Piani di Gestione del SIC IT2040032 "Valle del Livrio", della ZPS IT2040402 "Bosco dei Bordighi" e della ZPS IT2040401 "Orobie Valtellinesi" approvati dal Parco delle Orobie Valtellinesi e dalla Rete Ecologica Regionale (DGR 10962 del 30 dicembre 2009).

Art. 8 Componente geologica, idrogeologica e sismica

COMPONENTE GEOLOGICA IDROGEOLOGICA E SISMICA DI PIANO
- elenco elaborati :

A) RELAZIONE GENERALE

Carte di analisi

Tavola A1: Carta di inquadramento territoriale	scala 1:25.000
Tavola A2: Carta geologico-strutturale	scala 1:10.000
Tavola A2-a: Sezioni geologiche	scala 1:10.000
Tavola A3: Carta della dinamica geomorfologica	scala 1:10.000
Tavola A4: Carta litologico-tecnica	scala 1:10.000
Tavola A5: Carta dell'uso del suolo con elementi pedologici	scala 1:10.000
Tavola A6: Carta degli elementi idrografici	scala 1:10.000
Tavola A7: Carta degli elementi idrogeologici	scala 1:10.000
Tavola A8: Carta degli elementi antropici	scala 1:10.000

Carte di sintesi

Tavola A9: Carta dei vincoli	scala 1:10.000
Tavola A9a: Carta dei vincoli – zona urbanizzata	scala 1:2.000
Tavola A9b: Carta dei vincoli – zona urbanizzata	scala 1:2.000

Tavola A9c: Carta dei vincoli – zona urbanizzata	scala 1:2.000
Tavola A9d: Carta dei vincoli – zona urbanizzata	scala 1:2.000
Tavola A10: Carta di sintesi	scala 1:10.000
Tavola A10a: Carta di sintesi – zona urbanizzata	scala 1:2.000
Tavola A10b: Carta di sintesi – zona urbanizzata	scala 1:2.000
Tavola A10c: Carta di sintesi – zona urbanizzata	scala 1:2.000
Tavola A10d: Carta di sintesi – zona urbanizzata	scala 1:2.000
Tavola A11: Carta PAI-PGRA	scala 1:10.000
Tavola A12: Carta della fattibilità geologica	scala 1:10.000
Tavola A12a: Carta della fattibilità geologica – zona urbanizzata	scala 1:2.000
Tavola A12b: Carta della fattibilità geologica – zona urbanizzata	scala 1:2.000
Tavola A12c: Carta della fattibilità geologica – zona urbanizzata	scala 1:2.000
Tavola A12d: Carta della fattibilità geologica – zona urbanizzata	scala 1:2.000

B) NORME GEOLOGICHE DI PIANO

C) DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

D) ANALISI E VALUTAZIONE DEGLI EFFETTI SISMICI DI SITO FINALIZZATE ALLA DEFINIZIONE DELLA COMPONENTE SISMICA NEI PIANI DI GOVERNO DEL TERRITORIO

Relazione descrittiva	
Tavola D1: Carta della pericolosità sismica locale	scala 1: 10.000
Tavola D1a: Carta dell'acclività	scala 1: 10.000
Tavola D1b: Carta dell'orientazione dei versanti	scala 1: 10.000
Tavola D1c: Carta litologica	scala 1: 10.000
Tavola D1d: Sezione geologica	scala 1: 10.000
Tavola D2: Carta dei fattori di amplificazione	scala 1: 5.000
Tavola D3: Carta di fattibilità delle azioni di piano sovrassegnata	scala 1: 10.000

E) DOCUMENTO DI POLIZIA IDRAULICA

Premessa Generale	
Elaborato tecnico	
Tavola E1: Planimetria generale	scala 1: 10.000
Tavola E2: Fasce di rispetto	scala 1: 10.000
Tavola E3a: Fasce di rispetto (zona urbanizzata)	scala 1: 2.000
Tavola E3b: Fasce di rispetto (zona urbanizzata)	scala 1: 2.000
Tavola E3c: Fasce di rispetto (zona urbanizzata)	scala 1: 2.000
Tavola E3d: Fasce di rispetto (zona urbanizzata)	scala 1: 2.000
Tavola E4: Sovrapposizione tra cartografia e mappa catastale	scala 1: 10.000
Elaborato Normativo	

F) DOCUMENTO DI VALUTAZIONE DI DETTAGLIO DELLE CONDIZIONI DI PERICOLOSITà E RISCHIO LOCALI
Dott. ing. DOMENICO LUCIANI - Ordine degli ingegneri della provincia di Bergamo n.1852

G) Documento SEMPLIFICATO DEL RISCHIO IDRAULICO COMUNALE
Dott. ing. DOMENICO LUCIANI - Ordine degli ingegneri della provincia di Bergamo n.1852

Tavola G1: Reticolo idrico e rete fognaria dell'area urbanizzata	scala 1:5.000
Tavola G2: Aree allagabili dell'area urbanizzata	scala 1:5.000
Tavola G3: Carta del deflusso superficiale	scala 1:5.000
Tavola G4: Ubicazione delle aree comunali destinate alle misure di invarianza	scala 1:5.000

I contenuti cartografici e prescrittivi dei suddetti elaborati si intendono qui integralmente richiamati e recepiti e assumono efficacia ai fini delle presenti norme (sostituiscono i pari elaborati allegati al PGT anno 2012).

CAPO 3 - NORMA TRANSITORIA

Art. 9 Piani attuativi vigenti o adottati

Per gli ambiti del tessuto urbano consolidato nei quali sono in corso di attuazione le previsioni di strumenti attuativi definitivamente approvati e convenzionati prevalgono le previsioni contenute nei piani esecutivi, compresi i programmi integrati di intervento, come regolate dalle rispettive convenzioni sottoscritte, sino alla completamento delle previsioni ivi contenute.

Ottemperati gli obblighi convenzionali, dopo le opportune verifiche e collaudi da parte dell'Amministrazione Comunale, per tali comparti subentrerà la disciplina del nuovo PGT (Piano delle regole) riferita agli ambiti del tessuto urbano consolidato o di zona omogenea specifica.

Negli ambiti di nuova trasformazione confermati dal previgente PRG per i quali lo strumento attuativo è stato solo adottato e/o approvato e non convenzionato, valgono le prescrizioni dei piani approvati e le prescrizioni di cui al commi precedenti in fase convenzionale.
Per gli ambiti suddetti in fase di attuazione, le previsioni convenzionali possono sempre conformarsi alla disciplina del Piano di governo del territorio, per la zona in cui ricadono nel Documento di piano, previa variante di recepimento, fermo restando i parametri urbanistici massimi definiti per i nuovi ambiti di trasformazione o di zona omogenea specifica del PGT.

TITOLO 2 - DEFINIZIONI URBANISTICHE
CAPO 1 - INDICI E PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI

Art. 10 Prevalenza

In caso di discordanza tra le presenti definizioni e quelle definite nel Documento di piano, prevalgono quelle del Piano delle Regole. Per altre definizioni e parametri urbanistico/edilizi non definiti nel Documento di piano, si deve fare riferimento al Piano delle Regole.
Sono confermati dalle presenti Norme i contenuti delle NTA del Documento di piano che possano produrre effetti diretti sul regime giuridico dei suoli, con particolare riferimento agli indici e parametri riferiti agli Ambiti di trasformazione, che qui vengono richiamati integralmente.

Art. 11 incentivazione premiale (%)

Nei comparti e/o ambiti, soggetti a pianificazione attuativa, è ammesso l'utilizzo di una quota premiale di capacità edificatoria che non potrà superare il 15% della capacità edificatoria ammessa come regolamentata nelle NTA del Documento di Piano.
Di norma i suddetti incrementi sono applicati agli indici di capacità edificatoria.

Art. 12 St(mq) - superficie territoriale

Per superficie territoriale si intende la superficie dell'area compresa all'interno del perimetro di un comparto soggetto a intervento di trasformazione urbanistica con capacità edificatoria, la quale comprende, oltre alla superficie fondiaria, le fasce di rispetto, la superficie necessaria alla realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria ed esclude le strade pubbliche, esistenti alla data di adozione del Piano delle Regole, eventualmente ricadenti, all'interno di detto perimetro.

Art. 13 Sf(mq) – superficie fondiaria

Nelle zone sottoposte a intervento diretto e/o pianificazione esecutiva la superficie delle aree destinate alla realizzazione degli interventi ed a costituire pertinenze degli stessi, detratte le aree destinate ad urbanizzazione primaria e secondaria e servizi pubblici.
Nel caso delle altre zone per area fondiaria deve intendersi l'intera area computabile ai fini edificatori, che ha, in base alle tavole del piano, destinazione insediativa al netto delle aree per urbanizzazione primaria, secondaria, servizi pubblici.

Art. 14 RC (mq/mq) – rapporto di copertura

Definisce la massima occupazione di suolo teorica computata quale superficie coperta edificabile per ciascuna unità di superficie fondiaria o territoriale (P.A.) di proprietà, al lordo delle fasce di rispetto esclusa l'eventuale superficie relativa alle opere di urbanizzazione primarie e secondarie e SLP connessa (edifici) ed esprime in numero puro o frazione (mq/mq) o in percentuale (%), il rapporto massimo ammissibile tra superficie coperta e superficie fondiaria.
La capacità edificatoria a sua volta potrà essere incrementata per effetto dell'incentivazione premiale o per trasferimento di diritti edificatori compensativi.

Art. 15 It (mc/mq) – indice di fabbricabilità territoriale

Esprime il volume massimo in mc costruibile per ogni mq di superficie territoriale (ST) in numero puro o frazione (mc/mq), al lordo delle fasce di rispetto esclusa l'eventuale superficie relativa alle opere di urbanizzazione primarie e secondarie e SLP connessa (edifici).
La capacità edificatoria a sua volta potrà essere incrementata per effetto dell'incentivazione premiale o per trasferimento di diritti edificatori compensativi.

Art. 16 If (mc/mq) – indice di fabbricabilità fondiaria

Esprime il volume massimo in mc costruibile per ogni mq di superficie fondiaria (SF) in numero puro o frazione (mc/mq), al lordo delle fasce di rispetto esclusa l'eventuale superficie relativa alle opere di urbanizzazione primarie e secondarie e SLP connessa (edifici).
La capacità edificatoria a sua volta potrà essere incrementata per effetto dell'incentivazione premiale o per trasferimento di diritti edificatori compensativi.

Art. 17 Ic (mq/mq) – indice di compensazione

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

Art. 18 Slp (mq) – superficie lorda di pavimento

Per Superficie Lorda di Pavimento si intende la somma della superficie lorda di tutti i piani utilizzabili dell'edificio: fuori terra, sottosuolo, sottotetto e soppalchi, misurata entro il profilo esterno delle pareti perimetrali e quindi al lordo delle murature verticali esterne ed interne, escluse le superfici non considerate agli effetti del calcolo della SLP e del volume di cui agli articoli successivi.

Art. 19 V(mc) – volume

Comprende la parte fuori terra delle costruzioni esistenti o realizzabili sull'area edificabile.
Il volume delle costruzioni si ricava moltiplicando la Superficie Coperta (o SLP per singolo piano) per l'Altezza.

Art. 20 Sc (mq.) – superficie coperta

Riferita alla superficie fondiaria, per superficie coperta si intende la proiezione sul terreno delle parti edificate fuori terra, escluse le superfici non considerate agli effetti del calcolo della SLP e del volume di cui agli articoli successivi.
Sono comunque esclusi dal calcolo della SC le parti aggettanti aperte come balconi, gronde e simili, con eccezione di quelli aventi profondità (misurata dal limite della delimitazione perimetrale esterna dell'edificio cui sono addossati al limite del lato aperto) maggiore di m. 2,00. Nel caso di profondità maggiori è computata solamente la parte eccedente la misura massima sopra descritta.

Art. 21 Esclusioni

Sono escluse del calcolo della SLP, della superficie coperta (SC) e della volumetria (V), del Rapporto di copertura (RC), della distanza dal corpo principale di proprietà fino a ml. 3,00, ma concorrono al calcolo del

rapporto di Superficie permeabile drenante (Spd) e degli oneri di urbanizzazione se dovuti:

Art. 21.a Per i fabbricati residenziali e i servizi pubblici (S1/4)

1. Le superfici degli spazi aperti (almeno su 2 lati) dei porticati e delle logge con eccezione di quelli aventi profondità maggiore di m 2,00 e degli androni passanti, e le pensiline di ingresso e di servizio entro la superficie di mq. 4,00. Nel caso di profondità maggiori è computata solamente la parte eccedente, la misura massima sopra descritta. Non concorrono in ogni caso alla determinazione della SLP e volume i portici assoggettati a servitù di uso pubblico;
2. Le superfici degli spazi aperti dei balconi, ballatoi, sporti aggettanti e tettoie a sbalzo, con eccezione di quelli aventi profondità maggiore di m 2,00. Nel caso di profondità maggiori è computata solamente la parte eccedente la misura massima sopra descritta;
3. Le superfici degli spazi aperti dei cavedi, delle vasche d'acqua e delle piscine;
4. Le superfici dei vani scala e ascensore a servizio di più di 2 alloggi, calcolate in mezzeria dei muri in condivisione con le unità immobiliari o con altri vani condominiali;
5. Le superfici destinate ad autorimessa e relativi spazi di manovra nei limiti di quanto previsto dalla L. 122/99 e s.m.i.;
6. Le superfici dei piani terra non abitabili, sempre che questi abbiano una altezza utile non superiore a ml. 2,40 o come definita dal Regolamento Locale d'Igiene;
7. Le superfici dei corpi accessori esterni all'abitazione di cui all'art. 29;
8. Le superfici degli edifici e piani interrati o parzialmente interrati costituenti pertinenze dell'unità immobiliare principale, qualora non sporgano mediamente per più di m 1,00 per il semiperimetro, misurati dalla quota del marciapiede all'intradosso del solaio; detti spazi non devono essere di tipo abitabile;
9. Le superfici degli ambienti sottostanti i tetti, con altezza media ponderale inferiore a m 2.40 e rapporto aeroilluminante a 1/20;
10. Le superfici strettamente necessarie alla collocazione degli impianti tecnologici, cioè i vani e gli spazi necessari a contenere le apparecchiature degli impianti idrici, delle centrali termiche, delle centrali di condizionamento dell'aria, delle centraline e dei contatori dell'energia elettrica o del gas, i locali macchine degli ascensori, i locali per la raccolta delle immondizie;
11. Per i soli edifici aventi oltre due piani fuori terra e costituitivi da più di quattro alloggi, gli spazi comuni destinati ad androni, deposito carrozzine e biciclette, compresi i relativi spazi d'accesso fino ad un massimo del 4% della SLP;
12. Gli elementi di facciata degli edifici, quali i cappotti termici, le pareti ventilate e tutti gli accorgimenti tecnici finalizzati esclusivamente al risparmio energetico, nei limiti e con l'osservanza delle disposizione di cui alla normativa vigente in materia;
13. La modalità di calcolo della Slp sopra esposta deve essere utilizzata anche per la verifica della SLP dei fabbricati esistenti, ove questa risultasse necessaria ai fini dell'attuazione delle indicazioni del Piano delle Regole.

Art. 21.b Per gli insediamenti secondari e terziari

1. Gli spazi per gli impianti di depurazione, per gli impianti termici e di climatizzazione, per gli impianti elettrici e altri impianti tecnologici a stretto servizio dell'attività svolta;
2. I serbatoi esterni in soprassuolo e sottosuolo;
3. Le superfici dei corpi accessori esterni di cui all'art. 29;
4. Le superfici delle scale di sicurezza e dei relativi impianti di sollevamento realizzati in ottemperanza a normative statali o regionali o alle disposizioni impartite da organi pubblici di vigilanza, aggiunte all'esterno di edifici che ne siano sprovvisti, e comunque ove fosse dimostrata, con specifica

documentazione, l'impossibilità di realizzare dette strutture all'interno della sagoma del fabbricato;

5. Le superfici degli edifici e piani interrati o seminterrati adibiti a magazzino, deposito di valori, archivio, autorimesse, costituenti pertinenze delle unità immobiliari soprastanti, aventi altezza netta interna non superiore a m 2,40, qualora non sporgano per più di m 0,80, misurati dalla quota del marciapiede all'intradosso del solaio; detti spazi non devono essere di tipo abitabile;
6. I soppalchi realizzati all'interno dei fabbricati per attività produttive per esigenze di produzione o stoccaggio, che abbiano un'estensione inferiore al 20% della superficie del locale nel quale sono realizzati;
7. Gli spazi delle tettoie aperte su tre lati perimetrali o due lati se addossate ad un edificio con eccezione di quelli aventi profondità maggiore di m 2,00. Nel caso di profondità maggiori è computata solamente la parte eccedente la misura massima sopra descritta;
8. La modalità di calcolo della Slp sopra esposta deve essere utilizzata anche per la verifica della SLP dei fabbricati esistenti, ove questa risultasse necessaria ai fini dell'attuazione delle indicazioni del Piano delle Regole.

Art. 21.c Per gli insediamenti primari (agricoli)

1. Gli spazi per gli impianti di depurazione, per gli impianti termici, per gli impianti elettrici e altri impianti tecnologici a stretto servizio dell'attività svolta;
2. I serbatoi esterni in soprassuolo e sottosuolo;
3. Le superfici dei corpi accessori esterni di cui all'art. 29;
4. Le superfici delle scale di sicurezza e dei relativi impianti di sollevamento realizzati in ottemperanza a normative statali o regionali o alle disposizioni impartite da organi pubblici di vigilanza, aggiunte all'esterno di edifici che ne siano sprovvisti, e comunque ove fosse dimostrata, con specifica documentazione, l'impossibilità di realizzare dette strutture all'interno della sagoma del fabbricato;
5. Le superfici degli edifici e piani interrati o seminterrati adibiti a magazzino, deposito di valori, archivio, autorimesse, costituenti pertinenze delle unità immobiliari soprastanti, aventi altezza netta interna non superiore a m 2,40, qualora non sporgano per più di m 0,80, misurati dalla quota del marciapiede all'intradosso del solaio; detti spazi non devono essere di tipo abitabile;
6. I soppalchi realizzati all'interno dei fabbricati per attività produttive per esigenze di produzione o stoccaggio, che abbiano un'estensione inferiore al 20% della superficie del locale nel quale sono realizzati;
7. Gli spazi delle tettoie aperte su tre lati perimetrali o due lati se addossate ad un edificio con eccezione di quelli aventi profondità maggiore di m 2,00. Nel caso di profondità maggiori è computata solamente la parte eccedente la misura massima sopra descritta;
8. La modalità di calcolo della Slp sopra esposta deve essere utilizzata anche per la verifica della Slp dei fabbricati esistenti, ove questa risultasse necessaria ai fini dell'attuazione delle indicazioni del Piano delle Regole.

Art. 22 Spd(%) – superficie permeabile drenante

Definisce la quantità minima di superficie che possa assorbire le acque meteoriche senza alcun impedimento sottostante dovuto a manufatti impermeabili di qualsiasi natura.
Sono considerate permeabili le superfici relative ai percorsi pedonali, marciapiedi e accessi carrai interni al lotto nei limiti minimi alla loro funzionalità.
Sono considerate permeabili le superfici relative a parcheggi e posti auto scoperti realizzati in masselli autobloccanti posati su letto di sabbia o grigliato in cemento o plastica.
Sono considerate permeabili le superfici scoperte di piscine, vasche d'acqua e fontane.
Le coperture a verde concorrono nel calcolo della superficie drenante.
Il rapporto Spd è misurato in percentuale sulla SF.

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

Art. 23 H(ml) – altezza dei fabbricati

Definisce l'altezza massima consentita dei fabbricati, secondo quanto indicano nelle disposizioni relative a ciascun ambito del piano.
L'altezza, anche ai fini del calcolo della volumetria reale, si misura dalla quota media del marciapiede stradale esistente lungo il fronte principale dell'edificio o in mancanza dalla quota media stradale, ovvero utilizzando la media delle quote di terreno naturale di riferimento oppure, per terreni inclinati, utilizzando la media aritmetica delle altezze di tutti i singoli fronti, in casi particolari, definita nel verbale di consegna dei punti fissi stabilita di concerto con l'Ufficio Tecnico Comunale, fino all'intradosso dell'ultima soletta di copertura delle costruzioni, sopra il piano abitabile più alto o al filo inferiore della gronda qualora questa sia a quota superiore alla soletta.
Nel caso l'ultimo piano sia a mansarda e/o sottotetto ed abbia i requisiti di abitabilità, si calcola la media delle altezze delle linee di gronda e di colmo, misurati al lordo delle strutture portanti (travetti e colmi).
Per gli edifici produttivi si fa riferimento al sottotrave di copertura o imposta del carro-ponte.
Ove l'altezza viene espressa come numero massimo di piani realizzabili fuori terra, nel conteggio di detti piani non vengono considerati, per la residenza, i piani non abitabili e comunque non sporgenti dalla quota del marciapiede fino a m 2,40.
Ai soli fini del calcolo teorico della capacità edificatoria, per tutti gli edifici l'altezza, quando riferita al numero di piani, è convenzionalmente fissata nella misura di m. 3,00 a prescindere dall'effettiva minore o maggiore altezza interna dei locali abitabili, anche nel caso di piani terra destinati ad usi produttivi, commerciali o simili.
Ai fini del calcolo degli oneri di urbanizzazione, l'altezza è sempre quella utilizzata per il calcolo della volumetria reale.

Art. 24 Definizione di parametri di dettaglio

I parametri urbanistici quantitativi dei nuovi Ambiti/Comparti di trasformazione sono predefiniti dal Documento di piano, mentre i parametri di dettaglio ed edilizi sono dettati dalle presenti norme del Piano delle regole.

CAPO 2 - DISTANZE

Art. 25 Disposizioni generali per le distanze

Le distanze minime da osservare fra i fabbricati, indipendentemente dal fatto che siano stabili o meno, ed i confini del lotto asservito, gli altri fabbricati, ed il ciglio stradale, si determinano misurando la distanza sulla retta orizzontale fra la proiezione delle superfici esterne delle murature perimetrali dell' edificio, al netto dei corpi aggettanti aperti sino alla sporgenza massima di m 2,00 a detti riferimenti.
Le distanze minime da osservare nelle costruzioni sono indicate separatamente per ciascun ambito negli articoli delle presenti norme a queste riferiti.
Ai sensi dell'art. 103, comma 1-bis, della L.R. n. 12/2005, le distanze minime da osservare nelle costruzioni sono indicate separatamente per ciascun ambito negli articoli delle presenti norme a queste riferiti.
In deroga alle distanze di zona, previo accordo con i proprietari confinanti, è sempre ammessa l'edificazione a confine, in sopralzo o in aderenza ad altri edifici, ovvero sul ciglio stradale quando esista già un edifico a confine stradale per mantenere l'allineamento di cortina edilizia.
In sede di pianificazione attuativa/esecutiva, l'Amministrazione Comunale può consentire la deroga delle distanze urbanistiche di zona fermo restando e nel rispetto delle norme del Regolamento Locale d'Igiene e dei diritti di terzi.

Art. 26 Dc(ml) – distanza minima dei fabbricati dal confine

Si determina misurando la distanza fra l'edificio ed il confine del lotto asservito, nel punto più prossimo all'edificio stesso.
Per gli interventi di restauro, risanamento conservativo, ristrutturazione di edifici esistenti potranno essere mantenute le preesistenti distanze dai confini di proprietà del lotto, fatti salvi i diritti di terzi.
Per gli interventi di ampliamento di edifici esistenti e di nuova edificazione da effettuare nelle zone non soggette a strumenti urbanistici attuativi, fatte salve eventuali diverse prescrizioni imposte dalle norme particolari di zona, è prescritta una distanza dai confini di proprietà del lotto pari alla metà delle altezze del fronte e comunque mai inferiore a 3,00 m.
I minimi di cui ai commi precedenti possono essere ridotti a m 0,00 qualora sia intercorso un accordo tra i proprietari per realizzare gli edifici in reciproca aderenza. Tale accordo, qualora l'edificazione non avvenga contestualmente con un progetto unitario, deve essere trascritto nei registri immobiliari e riportato negli atti di compravendita.

Art. 27 Df (ml) – distanza minima tra i fabbricati

La distanza fra i fabbricati va calcolata sul segmento minimo congiungente i fabbricati stessi, sia che tali insistano sullo stesso lotto sia che insistano su lotti differenti.
Per gli interventi di restauro, risanamento conservativo, ristrutturazione di edifici esistenti potranno essere mantenute le distanze intercorrenti tra i volumi edificati preesistenti, fatti salvi i diritti di terzi.
Per gli interventi di ampliamento di edifici esistenti e di nuova edificazione da effettuare nelle zone non soggette a strumenti urbanistici attuativi, la distanza minima tra pareti finestrate fronteggiantesi, anche quando una sola delle due sia finestrata, non deve essere minore di m 10.
Non sono considerate pareti finestrate quelle con aperture destinate all'aeroilluminazione di servizi igienici e scale.
Se entrambe le pareti sono cieche o dotate di aperture destinate all'aeroilluminazione di servizi igienici e scale la distanza non deve essere inferiore di m 3.
Per i locali accessori di cui all'art. 29 la distanza da altri fabbricati non deve essere inferiore di m. 3,00.
E' sempre ammessa l'edificazione in aderenza a muri ciechi di altri edifici e corpi accessori.

Art. 28 Ds (ml) – distanza minima dei fabbricati al ciglio stradale

Si determina misurando la distanza dell'edificio (superficie coperta) dalle strade, come definite dal D. Lgs. 285/92, e successive modificazioni e integrazioni. Le distanze minime sono sempre in applicazione del regolamento attuativo di cui al DPR n. 495/1992 che si intende prevalente sul PGT e le sue norme.
Per gli interventi di restauro, risanamento conservativo, ristrutturazione e di sopralzo di edifici esistenti è ammessa una distanza dalle strade non inferiore a quella esistente.
Per gli interventi di ampliamento di edifici esistenti o di nuova costruzione nelle zone non soggette a strumenti urbanistici attuativi, fatte salve eventuali diverse prescrizioni imposte dalle norme particolari di zona, è prescritta una distanza minima pari a 5,00 m salvo i casi di costruzione in aderenza con edificio esistente, nei quali è ammessa una distanza dalle strade non inferiore a quella dell'edificio esistente, ed i casi di allineamento (anche nel caso di edifici non contigui) già in atto nei quali la distanza minima dal ciglio può essere determinata da tale allineamento.
Al di fuori del centro abitato, nei casi in cui le distanze prescritte dal codice stradale siano superiori a quelle sopra indicate, prevalgono le disposizioni del codice stradale.

Art. 29 Corpi e fabbricati accessori

1. Nelle aree libere circostanti i fabbricati posti fino alla quota di 600 m. s.l.m., e ricomprese entro un raggio di m. 40,00 dall'edificio principale (raggio ridotto a m. 30,00 nelle zone agricole), è ammessa una tantum, e per ogni unità abitativa, la costruzione di corpi di fabbrica o vani accessori all'edificio principale quando rispondano ai seguenti requisiti:
- la superficie del fabbricato accessorio non potrà essere maggiore di mq. 40 per ogni unità abitativa, comunque con un limite massimo di mq 90 totali per edificio, con altezza massima del locale di m. 2,50 (e fino ad un massimo di m 4,00 solo per motivate esigenze); per la dotazione di autorimesse di pertinenza per fabbricati che ne sono sprovvisti è consentito realizzare una superficie fino a 1 mq ogni 10 mc dell'edificio principale, con il limite massimo di 90 mq.
- siano costruiti o in aderenza al fabbricato principale e/o si trovino ad una distanza di almeno m. 3,00 dai fabbricati principali e da quelli circostanti, quando l'altezza in gronda non superi l'altezza del davanzale delle finestre - o di m. 1,00 la soglia delle portefinestre - dei locali più bassi prospicienti l'autorimessa o il vano accessorio; nel caso in cui la gronda di copertura dell'autorimessa o del vano accessorio superi le dette altezze dal davanzale o dalla soglia, la distanza dal centro della finestra o portafinestra dovrà essere di m. 6,00.
2. Nelle aree libere circostanti i fabbricati posti oltre la quota di 600 m. s.l.m., e ricomprese entro un raggio di m. 10,00 dall'edificio principale, è ammessa una tantum la costruzione di vani accessori all'edificio principale quando rispondano ai seguenti requisiti:
- la superficie del fabbricato accessorio non potrà essere maggiore di mq. 20 con altezza massima del locale di m. 2,50.
- siano completamente interrati almeno su 3 lati, senza comunque sensibilmente modificare la morfologia del terreno soprastante e circostante.
3. Caratteristiche degli accessori:
- altezza massima all'intradosso della struttura di copertura non superiore a m. 2,50 (deroga motivata fino H m 4,00) rispetto al piano di campagna sul quale sorge il manufatto, con copertura piana o leggermente inclinata.
- il vano accessorio con le suddette caratteristiche potrà essere eretto sul confine senza impedire al vicino di fabbricare alla distanza prevista dalle presenti norme e dal Regolamento Edilizio salva sempre l'osservanza delle distanze regolamentari di cui sopra e la distanza dalle strade, e potrà essere eretto sul confine anche se il vicino abbia già costruito a distanza regolamentare dal confine stesso. Queste costruzioni non potranno comunque, escluso il lato verso strada, occupare lungo il confine più di un terzo di ciascuno dei tre lati. Il rapporto tra la superficie coperta da queste costruzioni e l'area libera dopo la

costruzione di tutti gli edifici, principali e accessori, non deve essere superiore a 0,25 mq/mq;
- nelle costruzioni accessorie non sono consentiti usi abitativi, la posa di impianti a fiamma libera che comportino la realizzazione di canne fumarie.
- i requisiti tecnici, strutturali ed igienico sanitari delle costruzioni accessorie dovranno essere conformi alle normative vigenti.
- i corpi accessori devono essere realizzati preferibilmente in legno e pietra locale e/o con tipologie e finiture compatibili e consone al contesto.
4. Per le aree agricole la posizione degli edifici accessori dovrà essere concordata con l'Amministrazione Comunale e la loro realizzazione è subordinata ad un atto di impegno per la manutenzione del fondo rurale e boschivo. Non saranno ammessi corpi accessori prospicienti visuali panoramiche o su dossi o rilievi ai fini del contenimento del loro impatto visivo.
5. I fabbricati accessori da realizzare in zone a tutela ex DLgs 42/2004 sono soggetti al procedimento autorizzativo prescritto dalle norme.

CAPO 3 - DEFINIZIONI TIPOLOGICHE

Per altre definizioni di tipo edilizio qui non definite, di deve fare riferimento al Regolamento Edilizio e al Regolamento Locale d'Igiene comunale.

Art. 30 Androni e vestiboli

Ambienti di disimpegno ed ingresso, situati al piano terra degli immobili, aventi o due lati aperti o un lato aperto ed uno collegato direttamente al corpo scale ed agli impianti di sollevamento.

Art. 31 Ballatoio

Struttura orizzontale, aperta almeno su un lato, sorretta da mensole o a sbalzo sporgente dalle delimitazioni perimetrali esterne, ad uso di disimpegno e comunicazione tra il corpo di distribuzione verticale e le unità immobiliari o parte di esse.

Art. 32 Delimitazione perimetrali esterne

Sono costituite dalle pareti esterne opache di qualsiasi materiale, dalle pareti esterne trasparenti e dai serramenti che racchiudono il volume dell'edificio.

Art. 33 Edificio

Complesso di unità immobiliari strutturalmente organizzate.

Art. 34 Linea di colmo

E' la retta orizzontale generata dall'intersezione dei piani inclinati costituiti dalle falde o generata dall'intersezione superiore tra i piani verticali e la falda.

Art. 35 Linea di gronda

E' la retta orizzontale posta a livello inferiore dei piani inclinati costituiti da falde. E' determinata dall'intersezione dei piani inclinati con l'estradosso del piano orizzontale di copertura.

Art. 36 Loggia

E' uno spazio aperto integrato al piano di un edificio, posto ad un livello superiore al piano terra; delimitata per almeno un lato dell'edificio stesso e per i restanti da pilastri, può essere sormontata da terrazzo o edificio pieno o copertura.

Art. 37 Piano di campagna o quota zero

Corrisponde con la quota dal marciapiede o, dove non esiste, con la quota stradale finita pubblica o privata antistante il fabbricato, da determinare con il competente ufficio comunale.

Art. 38 Piano interrato

E' il piano avente quota di pavimento finito e quota della soletta di copertura misurata all'estradosso inferiori alla quota del piano campagna.

Art. 39 Piano seminterrato

E' il piano avente quota di pavimento finito inferiore alla quota del piano di campagna e la quota dell'estradosso della soletta di copertura superiore alla quota del piano di campagna o marciapiede/strada per un massimo di m 1,60.

Art. 40 Piano sottotetto

E' il volume compreso tra l'ultimo solaio delimitante l' ultimo piano abitabile o praticabile ed il solaio inclinato di falda che sorregge il manto di copertura.

Art. 41 Piano terra o terreno

Corrisponde al primo piano fuori terra del fabbricato, posto al livello del piano di campagna o con quota del pavimento, misurata dal piano di campagna inferiore o uguale a 20 cm.

Art. 42 Portico

E' uno spazio aperto posto al piano terra di un edificio con almeno un lato aperto e/o eventualmente sostenuto da pilastri; può essere sormontato da terrazzo, da copertura o edificio pieno.

Art. 43 Soppalco

E' un ripiano intermedio all'interno di spazi primari avente almeno un lato non delimitato da pareti a tutta altezza.

Art. 44 Spazi residenziali accessori

Sono locale integrativi a locali di abitazione, caratterizzati da una permanenza di tipo saltuario e destinati ad esempio a sala da gioco, sala di lettura, lavanderia, cantine e cantinole, locali di sgombero, stenditoi, spazi per la raccolta dei rifiuti.

Art. 45 Spazi residenziali primari e di servizi

Sono locali di abitazione caratterizzati da una permanenza di tipo continuativo e destinati ad esempio a

camera da letto, sala soggiorno, pranzo, cucina, spazi di cottura, stanze da bagno, servizi igienici, spogliatoi, guardaroba, corridoi di distribuzione.

Art. 46 Sporti aggettanti aperti

Strutture orizzontali o inclinate sporgenti dalle delimitazioni perimetrali esterne quali balconi, pensiline, gronde e cornicioni.

Art. 47 Superficie non residenziale(snr)

Superfici destinate a servizi ed accessori di pertinenza del singolo alloggio o dell' intero organismo abitativo, misurate al netto di murature, pilastri, tramezzi, sguinci e vani di porte e finestre, cosi come definite da Decreto Ministeriale 10 Maggio 1977, n°801.
Le superfici non residenziali riguardano:
cantinole, soffitte, locali motore ascensore, cabine idriche, centrali termiche, lavatoi comuni, immondezzai ed altri locali a stretto servizio della residenza quali depositi per attrezzi, biciclette, carrozzine ecc., logge, balconi e terrazze, vano delle scale comuni comprensive dei pianerottoli di sbarco e vano ascensore misurato una sola volta in proiezione verticale, vani scale interni all'alloggio quando delimitati da pareti a tutta l'altezza, autorimesse singole o collettive coperte (comprensive di spazi di manovra coperti) definite dalle delimitazioni perimetrali esterne con esclusione dei parcheggi scoperti e delle rampe di manovra scoperte, androni d'ingresso, porticati liberi salvo il caso in cui siano asserviti all'uso pubblico, spazi di distribuzione dei locali.
Sono considerate superfici non residenziali (snr) le piscine coperte e scoperte al servizio della residenza.

Art. 48 Superficie utile abitabile (su)

E' la superficie di pavimento degli alloggi misurata al netto dei muri perimetrali e di quelli interni, dei pilastri, delle soglie di passaggio da un vano all'altro, degli sguinci di porte e finestre, e comprensiva di eventuali scale interne non delimitate da pareti a tutta altezza, cosi come definite dal Decreto Ministeriale 10 maggio 1977, n° 801.

Art. 49 Tettoia e gazebo

E' un corpo sostenuto da pilastri che definiscono uno spazio mediante semplice copertura, aperto su tutti i suoi lati. Sostenuto da mensole o altro può essere addossato a uno o al massimo due lati di un edificio.
Nel caso sia utilizzata una copertura di essenze vegetali o di tessuto o di cannicciato e comunque non di tipo fisso, tali corpi accessori (gazebo) non concorrono al calcolo del rapporto di copertura (RC), della superficie coperta (SC), del volume (V) e della SLP, e al calcolo della Superficie permeabile drenante (Spd).

Art. 50 Volumi tecnici

Sono i vani e gli spazi strettamente necessari a contenere ed a consentire l'accesso alle apparecchiature degli impianti tecnici al servizio dell'edificio (idrico, termico, di condizionamento e di climatizzazione, di sollevamento, elettrico, di sicurezza, telefonico). A titolo esemplificativo sono considerati volumi tecnici quelli strettamente necessari a contenere i serbatoi idrici, i vasi di espansione dell'impianto termico, le centrali termiche, le unità di trattamento dell'aria, le centraline elettriche e telefoniche, il vano corsa degli ascensori, le canne fumarie di ventilazione e altri impianti tecnologici a stretto servizio dell'attività svolta.

CAPO 4 - DESTINAZIONI D'USO

Art. 51 Generalità

Nei documenti presentati per l'ottenimento del titolo abilitativo e per l'approvazione dei piani attuativi, deve essere dimostrato il rispetto dei criteri del Documento di piano e del Piano delle regole relativamente alle destinazioni d'uso delle aree e dei fabbricati nonché ai criteri insediativi descritti sulle specifiche schede operative.
Nelle convenzioni e negli atti d'obbligo, cui è eventualmente subordinato il titolo abitativo, deve essere incluso l'impegno al rispetto di dette destinazioni; detto impegno deve essere trascritto nei registri immobiliari.

Art. 52 Destinazioni principali e destinazioni escluse

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

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

Art. 53 Classificazione delle destinazioni d'uso

Ai fini dell'applicazione della disciplina delle destinazioni d'uso (fermo restando che le tasse di permesso di costruire andranno rapportate all'effettiva categoria come da iscrizione CCIAA) le stesse vengono suddivise nei gruppi funzionali omogenei quali residenza, secondario, terziario/commerciale e attività agricole, come di seguito riportati.

<u>Residenza</u>

Abitazioni e relativi servizi (locali di sgombero, autorimesse di pertinenza e relativi spazi di manovra, depositi di biciclette o carrozzine) nonché spazi ed attrezzature di uso collettivo inseriti negli edifici residenziali. Ricadono in questa categoria anche le attività professionali quando sono esercitate in alloggi o ambienti ad uso promiscuo, residenziale e lavorativo ed in generale gli uffici con SLP non superiore a mq 150.

<u>Attività produttive del settore secondario</u>

Rientrano in questo gruppo le attività produttive industriali e artigianali del settore secondario :

- Attività industriali e artigianali
  Sono comprese in questa categoria le attività di produzione e trasformazione di beni, di carattere industriale e artigianale, svolte in fabbricati con tipologia e destinazione propria. Rientrano inoltre in questa categoria i laboratori di ricerca direttamente connessi all'esercizio dell'attività produttiva nonché gli uffici e spazi espositivi e di vendita al servizi dell'unità produttiva.
- Attività di magazzinaggio e autotrasporto
  Sono comprese in questa categoria le attività anche non direttamente connesse alla produzione delle merci, con esclusione di tutte le attività che comportino vendita diretta al pubblico delle merci immagazzinate.
- Attività artigianale di servizio
  Rientrano in questa categoria le attività artigianali di servizio alla casa ed alla persona ed in generale le attività artigianali che non richiedono fabbricati con tipologia propria o interamente dedicati all'attività stessa (artigianato di servizio con non più di n. 9 addetti : restauratore, fabbro, falegname, calzolaio, sartoria, panetteria, artigianato artistico, ecc.). Sono escluse da questa categoria le attività insalubri rientranti nell'elenco emanato dal Ministero della Sanità ai sensi

dell'art. 21 RD 1265/34.

Attività produttive del settore terziario e commerciale

Rientrano in questa categoria le attività terziarie di produzione di servizi, comprese le relative pertinenze. Le attività terziarie aventi come SLP inferiore a mq 150 sono considerate come presenze connaturate al contesto urbano, indipendentemente dalla destinazione dell'ambito: pertanto non vengono assoggettate dal Piano delle regole a disposizioni particolari.

Rientrano in questa categoria le seguenti attività:

- Commercio al dettaglio
  Le attività di commercio al dettaglio devono essere esercitate con specifico riferimento ad uno o entrambi i seguenti settori merceologici:
  a) Alimentare
  b) non alimentare
  Sono individuate le seguenti categorie di attività:

Per le attività di commercio al dettaglio sono individuate le seguenti categorie di strutture di vendita:

- Esercizi commerciali di vicinato (VIC), aventi superficie di vendita inferiore o uguale a mq 150.
- Medie strutture di vendita (MS) aventi superficie di vendita inferiore o uguale a mq 1.500.
- Grandi strutture di vendita (GS), aventi superficie di vendita superiore a mq 1.500. Per l'insediamento di nuove strutture di vendita di questa categoria (GS) il rilascio del titolo abitativo è sempre subordinato all'approvazione di un piano attuativo.
- Attività di pubblico esercizio, locali di intrattenimento e spettacolo;
- Attività di commercio all'ingrosso (come definite all'art. 4, comma 1, lett. a), del D.Lgs 114/98);
- Impianti di distribuzione del carburante per autotrazione ed attività di servizio e vendita a questi connesse, secondo quanto stabilito dalla legislazione nazionale e regionale in materia.

Attività agricola

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

TABELLA DELLE DESTINAZIONI D'USO

CATEGORIA	DESTINAZIONE D'USO	SPECIFICAZIONE
Residenza	Residenza	Residenza con eccezione della residenzialità assimilata al ricettivo
Attività primarie	Agricoltura	Agricoltura ed attività connesse compresa la residenza dell'imprenditore agricolo e dei dipendenti dell'azienda come normato dall'art.59 e successivi della L.R. 11 marzo 2005 n° 12 e s.m.i. e leggi nazionali in materia
Attività secondarie	Industria	Attività industriali di produzione e trasformazione di beni compresi i relativi uffici, laboratori e spazi espositivi
	Artigianato	Attività artigianali di produzione e trasformazione di beni compresi i relativi uffici, laboratori e spazi espositivi
	Artigianato di servizio	Piccolo artigianato a servizio della residenza purché non molesto con non più di n. 9 addetti : restauratore, fabbro, falegname, calzolaio, sartoria, panetteria, artigianato artistico, ecc.
	Depositi e magazzini	Attività di deposito, magazzinaggio e stoccaggio merci non al servizio di attività insediate nell'ambito
	Logistica	l'insieme delle attività organizzative, gestionali e strategiche che comportano flussi di materiali dalle origini presso i fornitori fino alla consegna dei prodotti finiti ai clienti e al servizio post-vendita, aventi superficie di stoccaggio maggiore a mq. 2.000.
	Produttivo insalubre di prima classe*	Attività insalubri di 1a classe ai sensi dell'art.216 del T.U.LL.SS. Regio decreto 27/07/1934 n°1265
	Produttivo pericoloso/soggetto a AIA/VIA**	Attività pericolose o inquinanti o assoggettate a AIA/VIA
Attività terziarie	Ricettivo	Alberghi, pensioni, residence, pensionati, case per studenti, collegi (L.R. 15/2007).
	Esercizio di vicinato - VIC	Esercizi di vicinato di cui all'art.4 primo comma lett. d) delD.lgs.n. 114/98 fino a mq 150
	Medie strutture di vendita - MS	Medie strutture di vendita di cui all'art.4 primo comma lett. e) del D.lgs. n. 114/98 da 151 mq. fino a 1.500 mq.
	Grande struttura di vendita - GS	Grandi strutture di vendita di cui all'art.4 primo comma lett. f) del D. lgs. n. 114/98 >1500 mq
	Centro commerciale	Centri commerciali di cui all'art.4 primo comma lett. g) delD.lgs.n. 114/98
	Commercio ingrosso	Attività per il commercio all'ingrosso di cui all'art.4 primo comma lett. a) del D. lgs. n. 114/98
	Uffici direzionali	Attività direzionali, attività amministrative in genere, (bancarie, finanziarie etc.) - Sedi di enti ed associazioni
	Laboratori	Attività di analisi, ricerca e sviluppo
	Carburanti	Impianti di distribuzione del carburante per autotrazione ed attività di servizio e vendita a questi connesse.
Attrezzature private	Attrezzature private	Cabine di derivazione e trasformazione per l'allacciamento ai servizi pubblici; attrezzature destinate allo spettacolo, alla ricreazione, all'istruzione, all'attività culturale, alla salute ed all'igiene, all'esercizio di attività sportive ed altre

		attrezzature private non assimilabili alle attrezzature pubbliche come definite dal Piano dei Servizi : la categoria produttiva è quella risultante dal certificato iscrizione CCIAA.
Attrezzature di servizio	Impianti tecnologici	Impianti di smaltimento rifiuti e di depurazione, piattaforme ecologiche, impianti acquedotto, impianti di teleriscaldamento, impianti di telecomunicazione ed altri impianti non assimilabili alle attrezzature pubbliche come definite dal Piano dei Servizi.
Attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale	Attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale	Attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale e altri servizi (verde e parcheggi) come definite nel Piano dei Servizi.
	Residenza pubblica	Residenza pubblica o assimilabile rientrante tra i servizi (S5) come definita nel Piano dei Servizi.

***Aziende classificate come Insalubri**

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

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

• 1a classe - comprende quelle che devono essere isolate nelle campagne e tenute lontane dalle abitazioni;

• 2a classe - comprende quelle che esigono speciali cautele per la incolumità del vicinato.

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

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

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

Art. 54 Norme speciali per le attività commerciali

Le presenti norme definiscono destinazioni d'uso commerciali o assimilate le attività:

- di vendita al dettaglio o all'ingrosso di merci;
- di somministrazione di alimenti e/o bevande;
- di produzione per la commercializzazione diretta sul posto, nei locali stessi o adiacenti;
- equiparate al commercio.

Si considerano destinazioni d'uso commerciali le attività che utilizzano spazi, costruiti o aperti, per la vendita di merci, in grado di consentire accesso al pubblico, presenza del personale addetto alla vendita, deposito e conservazione delle merci poste in vendita, nonché gli spazi accessori e strumentali all'attività di vendita, quali locali di pre-confezionamento e simili, locali espositivi, magazzini, uffici, spogliatoi, servizi igienici, ecc., purché funzionalmente e/o strutturalmente collegati all'area di vendita.

I locali in cui si svolgono attività che non prevedono la presenza diretta del pubblico non si considerano a destinazione commerciale, ma possono essere individuati come uffici con destinazione terziario-direzionale.

Si considerano destinazioni di somministrazione di alimenti e/o bevande le attività di vendita di alimenti e/o bevande per il consumo dei prodotti sul posto, nei locali dell'esercizio o in area aperta al pubblico, che utilizzano spazi in grado di consentire accesso al pubblico, presenza del personale addetto alla somministrazione, stoccaggio delle merci somministrate nell'esercizio o poste in vendita, nonché gli spazi

accessori e strumentali all'attività, quali locali di preparazione, cottura, preconfezionamento e simili, lavaggio stoviglie, magazzini, dispense, uffici, spogliatoi, servizi igienici, ecc., purché funzionalmente e/o strutturalmente collegati all'area di somministrazione.
Non si considerano destinati a somministrazione i locali utilizzati per attività ausiliarie e strumentali ad attività diverse da quelle definite commerciali dalle presenti norme (mense aziendali, bar/ristoro di impianti sportivi, di teatri, di cinema, di oratori, di impianti carburanti, ecc.).
Si considerano destinazioni equiparate al commercio (ai fini dei limiti dimensionali stabiliti dalla presenti norme) le attività di erogazione diretta di servizi in locali adibiti alla fruizione dei servizi stessi – esclusi i servizi di natura istituzionale, formativa, assistenziale e religiosa e artigianato di servizio – quali le attività di:

- acconciatore, estetista, centro fitness, laboratorio di gastronomia, pizzeria da asporto, gelateria, riparatore, fotografo, corniciaio, lavanderia, tintoria, stireria, calzoleria, noleggio di beni mobili registrati o assimilabili, raccolta di puntate e scommesse (lotto, e simili), laboratorio di analisi mediche o cliniche con accesso diretto del pubblico, centri di internet/telefonia in sede fissa, ecc. (nei casi di operatori/attività che non hanno la qualifica di artigiano);
- "artigianato di servizio" (nei casi di operatori/attività che non hanno la qualifica di artigiano) a condizione che sia garantito l'accesso diretto del pubblico o vendita dei prodotti;
- intrattenimento e spettacolo, come locali notturni; discoteche, sale da ballo, sale da gioco, da biliardo, da bingo, ecc.; bowling, bocciodromi, ecc.;
- cinematografi, teatri, sale da concerti e da congressi.

Le attività che non rientrano tra quelle indicate o ad esse assimilabili secondo criteri di analogia, sono da considerare come attività produttive secondarie.
In relazione alle destinazioni d'uso commerciali si considera esclusivamente la Superficie lorda di pavimento (Slp) come definita dalle presenti norme.
La Superficie di vendita (Sv) di un esercizio commerciale, ai sensi del D.Lgs. 114/98, è l'area di libero accesso al pubblico durante la vendita, compresa quella occupata da banchi, camerini di prova, scaffalature, espositori e simili, con esclusione della superficie destinata a magazzini, depositi, locali di lavorazione e di pre-confezionamento, uffici, servizi tecnologici, spogliatoi e servizi igienici per il pubblico e per il personale.
Per le attività di vendita abbinate a somministrazione, si considera superficie di vendita (Sv) quella di accesso del pubblico durante la vendita e quella attrezzata per la vendita.
Per le serre, in cui si svolge attività di vendita, connessa all'attività di produzione agricola, si considera superficie di vendita (Sv) una quota pari al 5% della superficie delle serre stesse, mentre si considera per intero quella di eventuali altri locali destinati esclusivamente alla vendita.
Per le attività equiparate al commercio le cui lavorazioni e produzioni di beni e/o servizi avvengano negli stessi locali di libero accesso al pubblico, senza specifiche separazioni o distinzioni, si considera superficie di vendita (Sv) una quota pari a 2/3 della superficie dei locali.
L'insediamento dei centri di internet/telefonia in sede fissa, ove ammesso dalle presenti norme e dal Documento di piano, è consentito soltanto se compatibile con la viabilità di accesso alla zona di localizzazione e con le funzioni urbane al contesto e solo:

- al piano terra degli edifici e con accesso diretto del pubblico;
- con la disponibilità o monetizzazione di aree a parcheggio pari al 50% della Slp e comunque non inferiore a quanto prescritto per l'ambito di collocazione;
- in conformità con la normativa specifica regionale che si intende prevalente.

Le attività commerciali si distinguono in dettaglio ed ingrosso.
Le tipologie distributive commerciali sono classificate come segue:

- esercizi di vicinato VIC – esercizi fino a mq. 150 di Superficie di vendita (Sv);
- medie strutture di vendita MS– esercizi con Sv da mq. 151 a mq. 1.500;
- grandi strutture di vendita GV – esercizi con Sv più di mq. 1.501.

Per la vendita di merci ingombranti e a consegna differita la superficie di vendita viene conteggiata in maniera convenzionale anziché effettiva come previsto dal Punto 2, comma 6 della D.G.R. 18 dicembre

2003, n. 7/15701.
In uno stesso esercizio di commercio all'ingrosso è ammessa la vendita al dettaglio solo dei prodotti espressamente indicati dalla normativa regionale in materia commerciale o, in mancanza, dal Regolamento Procedurale Comunale per il commercio. (ex Art. 40 del R.R. 21 luglio 2000, n.3).
Nelle aree in cui è ammesso il commercio, è sempre consentita l'apertura di un esercizio di vicinato di vendita al dettaglio.
È sempre ammessa una tipologia di dimensioni minori dove è ammessa una tipologia di dimensioni maggiori.
Le merceologie si distinguono in alimentari e extra alimentari:

- alimentari sono quelle destinate esclusivamente o prevalentemente alla vendita di generi alimentari, con una quota minore di superficie destinata ai prodotti non alimentari, ricadente nei settori dei generi della pulizia della persona, della casa e dei piccoli accessori domestici;
- extra alimentari quelle destinate esclusivamente o prevalentemente alla vendita di generi non alimentari con una quota minore di superficie destinata ai prodotti alimentari.

Non sono previste, nel PGT, nuove grandi strutture di vendita e parchi commerciali.
Nei nuclei storici (ambiti A e ER) sono ammessi esercizi di vicinato e medie strutture di vendita con superficie non superiore a mq. 300.
Negli ambiti residenziali prevalenti esistenti (ambiti B) sono ammessi esercizi di vicinato e medie strutture di vendita con superficie non superiore a mq. 600.
Nei nuovi ambiti di trasformazione residenziale (ambiti C) sono ammessi esercizi di vicinato e medie strutture di vendita alimentare non superiori a mq. 1.000, e non alimentare fino a mq. 1.500.
Nel produttivo polifunzionale esistente D1, sono ammessi esercizi di vicinato e medie strutture di vendita alimentare non superiori a mq. 1.000, e non alimentare fino a mq. 1.500.
Nei nuovi ambiti produttivi polifunzionali di trasformazione D2 sono ammessi esercizi di vicinato e medie strutture di vendita con superficie non superiore a mq. 1.500.
Nei casi in cui dovessero essere ammesse le grandi strutture di vendita è consentita la tipologia di Centro Commerciale.
La superficie di vendita (Sv) del centro commerciale è data dalla somma delle Sv degli esercizi al dettaglio in esso presenti; tale superficie determina la classificazione nelle tipologie distributive commerciali, come sopra definite nel presente articolo e, di conseguenza, l'ammissibilità o meno nelle varie zone in cui è classificato il territorio comunale.
All'interno del tessuto urbano consolidato, per le nuove strutture di vendita da attuare mediante nuovi interventi o interventi sull'esistente deve essere valutata la compatibilità con la viabilità di accesso e di uscita.
In tale contesto i parcheggi al servizio dell'attività vanno reperiti come segue:

- per gli esercizi di vicinato in caso di nuova costruzione;
- per le medie strutture di vendita al dettaglio nei casi di nuova costruzione, incremento della Slp, cambio di destinazione da residenza da industria da commercio all'ingrosso, da altre destinazioni, con o senza opere, e per cambio di tipologia commerciale, per la quale sia prescritta una maggiore dotazione.

Salvo quanto diversamente specificato nelle singole zone di piano, nei casi come sopra previsti e al di fuori dei Piani Attuativi, le quantità di parcheggi al servizio dell'attività (pubblici o di uso pubblico) da reperire sono:

- per gli esercizi di vicinato il 30% della Slp o loro monetizzazione;
- per le medie strutture di vendita il 100% della Slp, di cui non meno del 50% monetizzabile;
- per il commercio all'ingrosso il 30% della Slp o loro monetizzazione.

Non sono richieste dotazioni di parcheggi per il passaggio da dettaglio a ingrosso.
Ove sia dimostrata l'impossibilità, per mancata disponibilità di spazi idonei, ad assolvere tale obbligo, e quando il tipo di attività non comporta disagio alla mobilità, gli interventi possono essere consentiti dall'Amministrazione Comunale previa monetizzazione delle suddette quote di parcheggi al servizio

dell'attività.
Nei nuovi ambiti di trasformazione o nei piani attuativi o nei permessi di costruire convenzionati è richiesta la dotazione minima di spazi pubblici o di interesse pubblico, quando non già predeterminata dal Documento di piano, in particolare:

- la media struttura di vendita di alimentari, ove ammessa, per la quale è richiesta la dotazione minima di aree per spazi pubblici o di interesse pubblico pari al 100% della Slp, di cui almeno il 50% della Slp a parcheggio di uso pubblico;
- la grande struttura di vendita di alimentari, ove ammessa, per la quale è richiesta la dotazione minima di aree per spazi pubblici o di interesse pubblico pari al 200% della Slp, di cui almeno il 100% della Slp a parcheggio di uso pubblico;
- il commercio all'ingrosso, per il quale è richiesta una dotazione minima di aree per spazi pubblici o di interesse pubblico pari al 65% della Slp, di cui almeno i 3/4 a parcheggio di uso pubblico.

Monetizzazione dei parcheggi

Laddove non espressamente escluso nelle norme di zona è sempre facoltà dell'Amministrazione comunale consentire la monetizzazione anche dei parcheggi pubblici o di uso pubblico.

TITOLO 3 - OPERE DI URBANIZZAZIONE

CAPO 1 - DISPOSIZIONI GENERALI

Art. 55 Esecuzione delle opere di urbanizzazione

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

Art. 56 Scomputo degli oneri di urbanizzazione

A scomputo totale o parziale del contributo relativo agli oneri di urbanizzazione, gli interessati possono essere autorizzati a realizzare direttamente una o più opere di urbanizzazione primaria o secondaria, nel rispetto delle norme che regolano l'esecuzione dei lavori pubblici.
Il comune determina le modalità di presentazione dei progetti, di valutazione della loro congruità tecnico - economica e di prestazione di idonee garanzie finanziarie, nonché le sanzioni conseguenti in caso di inottemperanza.
Le opere, collaudate a cura del comune e a spese degli interessati, sono acquisite alla proprietà comunale o all'uso pubblico convenzionato.

CAPO 2 - OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA

Art. 57 Definizione

Le urbanizzazioni primarie sono relative alle opere identificate dall'art 44 comma 3 della Legge Regionale 11 marzo 2005 n. 12, cui vengono aggiunte alcune prescrizioni relative alle loro caratteristiche:

a. Strade
   Trattasi di tutte le strade occorrenti l'allacciamento alla viabilità principale delle singole aree o di singoli lotti edificabili. Tali strade debbono essere idonee al transito veicolare e pedonale, essere costruita a regola d'arte e dotate comunque delle seguenti caratteristiche dimensionali minime:
   1. la larghezza minima delle nuove sedi stradali è fissata in mt 10,00 con sede della carreggiata di almeno mt 7,00 e marciapiedi di almeno mt. 1,50;
   2. nel caso di nuova viabilità a fondo cieco all'interno di una zona residenziale è consentita una larghezza minima di mt. 4,00 qualora la strada dia accesso a non più di quattro abitazioni e di mt. 6,00 qualora essa dia accesso a più abitazioni.

   Sono ammesse deroghe per la viabilità all'interno del tessuto edilizio consolidato.
   Sono comprese nel primo punto le piste ciclabili intese come spazi attrezzati per la circolazione delle biciclette e riservati alla stessa.
   Le piste ciclabili debbono essere realizzati a regola d'arte con pavimentazione adatta per il traffico specifico, con sede di larghezza non inferiore a mt. 1,80, con eventuali protezioni laterali di altezza non inferiore a cm.25 e, laddove le aree lo consentono, con fasce laterali verdi opportunamente piantumate.
b. Spazi di sosta o di parcheggio.
   Trattasi degli spazi necessari per la sosta e il parcheggio degli autoveicoli da dimensionare e realizzare in relazione alla entità, alle caratteristiche e ai tipi degli insediamenti che essi servono. Per le zone residenziali le aree di parcheggio debbono essere dimensionate in base allo standard minimo di 6 mq/ab.
c. Fognature.
d. Rete idrica.
e. Rete di distribuzione dell'energia elettrica e del gas.
f. Cavedi multiservizi e cavidotti per il passaggio di reti di telecomunicazioni.
   I cunicoli tecnologici sono intesi come cunicoli attrezzati in sottosuolo per accogliere i sottoservizi tecnologici. La loro realizzazione verrà promossa se l'estensione dell'ambito di intervento garantirà una soglia dimensionale minima della rete.
g. Pubblica illuminazione.
h. Spazi di verde attrezzato.

Art. 58 Cessioni di aree per opere di urbanizzazione primaria

Ove occorra, il titolo abilitativo alla edificazione, quale sua condizione di efficacia, è accompagnato da una impegnativa unilaterale, da trascriversi a cura e spese degli interessati, per la cessione al comune della proprietà o dell'uso pubblico, a valore di esproprio o senza corrispettivo nei casi specifici previsti dalle normative vigenti, delle aree necessarie alla realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria pertinenti all'intervento. E' comunque assicurata la disponibilità degli spazi necessari per l'installazione della rete dei servizi strumentali all'esecuzione della costruzione o dell'impianto oggetto del titolo abilitativo.

CAPO 3 - OPERE DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA

Art. 59 Definizione

Le urbanizzazioni secondarie sono relative alle opere identificate dall'art.44 comma 4 della Legge Regionale 11 marzo 2005 n. 12:
Asili nido e scuole materne.

a. Scuole dell'obbligo e strutture e complessi per l'istruzione superiore all'obbligo.
b. Mercati di quartiere.
c. Presidi per la sicurezza pubblica.
d. Delegazioni comunali.
e. Chiese e altri edifici religiosi.
f. Impianti sportivi di quartiere.
g. Aree verdi di quartiere.
h. Centri sociali e attrezzature culturali e sanitarie.
i. Cimiteri.

Art. 60 Cessioni di aree per opere di urbanizzazione secondaria

Ove occorra, il titolo abilitativo alla edificazione, quale sua condizione di efficacia, è accompagnato da una impegnativa unilaterale, da trascriversi a cura e spese degli interessati, per la cessione al comune della proprietà o dell'uso pubblico, a valore di esproprio o senza corrispettivo nei casi specifici previsti dalle normative vigenti, delle aree necessarie alla realizzazione delle opere di urbanizzazione secondaria pertinenti all'intervento. E' comunque assicurata la disponibilità degli spazi necessari per l'installazione della rete dei servizi strumentali all'esecuzione della costruzione o dell'impianto oggetto del titolo abilitativo.

TITOLO 4 - CLASSIFICAZIONE DEL TERRITORIO E RELATIVE PRESCRIZIONI

CAPO 1 - CLASSIFICAZIONE DEL TESSUTO EDILIZIO ESISTENTE

Art. 61 Divisione in ambiti, comparti o zone omogenee

Il territorio comunale è suddiviso nei seguenti ambiti/comparti (o zone) omogenee, con riferimento orientativo al D. M. 1444/1968:

- Ambito o Zona A - le parti del territorio interessate da agglomerati urbani che rivestono carattere storico, artistico o ambientale (nuclei di antica formazione);
- Ambito o Zona B - le parti del territorio urbano totalmente o parzialmente edificate diverse dalla Zona A;
- Ambito o Zona C - le parti del territorio destinate a nuovi complessi insediativi prevalentemente residenziali e ai relativi spazi e aree per attrezzature pubbliche o di uso pubblico, che risultino inedificate o edificate con densità territoriale generalmente inferiori rispetto a quelle degli ambiti B;
- Ambito o Zona D - le parti del territorio destinate ad esistenti e nuovi insediamenti produttivi e terziari-commerciali ed ai relativi spazi e aree per attrezzature pubbliche e di uso pubblico;
- Aree o zona VP – le parti del territorio urbano destinate a giardini o al verde privato;
- Aree o Zone E - le parti del territorio destinate ad usi agricoli;
- Edifici o Zona ER - le parti del territorio rurale (edifici) interessate da agglomerati che rivestono carattere storico, artistico o ambientale (cascine storiche);
- Gli edifici in zona agricola non adibiti ad uso agricolo.

Si individuano inoltre come comparti o zone S le aree destinate a servizi pubblici o di interesse pubblico e relative attrezzature.

Art. 62 Campo di applicazione e classificazione

Il Piano delle regole, ai sensi dell'art. 10 della Legge Regionale n°12/2005, individua i nuclei di antica formazione ed identifica i beni ambientali e storico-artistico-munumentali oggetto di tutela ai sensi del D.Lgs 22.1.2004, n. 42, definisce gli ambiti del tessuto urbano consolidato, quali insieme delle parti di territorio su cui è già avvenuta l'edificazione o la trasformazione dei suoli, comprendendo in essi le aree libere intercluse o di completamento, nonché definisce le aree agricole. Per i suddetti ambiti, il Piano delle regole (le presenti norme e in particolare l'abaco morfologico e paesaggistico), definisce i relativi criteri di intervento, preordinati alla tutela ambientale, paesaggistica e storico-monumentale, ecologica, geologica, idrogeologica e sismica.

Per gli interventi in prossimità o rientranti tra i siti individuati dalla Carta Archeologica della Lombardia – è richiesta, prima della realizzazione di opere e a spese della committenza, una indagine preventiva da concordarsi con la competente Soprintendenza per i Beni Archeologici. In caso di ritrovamenti la Soprintendenza valuterà l'eventuale necessità di ulteriori indagini.

In ambiti soggetti a vincolo idrogeologico e forestale (R.D. 3267/1923 e L.R. 27/2004 e s.m.i.), qualsiasi intervento (compreso il cambio colturale, disboscamento, movimentazione terreno, trasformazione di bosco ceduo, ecc.), è subordinato a specifica autorizzazione rilasciata dall'autorità forestale territorialmente (Comunità Montana).

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

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

Gli ambiti del tessuto edilizio consolidato sono classificati come segue:

Tessuto urbano consolidato
AMBITI RESIDENZIALI PREVALENTI
A – nucleo storico di antica formazione
B – ambito residenziale prevalente
VP - verde privato
AMBITI PRODUTTIVI
D1 - ambito produttivo polifunzionale

Le aree agricole sono classificate come segue:
E1 – area agricola intensiva (di concentrazione edilizia)
E2 – area agricola estensiva di valenza paesistica ambientale
ER - nucleo rurale di antica formazione (C.ne storiche o edifici isolati in aree agricole)

I servizi pubblici di interesse generale sono classificati come segue:
S1 – area per l'istruzione
S2 – area a verde
S3 – area per attrezzature di interesse generale
S4 – area a parcheggio

Zone di rispetto e di salvaguardia e speciali
Area sottoposta a salvaguardia ambientale e paesaggistica ex D.Lgs 42/2004
Area di salvaguardia urbanistico-edilizia (infrastrutture comunali)
Vincolo puntuale architettonico-paesaggistico-ambientale ex D.Lgs 42/2004
Rispetto fluviale
Vincolo idro-geologico
Parco delle Orobie e riserva del Bosco dei Bordighi
Zona di tutela assoluta dal pozzo pubblico
Rispetto cimiteriale
Rispetto dai pozzi per acqua ad uso idropotabile
Rispetto delle linee di elettrodotti;
Rispetto dei metanodotti;
Rispetto dai fontanili/sorgenti;
Rispetto dai corsi d'acqua del reticolo idrico minore;
Perimetro centro edificato.

Art. 62 bis Norme generali per edifici esistenti e per ampliamenti e sopralzi.

Tutti i volumi edilizi esistenti nelle zone B - D1 - E1 - E2 alla data di approvazione del P.G.T. (04.10.2012), comunque in regolare posizione autorizzativa, possono essere recuperati con interventi edilizi di cui all'art. 3 lett. a - b - c - d del d.P.R. n. 380/2001.
Negli interventi è consentito, per adeguamento igienico/sanitario, statico, risparmio energetico, l'incremento "una tantum" di volume / superficie lorda fino al 20% dell'esistente certificato a tale data; sono fatte salve vigenti disposizioni normative specifiche che prevedono anche maggiori incrementi "una tantum" realizzabili, se non già utilizzati.
Per i sopralzi fino a metri 2 oltre l'esistente, e comunque entro l'altezza massima di zona consentita dal P.G.T., e che si sviluppano entro il sedime delle murature perimetrali esistenti, è consentito mantenere verso confini e fabbricati le distanze esistenti, fatto salvo il rispetto del Codice Civile, e per la distanza tra fabbricati la norma di cui al punto 9 del D.M 2 aprile 1968 n. 1444 (10 metri tra pareti finestrate).
Per gli edifici a tutela storico – artistico e monumentale ed edifici rurali di interesse storico-ambientale ER e per le zone A valgono le specifiche disposizioni delle N.T.A. del Piano delle Regole.
Nei siti "Natura 2000" e nelle aree di valore naturalistico – ambientale gli interventi devono rispettare le normative e le prescrizioni costruttive emanate dagli Enti di tutela preposti, anche in tema di salvaguardia

della flora e della fauna.
Gli interventi sono consentiti fatto salvo il rispetto delle norme igienico-sanitarie, idrogeologiche, di difesa del suolo, di tutela ambientale e il non contrasto con prescrizioni del P.G.T. riguardanti aree di viabilità e per servizi.
È di norma ammessa la destinazione residenziale e per attività economiche e di servizio con essa complementari/compatibili.
Per l'insediamento di attività economiche e/o di servizio e per interventi su fabbricati o porzioni di fabbricato aventi edifici contigui è d'obbligo il Permesso di Costruire Convenzionato.
I fabbricati devono comunque essere dotati di urbanizzazione primaria; se mancante con esecuzione a carico dei soggetti realizzatori degli interventi.
Per il recupero a destinazione residenziale la Amministrazione può disporre tariffe agevolate per gli oneri di urbanizzazione.

Art. 63 Recupero ai fini abitativi dei sottotetti

All'interno delle zone omogenee A, B e C negli edifici destinati a residenza per almeno il venticinque percento della superficie lorda di pavimento (SLP) complessiva, esistenti alla data del 31.12.2005, o assentiti sulla base di permessi di costruire rilasciati entro il 31.12.2005, ovvero di denunce di attività presentate entro il 1 dicembre 2005, è consentito il recupero volumetrico a scopo residenziale del piano sottotetto.
Il recupero volumetrico è possibile solo nel caso in cui gli edifici interessati siano serviti da tutte le urbanizzazioni primarie, ovvero in presenza di impegno, da parte dei soggetti interessati, alla realizzazione delle suddette urbanizzazioni, contemporaneamente alla realizzazione dell'intervento ed entro la fine dei lavori.
Con riferimento alle zone omogenee di cui al primo comma, il recupero volumetrico a solo scopo residenziale del piano sottotetto è consentito anche negli edifici, destinati a residenza per almeno il venticinque percento della superficie lorda di pavimento complessiva, realizzati sulla base di permessi di costruire rilasciati successivamente al 31 dicembre 2005, ovvero denunce di attività presentate successivamente al 1 dicembre 2005, decorsi cinque anni dalla data di conseguimento dell'agibilità anche per silenzio assenso.
Con riguardo agli edifici di cui al comma precedente, ove l'instante intenda avvalersi della facoltà di recupero abitativo del sottotetto all'atto della presentazione della prima istanza edilizia, dovrà presentare per l'approvazione un progetto riferito al complessivo intervento edilizio definito nella sua sagoma geometrica che rappresenti l'intera struttura dell'edificio comprensiva della copertura nella sua configurazione, quota di imposta e di colmo, morfologia definitive. Nell'ambito di tale struttura edilizia il piano sottotetto, eventualmente connotato dai requisiti di altezza media ponderale interna e di rapporti aeroilluminati normativamente richiesti per la sua agibilità, potrà essere sin da subito realizzato purché ne sia assicurata in modo certo la sua materiale inaccessibilità e impraticabilità. Il progetto da porsi ad oggetto di Permesso di Costruire Convenzionato dovrà essere articolato in due fasi esecutive successive. Il progetto assentito con Permesso di Costruire Convenzionato dovrà rappresentare con distinte tavole grafiche le soluzioni progettuali dirette a consentire il futuro recupero volumetrico del piano sottotetto a solo scopo residenziale, illustrandone le opere edilizie necessarie (rimozione delle opere che ne impediscano l'accessibilità e la praticabilità oppure l'esecuzione di nuove opere atte a rimuovere detto impedimento, ecc.).
Tali opere inerenti il recupero del sottotetto ad uso abitativo, ai sensi di legge, non potranno essere avviate prima che siano decorsi 5 anni dalla data di conseguimento dell'agibilità dell'edificio, realizzato con riferimento alla prima fase esecutiva del permesso di costruire convenzionato, previa comunicazione all'Ufficio Tecnico Comunale da depositarsi 30 giorni prima dell'inizio dei lavori riferiti alla seconda fase esecutiva.
La convenzione che accede al permesso di costruire dovrà impegnare la parte istante ed i suoi aventi causa ai seguenti adempimenti:

- obbligo di reperimento di spazi per parcheggi pertinenziali privati con un minimo di un metro quadrato ogni dieci metri cubi della volumetria resa abitativa, ed un massimo di venticinque metri quadrati per ciascuna nuova unità immobiliare. Il rapporto di pertinenza, garantito da un atto da trascriversi nei registri immobiliari, è impegnativo per sé per i propri successori o aventi causa a qualsiasi titolo. Qualora sia dimostrata l'impossibilità, per mancata disponibilità di spazi idonei, ad assolvere tale obbligo, gli interventi sono consentiti previo versamento al Comune di una somma pari al costo base di acquisizione e costruzione per metro quadro di spazio per parcheggi da reperire. (Non sono assoggettati al presente adempimento gli interventi realizzati in immobili destinati all'edilizia residenziale pubblica di proprietà comunale, di consorzi di comuni o di enti pubblici preposti alla realizzazione di tale tipologia di alloggi.);
- obbligo di cessione gratuita al Comune delle aree a standard proporzionate all'incremento del carico insediativo residenziale, desumibile dalla misura del nuovo volume residenziale da realizzarsi, fatta comunque salva la possibilità che l'Amministrazione accolga l'eventuale monetizzazione delle aree standard, tenuto conto della difficoltà del loro reperimento in prossimità dell'edificio interessato dall'intervento e dell'assetto urbanistico della zona;
- corresponsione, contestuale alla sottoscrizione della convenzione, del contributo sul permesso di costruire, comprensivo degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria e del contributo commisurato al costo di costruzione maggiorato del 20%, anche con riferimento al futuro recupero ad uso residenziale del piano sottotetto, fatta salva la facoltà per l'amministrazione comunale di pretendere l'integrazione per aggiornamento del contributo riferito a quest'ultimo intervento al momento della sua effettiva realizzazione.

Il recupero abitativo dei sottotetti è consentito attraverso interventi edilizi, purché siano rispettate tutte le prescrizioni igienico sanitarie riguardanti le condizioni di abitabilità previste dai regolamenti vigenti, salvo quanto disposto al successivo comma.
Il recupero abitativo dei sottotetti è consentito purché per ogni singola unità immobiliare l'altezza media ponderale di metri 2,40, , eventualmente riducibile a metri 2,10 per gli interventi edilizi posti a quote superiori a seicento metri di altitudine sul livello del mare, calcolata dividendo il volume della parte di sottotetto la cui altezza superi metri 1,50 per la superficie relativa.
Gli interventi edilizi finalizzati al recupero volumetrico dei sottotetti esistenti possono comportare l'apertura di finestre, lucernari, abbaini e terrazzi per assicurare l'osservanza dei requisiti di aeroilluminazione e per garantire il benessere degli abitanti, nonché, modificazioni delle altezza di colmo e di gronda e delle linee di pendenza delle falde, purché nei limiti di altezza massima degli edifici posti dallo strumento urbanistico ed unicamente ai fini di assicurare i parametri di cui al comma precedente.
Le norme sull'abbattimento delle barriere architettoniche, di cui all'art. 14 della L.R. 6/89, si applicano limitatamente ai requisiti di visitabilità ed adattabilità dell'alloggio.
Il progetto di recupero ai fini abitativi dei sottotetti deve prevedere idonee opere di isolamento termico anche ai fini del contenimento dei consumi energetici dell'intero fabbricato. Le opere devono essere conformi alle prescrizioni tecniche in materia contenute nei regolamenti vigenti nonché alle norme nazionali e regionali in materia di impianti tecnologici e di contenimento dei consumi energetici.
I progetti di recupero ai fini abitativi dei sottotetti, che incidono sull'aspetto esteriore dei luoghi e degli edifici e da realizzarsi in ambiti non sottoposti a vincolo paesaggistico, sono soggetti all'esame di impatto paesistico previsto dal Piano Territoriale Paesistico Regionale. Il giudizio di impatto paesistico è reso dalla commissione per il paesaggio di cui all'art. 81 della L.R. 12/05, anche con applicazione del comma 5 del medesimo articolo, entro il termine perentorio di sessanta giorni dalla richiesta formulata dal responsabile del procedimento urbanistico, decorso il quale il giudizio si intende reso in senso favorevole.
La denuncia di inizio attività deve contenere l'esame di impatto paesistico e la determinazione della classe di sensibilità del sito, nonché il grado di incidenza paesistica del progetto, ovvero la relazione paesistica o il giudizio di impatto paesistico di cui al precedente comma.

Art. 64 Ambiti di esclusione dal recupero ai fini abitativi dei sottotetti esistenti

Il recupero ai fini abitativi dei sottotetti esistenti, ai sensi dell'art. 65 della Legge Regionale n° 12/2005 e successive modifiche ed integrazioni, è escluso per i seguenti immobili:

a) immobili con vincolo storico-monumentale puntuale tra quelli compresi nel Repertorio dei beni vincolati di cui alla Carta del Paesaggio;
b) edifici di categoria edilizia A1 compresi nei nuclei storici di antica formazione (A e AR);.

Il recupero ai fini abitativi del sottotetto per gli edifici ricadenti negli Ambiti A – nucleo storico di antica formazione agricoli e AR – nucleo rurale di antica formazione (C.ne storiche o case sparse in aree agricole) si applica con le limitazioni riferite agli interventi ammessi per le singole categorie di edificio.

Art. 65 Centri di telefonia in sede fissa

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

Art. 66 Individuazione delle zone di recupero

Le zone di recupero del patrimonio edilizio esistente, di cui all'art. 27 della L. 457/1978, coincidono di norma con gli ambiti o zone omogenea A e ER, così come definita all'Articolo 17 e con gli ambiti di riqualificazione urbana individuati in ambito o zona B, D1 e D2 dal PGT, ovvero dove previsto dalle presenti norme.

Art. 67 Nuclei storici di antica formazione ambiti A

Le zone storiche (nuclei di antica formazione) sono classificate in ambito "A" e sono interne al tessuto urbano consolidato.
Tutte le zone A sono considerate "Zona di Recupero" secondo quanto definito dall'art. 27 della L. 5 agosto 1978, n. 457.
E' facoltà dell'Amministrazione Comunale dotarsi di Piano Particolareggiato Esecutivo ai sensi della L. n. 1150/1942 esteso alla zone A o parti di essa.
Nell'ambito della zona A possono essere individuati gli immobili, anche ad iniziativa dei proprietari, i complessi edilizi, gli isolati e le aree per i quali il rilascio del titolo autorizzativo è subordinato alla formazione dei Piani di Recupero di cui all'art. 28, della citata L. 457/78.
Nelle aree storiche – zona A gli edifici sono classificati nelle seguenti categorie:

- Categoria A1 – Edifici e complessi di alto valore storico architettonico;
- Categoria A2 – Edifici e complessi di valore storico architettonico;
- Categoria A3 – edifici profondamente trasformati.

Gli interventi edilizi si attuano nel rispetto delle norme seguenti, differenziate in relazione alle diverse categorie alle quali appartengono gli edifici, per ognuna delle quali sono definiti gli interventi ammessi.
Tra gli edifici compresi nella categoria A3, sono inseriti e ricompresi alcuni episodi di recente trasformazione nonché di scarso valore architettonico, tuttavia rientranti nella perimetrazione del nucleo storico come rilevata dai catasti storici e dalla conformazione urbana dei primi insediamenti.
Per tali edifici il Piano Particolareggiato potrà prevedere particolari interventi di riqualificazione urbanistica.
Le norme del presente articolo riguardanti gli ambiti AR sono prevalenti sulle destinazioni d'uso consentite per le singole categorie di intervento di cui al successivo art. 70.
Si rimanda all'elaborato PR-P2 "Abaco morfologico e paesaggistico".

Art. 68 Criteri e prescrizioni per gli interventi edilizi nelle zone A

1. Criteri e prescrizioni generali

Le zone omogenee A sono prevalentemente destinate alla funzione residenziale e alle funzioni ad essa complementari/compatibili, secondo quanto di seguito specificato per le singole categorie di edifici e dalle presenti norme.
Sono confermate le destinazioni d'uso agricole esistenti, di commercializzazione dei prodotti e attività di agriturismo con esclusione di ampliamenti e delle nuove attività di allevamento (non a carattere

domestico).
In zona A gli interventi devono essere finalizzati alla conservazione e al recupero delle caratteristiche architettoniche e ambientali, dei materiali e delle tecniche tradizionali.
Sono sottoposti a salvaguardia, conservazione e restauro gli episodi edilizi e gli elementi architettonici e decorativi originali, anche minuti, di valore storico-ambientale, cortine edilizie, corti interne, portici e logge, androni, portali, colonne, epigrafi, rilievi, lapidi, fontane, esedre, edicole, santelle, cappelle votive, scale, pozzi, scenari e fondali, dipinti e pitture parietali, volte in muratura, soffitti lignei di pregio e decorati, modanature e cornici, pavimentazioni di pregio, murature di recinzione, di separazione e terrapieni, inferriate di pregio.
Solo per le volte a botte in mattoni – esclusi gli altri tipi di volte e ad esclusione degli edifici monumentali, come specificati in seguito dalle presenti norme – nei casi di comprovata impossibilità di inserimento in altri vani non voltati o nei porticati, è ammesso soltanto il taglio trasversale alle estremità delle volte stesse, in prossimità dei muri portanti di testa, esclusivamente per la formazione di scale rettilinee e ascensori, delle dimensioni minime richieste per garantire il rispetto delle norme vigenti.
Nella zona A le altezze massime consentite sono quelle di gronda e di colmo esistenti nei vari punti dell'edificio e l'allineamento in presenza di cortine continue, salvo quanto diversamente specificato nei parametri edilizi e per ciascuna categoria in cui vengono classificati gli edifici e le modalità di intervento.
Nella zona A sono ammessi impianti tecnologici (pannelli solari, fotovoltaici, ecc.) per il risparmio energetico, purchè integrati nella falda di copertura, compatibilmente con la salvaguardia delle caratteristiche dell'edificio in relazione alla categoria di intervento di appartenenza.
Nella zona A, a tutela e valorizzazione del patrimonio storico, culturale e paesistico-ambientale, è vietata la nuova installazione di torri e tralicci per impianti radio-ricetrasmittenti e di ripetitori per i servizi di telecomunicazione, salvo il comprovato interesse pubblico o generale.
Negli interventi di recupero dei sottotetti e in generale negli interventi di recupero nei nuclei storici andranno osservate cautele e attenzioni verso eventuali colonie di chirotteri rispettando le norme vigenti in particolare le linee guida del Ministero dell'Ambiente e disporre l'uso di Sali di boro (Borace) nel trattamento delle parti in legno dell'edificio anziché l'uso di piretro di sintesi.

2. Materiali di finitura da impiegare negli interventi edilizi nelle zone A

Negli interventi in zona A, in particolare nelle parti a vista, devono essere impiegati materiali originali e, in caso di necessità di sostituzione, materiali coerenti per caratteristiche qualitative ed estetiche con le preesistenze.
In tutti gli interventi nella zona A, salvo quanto diversamente specificato per le categorie di classificazione degli edifici o per i singoli edifici, si devono prevedere:

- murature in mattoni in cotto, pieni o semipieni, solo se intonacate, murature in mattoni a vista, oppure murature in pietra o ciottoli a vista, con sigillature a malta a base di sabbia e calce, o rivestite con intonaco;
- zoccolature in pietra arenaria grigia o botticino o di altro tipo locale oppure in intonaco con le medesime caratteristiche prescritte per le murature di cui sopra;
- tetti a falde inclinate, con manti di copertura in ardesia tipo "piode", in coppi di cotto, in rame, con recupero dei coppi preesistenti e tegole in cemento anticato;
- gronde in legno o intonacate;
- comignoli in materiali e disegno riferiti a modelli desunti dalla tradizione locale;
- manufatti di lattoneria in rame o in lamiera preverniciata di colore scuro, di cui, i pluviali e i canali di gronda, a sezione circolare e semicircolare;
- abbaini e lucernari nelle falde di copertura, salvo quanto diversamente specificato per le singole categorie di edifici e limitatamente ai sottotetti abitabili, fino al raggiungimento dei rapporti aeroilluminanti richiesti, di tipo piano e posti in opera complanari al manto di copertura, in rame o in alluminio di colore bruno, con lattoneria in rame o in lamiera preverniciata di colore scuro;
- opere in pietra, banchine, soglie, spalle e architravi, gradini ecc. in pietra arenaria grigia o botticino o di altro tipo locale, secondo modi di lavorazione, spessori e forma riferiti alla tradizione locale;
- serramenti esterni in legno naturale o verniciato, in vetro strutturale trasparente, oppure in ferro o

alluminio verniciato, con ante cieche o grigliate in legno naturale o verniciato, ovvero per i piani terra ante d'oscuro interne;
- portoni, portoncini d'ingresso, in legno naturale o verniciato oppure in ferro o alluminio verniciato, a disegno tradizionale;
- serramenti esterni dei negozi: in legno naturale o verniciato oppure in profili di ferro o di alluminio verniciati o in vetro strutturale trasparente;
- pavimentazioni esterne di portici, logge e androni in pietra locale, ciottoli, mattoni pieni o in cotto secondo disegni di posa ispirati alla tradizione lombarda;
- parapetti di scale, di balconi, di logge, di aperture, in legno naturale o verniciato oppure in profili di ferro pieno, a disegno semplice tradizionale, verniciati o bruniti con effetti micacei;
- cancelli e inferriate in profili di ferro pieno, a disegno semplice tradizionale, verniciati o bruniti con effetti micacei;
- vani per contatori e centraline incassati nelle murature ed inseriti in maniera coerente con la configurazione architettonica dell'edificio.

Nella zona A non sono ammessi:
- la formazione di terrazzi mediante aperture nelle falde delle coperture, salvo per il recupero dei sottotetti;
- l'impiego di calcestruzzo a vista e di intonaci strollati e graffiati, e di rivestimenti plastici;
- le pavimentazioni in asfalto e in pietra con posa ad opus incertum;
- la collocazione in facciata di cavi elettrici o telefonici, di tubazioni e canalizzazioni di impianti tecnologici, di aerazione, climatizzazione o di dispersione dei fumi.

3. Interventi sugli spazi scoperti in zona A

Nel perimetro della zona A sono vietate nuove costruzioni su aree inedificate con esclusione delle aree destinate ad attrezzature pubbliche o di interesse comune e di quelle relative a specifici interventi ammessi dalle presenti norme che riguardano le modifiche dell'assetto planivolumetrico. Solo in caso di piani attuativi che prevedano interventi di demolizione e ricostruzione di edifici in aree diverse da quelle occupate dagli edifici esistenti, è ammessa l'occupazione di determinate aree sempre condizionata alla progettazione e all'esecuzione di interventi di riqualificazione delle aree libere risultanti a seguito delle demolizioni.

È ammessa l'occupazione del sottosuolo per la collocazione di centrali termiche o di vani tecnici strettamente funzionali agli impianti tecnologici, a condizione che:
- le relative canne fumarie, di esalazione, di ventilazione, ecc. non risultino isolate, ma adeguatamente integrate alle strutture edilizie esistenti;
- le scale di accesso e i cavedi siano chiusi con grigliati o coperchi metallici, in quota con la superficie circostante pavimentata o sistemata.

Le superfici pavimentate in acciottolato e/o pietra esistenti, di strade, piazze e spazi pubblici, dovranno essere conservate ed eventualmente ripristinate; per tali superfici sono ammesse nuove pavimentazioni – con definizioni e disegni di posa tradizionali – in pietra arenaria grigia, ardesia e botticino o locale a lastre, porfido o granito a lastre e a cubetti, ciottoli di fiume, mentre sono escluse pavimentazioni in battuto o in piastrelle di cemento e asfaltate.

Per la formazione di marciapiedi dovranno essere impiegati lastre e cordoli in pietra arenaria grigia o altro tipo locale, granito grigio o porfido.

Gli interventi di sistemazione degli spazi scoperti dovranno salvaguardare o ripristinare il carattere unitario del verde e delle corti e sono ammessi solo mediante progetto riferito all'intero spazio (cortile, giardino, orto,ecc.); nel caso di intervento edilizio significativo, la sistemazione dei relativi spazi scoperti è ammessa solo mediante progetto contestuale a quello dell'edificio su cui si interviene.

Sono vietati i frazionamenti delle corti.

È vietata la realizzazione di piscine nelle corti interne e negli spazi di pertinenza sui quali si affacciano i fronti principali degli edifici delle categorie A1; per la loro realizzazione nelle altre categorie di edifici, al fine di limitarne l'impatto visivo, devono essere rispettate le seguenti condizioni:

a) le piscine non devono essere visibili dagli spazi pubblici (strade, piazze, ecc.), pertanto, se necessario, a delimitazione delle aree in cui si intende realizzare le piscine stesse, è obbligatoria la realizzazione di recinzioni in muratura, di altezza minima di mt. 2,00 in base alle modalità specificate al precedente punto 2 del presente articolo, con cancelli a pannellature cieche;
b) per il rivestimento della vasca delle piscine stesse è obbligatorio l'utilizzo di materiali consoni alle caratteristiche del luogo.

Per gli spazi non edificati gli interventi dovranno prevedere:

- la conferma dell'attuale destinazione a verde; per i parchi, i giardini, i frutteti, gli orti, i vigneti e i campi a coltivazione agraria;
- la possibilità di trasformazione a verde per le aree destinate a cortile;
- le pavimentazioni originali esterne lastricate dei cortili devono essere conservate o eventualmente ripristinate;
- le superfici dei cortili e delle strade di accesso interne alle proprietà private potranno essere in terra stabilizzata, calcestre, ghiaietto e/o pavimentate con definizioni e disegni di posa tradizionali in pietra locale, ciottoli di fiume; è escluso l'impiego dell'asfalto, del battuto, e sconsigliato l'uso delle marmette e dei masselli autobloccanti in cemento, è esclusa la posa di pietra ad opus incertum;
- le alberature esistenti di pregio, di alto fusto o autoctone vanno conservate e tutelate mentre per le nuove piantumazioni si dovranno impiegare alberi a foglia caduca e comunque tipici della vegetazione locale;
- i muri di recinzione in pietra a vista o intonacati che costituiscono elementi tipici della tradizione costruttiva locale, anche se non specificamente individuati nella cartografia di piano, vanno conservati e ripristinati con gli stessi materiali impiegati e con le stesse tecniche di posa di quelli esistenti, in particolare dovrà essere utilizzata malta a base di sabbia e calce per le sigillature delle pietre e per gli eventuali intonaci; per i muri intonacati non sono ammesse finiture con strollatura o con graffiatura o altre non tradizionali; il lato superiore dei muri potrà essere finito con intonaco, coppi o copertine in pietra locale secondo modi di lavorazione, spessori e forma reperibili nella tradizione locale; potranno essere ripristinati con le modalità sopra descritte, alle quote originali tutti i muri che hanno subito alterazioni e ribassamenti;
- le nuove recinzioni dovranno essere realizzate in muratura con le stesse caratteristiche di quelle tradizionali così come definite al punto precedente, con un'altezza minima di 2,00 m e massima di 2,50 m o pari a quella di muri preesistenti nelle adiacenze (vedi art. 93).

4. Interventi per la realizzazione di posti macchina

Per tutte le categorie di edifici previste nella zona A è possibile realizzare ricoveri per autoveicoli preferibilmente con accesso dalle aree private interne; non è ammessa l'apertura di nuove autorimesse direttamente sulla strada, salvo il caso sia dimostrata l'impossibilità di soluzione alternativa. Tali ricoveri potranno essere realizzati:

- solo al piano terra dei corpi accessori nel caso di edifici delle categorie A1;
- nei corpi edilizi principali e accessori per gli edifici delle altre categorie.

Per gli edifici delle categorie A1, gli spazi per il ricovero di autoveicoli non potranno essere ricavati sotto il piano di campagna mediante edifici interrati e rampe d'accesso. Solo per gli edifici della categoria A2, gli spazi per il ricovero di autoveicoli potranno essere ricavati senza limitazioni e vincoli.

5. Categorie di intervento

Nei nuclei storici di antica formazione, le categorie di intervento di riferimento sono orientativamente quelle di cui all'art. 27 della L.R. n. 12/2005 con le ulteriori, prescrittive, specifiche di dettaglio indicate per le singole categorie di edificio e di intervento. In via generale, fatta esclusione per le destinazioni agricole dell'ambito AR e salvo che non sia prescritto diversamente per la categoria dell'edificio o per l'ambito, è generalmente ammesso il cambio di destinazione d'uso dell'immobile. Le modalità di intervento stabilite dal Piano delle regole, tenuto conto dell'importanza dell'edificio, integrano puntualmente le categorie date

dalla suddetta norma regionale. Gli interventi di cui alla lett. f) dell'art. 27 della L.R. 12/05 sono ammessi previo piano particolareggiato, piano di recupero e/o P.I.I.

CATEGORIA	DEFINIZIONE	CATEGORIE ART. 27 LR 12/05	INTERVENTI AMMESSI
A1	**EDIFICI E COMPLESSI DI ALTO VALORE STORICO ARCHITETTONICO** Edifici con vincolo puntuale (D.Lgs 42/2004) ovvero di notevole valenza architettonica, artistica, monumentale e tipologica ed emergenze storico-ambientali	a, b, c	MANUTENZIONE, RESTAURO E RISANAMENTO CONSERVATIVO SALVAGUARDIA ASSOLUTA DELLE FACCIATE E DELLE STRUTTURE PORTANTI ANTICHE CON ELIMINAZIONE DI ELEMENTI ESTRANEI E RIPRISTINO DEI CARATTERI ORIGINARI. - INTERVENTO DIRETTO : art. 27 LR12/05 – lett. a,b,c. Recupero sottotetti: non ammesso
A2	**EDIFICI E COMPLESSI DI VALORE STORICO ARCHITETTONICO** Edifici di valore storico-architettonico e specifico interesse ambientale (che mantengono la leggibilità di elementi e forme architettoniche originarie seppur di non elevato pregio artistico)	a, b, c, d (interna)	MANUTENZIONE, RISTRUTTURAZIONE INTERNA E RESTAURO ESTERNO, RESTAURO E RISANAMENTO CONSERVATIVO IN MANCANZA DI PP/PR SONO AMMESSI: INTERVENTI DI RISTRUTTURAZIONE INTERNA, RESTAURO CONSERVATIVO ESTERNO DELLE FACCIATE E COPERTURE, ELIMINAZIONE DI ELEMENTI ESTRANEI E RIPRISTINO DEI CARATTERI ORIGINARI. - INTERVENTO DIRETTO : art. 27 LR12/05 – lett. a,b,c, d interna. Recupero sottotetti : ammesso
A3	**EDIFICI DEL TESSUTO STORICO PROFONDAMENTE TRASFORMATI** Edifici che contribuiscono al valore d'insieme ma che hanno subito profonde alterazioni o trasformazioni architettoniche e tipologiche	a, b, c, d, f	MANUTENZIONE E RESTAURO E RISANAMENTO CONSERVATIVO; RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA; DEMOLIZIONE E RICOSTRUZIONE, E CON PIANO DI RECUPERO CON MODIFICHE DELLA CONFORMAZIONE PLANIVOLUMETRICA SONO AMMESSI: INTERVENTI DI RISTRUTTURAZIONE, DEMOLIZIONE E RICOSTRUZIONE ENTRO LA VOLUMETRIA ESISTENTE, ENTRO COMUNQUE LE DIMENSIONI E LA CONFORMAZIONE VOLUMETRICA ESISTENTE CON MODESTE VARIAZIONI PLANIALTIMETRICHE VOLTE A CONSEGUIRE ACCORPAMENTI VOLUMETRICI/ALLINEAMENTI CON I CORPI DI FABBRICA CONTIGUI, E MEDIANTE **PIANO DI RECUPERO** MODIFICHE DELL'ASSETTO PLANIVOLUMETRICO IN ASSONANZA CON IL TESSUTO EDILIZIO CIRCOSTANTE. - INTERVENTO DIRETTO : art. 27 LR12/05 – lett. a,b,c, d e ampliamento del 10%. - CON PR/PP RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA : art. 27 LR 12/05 – lett. f. Recupero sottotetti : ammesso

6 - Indici e parametri urbanistici ed edilizi

If	Indice di fabbricabilità fondiaria	**mc./mq**	Esistente e/o predeterminata
RC	Rapporto di copertura	**%**	75% (esistente se >)
RP	Rapporto di permeabilità	**%**	10% (esistente se <)
H	Altezza massima	**ml.**	Esistente o 3 piani f.t. (esistente se >)
Dc	Distanza minima del fabbricato dai confini di proprietà	**ml.**	Esistente o 0,00
Df	Distanze minima tra fabbricati	**ml.**	Esistente o 0,00
Ds	Distanza minima del fabbricato dalle strade e marciapiedi	**ml.**	Esistente o 0,00

Art. 69 Categoria A1 – Edifici e complessi di alto valore storico architettonico

Appartengono alla categoria A1 gli edifici e complessi di alto valore storico e architettonico, vincolati o monumentali di notevole valenza architettonica, emergenze storico-ambientali, che comprendono:

1. gli edifici civili (municipio, palazzi, ville con parco, ecc.);
2. gli edifici a carattere religioso (chiese, cappelle, ecc).

Sono gli edifici e i complessi architettonici antichi, intorno ai quali si sono coagulati gli insediamenti urbani nel tempo costituendo un sistema di elevata rappresentatività e connotazione dell'ambito paesistico che presenta evidenti permanenze della struttura storica e delle forme architettoniche originarie.

Destinazioni d'uso

Gli edifici appartenenti alla categoria A1 sono stati costruiti o permanentemente adattati per funzioni specializzate di carattere collettivo o per la residenza di famiglie importanti e sono caratterizzati da un impianto distributivo unifamiliare di grande dimensione.

Possono essere mantenute le destinazioni d'uso attuali; sono ammesse altre destinazioni compatibili con l'integrità del manufatto fisico fra cui:

- le sedi di comunità e associazioni culturali;
- i servizi sociali pubblici e privati;
- le attività ricettive e ricreative;
- la residenza unifamiliare di grandi dimensioni o suddivisa in vari alloggi che occupino porzioni unitarie dell'organismo edilizio e non ne sconvolgano l'impianto distributivo;
- gli esercizi commerciali di vicinato (VIC), l'attività terziaria e direzionale, senza forzature nell'impianto distributivo antico;
- l'artigianato di servizio, purchè non molesto, come definito dalle presenti norme.

Per le chiese la destinazione naturale è quella religiosa, o in mancanza una destinazione museale o per lo svolgimento di attività culturali che rendano fruibile l'involucro architettonico, il corredo delle finiture e delle opere d'arte.

Sono confermate e vincolanti le destinazioni agricole delle cascine storiche.

Modalità d'intervento

Per gli edifici della categoria A1 sono ammessi (permesso di costruire/DIA) solo interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e di risanamento conservativo, volti al mantenimento integrale delle caratteristiche originali dell'edificio riferendosi ai criteri e alla metodologia del restauro scientifico.

E' richiesta la salvaguardia assoluta delle facciate e delle strutture portanti antiche con eliminazione di

elementi estranei e ripristino dei caratteri originari.
Gli interventi di restauro e di risanamento conservativo dovranno prevedere

a) il restauro degli elementi architettonici o il ripristino delle parti alterate e cioè:
   - il restauro o il ripristino dei caratteri originari dei fronti esterni ed interni;
   - il restauro o il ripristino degli ambienti interni;
   - la conservazione o il ripristino dell'impianto distributivo organizzativo originale;
   - il rispetto di ogni elemento architettonico e decorativo antico, volte, androni, ambienti particolari, portici, logge, scale, pilastri, colonne, pavimentazioni, dipinti murali, affreschi, decorazioni, esedre, scenari, fondali, edicole, lapidi, santelle, tabernacoli, fontane, muri storici, ecc.;
   - la conservazione o il ripristino dei caratteri originari degli spazi liberi: corti, piazzali, giardini, orti, chiostri, patii, senza la possibilità di realizzare parcheggi interrati al di sotto della quota del cortile;
b) la salvaguardia assoluta delle murature portanti antiche;
c) il consolidamento con sostituzione delle parti non recuperabili dei seguenti elementi strutturali, solo nei casi di provata necessità e con materiali e tecniche di posa uguali o analoghi a quelli sostituiti, senza modificarne la posizione o la quota:
   - solai a volte in muratura;
   - solai in legno;
   - scale;
   - tetto con ripristino del manto di copertura originale;
d) l'eliminazione di eventuali elementi estranei e delle superfetazioni come parti incongrue con l'impianto originario e con gli ampliamenti organici del medesimo;
e) l'inserimento degli impianti tecnologici ed igienico-sanitari essenziali nel rispetto delle norme di cui ai punti precedenti e solo quando non comportino la rottura di strutture di pregio architettonico quali soffitti decorati, volte, ecc..

E' vietato inserire lucernari di qualsiasi tipo, forma e dimensione sulle falde dei tetti.
Gli edifici della categoria A1 sono esclusi dall'applicazione della normativa regionale per il recupero dei sottotetti.
Con Piano Particolareggiato (di cui alla L. 1150/1942), P.I.I. (di cui alla L.R. 12/2005) o Piano di Recupero (di cui alla L.457/78), non sono consentite alterazioni e modifiche alle suddette prescrizioni, né possono essere utilizzati incrementi volumetrici derivanti dall'utilizzo della volumetria premiale.

Art. 70 Categoria A2 – Edifici e complessi di valore storico architettonico

Appartengono alla categoria A2 gli edifici e complessi di valore storico architettonico che hanno formato i tessuti edilizi originari, costituendo i nuclei "urbani" intorno agli edifici monumentali che comprendono:

1. gli edifici rappresentanti le emergenze storiche ambientali (ex fucine o impianti di archeologia industriale);
2. i corpi di fabbrica e manufatti rappresentanti gli usi civici (ex lavatoi, ecc.);
3. edifici di particolare pregio storico-architettonico.

Si tratta dei tipi edilizi storici prenovecenteschi e novecenteschi che hanno mantenuto forme ed elementi architettonici originari, anche se non di pregio. In genere sono edifici a corte, accostati fra loro, con uno o più fronti esterni disposti su strada, con corpi edilizi accessori organizzati intorno alla corte. La loro aggregazione determina la matrice strutturale ed il carattere ambientale specifico degli insediamenti storici.
Destinazioni d'uso
Per gli edifici della categoria A2 la destinazione principale ammessa è la funzione residenziale, nonché –

compatibilmente con le modalità di intervento di cui al punto successivo e con l'impianto tipologico e con l'organizzazione distributiva determinata dall'intervento – le relative destinazioni complementari/compatibili.

Possono essere mantenute le destinazioni d'uso attuali; sono ammesse altre destinazioni compatibili con l'integrità del manufatto fisico fra cui:

- le sedi di comunità e associazioni culturali;
- i servizi sociali pubblici e privati;
- le attività ricettive e ricreative;
- la residenza unifamiliare di grandi dimensioni o suddivisa in vari alloggi che occupino porzioni unitarie dell'organismo edilizio e non ne sconvolgano l'impianto distributivo;
- gli esercizi commerciali di vicinato (VIC) e la media struttura di vendita (MS) fino a mq. 300, l'attività terziaria e direzionale senza forzature nell'impianto distributivo antico;
- l'artigianato di servizio, purchè non molesto, come definito dalle presenti norme.

Sono escluse destinazioni quali locali notturni e discoteche; sono sempre escluse le destinazioni che comportino disturbo acustico, difficoltà di accessibilità alla zona e di parcheggio, nocive, inquinanti o comunque non compatibili con la residenza.

Sono confermate e vincolanti le destinazioni agricole delle cascine storiche.

Modalità di intervento

Per gli edifici della categoria A2 sono ammessi interventi finalizzati alla conservazione della struttura urbana nel suo complesso, nel rispetto dei criteri e delle prescrizioni previsti per la zona A dalle presenti norme.

Gli interventi edilizi dovranno generalmente prevedere il mantenimento e il consolidamento delle strutture voltate e di pregio e la conservazione degli elementi architettonici e distributivi originari superstiti.

Sono ammessi (con permesso di costruire/DIA) gli interventi di ristrutturazione, parziale demolizione e ricostruzione con il mantenimento delle volumetrie esistenti, entro comunque le dimensioni e la conformazione volumetrica esistente con modeste variazioni altimetriche volte a conseguire allineamenti con corpi di fabbrica contigui.

Non sono ammesse le demolizioni totali salvo non sia dimostrata con perizia giurata di tecnico qualificato la non conservazione degli elementi strutturali portanti esistenti.

Inoltre sono ammessi :

- la modifica, anche radicale, dell'impianto distributivo interno;
- l'inserimento di nuovi orizzontamenti e la sostituzione di strutture orizzontali interne prive di valore architettonico, anche in posizione e con materiali diversi dagli originari;
- l'inserimento di nuovi collegamenti verticali, scale e ascensori, quando non comportino la rottura di strutture a volta;
- l'introduzione, negli spazi dei porticati e dei loggiati, di scale aperte con rampe rettilinee con caratteristiche tipologiche, soluzioni formali e uso di materiali riferiti alla tradizione degli edifici storici locali, con divieto di realizzare i relativi parapetti in muratura o ciechi;
- e' ammessa, la chiusura di portici e logge con serramenti vetrati, tale tamponamento va esteso obbligatoriamente all'intero fronte del fabbricato, unitamente sia ai portici sia alle logge.

Gli interventi di parziale demolizione e ricostruzione dovranno essere migliorativi della situazione esistente e dovranno prevedere:

- il mantenimento delle facciate o il ripristino di allineamenti con edifici storici contigui o compatibili con il contesto morfologico storico, lungo le strade pubbliche edificate prevalentemente in sede continua;

- per le ricostruzioni (nel caso di parziale demolizione e ricostruzione), l'altezza della linea di gronda non eccedente l'altezza delle linea di gronda degli edifici contigui o in mancanza di riferimenti è ammessa un'altezza massima di n. 3 piani.

Per tutti gli edifici della categoria A2 è sempre ammesso il ripristino di elementi costruttivi, facciate, geometria delle forature e manufatti secondo i caratteri originali.
Per gli edifici della categoria A2 sono ammessi interventi finalizzati alla conservazione dei principali elementi costitutivi dell'organismo edilizio e alla reintroduzione di elementi architettonici originari, nel rispetto dei criteri e delle prescrizioni previsti dalle presenti norme.
Per gli edifici della categoria A2 sono ammessi:

- interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria;
- interventi di restauro e di risanamento conservativo;
- il ripristino o la sostituzione, l'eliminazione e la modifica di alcuni elementi costitutivi dell'edificio e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti;
- interventi di ristrutturazione interna, restauro conservativo esterno delle facciate e coperture, con eliminazione degli elementi estranei e ripristino dei caratteri originari;
- gli altri tipi di intervento specificati per la categoria stessa.

Gli interventi edilizi, dovranno essere coerenti con le caratteristiche dominanti del contesto edilizio storico e, nel rispetto della sagoma planimetrica e volumetrica degli edifici esistenti, dovranno prevedere:

- il mantenimento e il consolidamento delle principali strutture portanti verticali (murature perimetrali e di spina) in particolare delle facciate verso strada;
- il mantenimento e consolidamento delle strutture voltate in muratura;
- il mantenimento e consolidamento delle strutture orizzontali nel caso di soffitti decorati, solai in legno di fattura pregevole o tipica, con eventuale sostituzione delle parti irrecuperabili, solo nelle situazioni di provata necessità, con strutture uguali o analoghe per materiali e tecniche costruttive e senza variazioni delle quote esistenti;
- il mantenimento e consolidamento delle strutture orizzontali con eventuale sostituzione delle parti irrecuperabili, con strutture indicativamente uguali o analoghe per materiali e tecniche costruttive e con modeste variazioni delle quote esistenti;
- la conservazione delle facciate, con possibilità di parziali ridefinizioni o nuovi inserimenti solo se finalizzate al ripristino di materiali e nuove aperture secondo le tipologie originarie;
- l'apertura di porte e finestre soltanto se necessarie al conseguimento del rapporto aeroilluminante richiesto e secondo le tipologie originarie;
- le nuove aperture dovranno uniformarsi per dimensione, rapporti compositivi e materiali impiegati ai tipi preesistenti nel fronte dell'edificio o nelle cortine murarie in cui lo stesso è inserito;
- la conservazione dei porticati e dei loggiati, è comunque ammesso il tamponamento delle parti aperte o porticate/loggiate nell'ambito di interventi di adeguamento funzionale a fini residenziali o per altre destinazioni ammesse, esclusivamente con serramenti vetrati a grandi specchiature (e limitata parte in muratura), arretrati sul filo interno dei pilastri;
- l'impiego solo di elementi in legno per il rifacimento delle gronde degli edifici e per la sostituzione dei solai orizzontali e di copertura di logge e porticati.

Sono inoltre ammessi:

- l'inserimento di nuovi collegamenti verticali, scale e ascensori, all'interno delle murature portanti perimetrali dell'edificio, quando non comportino la rottura di strutture di pregio architettonico in ambienti significativi: locali voltati, soffitti decorati, solai in legno di fattura pregevole;
- l'inserimento di servizi igienici e l'installazione di impianti tecnologici essenziali solo a condizione che ricadano all'interno delle murature portanti perimetrali degli edifici, con esclusione dell'inserimento nei portici e nelle logge.

Per i muri storici di recinzione e separazione di pertinenza degli edifici della categoria A2, anche se non specificamente individuati nella cartografia di Piano, è ammessa la formazione di nuove aperture, di

dimensioni contenute, al servizio di lotti non altrimenti accessibili.
Per tutti gli edifici della categoria A2 è sempre ammesso il ripristino di elementi costruttivi, facciate, geometria delle forature e manufatti secondo i caratteri originali.
Per tutti gli edifici di categoria A2 sono sempre ammessi interventi diretti di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e di risanamento conservativo e ristrutturazione interna, nonché inserimento di impianti fotovoltaici e pannelli solari integrati nelle falde di copertura.
Per gli edifici della categoria A2 l'applicazione della normativa regionale per il recupero dei sottotetti è ammessa senza alterazione delle altezze di colmo , di gronda, delle linee di pendenza delle falde e senza formazione di abbaini, terrazzi o altre alterazioni delle falde di copertura.
Con Piano Particolareggiato e/o P.I.I. o con Piano di Recupero, di cui alla L.457/78 possono essere consentiti accorpamenti volumetrici all'interno del lotto e allineamenti a corpi di fabbrica contigui, anche mediante l'incremento volumetrico derivante dall'utilizzo di volumetria premiale.
In sede di pianificazione attuativa/esecutiva possono essere derogate le distanze urbanistiche di zona fermo restando le norme del Regolamento Locale d'Igiene e i diritti di terzi.

Art. 71 Categorie A3 – Edifici del tessuto storico profondamente trasformati

Appartengono alla Categorie A3 gli edifici del tessuto storico profondamente trasformati ovvero privi di specifiche qualità architettoniche e/o ambientali, che occupano in modo adeguato la relativa unità urbanistica, spesso di recente realizzazione o modificazione ove è previsto un intervento di riqualificazione edilizia ed urbana.
Taluni edifici conservano modeste caratteristiche materiche locali (pietre, gronde in legno, ecc.) ed elementi con valore architettonico d'insieme che sono da conservare o ripristinare nel caso di nuovi interventi edilizi.

Destinazioni d'uso
Per gli edifici della categoria A3 la destinazione principale ammessa è la funzione residenziale, nonché – compatibilmente con le modalità di intervento di cui al punto successivo e con l'impianto tipologico e con l'organizzazione distributiva determinata dall'intervento – le relative destinazioni complementari/compatibili.
Possono essere mantenute le destinazioni d'uso attuali; sono ammesse altre destinazioni compatibili con l'integrità del manufatto fisico fra cui:

- le sedi di comunità e associazioni culturali;
- i servizi sociali pubblici e privati;
- le attività ricettive e ricreative;
- la residenza unifamiliare o suddivisa in vari alloggi;
- gli esercizi commerciali di vicinato (VIC), l'attività terziaria e direzionale;
- l'artigianato di servizio, purché non molesto, come definito dalle presenti norme.

Sono sempre escluse le destinazioni che comportino disturbo acustico, difficoltà di accessibilità alla zona e di parcheggio, nocive, inquinanti o comunque non compatibili con la residenza.
Sono confermate e vincolanti le destinazioni agricole delle cascine storiche.
Modalità di intervento
Gli interventi ammessi per la categoria A3 dovranno essere finalizzati a una maggiore integrazione degli edifici con l'ambiente urbano storico, nel rispetto dei criteri e delle prescrizioni previsti per la zona A dalle presenti norme.
Per la categoria A3 sono ammessi (con permesso di costruire/DIA) gli interventi di ristrutturazione, demolizione e ricostruzione entro la volumetria esistente e comunque entro le dimensioni e la conformazione volumetrica esistente ed ammessa con modeste variazioni planialtimetriche volte a conseguire accorpamenti volumetrici e allineamenti con i corpi di fabbrica contigui, e, mediante Piano di recupero, modifiche dell'assetto del lotto in assonanza con il tessuto edilizio circostante.

Inoltre sono ammessi :

- variazioni plani-altimetriche volte a conseguire allineamenti con corpi di fabbrica contigui;
- accorpamenti volumetrici volti alla riqualificazione delle corti interne;
- la modifica, anche radicale, dell'impianto distributivo interno;
- l'inserimento di nuovi orizzontamenti e la sostituzione di strutture orizzontali interne prive di valore architettonico, anche in posizione e con materiali diversi dagli originari;
- l'inserimento di nuovi collegamenti verticali, scale e ascensori, quando non comportino la rottura di strutture a volta;
- l'introduzione, negli spazi dei porticati e dei loggiati – per i quali è previsto il mantenimento di scale aperte con rampe rettilinee con caratteristiche tipologiche, soluzioni formali e uso di materiali riferiti alla tradizione degli edifici storici locali, con divieto di realizzare i relativi parapetti in muratura o ciechi
- l'ampliamento del 10% della capacità volumetrica esistente (una tantum) per adeguamento igienico e sanitario, per allineamento dei corpi di fabbrica.

Gli interventi di demolizione e ricostruzione dovranno essere migliorativi della situazione esistente e dovranno prevedere:

- il mantenimento o il ripristino di allineamenti con edifici storici contigui o compatibili con il contesto morfologico storico, lungo le strade pubbliche edificate prevalentemente in sede continua;
- per il nuovo edificio, l'altezza della linea di gronda non eccedente l'altezza delle linea di gronda degli edifici contigui o in mancanza di riferimenti è ammessa un'altezza massima di ml. 10,50 misurata all'intradosso della linea di gronda;
- sono ammessi modesti accorpamenti volumetrici volti a consentire allineamenti e riqualificazione delle corti interne.

Per tutti gli edifici di categoria A3 sono sempre ammessi interventi diretti di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e di risanamento conservativo e ristrutturazione entro la conformazione planivolumetrica esistente, nonché inserimento di impianti fotovoltaici e pannelli solari integrati nelle falde di copertura.

Con intervento diretto è ammesso un incremento massimo del 10% (una tantum) della volumetria esistente per adeguamento igienico e funzionale dell'edificio.

Per gli edifici della categoria A3 l'applicazione della normativa regionale per il recupero dei sottotetti è ammessa anche con modificazione delle altezze di colmo , di gronda, delle linee di pendenza delle falde e senza formazione di abbaini, fermo restando la possibilità di ampliamento per il raggiungimento dei requisiti igienico sanitari.

Con Piano Particolareggiato e/o P.I.I. o con Piano di Recupero, di cui alla L.457/78 possono essere consentiti gli interventi di cui alla lett. f) dell'art. 27 della L.R. 12/05 anche mediante un ulteriore incremento volumetrico derivante dall'utilizzo di volumetria premiale fino al 15% della volumetria esistente.

In sede di pianificazione attuativa/esecutiva possono essere derogate le distanze urbanistiche di zona fermo restando le norme del Regolamento Locale d'Igiene e i diritti di terzi.

Art. 72 Ambito residenziale prevalente consolidato – B

Le aree residenziali esistenti, considerate ambito "B", comprendono le aree urbanizzate prevalentemente a partire dalla seconda metà del secolo scorso, a ridosso dei centri e dei nuclei antichi. Il loro tessuto è formato da edifici, generalmente, privi di valore storico-ambientale e cresciuti in buona parte in assenza di pianificazione urbanistica attuativa a cui si aggiungono le recenti urbanizzazioni derivate da piani esecutivi residenziali dell'ultimo decennio completate o in via di completamento e aree intercluse o di pertinenza non ancora edificate.

L'ambito B è considerato "Zona di Recupero" secondo quanto definito dall'art. 26 della L. 5 agosto 1978, n. 457.

Destinazioni d'uso

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

Possono essere mantenute le destinazioni d'uso attuali; sono ammesse altre destinazioni compatibili con l'integrità del manufatto fisico fra cui:

- le sedi di comunità e associazioni culturali;
- i servizi sociali pubblici e privati;
- le attività ricettive e ricreative;
- la residenza unifamiliare o suddivisa in vari alloggi;
- gli esercizi commerciali di vicinato (VIC) e le medie strutture di vendita (MS) non superiori a 600 mq. di superficie di vendita, l'attività terziaria/direzionale e ricettiva;
- l'artigianato di servizio, purchè non molesto, come definito dalle presenti norme;
- le attività artigianali esistenti, purchè non moleste e residuali rispetto la destinazione principale dell'ambito considerato.

Sono sempre escluse le destinazioni che comportino disturbo acustico, difficoltà di accessibilità alla zona e di parcheggio, nocive, inquinanti o comunque non compatibili con la residenza.

È vincolante che, la dotazione minima di superficie a parcheggi (misurata comprendendo gli spazi di manovra) da individuare all'interno dell'area interessata dai nuovi interventi o in presenza di cambio di destinazione d'uso, al di fuori dei piani attuativi, sia pari:

- al 50% della Slp per le nuove destinazioni direzionali, alberghiere;
- al 50% della Slp per le nuove destinazioni commerciali (MS) e 30% della Slp per attività di somministrazione di alimenti e/o bevande (VIC) e commercio all'ingrosso;
- al 5% della Slp per le nuove destinazioni artigianali.

Qualora sia dimostrata l'impossibilità ad assolvere tale obbligo, gli interventi possono essere consentiti dall'Amministrazione Comunale previa monetizzazione dei suddetti spazi a parcheggio.

Per i piani attuativi valgono le norme di cui all'art. 4 delle presenti norme.

In tali dotazioni di parcheggi, pubblici o di uso pubblico, non si considerano compresi gli spazi per parcheggi pertinenziali dovuti ai sensi della L. 24 marzo 1989, n. 122.

Nei comparti in completamento attuati mediante piani attuativi o di edilizia convenzionata, si applicano i rispettivi atti convenzionali fino alla relativa scadenza, per quanto non in contrasto con tali atti si applicano le norme del presente articolo.

CATEGORIA	DESTINAZIONE D'USO	Ammessa	Non ammessa
Residenza	Residenza	x	
Att. primarie	Agricoltura		x
Att. secondarie	Industria		x
	Artigianato (non molesto)	x	
	Artigianato di servizio	x	
	Depositi e magazzini	x	
	Logistica > mq. 2.000		x
	Produttivo insalubre di prima classe		x
	Produttivo pericoloso/soggetto a AIA/VIA		x
Att. terziarie	Ricettivo	x	
	Esercizio di vicinato	x	
	Medie strutture di vendita	x	
	Grandi strutture di vendita		x
	Centro commerciale		x
	Uffici direzionali	x	
	Laboratori	x	
Att. private	Attrezzature private	X	
	Impianti tecnologici		x
Att. pubbliche	Attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale	x	
	Residenza pubblica	x	

Modalità di intervento

Gli interventi ammessi nell'ambito B dovranno essere finalizzati a una maggiore integrazione degli edifici con l'ambiente urbano, nel rispetto dei parametri, criteri e delle prescrizioni previsti dalle presenti norme.
Sono ammessi (con permesso di costruire/DIA) tutti gli interventi, compresi gli interventi di ristrutturazione urbanistica e/o di modifica della destinazione d'uso che interessino più di un'unità fondiaria e gli interventi di nuova costruzione.
Sono sempre ammessi (con permesso di costruire/DIA) gli interventi di demolizione e ricostruzione, anche mediante modifiche dell'assetto planivolumetrico in assonanza con il tessuto edilizio circostante, nei limiti dei parametri urbanistici ed edilizi di zona.
Gli interventi di demolizione e ricostruzione di volumetrie esistenti eccedenti l'indice di zona fondiario sono ammessi previa approvazione di Piano Attuativo esteso all'intero comparto di intervento. In sede di pianificazione attuativa/esecutiva possono essere derogate le distanze urbanistiche di zona fermo restando le norme del Regolamento Locale d'Igiene e i diritti di terzi.

Sono ammessi incrementi volumetrici(una tantum), oltre l'indice di zona, per ampliamenti/allineamenti della sagoma del corpo di fabbrica, della volumetria esistente alla data del 01.01.1980, da concordarsi con l'Amministrazione comunale, fermo restando il rispetto dei diritti di terzi e delle distanze urbanistiche previste per l'ambito, secondo le seguenti fasce:

scaglioni di volume esistente	**Percentuali di incremento volumetrico**
Fino a 250 mc.	40%
Da 251 a 500 mc.	30%
Oltre 500 mc.	20%

Ulteriormente, solo in sede di pianificazione attuativa, può essere consentita la premialità nei limiti del 15% della capacità edificatoria.
Nei comparti in completamento attuati mediante piani attuativi o di edilizia convenzionata, si applicano i rispettivi atti convenzionali fino alla relativa scadenza, per quanto non in contrasto con tali atti si applicano le norme del presente articolo.

Indici e parametri urbanistici ed edilizi

If	Indice di fabbricabilità fondiaria	**mc/mq**	1,60 (esistente se >)
RC	Rapporto di copertura fondiario	**mq/mq**	0,60 (esistente se >)
Spd	Superficie permeabile drenante (fondiaria)	**%**	30 (esistente se <)
H	Altezza massima *	**ml.**	12,50 (esistente se >)
Dc	Distanza minima del fabbricato dai confini di proprietà**	**ml.**	5,00 (esistente se <)
Df	Distanze minima tra fabbricati**	**ml.**	10,00 - 0,00 (esistente se <)
Ds	Distanza minima del fabbricato dalle strade **	**ml.**	5,00 (esistente se <)

* Variabile nelle Schede operative per comparti soggetti a piano attuativo obbligatorio.
**Nel caso di sopralzi ed ampliamenti è consentito il mantenimento degli allineamenti esistenti fatti salvi i diritti di terzi.

Dotazione di aree per servizi pubblici e di interesse pubblico
Le previsioni nei piani attuativi ovvero, dove prescritto, nei titoli abilitativi convenzionati, dovranno prevedere la dotazione di servizi comunque non inferiore a 18 mq / abitante per la destinazione residenziale, calcolata sulla base del parametro 200 mc. / abitante, 100 mq /100 mq di SLP per le destinazioni commerciali e terziarie e 10 mq /100 mq di SLP per le destinazioni produttive secondarie. E' facoltà dell'Amministrazione consentire la monetizzazione in sede di convenzione urbanistica da valutarsi secondo le caratteristiche dell'intervento.

Parcheggi privati
Per l'ambito B, anche al di fuori dei piani attuativi, la dotazione di parcheggi privati nella misura di 1 mq./10 mc. dovuti ai sensi ai sensi della L. 24 marzo 1989, n. 122, nel caso di interventi di riqualificazione mediante demolizione e ricostruzione, o nel caso di nuova costruzione in lotti liberi, è incrementata del 50% (arrotondata al posto macchina) ai fini della dotazione di posti macchina esterni all'edificio e a servizio dei proprietari e dei visitatori. L'ulteriore dotazione, se non realizzabile, dovrà essere monetizzata. Tale dotazione non concorre nel calcolo della volumetria.

Destinazioni d'uso nei comparti soggetti a PA
Valgono le destinazioni d'uso previste per l'ambito B.

Modalità d'intervento nei comparti soggetti a PA
In assenza di Piano Attuativo, con intervento edilizio diretto sono ammessi solo interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, risanamento conservativo e ristrutturazione.
Gli interventi di modifica della destinazione d'uso, nuova costruzione e ristrutturazione edilizia sono ammessi solo se finalizzati all'insediamento di destinazioni ammesse per la zona B e solo con piano attuativo.
In sede di pianificazione attuativa/esecutiva possono essere derogati: la Superficie permeabile drenante (Spd) e le distanze urbanistiche di zona fermo restando le norme del Regolamento Locale d'Igiene e i diritti di terzi.

Art. 73 Ambito produttivo polifunzionale consolidato – D1

Le aree e gli immobili produttive esistenti, considerate ambito D1, comprendono le aree urbanizzate produttive, terziarie e ricettive prevalentemente a partire dalla seconda metà del secolo scorso, spesso a ridosso dei centri residenziali in particolare lungo le direttrici di viabilità principale. Il loro tessuto è formato da edifici con destinazioni produttive miste, generalmente, privi di valore storico-ambientale e di recente formazione, in parte cresciuti in assenza di pianificazione urbanistica attuativa a cui si aggiungono le recenti urbanizzazioni derivate da piani esecutivi dell'ultimo decennio completate o in via di completamento.
L'ambito D1 è considerato "Zona di Recupero" secondo quanto definito dall'art. 26 della L. 5 agosto 1978, n. 457.

Destinazioni d'uso
Per l'ambito D1 le destinazioni principali ammesse sono la funzione artigianale e industriale, commerciale, e direzionale, nonché – compatibilmente con le modalità di intervento di cui al punto successivo e con l'impianto tipologico e con l'organizzazione distributiva determinata dall'intervento – le relative destinazioni complementari/compatibili, tra cui la residenza di servizio.
Possono essere mantenute le destinazioni d'uso attuali; sono ammesse altre destinazioni quali:

- le associazioni culturali;
- i servizi pubblici e privati;
- le attività ricettive e ricreative;
- la residenza di servizio,uno o più alloggi per ogni attività insediata, nei limiti del 30% della Slp produttiva : sono confermati gli alloggi esistenti superiori al suddetto limite con possibilità di ampliamento, una tantum, nei limiti del 20% della SLP abitativa attuale.

In particolare sono ammessi:

- gli esercizi commerciali di vicinato (VIC) e le medie strutture di vendita (MS) nei limiti di mq. 1.000 per alimentari e mq. 1.500 per non alimentari;
- le attività ricettive, terziarie e direzionali

Sono sempre escluse le destinazioni che comportino difficoltà di accessibilità alla zona e di parcheggio, nocive, inquinanti o comunque in contrasto con il Regolamento Locale d'Igiene.
È vincolante che, la dotazione minima di superficie a parcheggi pubblici o di uso pubblico (misurata comprendendo gli spazi di manovra) da individuare all'interno dell'area interessata dai nuovi interventi o in presenza di cambio di destinazione d'uso, al di fuori dei piani attuativi, sia pari:

- al 50% della SLP per le nuove destinazioni direzionali, alberghiere e commerciali;
- al 50% della SLP per le nuove attività di somministrazione di alimenti e/o bevande;
- al 5% della SLP per le nuove destinazioni artigianali.

Qualora sia dimostrata l'impossibilità ad assolvere tale obbligo, gli interventi possono essere consentiti

dall'Amministrazione Comunale previa monetizzazione dei suddetti spazi a parcheggio.
Per i piani attuativi valgono le norme di cui all'art. 4 delle presenti norme.
In tali dotazioni di parcheggi, pubblici o di uso pubblico, non si considerano compresi gli spazi per parcheggi pertinenziali dovuti ai sensi della L. 24 marzo 1989, n. 122.
Nella zona D1 sono consentiti gli interventi di installazione di torri e tralicci per impianti radio-ricetrasmittenti e di ripetitori per i servizi di telecomunicazione, solo in posizioni compatibili con le esigenze paesistico-ambientali e tali da non determinare alcun rischio di inquinamento elettromagnetico.
Nei comparti di completamento attuati mediante piani attuativi convenzionati, si applicano i rispettivi atti convenzionali fino alla relativa scadenza, per quanto non in contrasto con tali atti si applicano le norme del presente articolo.

CATEGORIA	DESTINAZIONE D'USO	Ammessa	Non ammessa
Residenza	Residenza (di servizio)	x	
Att. primarie	Agricoltura		X
Att. secondarie	Industria	X	
	Artigianato	x	
	Artigianato di servizio	x	
	Depositi e magazzini	x	
	Logistica > mq. 2.000		X
	Produttivo insalubre di prima classe		X
	Produttivo pericoloso/soggetto a AIA/VIA (nuovo impianto)		X
Att. terziarie	Ricettivo	x	
	Esercizio di vicinato	x	
	Medie strutture di vendita	x	
	Grandi strutture di vendita (nuovo impianto)		X
	Centro commerciale (nuovo impianto)		X
	Uffici direzionali	x	
	Laboratori	x	
Att. private	Attrezzature private	x	
	Impianti tecnologici	x	
Att. pubbliche	Attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale	x	
	Residenza pubblica		X

Modalità di intervento
Gli interventi ammessi nell'ambito D1 dovranno essere finalizzati a una maggiore integrazione degli edifici

con l'ambiente urbano, nel rispetto dei parametri, criteri e delle prescrizioni previsti dalle presenti norme.
Sono ammessi (con permesso di costruire/DIA) tutti gli interventi, compresi gli interventi di ristrutturazione urbanistica e/o di modifica della destinazione d'uso che interessino più di un'unità fondiaria e gli interventi di nuova costruzione.
Sono sempre ammessi (con permesso di costruire/DIA) gli interventi di demolizione e ricostruzione, anche mediante modifiche dell'assetto planivolumetrico in assonanza con il tessuto edilizio circostante, nei limiti dei parametri urbanistici ed edilizi di zona.
Gli interventi di demolizione e ricostruzione di volumetrie esistenti eccedenti l'indice di zona fondiario sono ammessi previa approvazione di Piano Attuativo esteso all'intero comparto di intervento. In sede di pianificazione attuativa/esecutiva possono essere derogate le distanze urbanistiche di zona fermo restando le norme del Regolamento Locale d'Igiene e i diritti di terzi.
E' fatto obbligo di provvedere alla messa a dimora di cortine alberate lungo i confini di proprietà.
Oltre i limiti di capacità edificatoria consentita, è ammesso un ampliamento una tantum nei limiti del 20% per adeguamento igienico e funzionale.
Ulteriormente, solo in sede di pianificazione attuativa, può essere consentita la premialità nei limiti del 15% della capacità edificatoria.
Nei comparti in completamento attuati mediante piani attuativi o di edilizia convenzionata, si applicano i rispettivi atti convenzionali fino alla relativa scadenza, per quanto non in contrasto con tali atti si applicano le norme del presente articolo.

Indici e parametri urbanistici ed edilizi

If	Indice di fabbricabilità fondiaria	**mc/mq**	2,50 (esistente se >)
RC	Rapporto di copertura fondiario	mq/mq	0,70
Spd	Superficie permeabile drenante (fondiaria)	%	5
H	Altezza massima	ml.	8,00 (esistente se >)
Dc	Distanza minima del fabbricato dai confini di proprietà	ml.	5,00 (esistente se <)
Df	Distanza minima tra fabbricati	ml.	10,00-0,00 (esistente se <)
Ds	Distanza minima del fabbricato dalle strade	ml.	5,00 (esistente se <)

Dotazione di aree per servizi pubblici e di interesse pubblico
Le previsioni nei piani attuativi ovvero, dove prescritto, nei titoli abilitativi convenzionati, dovranno prevedere la dotazione di servizi comunque non inferiore a 100 mq /100 mq di SLP per le destinazioni commerciali e terziarie e 10 mq /100 mq di Slp per le destinazioni produttive secondarie. E' facoltà dell'Amministrazione consentire la monetizzazione in sede di convenzione urbanistica da valutarsi secondo le caratteristiche dell'intervento.

Art. 74 Zone destinate alla viabilità stradale e relative fasce di rispetto

Le fasce di rispetto stradale e le zone dedicate alla mobilità sono destinate alla conservazione e alla protezione della viabilità esistente e alla creazione del nuovo assetto viario.
Le fasce di rispetto stradale e le zone per la mobilità destinate alla viabilità comprendono:

1) le strade;
2) le intersezioni;
3) i parcheggi;
4) le fasce di rispetto e le aree per impianti carburanti e relative attrezzature;

5) le aree connesse alle infrastrutture (scarpate, muri di sostegno, argini artificiali, ecc.).

L'indicazione grafica delle strade, delle intersezioni e dei parcheggi di nuova costruzione previsti dal P.G.T. ha valore indicativo fino alla redazione del progetto dell'opera.

1) Le strade

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

- Tipo A: Autostrada;
- Tipo B: Strada extraurbana principale;
- Tipo C: Strada extraurbana secondaria (tipo la S.P. n. 572 e S.P. n. 25);
- Tipo E: Strada urbana di quartiere;
- Tipo F: Strada locale.

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

Alcune strade saranno dotate di percorsi ciclabili e pedonali con funzione di distribuzione capillare di ciclisti e pedoni.

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

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

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

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

2) Le intersezioni

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

3) I parcheggi

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

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

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

5) Le aree connesse alle infrastrutture (scarpate, muri di sostegno, argini e ripe di rogge e fiumi)

Le fasce di rispetto sono destinate alla realizzazione di nuove strade o corsie di servizio, ampliamenti di carreggiate, parcheggi pubblici, percorsi pedonali e ciclabili, piantagioni e sistemazioni a verde pubblico o di uso pubblico e servizi pubblici connessi, sistemazioni a verde privato, e conservazione dello stato naturale, formazione di ripe e argini artificiali a protezione di rogge e fiumi.

Per fascia di rispetto s'intende la striscia di terreno esterna al confine stradale, necessaria alla realizzazione delle nuove strade, all'ampliamento di quelle esistenti, ed alla protezione della sede stradale nei riguardi dell'edificazione e comunque connesse ad infrastrutture.

Nelle fasce di rispetto stradale non è ammessa alcuna opera edilizia fuori ed entro terra.

In tali aree è tuttavia ammessa, previa approvazione degli enti competenti, la costruzione di:

- cabine di distribuzione dell'energia elettrica e del gas;
- parcheggi scoperti a raso;
- opere e impianti conformi alla C.M. 30 dicembre 1970, n. 5080;
- impianti per la distribuzione del carburante a titolo precario;
- ampliamenti di edifici esistenti nella parte retrostante il lato prospiciente la viabilità.

Le fasce di rispetto sono indicate graficamente nelle tavole del P.G.T. oppure, se non indicate, valgono le prescrizioni del Regolamento di esecuzione del Nuovo Codice della Strada integrato dal D.Lgs.10 settembre 1993, n.360.
Le fasce di rispetto come individuate graficamente negli elaborati di piano hanno valore indicativo per le distanze da rispettare nelle costruzioni in rettilineo, fuori dai centri abitati. Per le fasce di rispetto nelle intersezioni e nelle curve, sia al di fuori che nei centri abitati, deve essere rispettato quanto stabilito per le aree di visibilità dal Nuovo Codice della Strada (D.Lgs. 30 aprile 1992, n. 285 e successive modifiche e integrazioni) e dal Regolamento di Esecuzione e di Attuazione del Nuovo Codice della Strada (D.P.R. 16 dicembre 1992, n. 495 e successive modifiche e integrazioni).
Il limite delle fasce di rispetto equivale al limite di edificabilità, salvo diverse prescrizioni riportate nelle norme particolari di zona. Laddove specificatamente classificate nelle tavole di piano le aree di rispetto, pur rimanendo comunque inedificate, fanno parte della superficie fondiaria o territoriale di intervento ai fini del calcolo degli indici e parametri urbanistici ed edilizi. Allo stesso modo le aree di rispetto fanno parte della superficie di intervento e rientrano nella zona agricola cui appartiene l'azienda oggetto di intervento.
Si richiamano le norme del vigente Regolamento VASP per le strade agro/silvo/pastorali.

Art. 75 Attrezzature per la mobilità - AM

Gli impianti per la distribuzione del carburante e le relative stazioni di servizio sono ammessi (con permesso di costruire/DIA) esclusivamente su aree di adeguate dimensioni ed in posizione tale da non recare pregiudizio alla sicurezza della circolazione veicolare e pedonale.
All'interno del perimetro delle stazioni di servizio, sono ammesse attività commerciali a servizio della mobilità.
Non sono ammessi nuovi impianti su suolo pubblico (compresi i marciapiedi e i percorsi pedonali), né su aree private di pertinenza di edifici esistenti classificate nei diversi elaborati del P.G.T. come ambiti/zone residenziali A, B, C. Gli impianti ivi esistenti dovranno ri-localizzarsi e per gli stessi non sono ammessi ampliamenti ma solo interventi di ordinaria e straordinaria manutenzione.
Sono comunque ammessi nuovi impianti nelle fasce di rispetto al lato delle strade, acquisita l'autorizzazione dell'Ente proprietario della strada, con relativi accessori nei limiti delle prescrizioni e degli indici seguenti:

Indici e parametri urbanistici ed edilizi

UF	Indice di utilizzazione fondiaria	SLP/mq	0,50
Spd	Superficie permeabile drenante (fondiaria)	%	15
H	Altezza massima	ml.	7,00
Dc	Distanza minima del fabbricato dai confini di proprietà	ml.	5,00
Df	Distanza minima tra fabbricati	ml.	10,00-0,00
Ds	Distanza minima del fabbricato dalle strade	ml.	5,00

L'Amministrazione Comunale e l'Ente proprietario della strada potranno richiedere distanze minime tra impianti di distribuzione carburanti situati lungo la stessa strada, nonché distanze minime dagli incroci, ferma l'osservanza delle norme del Ministero dell'Interno sulla sicurezza degli impianti di distribuzione di carburante e distanze dalle strade in osservanza del D.P.R. 16.12.1992, n. 495 (*).
I nuovi impianti di autolavaggio sono consentiti se possono essere installati ad una distanza di almeno 20 m dalle strade e dagli edifici non pertinenti alle stazioni di servizio. Tali impianti devono essere schermati da filari di alberi sempreverdi o da siepi verso la strada.
Nel calcolo del rapporto di copertura sono da comprendere le pensiline e le tettoie di protezione degli impianti di distribuzione del carburante.
Le stazioni di servizio lungo le SS.PP. potranno occupare, per formazione di parcheggi o piazzali per la

mobilità, modeste aree anche al di fuori della fascia di rispetto, a condizione che non siano edificate e comunque dotate di opere di mitigazione ambientale (siepi, alberi, ecc.) e comunque nei limiti di mq. 500. Tali aree non concorrono alla superficie territoriale ai fini edificatori.
E' fatto obbligo di una adeguata piantumazione di alberi ad alto fusto lungo i lati perimetrali dell'area non a confine con la strada.
In caso di dismissione delle attività il sito di tale aree deve essere completamente "bonificato" secondo indicazioni "ARPA".

Art. 76 Aree per attività agricole – ambiti E

Le aree destinate all'agricoltura sono considerate ambiti "E" e sono disciplinate ai fini della tutela della funzione agricola produttiva e delle tutela e della valorizzazione in quanto rilevante componente del paesaggio e dell'ambiente.
Le aree agricole E – in relazione alle caratteristiche geopedologiche, morfologiche, ambientali e produttive del territorio e della presenza di infrastrutture e insediamenti urbani – sono suddivise nei seguenti ambiti :

- ambito agricolo intensivo (di concentrazione edilizia) - E1;
- ambito agricolo estensivo di valenza paesistica ambientale - E2.

Le destinazioni d'uso nelle aree E sono quelle per la funzione agricola ai sensi della legislazione regionale vigente, e le relative destinazioni complementari e compatibili, salvo quanto diversamente specificato dalle presenti norme.
Sono consentiti gli interventi di cui all'art. 62 della L.R. n. 12/2005 da parte di soggetti non imprenditori agricoli, con esclusione di interventi di ampliamento, salvo quanto previsto all'art. 78.
Ai fini del computo delle superfici dell'azienda è ammessa l'utilizzazione di tutti gli appezzamenti anche non contigui, compresi quelli esistenti su terreni di comuni contermini ai sensi dell'art. 59, comma 5, della L.R. 11 marzo 2005, n. 12.
Ogni appezzamento concorrerà all'edificazione, sia esso ricadente in aree E1 o E2.
Le aziende agricole e i proprietari dei terreni in zona E2 che volessero realizzare in tale zona edifici destinati ad attività o residenze agricole, possono conteggiare ai fini dell'edificazione eventuali terreni di proprietà o disponibilità della zona E1 con gli indici previsti per la zona E2, compreso l'esistente, alla data di adozione delle presenti norme.
Sugli appezzamenti, anche non contigui e/o in comuni contermini, la cui superficie è stata conteggiata ai fini edificatori è istituto un vincolo di "non edificazione" – debitamente trascritto sui registri immobiliari – comunque vincolante, anche in caso di successivo frazionamento; tale vincolo deve essere dichiarato nei documenti a corredo della richiesta di permesso di costruire.
Per tutti gli interventi nelle zone agricole, di ampliamento o di nuova edificazione, è richiesta l'osservanza del D.Lgs. 30 aprile 1992, n. 285 (Nuovo Codice della Strada) e successive modifiche e del D.P.R. 16 dicembre 1992, n. 495 (Regolamento di esecuzione) e successive modifiche. Esclusivamente in caso di edifici esistenti è consentito l'ampliamento degli stessi nella parte retrostante il lato prospiciente la viabilità anche a distanza inferiore a quella prevista dal citato D.Lgs.
Per tutti gli edifici in zona agricola (allevamenti esclusi) va rispettata la distanza minima di ml. 10,00 dai limiti di altre zone non agricole. Sia per gli ampliamenti che per la nuova edificazione di fabbricati adibiti a stalla, porcilaia, allevamento animali, a lavorazione e trasformazione dei prodotti agricoli, è richiesta la messa in atto di sistemi di smaltimento dei liquami o l'installazione di impianti depuranti in conformità alle leggi vigenti in materia e alle prescrizioni che saranno imposte dalle autorità sanitarie competenti; inoltre è fatto obbligo verificare lo stato naturale dei corsi d'acqua recettori degli effluenti degli impianti di trattamento dei reflui.
Gli edifici destinati alla attività di filiera agro-alimentare sono individuati e possono venire realizzati nelle aree agricole in quanto tale attività è da considerarsi agricola.
Nelle aree agricole, sono ammesse le piscine scoperte al servizio della residenza e gli impianti/campi fotovoltaici a condizione che siano adeguatamente mascherati con cortine alberate o con altri interventi di

mitigazione paesistica.
Ai fini delle distanze dagli allevamenti valgono quelle stabilite dal Regolamento Locale d'Igiene e s.m.i.

Art. 77 Norme generali per la tutela paesaggistico-ambientale delle aree agricole

Fatte salve e richiamato l'abaco morfologico e paesaggistico del Piano delle regole, in tutte le aree agricole e per gli edifici storici ivi compresi devono essere rispettate le seguenti norme generali:

a) negli interventi di nuova edificazione, ampliamento, manutenzione ordinaria e straordinaria, dovranno essere rispettati, in ogni caso, i parametri ed i moduli architettonici, inerenti alla struttura ed alla tipologia, caratterizzanti l'insediamento preesistente o, in mancanza di riferimenti, a quelle degli insediamenti storici tipici del paesaggio rurale locale; negli stessi interventi andranno impiegati materiali coerenti con la tradizione tipologica e costruttiva degli edifici agricoli antichi, con esclusione comunque dell'uso di calcestruzzo o cemento a vista per murature e pannellature; per i manti di copertura è consentito l'uso solo di tegole curve a canale in cotto ("coppi") o di tegole in cotto "tipo coppo" o comunque l'uso di materiali con pigmentazione assimilabile a materiali in cotto nonché coperture di tipo tradizionale in lastre di ardesia o del tipo "piode";
b) nelle aree agricole sono sottoposti a salvaguardia, conservazione e restauro gli episodi edilizi, i manufatti, gli elementi architettonici e decorativi originali, anche minuti, di valore storico e paesaggistico-ambientale: cortine edilizie, corti interne, portici e logge, androni, portali, colonne, epigrafi, rilievi, lapidi,fontane, esedre, edicole, santelle, cappelle votive, scale, pozzi, scenari e fondali, dipinti e pitture parietali, volte in muratura, soffitti lignei di pregio e decorati, modanature e cornici, pavimentazioni di pregio, murature di recinzione, di separazione e controterra, inferriate, ecc.;
c) sono vietate modifiche ai tracciati di sentieri e strade poderali di origine storica, alle relative quote altimetriche, sezioni e caratteristiche materiche; il fondo stradale esistente, in terra battuta, ciottoli o pietra, tipico di tali percorsi, va conservato e, di norma, sono ammessi interventi di manutenzione solo con materiali dello stesso tipo di quelli esistenti e di ripristino con materiali dello stesso tipo di quelli tipici della tradizione locale, con le seguenti precisazioni:
   - per i fondi stradali in acciottolato o in lastricato di pietra è obbligatorio il ripristino con gli stessi materiali;
   - per i fondi stradali di materiali diversi da quelli precedenti è ammesso il cambio del materiale esistente solo se in sostituzione siano utilizzati fondi stradali in terra stabilizzata, terra-cemento, ciottoli o lastricati in pietra locale;
   - sono vietati in ogni caso materiali bituminosi o cementizi;
d) è vietata la demolizione di murature storiche, in ciottoli o pietra a vista o intonacate, che costituiscono elementi tipici della tradizione costruttiva locale, normalmente poste a delimitazione di fondi agricoli, broli, cascine o a separazione di proprietà interne a caseggiati agricoli; tali murature vanno conservate e ripristinate con gli stessi materiali e tecniche di posa di quelle esistenti, in particolare dovrà essere utilizzata malta a base di sabbia e calce per le sigillature delle pietre e per gli eventuali intonaci; per l'esecuzione di intonaci sono ammesse solo finiture tradizionali e sono vietate la strollatura e la graffiatura; la testa dei muri potrà essere finita con intonaco, coppi o copertine in pietra locale mediante lavorazioni, spessori e forma reperibili nella tradizione locale; tutti i muri che hanno subito alterazioni e ribassamenti, potranno essere ripristinati alle quote originali e con le stesse modalità sopra descritte;
e) l'assetto morfologico delle scarpate e delle ripe deve essere comunque rispettato, anche dalle attività di coltivazione agraria;
f) la vegetazione ripariale, agricola e stradale deve essere conservata – quale complemento fondamentale delle ripe, lungo i bordi dei fondi, dei corsi d'acqua e della strade – con particolare riguardo per i filari storici (pini, querce, ontani, ecc.); va rafforzata in genere la presenza di vegetazione d'alto fusto e di alberature autoctone; le piantumazioni sui bordi dei corsi d'acqua,

vanno ricostituite in filari semplici o doppi, su una o due sponde, mantenendo la capitozzatura attuale;

g) E' fatto obbligo di provvedere alla messa a dimora di cortine alberate con essenze autoctone lungo i confini di proprietà e in ogni caso, la piantumazione lungo il perimetro delle nuove costruzioni produttive agricole.
h) sono vietati lo sbarramento di strade o sentieri e le recinzioni di ogni sorta, se non a chiusura delle aree di stretta pertinenza degli edifici o per recinti di animali o per delimitare, colture intensive orto-frutticole e floro-vivaistiche, mediante l'impiego soltanto di rete e profili metallici di colore verde di altezza massima di m 2,00;
i) in ogni caso allo scopo di salvaguardare il paesaggio agrario nei suoi caratteri più emergenti, per tutti gli interventi edificatori relativi a nuove costruzioni od ampliamenti di edifici esistenti potrà essere richiesta, per esigenze paesistico-ambientali, la messa a dimora di adeguate cortine alberate al fine di conseguire il più corretto inserimento di tali manufatti nel paesaggio circostante;
j) le costruzioni, gli ampliamenti e le riconversioni a nuovi allevamenti di stalle per ricovero di animali e ogni altra struttura destinata all'allevamento a scopo produttivo di animali, devono rispettare le distanze minime previste dal Regolamento Locale di Igiene comunale vigente;
k) nelle aree agricole è vietata qualsiasi modificazione delle caratteristiche geomorfologiche e dell'assetto del suolo, quali le sistemazioni agrarie, i livellamenti, i bacini idrici, vasche per liquami interrate, e qualsiasi trasformazione e/o attività che preveda l'asportazione o lo spostamento di terreno vegetale e di quello degli strati sottostanti al di sotto della quota di ml. 2,30 dal piano campagna esistente; tali interventi sono ammessi, entro il suddetto limite, solo se volti al ripristino e alla riqualificazione paesistico-ambientale e, nel caso dei livellamenti, volti al miglioramento della produttività colturale e salvaguardia idrogeologica e forestale;
l) I Piani di Utilizzazione Agronomica, avuto riferimento alla DGR 3297 del 11.10.2006 e del D.Lgs 152/2006, inoltre i suddetti piani, dovranno essere conformi al Programma di azione della Regione Lombardia per la tutela e risanamento delle acque dall'inquinamento dei nitrati di origine agricola deliberato con DGR 3439 del 7.11.2006.
m) Nelle parti di territorio individuate come varchi e aree di naturalità fluviale si applicano gli art. 12 e 13 delle norme tecniche del PTCP. Per le modalità di intervento edilizio si rimanda all'elaborato PR.P2.
n) Le recinzioni o altri manufatti che interferiscono con la "rete ecologica" e i "corridoi ecologici" non devono costituire barriera invalicabile e devono comunque essere provvisti di idonei varchi tali da favorire il transito animale e la connessione ecologica.

Art. 78 Edifici esistenti in ambiti E non adibiti ad usi agricoli

Per gli edifici esistenti, aventi destinazioni d'uso, alla data di adozione del PGT, diversa dagli usi agricoli o dimessi dall'attività agricola, con titolo abilitativi diretto sono ammessi gli interventi di cui alla lett. a), b), c) e d) dell'art. 27, comma 1, della L.R. n. 12/2005, nonché ampliamento e sostituzione edilizia anche al di fuori di vincoli di sagoma e sedime, con le seguenti prescrizioni:

a) Sono prevalenti le norme delle fasce di rispetto e salvaguardia dall'art. 82 all'art. 91 quale regime imprescindibile dei vincoli territoriali;
b) L'esecuzione delle opere di urbanizzazione, allacciamento e/o potenziamento dei servizi a rete sono a carico dei soggetti realizzatori degli interventi;
c) Sono confermate le destinazioni d'uso in atto alla data di adozione delle presenti norme;
d) Per gli edifici a destinazione attuale residenziale la destinazione d'uso principale ammessa è la funzione residenziale, oltre le relative destinazioni complementari/compatibili, quali l'artigianato di servizio e attività terziarie, ricettive, esercizi pubblici, e commerciali di vendita nei limiti di Esercizi di Vicinato, entro comunque la volumetria esistente (vuoto per pieno) e/o ammissibile, con l'esclusione di altre destinazioni salvo la possibilità di ripristino della destinazione agricola o agrituristica;
e) Per gli edifici a destinazione d'uso diversa dalla residenza, aventi destinazione d'uso produttiva

(industriale/artigianale, terziaria e agricola dismessa) e per i servizi pubblici e di interesse generale, possono essere mantenute le destinazioni d'uso esistenti e le destinazioni d'uso di cui al precedente paragrafo d);

f) Per gli edifici a destinazione residenziale e produttiva è sempre consentito il ripristino della destinazione agricola o agrituristica, o per servizi pubblici e di interesse generale, anche con interventi di demolizione e ricostruzione;

g) I materiali devono essere di tipo tradizionale con impiego prevalente di pietra, legno, ferro e vetro, con tecnologie di bioedilizia e, preferibilmente, con utilizzo di moduli di prefabbricazione ad assemblaggio a secco. La sostenibilità energetica degli interventi di ristrutturazione ed ampliamento, che prevedono la demolizione/ricostruzione e nuova costruzione, non può essere inferiore alla classe energetica "B" di cui alla DGR 5018/2007 e s.m.i.. Le recinzioni devono essere di tipo aperto, mediante staccionata di legno, infissa a terra senza basamento continuo di cemento o muratura ovvero realizzate con siepi vegetali autoctone.

h) Sono ammesse le piscine scoperte al servizio della residenza a condizione che siano adeguatamente mascherate con cortine alberate o con altri interventi paesaggistici.

i) Per gli edifici aventi destinazioni miste vale il principio della destinazione prevalente;

j) Sono ammessi interventi di ampliamento, una tantum, degli edifici esistenti alla data del 01.01.1980, nei limiti delle seguenti tabelle, nel rispetto dei vincoli igienici, ambientali e paesaggistici. Tali ampliamenti sono consentiti in adiacenza o in prossimità agli edifici esistenti (entro comunque il raggio di ml. 25,00), nei limiti delle altezze esistenti e comunque non superiori a quelle ammesse nelle zone E in cui ricadono. Per tali edifici è ammesso il cambio di destinazione d'uso di cui alla precedente lett. d).

Scaglioni di volume esistente	**Percentuali di incremento volumetrico**
Fino a 250 mc.	40%
Da 251 a 500 mc.	30%
Oltre 500 mc.	20%

Rappresentazione grafica interventi puntuali	**Ampliamento max consentito (Mq di Slp)**
O	100 mq.

Art. 79 Edifici rurali di interesse storico ambientale - ER

La cartografia di piano individua edifici in aree agricole che presentano caratteri di ruralità, e che sono di interesse storico architettonico e ambientale, classificati come edifici "ER".
Per tali edifici si applicano le modalità di intervento previste per la categoria A3 degli ambiti A.
Le destinazioni d'uso ammesse sono quelle relative all'ambito o zona di appartenenza previste dalle presenti norme e per gli edifici, che alla data di adozione del PGT, non sono destinati agli usi agricoli valgono le norme e le destinazioni d'uso e gli ampliamenti di cui all'art. 78.
Sono comunque confermate le destinazioni d'uso esistenti.
Gli ampliamenti ammessi devono essere coerenti con le tipologie e caratteristiche edilizie esistenti e con le modalità operative di cui alla categoria A3 del precedente art. 71.

Art. 80 Ambito agricolo produttivo - E1

Le aree agricole destinate a sviluppare le proprie potenzialità produttive senza che siano condizionate da particolari limiti paesistico-ambientali sono considerate ambiti E1 e riguardano aree in cui sono presenti strutture e in cui è ammessa la concentrazione edilizia.
Nella zona E 1 sono ammesse (con permesso di costruire/DIA) esclusivamente le opere di cui all'art. 59, comma 1, 2, 3, 4, 4-bis, della L.R. 11 marzo 2005, n. 12 e, secondo la classificazione, le prescrizioni, le

limitazioni e quanto definito nei successivi commi, i seguenti tipi di intervento:

- il recupero, la conservazione e il riuso agricolo del patrimonio edilizio esistente;
- le nuove costruzioni ed ampliamenti di edifici destinati all'attività agricola compresi gli alloggi per l'imprenditore agricolo e i dipendenti;
- le costruzioni delle opere di difesa idraulica, di canali di bonifica e opere similari; tali interventi sono comunque consentiti solo agli enti pubblici che statutariamente operano sul territorio;
- la costruzione di strade poderali e/o interpoderali.

La localizzazione dei nuovi interventi di costruzione alloggi ed attrezzature produttive di aziende agricole esistenti sono consentiti prioritariamente di prossimità al centro aziendale.

Nella zona E 1 il titolo autorizzativo può essere rilasciato:

- per le nuove costruzioni, esclusivamente ai soggetti in possesso dei requisiti previsti indicati all'art. 60, comma 1, lettere a), b), c) della L.R. 11 marzo 2005, n. 12 o a Enti Pubblici, consorzi fra Comuni, Consorzi di Bonifica e tutti gli Enti pubblici che statutariamente operano sul territorio;
- per gli interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro conservativo, ristrutturazione e ampliamento fino ad un massimo del 30% SLP su edifici esistenti, anche ai soggetti non in possesso dei requisiti previsti indicati all'art. 60, comma 1, lettere a), b), c) della L.R. 11 marzo 2005, n. 12 o a Enti Pubblici, consorzi fra Comuni, Consorzi di Bonifica e tutti gli Enti pubblici che statutariamente operano sul territorio.

Parametri edificatori: sono ammessi, in funzione dei differenti tipi di coltura in atto o delle diverse tipologie edilizie, i parametri, nei limiti massimi, di cui all'art. 59 della L.R. 12/2005; ai fini del calcolo dei suddetti parametri è necessaria la seguente dotazione di aree minime di superficie aziendale nel territorio comunale con origine da aree con dislivello non superiore +/- 150m rispetto a quelle da edificare:

- mq. 5.000 per la residenza dell'imprenditore agricolo;
- mq. 3.000 per le attrezzature e infrastrutture produttive agricole.

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

Parametri edilizi

H	Altezza massima	ml.	9,00 (esistente se >)
H	Altezza massima silos e imp. tecnologici	ml.	14,00
Dc	Distanza minima del fabbricato dai confini di proprietà	ml.	5,00
Df	Distanze minima tra fabbricati	ml.	10,00
Ds	Distanza minima del fabbricato dalle strade	ml.	5,00

E' consentito, per le aziende esistenti, l'ampliamento dei parametri edificatori di cui all'art. 59, comma 4-bis, della L.R. n. 12/2005, senza cambio di destinazione agricola, indipendentemente dalla superficie del fondo servito, ampliamento utilizzabile una sola volta, purché venga dimostrato che, tale possibilità di ampliamento, non sia già stata utilizzata, nella misura massima prevista, dall'entrata in vigore del PGT: in funzione di tali interventi l'Ufficio Tecnico Comunale effettua un'apposita registrazione degli ampliamenti concessi.

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

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

Nell'ambito E1 sono inoltre consentiti :

- la realizzazione di infrastrutture tecniche di bonifica e di difesa del suolo, di opere di difesa

idraulica, forestale e simili, nonché le attività di esercizio e di manutenzione delle stesse;
- la realizzazione di volumi tecnici di modesta entità, purché alberati adeguatamente lungo i lati del perimetro, relativi a: acquedotti, cabine elettriche, impianti di pompaggio per l'approvvigionamento idrico, irriguo e civile, cabine di decompressione per il gas;
- la realizzazione di modesti posti di ristoro (chioschi) al servizio della viabilità ciclabile, percorsi e spazi di sosta, raccordi viari di servizio ciclo-pedonale, di accesso ai nuclei o centri abitati esistenti, mantenendo comunque i caratteri tradizionali dei materiali e dei percorsi originali.

Le attività di cui ai precedenti commi sono consentite a condizione, comunque, di operare il recupero ambientale della fascia di territorio interessata e di usare materiali, tecnologie e tipologie di manufatti coerenti con la cultura materiale e tradizionale dei luoghi.
Nell'ambito E1 è obbligatorio l'avvicendamento degli alberi d'alto fusto esistenti e sono sempre ammessi interventi volti al miglioramento dell'assetto generale del verde, per il quale vanno individuate idonee soluzioni e prescritte le conseguenti attuazioni nel contesto di ogni intervento di trasformazione consentito.
In sede esecutiva, per ragioni da giustificarsi con l'effettivo regime di proprietà dei suoli e la possibilità di edificare in prossimità ai nuclei agricoli individuati come ambito E1, non è considerata variante al Piano delle regole e alla cartografia delle previsioni di piano la variazione a fini edificatori del perimetro dell'ambito entro 20,00 ml. dal limite di zona E1 entro l'ambito E2.

Art. 81 Ambito agricolo di valenza paesistica – E2

Le aree agricole E2 sono destinate alla salvaguardia paesistica ambientale condizionate da particolari limiti paesistico-ambientali e riguardano aree prevalentemente destinate alle attività forestali e quelle connesse alla coltura e conservazione dei boschi, vigneti, fruttetti, pascoli, nonché quelle ricomprese nei vincoli ambientali e paesaggistici e idrogeologici.
In tale ambito non sono ammesse generalmente nuove costruzioni, nuovi allevamenti intensivi, nuove strutture per l'attività orto-floro-vivaistica (serre).

Nell'ambito E2 sono ammesse (con permesso di costruire/DIA) esclusivamente le opere di cui all'art. 59, comma 1, della L.R. 11 marzo 2005, n. 12 e, secondo la classificazione, le prescrizioni, le limitazioni e quanto definito nei successivi commi, i seguenti tipi di intervento:
- il recupero, la conservazione e il riuso agricolo del patrimonio edilizio esistente;
- le costruzioni delle opere di difesa idraulica, forestale, di canali di bonifica e opere similari: tali interventi sono comunque consentiti solo agli enti pubblici che statutariamente operano sul territorio;
- la costruzione di strade poderali e/o interpoderali;
- gli ampliamenti, una tantum, di edifici esistenti destinati all'attività agricola e residenziale di servizio (gli alloggi per l'imprenditore agricolo e i dipendenti) nei seguenti limiti della volumetria esistente, alla data di adozione del PGT :

scaglioni di volume esistente	**Percentuali di incremento volumetrico**
Fino a 250 mc.	40%
Da 251 a 500 mc.	30%
Oltre 500 mc.	20%

Nell'ambito E2 il titolo autorizzativo può essere rilasciato:
- esclusivamente ai soggetti in possesso dei requisiti previsti indicati all'art. 60, comma 1, lettere a), b), c) della L.R. 11 marzo 2005, n. 12 o a Enti Pubblici, consorzi fra Comuni, consorzi di Bonifica e tutti gli Enti pubblici che statutariamente operano sul territorio;
- per gli interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro conservativo, ristrutturazione e ampliamento fino ad un massimo del 30% SLP su edifici esistenti, anche ai soggetti non in possesso dei requisiti previsti indicati all'art. 60, comma 1, lettere a), b), c) della L.R. 11 marzo 2005, n. 12 o a

Enti Pubblici, consorzi fra Comuni, Consorzi di Bonifica e tutti gli Enti pubblici che statutariamente operano sul territorio.

Parametri edificatori: sono ammessi, in funzione dei differenti tipi di coltura in atto o delle diverse tipologie edilizie, i parametri, nei limiti massimi, di cui all'art. 59 della L.R. 12/2005.

Parametri edilizi

H	Altezza massima	ml.	9,00 (esistente se >)
H	Altezza massima silos e imp. tecnologici	ml.	12,00
Dc	Distanza minima del fabbricato dai confini di proprietà	ml.	5,00
Df	Distanze minima tra fabbricati	ml.	10,00
Ds	Distanza minima del fabbricato dalle strade e marciapiedi	ml.	5,00

Gli ampliamenti consentiti, mantenendo gli allineamenti esistenti e senza cambio di destinazione agricola, indipendentemente dalla superficie del fondo servito, sono utilizzabili una sola volta, purché venga dimostrato che, tale possibilità di ampliamento, non sia già stata utilizzata, nella misura massima prevista dall'entrata in vigore del PGT: in funzione di tali interventi l'Ufficio Tecnico Comunale effettua un'apposita registrazione degli ampliamenti concessi.

Tali ampliamenti sono consentiti in adiacenza o di prossimità agli edifici esistenti.

Nell'ambito E2, ai fini dell'applicazione degli indici e per soli ampliamenti di edifici esistenti, non verranno considerate le superfici da adibire a depositi di prodotti agricoli e cantine purché completamente interrati rispetto al livello del terreno naturale nel limite massimo del 50% della SLP esistente.

Nell'ambito E2, ai fini della salvaguardia e prevenzione idrogeologica, è sempre ammessa la delocalizzazione degli edifici esistenti nel rispetto della volumetria o superficie coperta esistente: la ricostruzione dovrà rispettare e migliorare le caratteristiche edilizie preesistenti.

Nell'ambito E2 non sono consentiti gli interventi di installazione di torri e tralicci per impianti radio-ricetrasmittenti e di ripetitori per i servizi di telecomunicazione salvo deroga per interesse pubblico e previo convenzionamento con l'Amministrazione comunale.

Nell'ambito E2 sono inoltre consentiti :

- la realizzazione di infrastrutture tecniche di bonifica e di difesa del suolo, di opere di difesa idraulica e simili, nonché le attività di esercizio e di manutenzione delle stesse;
- la realizzazione volumi e impianti di tecnici di modesta entità, purché alberati adeguatamente lungo i lati del perimetro, relativi a: acquedotti, cabine elettriche, impianti idroelettrici, impianti di pompaggio per l'approvvigionamento idrico, irriguo e civile, cabine di decompressione per il gas;
- la realizzazione di posti di ristoro (chioschi) lungo percorsi e spazi di sosta ad uso pubblico o raccordi viari di servizio pedonale, ovvero di accesso ai nuclei o centri abitati esistenti, mantenendo comunque i caratteri tradizionali dei materiali e dei percorsi originali.

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

Nell'ambito E2 è obbligatorio l'avvicendamento degli alberi d'alto fusto esistenti e sono sempre ammessi interventi volti al miglioramento dell'assetto generale del verde, per il quale vanno individuate idonee soluzioni e prescritte le conseguenti attuazioni nel contesto di ogni intervento di trasformazione consentito.

Nell'ambito E2, inoltre, è consentita, previo convenzionamento con l'Amministrazione Comunale, la nuova costruzione di attrezzature agricole, solo se finalizzate ai trasferimenti di aziende agricole esistenti nel territorio comunale localizzate in ambiti o contesti incompatibili con le norme di P.G.T., ovvero per la realizzazione di un nuovo centro aziendale agricolo (attrezzature e residenze) o di attrezzature della filiera agro-alimentare, con modalità e tipologie da concordarsi con l'Amministrazione Comunale ed entro i

parametri edificatori di cui all'ambito E1.
In sede di convenzionamento dovranno prevedersi opere di mitigazione e compensazione ambientale anche esterne al comparto di intervento.
Si richiamano i contenuti dell'art. 17 delle norme del PTCP – Piano territoriale di Coordinamento Provinciale.

Art. 81- bis Aree soggette a ripristino ambientale

In cartografia di piano è individuata, con simbologia puntuale , un'area in sponda destra del fiume Adda ricadente parzialmente all'interno della fascia "A" e "B" del PAI e ricompresa urbanisticamente nelle aree agricole E2, nella quale è presente una attività produttiva con depositi di materiali inerti e relativi impianti di lavorazione; al termine dei titoli abilitativi in essere / cessazione attività, l'area dovrà essere riqualificata sotto il profilo ambientale mediante piantumazioni di essenze autoctone o altre colture e/o attività di tipo agricolo con l'applicazione dei parametri normativi delle aree agricole E2.
Nell'area non può essere esercitata la attività di cava.
Sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria e interventi finalizzati all'adeguamento alla sicurezza e tecnologico degli impianti.

Art. 82 Fasce di rispetto

Il Piano delle Regole individua le zone di rispetto e prescrive fasce di rispetto seguenti:

- Area sottoposta a salvaguardia ambientale e paesaggistica D.Lgs 42/2004
- Area di salvaguardia urbanistico-edilizia D.lgs (infrastrutture comunali)
- Rispetto fluviale
- Vincolo idro-geologico
- Parco delle Orobie e riserva del Bosco dei Bordighi
- Zona di rispetto cimiteriale;
- Zone di rispetto ai pozzi per acqua ad uso idropotabile;
- Fascia di rispetto delle linee di elettrodotti;
- Fasce di rispetto dei metanodotti;
- Fasce di rispetto dai depuratori;
- Fasce di rispetto dai corsi d'acqua del reticolo idrico minore.

Le aree di rispetto sono assoggettate ad opere di mitigazione ambientale e paesaggistica secondo previsioni del PGT (Abaco morfologico e paesaggistico).

Art. 83 Area sottoposta a salvaguardia ambientale

Le parti di territorio al di sopra dei 1.600 mt. s.l.m. (ex art. 142, comma 1, lett. B), del D.lgs. 42/2004), nonché, nella fattispecie del territorio in esame, al di sopra dei 1.000 mt. s.l.m. individuate ex artt. 17 e 18 NTA del PTR, oppure all'interno del perimetro del Parco delle Orobie, ovvero coperti da boschi e foreste (ex art. 142, comma 1, lett. G) del D.lgs 42/2004), nonché la fascia (per una larghezza di 150 ml. da ciascuna sponda del fiume) lungo le sponde del Fiume Adda, nonché la fascia (per una larghezza di ml. 300 da ciascuna sponda del lago alpino) lungo il Laghetto Publino Lago delle Zocche e del Lago della Casera hanno rilevanza sotto il profilo ambientale-paesistico (ex art. 142, comma 1, lett. C) del D.lgs 42/2004) e sono sottoposte a salvaguardia ambientale, particolarmente, per la fascia A e B del PAI dell'Autorità di Bacino del Fiume Po.
Le parti di territorio considerate aree protette ZPS (Zone di Protezione Ambientale ex Direttiva Uccelli 79/409/CE) e SIC (Siti di Importanza Comunitaria ex Direttiva Natura Habitat 92/43/CE) sono sottoposte a salvaguardia ambientale.

Sulle aree assoggettate a vincolo paesaggistico e ambientale, gli interventi sono assoggettati ad autorizzazione paesaggistica di cui al D.lgs n. 42/2004.
All'interno del perimetro delle aree della Riserva del Bosco dei Bordighi gli interventi sono assoggettati ad autorizzazione paesaggistica di cui al D.lgs n. 42/2004.
Il perimetro delle aree comprese nel Parco delle Orobie istituito con L.R. 57/1989 potrà essere modificato con l'approvazione del "Piano Territoriale di Coordinamento" in corso di redazione.
Gli interventi ammessi, nel rispetto dei parametri edilizi di zona, devono essere orientati alla tutela del bene ed alla conservazione delle caratteristiche tipologiche e morfologiche originarie come desumibili dall'analisi diretta del bene nonché dalla documentazione storica e in relazione al contesto nel caso di aree già edificate.

Art. 83bis Varchi e Aree di naturalità fluviale

Nelle parti di territorio individuate come varchi e aree di naturalità fluviale si applicano gli art. 12 e 13 delle norme tecniche del PTCP.
Per gli edifici esistenti ricadenti entro tali aree sono ammessi gli interventi di cui all'art. 77 delle presenti norme.

Art. 84 Area di salvaguardia urbanistico-edilizia (infrastrutture comunali)

Le nuove infrastrutture stradali comunali comportano nelle aree extra urbane l'applicazione di un corridoio di salvaguardia, aventi una larghezza minima di ml. 10 per lato strada, fino all'approvazione del progetto esecutivo delle suddette infrastrutture. Le aree di rispetto assoggettate ad opere di mitigazione ambientale e paesaggistica secondo previsioni del PGT (Abaco morfologico e paesaggistico e indicazioni V.A.S.).

Per la realizzazione di tali infrastrutture strategiche comunali sono richiamati i criteri di cui alla DGR 3.12.2008, n. 8579 e dovranno venire realizzate fasce boscate a verde di mitigazione ambientale e protezione acustica.
La realizzazione di tale fascia di mitigazione è a cura e spese degli enti realizzatori delle suddette infrastrutture, e dovrà essere prevista all'interno dei progetti definitivi ed esecutivi.

Art. 85 Vincolo idrogeologico

In ambiti soggetti a vincolo idrogeologico e forestale (R.D. 3267/1923 e L.R. 31/2008), qualsiasi intervento (compreso il cambio colturale, disboscamento, movimentazione terreno, trasformazione di bosco ceduo, ecc.), è subordinato a specifica autorizzazione rilasciata dall'autorità forestale territorialmente (Comunità Montana).

Art. 86 Zona di rispetto cimiteriale

La zona di rispetto cimiteriale comprende le aree di rispetto delle attrezzature cimiteriali, nelle quali non è ammessa alcuna nuova edificazione sia fuori terra che interrata. Nella zona di rispetto cimiteriale è consentita l'ordinaria utilizzazione agricola del suolo.
Sono ammessi esclusivamente opere complementari alle attrezzature cimiteriali:

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

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

Art. 87 Zone di rispetto ai pozzi per acqua ad uso idropotabile

Le zone di rispetto ai pozzi per acqua ad uso idropotabile, individuate nella cartografia di piano sono da intendersi quali fasce di tutela delle risorse idriche riferite alle acque destinate al consumo umano, che, per il territorio in esame si riferiscono ai pozzi dell'acquedotto comunale.
Le zone di rispetto di cui al precedente comma, generalmente, devono avere un'estensione di m 200 rispetto al punto di captazione, salvo le deroghe consentite (vedi cartografia) per i due pozzi comunali (< ml. 10); per tali zone valgono le prescrizioni dell'art. 6 del D.P.R. 24 maggio 1988, n.236.

Art. 88 Fascia di rispetto delle linee di elettrodotti

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

- D.M. 21 marzo 1988 e successive modifiche ed integrazioni, recante norme tecniche per la progettazione, l'esecuzione e l'esercizio delle linee elettriche aeree esterne;
- L. 22 febbraio 2001, n.36, legge quadro sulla protezione dalle esposizioni a campi elettrici, magnetici ed elettromagnetici;
- D.P.C.M. 08 luglio 2003, recante limiti di esposizione, i valori di attenzione e gli obiettivi di qualità per la protezione della popolazione dalle esposizioni ai campi elettrici e magnetici alla frequenza di rete (50 HZ) generati dagli elettrodotti;
- Circolare del Ministero dell'Ambiente 15 novembre 2004 prot. DSA/2004/25291, recante la metodologia di calcolo provvisoria per la determinazione delle fasce di rispetto di cui all'art. 6 del D.P.C.M. 8 luglio 2003.

Per le linee a tensione inferiore a 132 kV le distanze dei fabbricati sono quelle indicate dalla norma CEI 11-4, per le linee aeree e dalla norma CEI 11-17, per le linee sotterranee.
In caso di realizzazione di fabbricati in prossimità delle linee elettriche, la relativa compatibilità con la normativa vigente e con eventuali contratti di servitù di elettrodotto accesi sui terreni interessati, è soggetta a preventiva valutazione degli enti gestori delle linee.
In tal caso per le nuove costruzioni di edifici o luoghi destinati a permanenza non inferiore alle 4 ore, l'Amministrazione Comunale può richiedere agli enti gestori il calcolo mirato delle "fasce di rispetto" in corrispondenza delle specifiche campate di linea interessate, determinate secondo le indicazioni del paragrafo 5.1 del Decreto del Ministero dell'Ambiente e Tutela del Territorio e del Mare del 29.5.2008 (in G.U. del 5.7.2008).
Di seguito viene riportata una tabella con indicate le "distanze di prima approssimazione" (Dpa) relative a ciascun lato dell'asse di percorrenza degli elettrodotti, determinate secondo le indicazioni del paragrafo 5.1.3 del Decreto MATT 29.5.2008.

Linea	Ente gestore	Tratto	Tensione (Kv)	Palificazione	Dpa in mt.
265/266	Terna	P.10-P.24	220	Doppia	20
275-1	Terna	P.344-P.416	220	Semplice	21
226	Terna	P.314-P.376	220	Semplice	28
900	Terna	P.0-P.32	132	Semplice	22
903-2/902-2	Terna	P.000-P.46	132	Doppia	22
903-1/902-1	Terna	P.26-P.999	132	Doppia	22
L21	Terna	P.414-P.467	132	Semplice	14
L22	Terna	P.414-P.467	132	Semplice	14

Art. 89 Fasce di rispetto dei metanodotti

Sono vietate nuove costruzioni nelle aree comprese nelle fasce di rispetto dalle condotte di 1° specie dei

metanodotti, come indicativamente individuate nella cartografia di piano, secondo quanto stabilito dalle norme di sicurezza di cui al D.M.I. 24 novembre 1984 e successive modificazioni. Per le reti di distribuzione del gas metano e relative cabine di decompressione valgono le norme specifiche di settore.

Art. 90 Fasce di rispetto dai depuratori

L'area di rispetto da depuratori è di ml. 100 dal limite dell'impianto di depurazione, in base alla normativa vigente. In tale fascia di rispetto non sono ammesse costruzioni, salvo le opere di mitigazione dell'inserimento paesistico, di manutenzione o ampliamento dell'impianto stesso.

Art. 91 Fasce di rispetto dai corsi d'acqua del reticolo idrico minore

Le fasce di rispetto dai corsi d'acqua del reticolo idrico minore sono riportate nella cartografia di piano e in particolare nello Studio R.I.M. quale piano di settore che accompagna il P.G.T.
Per le attività vietate o soggette ad autorizzazione all'interno di tali fasce di rispetto si rimanda al Regolamento dell'attività di polizia idraulica comunale, contenuto nel suddetto piano di settore.

Art. 91-bis Classificazione degli ambiti non soggetti a trasformazione

Le parti del territorio non soggette a trasformazione per effetto dei vincoli a carattere idrogeologico, sono così classificati e individuati nella cartografia di piano:
- Aree coincidenti con il reticolo idrico maggiore e minore;
- I territori con classe di fattibilità geologica 4;
- I boschi non trasformabili del PIF.

CAPO 2 – PRESCRIZIONI PARTICOLARI E AREE PER SERVIZI PUBBLICI

Art. 92 Recinzioni, muri di sostegno e morfologia dei terreni

Sono opere di recinzione i manufatti atti a delimitare tra loro le proprietà.
Non sono considerate opere di recinzione le cordonature a muretti di contenimento del terreno fino ad una altezza di cm. 30 misurata dalla quota del terreno o a piè di scarpata.
L'altezza delle recinzioni si misura dalla quota del terreno più alta.
Gli accessi carrai dovranno essere arretrati in conformità alle norme di cui al Dlgs. 30 Aprile 1992, n° 285 (Nuovo Codice della Strada) e successive integrazioni e correzioni (Dgls. 10 Settembre 1993 , n° 360).
Le nuove recinzioni dovranno rispettare una distanza minima dalle strade pubbliche di ml. 1,50, salvo motivate deroghe da parte dell'Amministrazione Comunale.
Le recinzioni di tipo aperto sono costituite da cordolo o muretto avente un'altezza non superiore a cm. 60 e soprastante rete metallica o ringhiera, per un' altezza complessiva non superiore a ml. 3,00; sono ammesse le recinzioni in verde realizzate con siepi o filari arbustivi o steccati in legno.
Le recinzioni in zona agricola sono di norma ammesse per la sola delimitazione del centro aziendale o per area di pertinenza dei fabbricati; per la zona E1 sono consentite le recinzioni di tipo aperto ma con cordolo rasoterra, per la sola delimitazione di aree a cultura/allevamento speciali; per le zone E2 tali recinzioni sono consentite a carattere temporaneo e tempo definito e solo per specifiche motivate esigenze.
Le recinzioni di tipo chiuso possono essere costituite da pannellature in legno / metallo o da muro pieno (anche con aperture o specchiature) per una altezza complessiva non superiore a ml. 3,00.
Sono confermate le altezze delle recinzioni esistenti, quando non in contrasto con il contesto circostante o le norme specifiche di zona. Le recinzioni di tipo chiuso devono sempre garantire la sicurezza della viabilità stradale in termini di visibilità in prossimità di incroci stradali o allineamenti e curve della rete stradale. Le altezze e le tipologie di recinzioni consentite negli ambiti di piano, quando non diversamente regolarmente da specifiche norme di zona, sono le seguenti:

Ambito o zona	Altezza massima(ml)	Tipologia
A-ER	Esistente o 2,50	Aperta o chiusa
B-VP	Esistente o 2,50	Aperta o chiusa
C	2,00	Aperta
D1-D2	Esistente o 3,00	Aperta o chiusa
E (abitativo e pertinenze)	Esistente o 2,00	Aperta o chiusa
E(produttivo)	Esistente o 2,00	Aperta con obbligo di piantumazione perimetrale
AM	Esistente o 3,00	Aperta o chiusa
S1/4	2,00	Aperta o chiusa

Tutti i muri di sostegno delle terre che ad opera ultimata emergono dal terreno per un altezza massima superiore a ml. 0,30 dovranno essere costruiti in muratura di pietrame o con paramento esterno in pietrame. I muri di sostegno delle terre non potranno avere altezza superiore a ml. 2,00, salvo i casi di realizzazione di viabilità pubblica o di uso pubblico. Al di sopra di tale altezza si adotterà una sequenza di murature a terrazzo con interposte aree a verde piantumate.
Per la conservazione morfologica naturale dei terreni è fatto divieto di apportare variazioni altimetriche significative e comunque superiori a ml. 1,20, salvo i casi in cui sono necessarie opere di fondazione dei manufatti ed edifici. Tali modificazioni dovranno essere motivate o giustificate per una migliore stabilità dei pendii o per interventi di salvaguardia idrogeologica o forestale.

Art. 93 Installazione di impianti radio-ricetrasmittenti e ripetitori per i servizi di telecomunicazione

Gli interventi di installazione di torri e tralicci per impianti radio-ricetrasmittenti e ripetitori per i servizi di telecomunicazione, ove non esclusi, per esigenze paesistico-ambientali, dalle norme specifiche delle diverse zone, sono soggetti a controllo paesistico dell'inserimento in rapporto alle preesistenze e al contesto e sono ammessi solo in posizioni con il minore impatto visivo possibile dei manufatti, evitando superfici metalliche riflettenti e tali da non determinare alcun rischio di inquinamento elettromagnetico.
Per tali interventi si dovrà attenersi ai criteri dettati dal P.T.P.R. (volume 7, capitolo 3) e a quanto indicato nella D.G.R. 11 dicembre 2001, n. VII/7351.

Art. 94 Traslazione edificatoria in aree contigue

Fatta eccezione per gli ambiti agricoli E, è ammesso l'asservimento della potenzialità edificatoria, solo se relativo a lotti omogenei e contigui.

Art. 95 Attuazione delle previsioni del Piano dei Servizi

Il Piano dei servizi dell'Unione delle Orobie è redatto, ai sensi dell'art. 9, comma 6, congiuntamente tra i Comuni di Albosaggia, Caiolo, Fusine e Cedrasco.

Ogni singolo Comune per la parte di territorio di propria competenza può liberamente apportarvi modifiche ed integrazioni, salvo per i servizi di tipo sovra comunale per i quali è necessaria la condivisione degli altri Comuni.

Il Piano dei Servizi prevede le dotazioni di:

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

L'attuazione delle previsioni in aree destinate a servizi pubblici, alla mobilità e per servizi tecnologici è realizzata dal Comune o altro Ente preposto, oppure da privati in regime di concessione o con convenzione.
Le aree S concorrono complessivamente alla verifica di dimensionamento della dotazione di servizi.
Le previsioni contenute nel Piano dei servizi, sono prescrittive e vincolanti ai sensi dell'art. 9 della Legge Regionale n. 12/2005 e si attuano prevalentemente tramite l'acquisizione pubblica o l'accreditamento di interventi privati delle aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico, secondo l'individuazione grafica e nelle quantità contenute negli elaborati del Piano dei Servizi e in base a quanto specificato nelle schede operative degli ambiti di trasformazione contenute nelle N.T.A. del Documento di piano.
L'acquisizione di aree e attrezzature per servizi da parte dell'Amministrazione Comunale può avvenire, in termini di legge, mediante esproprio o acquisizione bonaria oppure mediante cessione gratuita diretta, da parte dei privati, nell'ambito dell'attuazione di piani attuativi, ovvero tramite convenzionamento di aree ed attrezzature private ad uso pubblico.
Le previsioni del Piano dei Servizi sono comunque realizzabili con il concorso dei privati, in via prioritaria nei casi specificati dal Piano dei servizi e qualora l'Amministrazione Comunale lo ritenga utile. In tal caso è concessa ai privati la facoltà di proporre la realizzazione delle attrezzature previste dal Piano dei servizi, su aree di loro proprietà o di proprietà pubblica o specificamente asservite all'uso pubblico, a loro intero carico o in compartecipazione con l'Amministrazione Comunale o con altro ente.
Ai sensi dell'art. 9, comma 15, della L.R. n. 12/2005 e s.m.i., la realizzazione di attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale, diverse da quelle specificamente previste dal Piano dei servizi, non comporta l'applicazione della procedura di variante al piano stesso ed è autorizzata previa deliberazione motivata del Consiglio Comunale.

Art. 96 Aree per servizi pubblici e di interesse pubblico – S 1/4

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

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

Non necessitano di condizioni di asservimento o regolamento d'uso i servizi tradizionali afferenti ad Istituti Religiosi, alle Amministrazioni Pubbliche, agli Enti pubblici o privati con finalità di assistenza socio-sanitaria o del settore dell'approvvigionamento energetico.
Le destinazioni d'uso ammesse sono quelle di seguito specificate, oltre all'eventuale residenza del personale di custodia, mentre sono escluse tutte le altre funzioni, salvo quanto di seguito diversamente specificato.
Sono consentite, in sede attuativa del Piano dei Servizi, permute tra le diverse di destinazioni d'uso per servizi senza ricorrere alla procedura di variante.
Le aree per attrezzature e servizi pubblici si distinguono in:

- aree S1 – aree per l'istruzione;
- aree S2 – aree a verde pubblico o ad uso pubblico;
- aree S3 – aree per attrezzature di interesse generale;
- aree S4 – aree a parcheggio.

L'edificabilità delle aree S è stabilita dai successivi articoli, salvo non venga espressamente richiamata, a tal fine, la normativa di zona entro il cui perimetro solo allocate tali aree.
Nelle aree per attrezzature e servizi pubblici dovranno essere rispettati i limiti e le fasce di rispetto riportati secondo le rispettive definizioni contenute nelle presenti norme.

Art. 97 Aree per l'istruzione - S1

Le aree per l'istruzione S1 sono destinate alla realizzazione degli edifici e relativi servizi per la scuola pubblica e privata ad uso pubblico, come individuate nel Piano dei Servizi e si distinguono in :

S1 AREE PER L'ISTRUZIONE	AREE E ATTREZZATURE SCOLASTICHE PRESENTI
	Scuola materna
	Scuola elementare (primarie)
	Scuola media (secondarie inferiori)
	Scuole Superiori (medie secondarie superiori)

Per gli interventi (con permesso di costruire/DIA) nelle aree per l'istruzione si applicano i seguenti parametri:

Indici e parametri urbanistici ed edilizi

If	Indice di fabbricabilità fondiaria	**mc/mq**	3,00 (esistente se >)
RC	Rapporto di copertura	**mq/mq**	0,50 (esistente se <)
Spd	Superficie permeabile drenante (fondiaria)	**%**	30 (esistente se <)
H	Altezza massima	**ml.**	11,50 (esistente se >)
Dc	Distanza minima del fabbricato dai confini di proprietà	**ml.**	5,00 (esistente se <)
Df	Distanze minima tra fabbricati	**ml.**	10,00 - 0,00 (esistente se <)
Ds	Distanza minima del fabbricato dalle strade	**ml.**	5,00 (esistente se <)

Dotazioni di spazi a verde alberato per una superficie non inferiore al 10 % della Slp.
Per le attrezzature scolastiche ricadenti in zona A, gli interventi devono rispettare la normativa specificata per la zona A, salvo per gli ampliamenti di strutture scolastiche esistenti per i quali l'altezza massima ammessa è uguale a quella dell'edificio esistente da ampliare, nel rispetto comunque delle prescrizioni di carattere generale stabilite, sempre per la zona A e, nel solo caso di demolizione e ricostruzione e ampliamento, dei parametri edilizi suddetti.

Art. 98 Aree per verde pubblico o ad uso pubblico - S2

Le aree per il verde pubblico S2 sono destinate alla realizzazione dei servizi ricreativi per il tempo libero, lo sport, per il verde attrezzato e di quartiere, di arredo urbano e gioco, percorsi ciclo-pedonali e comunque per il decoro degli spazi pubblici, come individuate nel Piano dei Servizi e si distinguono in :

S2 AREE PER IL VERDE SPORTIVO E RICREATIVO	AREE E ATTREZZATURE VERDI PRESENTI
	Verde pubblico di quartiere
	Verde pubblico non attrezzato
	Parco urbano
	Verde connettivo naturalistico
	Impianti sportivi
	Percorsi ciclo-pedonali
	Riserva Bosco dei Bordighi

Le aree private ad uso pubblico, sono riconosciute come servizi pubblici e di interesse pubblico o generale mediante atto di accreditamento e convenzionamento e regolamentazione d'uso con l'Amministrazione Comunale.
Per tali finalità è ammissibile, oltre all'asservimento all'uso pubblico, la realizzazione e gestione da parte dei proprietari di attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale, secondo le N.T.A. del Piano dei servizi.
In caso di convenzionamento tali aree potranno beneficiare dei parametri edilizi e delle destinazioni d'uso di cui al presente articolo. In mancanza per tali aree vige lo stato di fatto esistente in qualità di verde

privato, ed è ammesso il solo utilizzo a coltivazione agricola, senza incrementi o modificazioni edilizie se non per opere di manutenzione ordinaria e straordinaria e risanamento conservativo degli edifici esistenti.
Il verde connettivo naturalistico di arredo in fregio alle infrastrutture viarie comprende le aree poste lungo alcuni tratti della viabilità all'interno del territorio comunale.
In tali aree:

- è consentita la sistemazione a verde, la realizzazione di barriere antirumore privilegiando il potenziamento del verde con l'inserimento di fitte cortine alberate e la rimodellazione del suolo in funzione paesaggistica e ecologica;
- è esclusa qualsiasi edificazione fuori ed entro terra, fatta eccezione per le opere e le attrezzature tecnologiche connesse alla rete stradale e per attrezzature pubbliche o ad uso pubblico a servizio della mobilità o ricreative e per il tempo libero;

Per gli interventi (con permesso di costruire/DIA) nelle aree a verde S2, anche nelle zone A, si applicano i seguenti parametri:

Indici e parametri urbanistici ed edilizi

If	Indice di fabbricabilità fondiaria	**mc/mq**	0,30 (esistente se >)
RC	Rapporto di copertura	**mq/mq**	0,10
Spd	Superficie permeabile drenante (fondiaria)	**%**	30 (esistente se <)
H	Altezza massima	**ml.**	3,50 (esistente se >)
Dc	Distanza minima del fabbricato dai confini di proprietà	**ml.**	5,00 (esistente se <)
Df	Distanze minima tra fabbricati	**ml.**	10,00 - 0,00 (esistente se <)
Ds	Distanza minima del fabbricato dalle strade	**ml.**	5,00 (esistente se <)

Riserva Bosco dei Bordighi
La Riserva del Bosco dei Bordighi è considerata un'area S2 avente rilevanza sovracomunale.
All'interno del perimetro delle aree S2 non sono ammessi interventi edilizi, né interventi che non siano di salvaguardia ambientale e naturalistica.
Possono essere ammessi chioschi di ristoro temporanei a servizio della riserva.
E' richiamato con carattere prescrittivo il Piano di Gestione della ZPS IT2040402 "Bosco dei Bordighi".

Art. 99 Aree per attrezzature di interesse generale – S3

Le aree S3 – per attrezzature di interesse generale comune sono destinate alla realizzazione di attrezzature pubbliche, religiose, culturali, sociali, assistenziali, sanitarie, amministrative, per pubblici servizi e si distinguono in:

S3 ATTREZZATURE DI INT. PUBBLICO O GENERALE	AREE E ATTREZZATURE DI INTERESSE COMUNE PRESENTI
	Direzionali e Amministrativi comunali
	Municipio
	Farmacia
	Assistenza socio - sanitaria

	Servizi tecnologici
	Strutture ricreative ed altre attività
	Servizi per gli anziani
	Servizi per i minori
	Residenza pubblica e/o di interesse sociale
	Poste e telecomunicazione
	Infrastrutture tecnologiche e servizi vari
	Cimiteri e servizi connessi

S3 ATTREZZATURE DI INTERESSE COMUNE PER SERVIZI RELIGIOSI	AREE E ATTREZZATURE RELIGIOSE PRESENTI
	Chiese ed altri luoghi di culto
	Oratori e aggregate strutture sportive e ricreative
	Centri religiosi, uffici ecclesiastici e serv. connessi

S3 ATTREZZATURE DI INTERESSE COMUNE PER SERVIZI DI VOLONTARIATO	AREE E ATTREZZATURE PER IL TERZO SETTORE
	Associazioni e servizi di volontariato presenti
	Associazioni di assistenza alla persona
	Associazioni culturali
	Protezione civile

Nelle aree per le attrezzature di interesse comune è consentita anche la realizzazione di circoli ricreativi privati, purché l'intervento sia regolato da apposita convenzione fra ente attuatore e Amministrazione Comunale.

Per gli interventi (con permesso di costruire/DIA) nelle aree per attrezzature di interesse comune si applicano i seguenti parametri:

<u>Indici e parametri urbanistici ed edilizi</u>

If	Indice di fabbricabilità fondiaria	**mc/mq**	3,00 (esistente se >)
RC	Rapporto di copertura	**mq/mq**	0,50 (esistente se <)
Spd	Superficie permeabile drenante (fondiaria)	**%**	30 (esistente se <)
H	Altezza massima	**ml.**	11,50 (esistente se >)
Dc	Distanza minima del fabbricato dai confini di proprietà	**ml.**	5,00 (esistente se <)
Df	Distanze minima tra fabbricati	**ml.**	10,00 - 0,00 (esistente se <)
Ds	Distanza minima del fabbricato dalle strade	**ml.**	5,00 (esistente se <)

Dotazioni di spazi alberati per una superficie non inferiore al 10 % della Slp.
Per le attrezzature di interesse comune ricadenti in ambiti A, gli interventi devono rispettare la normativa specificata per tale zona dalle presenti norme.

Art. 100 Aree a parcheggio – S4

Le aree S4 per parcheggi pubblici o di uso pubblico o di interesse generale sono destinate alla dotazione a parcheggi per la residenza e per le attività produttive e si distinguono in:

S4 PARCHEGGI PUBBLICI E DI INTERESSE PUBBLICO	PARCHEGGI PER LA RESIDENZA
	PARCHEGGI PER LE ATTIVITÀ PRODUTTIVE

Sono ammesse (con permesso di costruire/DIA), anche nelle zone A/AR, esclusivamente opere complementari al parcheggio quali:
- parcheggi e spazi di manovra piantumati, sistemazioni a verde;
- piccoli chioschi, a titolo provvisorio, per le attività di servizio alla mobilità;
- locali tecnici con esclusione della presenza di persone;
- servizi igienici a servizio della mobilità.

Sono altresì ammesse le opere di urbanizzazione necessarie per l'accesso e la sosta sia pedonale che veicolare.
I parcheggi si possono realizzare in superficie senza edificazione o in sotterraneo e, al di fuori delle zone A, anche con edificazione del tipo multi-piano.
I nuovi parcheggi in superficie (a raso) dovranno prevedere un'alberatura, anche di tipo perimetrale, con un minimo di un'essenza ogni 3 posti auto.

Art. 101 Aree a Verde Privato - VP

Le aree comprese nella zona "VP" sono destinate a giardini e al verde privato. Sono aree complementari alla residenza, prive di capacità edificatoria che non sia di arredo e di attrezzatura del verde residenziale. Il loro contesto è il tessuto urbano consolidato di recente formazione, in parte cresciuto in assenza di pianificazione urbanistica attuativa a cui si aggiungono le recenti urbanizzazioni derivate da piani esecutivi dell'ultimo decennio ormai completate.

<u>Destinazioni d'uso</u>
Nelle aree comprese nella zona "VP" sono ammesse solo quelle opere destinate alla realizzazione di locali accessori al servizio della residenza quali cantine, autorimesse, centrali termiche, ripostigli, locali spogliatoio

e doccia, nonché le attrezzature, all'aperto, a carattere sportivo privato per tennis, pallavolo, calcio, piscine, ecc..
Possono essere mantenute le destinazioni d'uso degli edifici esistenti; sono ammesse altre destinazioni quali:

- i servizi pubblici e privati esclusi i luoghi di culto;

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

Modalità di intervento

Gli interventi ammessi nelle aree "VP" dovranno essere finalizzati a una maggiore integrazione degli edifici con l'ambiente urbano sotto il profilo ambientale e di integrazione del verde, nel rispetto dei parametri, criteri e delle prescrizioni previsti dalle presenti norme.
Le superfici dovranno essere tenute a giardino o prato : le attrezzature sportive private non concorrono al calcolo del Rapporto di permeabilità e del Rapporto di copertura. Gli eventuali edifici accessori dovranno essere se di tipo seminterrato, preferibilmente, dotati di coperture a verde.
E' fatto obbligo di provvedere alla messa a dimora di cortine alberate lungo i confini di proprietà.
Oltre i limiti di capacità edificatoria consentita, è ammesso un ampliamento una tantum nei limiti del 20% della volumetria esistente per adeguamento igienico e funzionale.

Indici e parametri urbanistici ed edilizi

If	Indice di fabbricabilità fondiaria	**mc/mq**	0,20 (esistente se >)
RC	Rapporto di copertura	**mq/mq**	0,10
Spd	Superficie permeabile drenante (fondiaria)	**%**	80 (esistente se <)
H	Altezza massima	**ml.**	8,00 (esistente se >)
Dc	Distanza minima del fabbricato dai confini di proprietà	**ml.**	5,00 (esistente se <)
Df	Distanze minima tra fabbricati	**ml.**	10,00 - 0,00 (esistente se <)
Ds	Distanza minima del fabbricato dalle strade	**ml.**	5,00 (esistente se <)

Art. 102 Rapporti di natura civilistica tra lotti confinanti

Tutte le norme e le previsioni del P.G.T. hanno efficacia fatti salvi tutti i diritti e le servitù di terzi, attive e passive, formatesi e/o definite a vario titolo sui singoli lotti e proprietà e nei rapporti tra i singoli lotti ed i lotti ad essi confinanti.
Pertanto le norme del P.G.T., in particolare le presenti norme del Piano delle regole, non costituiscono né si configurano come elementi derogatori rispetto a tali situazioni.
Allo stesso modo gli atti autorizzativi rilasciati in osservanza alle presenti norme non si configurano come derogatorie dei diritti tra terzi intendendosi con validità conformativa, nel rispetto dei diritti medesimi, ogni dichiarazione effettuata in sede di presentazione delle domande dei suddetti atti autorizzativi.
In tal senso il richiedente l'atto autorizzativo edilizio dovrà presentare contestuale dichiarazione e/o autorizzazione da parte dei terzi interessati, munita di autentica della firma secondo le normative vigenti.

Art. 103 Deroghe

Ai sensi dell'art. 40 della Legge Regionale 11 marzo 2005 n. 12, la deroga alle presenti norme, nei casi di cui ai successivi commi, è consentita esclusivamente per edifici ed impianti pubblici o di interesse pubblico, previa deliberazione del consiglio comunale, senza necessità di preventivo nullaosta regionale e con comunicazione dell'avvio del procedimento agli interessati ai sensi dell'articolo 7 della legge 241/1990.
La deroga, nel rispetto delle norme igieniche, sanitarie e di sicurezza, è ammessa esclusivamente ai limiti di

densità edilizia, di altezza e di distanza tra i fabbricati stabiliti dal documento di piano, piano delle regole, piano dei servizi e dai piani attuativi.
La deroga può essere assentita anche ai fini dell'abbattimento delle barriere architettoniche e localizzative, nei casi ed entro i limiti indicati dall'articolo 19 della Legge Regionale 20 febbraio 1989 n. 6.

Art. 104 Edifici esistenti in contrasto con le prescrizioni del PGT

Per gli edifici esistenti che alla data di adozione del P.G.T. risultino in contrasto con le prescrizioni del piano stesso e delle presenti norme tecniche sono consentiti i soli interventi di :

- adeguamento alle previsioni del PGT;
- manutenzione ordinaria e straordinaria e adeguamento igienico;

Art. 105 Perimetro del centro abitato

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

Art. 106 Varianti al Piano delle regole

Le previsioni del Piano delle regole sono sempre modificabili, anche in ragione di una diversa definizione e individuazione delle zone e dei parametri da questi stabiliti.
Non comportano variazione del Documento di piano né del Piano delle Regole , limitate modificazione in sede esecutiva dei perimetri degli ambiti e delle aree agricole, giustificate dall'effettivo regime giuridico della proprietà dei suoli o da errori cartografici, fermo restando gli assetti quantitativi predeterminati dal Documento di piano stesso.
Il Piano delle regole non potrà modificare gli assetti quantitativi predeterminati e regolamentati dal Documento di piano in quanto obiettivi dello stesso relativi ai nuovi ambiti di trasformazione (C e D2) e ai Piani Attuativi con capacità edificatoria predeterminata, fatto salvo per la definizione dei parametri edilizi e le norme di dettaglio tipo-morfologiche.
Non sono considerate varianti al piano delle regole le rettifiche ai perimetri di ambiti in sede di rilievi e aggiornamenti cartografici particolareggiati.

Art. 107 Raccordo con rete ecologica

Il PGT è integrato, di una Carta della rete ecologica (PS –P3) (redatta secondo le indicazioni del documento "Rete Ecologica Regionale e programmazione territoriale degli enti locali", pubblicato sul BURL n. 26 edizione speciale del 28/06/2010), nella quale si individueranno le porzioni di territorio di rilevanza ecologica e le connettività con i comuni confinanti.
Sono pertanto richiamate le indicazioni dell'abaco morfologico e paesaggistico contenute nel Piano delle regole e gli elaborati conoscitivi e orientativi di cui alla Carta del paesaggio.