

PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO

PIANO DELLE REGOLE

VARIANTE ART. 31

*Approvazione: delibera di
Consiglio Comunale n. 16 del 27 aprile 2026*

Valentina Pedrali - *Sindaco*
dott.ssa Adriana Salini - *Segretario comunale*
geom. Giuseppe Zipponi – *Resp. del procedimento*

NORME DI ATTUAZIONE

fase: APPROVAZIONE

data: Aprile 2026

aggiornamenti:

INDICE

PARTE I	4
DISPOSIZIONI GENERALI	4
TITOLO I - Disposizioni preliminari	6
art. 1 Ambito di applicazione del Piano delle Regole	6
art. 2 Finalità delle norme	6
art. 3 Deroghe.....	6
art. 4 Contrasti con altre disposizioni.....	6
art. 5 Modalità di interpretazione degli elaborati di Piano	7
art. 6 Aree demaniali	7
TITOLO II - Norme procedurali	8
art. 7 Modalità di attuazione del Piano.....	8
7.1 – Strumenti di programmazione negoziata.....	8
7.2 – Piano attuativo (P.A.).....	9
7.3 - Valutazione paesistica degli strumenti attuativi	10
7.4 – Titolo abilitativo per la realizzazione degli interventi edilizi	11
7.5 - Attuazione del Documento di Piano	12
TITOLO III - Uso del territorio	13
art. 8 Tutela geologica, idrogeologica e sismica del territorio	13
8.1 - Vincolo idrogeologico	13
art. 9 Tutela dei corpi idrici superficiali.....	13
9.1 – Invarianza idraulica e idrogeologica.....	14
art. 10 Tutela del paesaggio	14
art. 11 Tutela dei ritrovamenti archeologici.....	14
art. 12 Zonizzazione acustica del territorio	15
art. 13 Rete ecologica comunale	16
13.1 - Varchi della Rete Ecologica	16
13.2 - barriere antropiche	16
art. 14 Fasce e zone di rispetto	17
14.1 - Fascia di rispetto stradale.....	17
14.2.1 - Fascia di salvaguardia delle infrastrutture di progetto di grande viabilità (<i>Autostrada della Valle Trompia, Variante SP 345</i>).....	17
14.2.2 - Corridoio di tutela delle infrastrutture di progetto di trasporto pubblico (<i>Metropolitana leggera automatica "Metrobus"</i>)	17
14.3 - Zona di rispetto cimiteriale	18
14.4 - Zone di tutela e di rispetto delle risorse idriche	18
14.5 - Fascia di rispetto e sicurezza degli impianti di metanodotto.....	19
14.6 - Fascia di servitù e sicurezza degli impianti di ossigenodotto	19
14.7 - Fascia di rispetto per la protezione della popolazione dalle esposizioni ai campi elettrici, magnetici ed elettromagnetici (<i>elettrodotti, impianti telefonici e radiotelevisivi</i>)	19
14.8 - Fascia di rispetto per l'Osservatorio Astronomico " <i>Serafino Zani</i> " di Lumezzane	19
14.9 - Stabilimenti a Rischio d'Incidente Rilevante (R.I.R.).....	20
14.10 - Impianti assoggettati ad Autorizzazione Integrata Ambientale (A.I.A.)	20
14.11 - Distanze dagli allevamenti	20
14.12 - Aree percorse dal fuoco.....	20
TITOLO IV - Indici e parametri edilizi	22
art. 15 Indici e parametri.....	22
15.1 - Altezza dei fabbricati (<i>H</i>)	22
15.2 - Superficie coperta (<i>S.c.</i>)	23
15.3 - Superficie lorda di pavimento (<i>S.l.p.</i>)	23

15.4 – Volume (V)	25
15.5 - Distanza dai confini (<i>D_c</i>).....	25
15.6 - Distanza dalle strade (<i>D_s</i>)	26
15.7 - Distanza dagli edifici (<i>D_e</i>).....	27
15.8 – Locale interrato	27
15.9 - Costruzioni accessorie	27
art. 16 Lotto edificabile	29
16.1 - Densità fondiaria.....	29
16.2 - Rapporto di copertura	29
art. 17 Urbanizzazione.....	31
17.1 - Urbanizzazione primaria.....	31
17.2 - Urbanizzazione secondaria.....	31
a - <i>residenza</i>	31
b – <i>attività industriali e artigianali</i>	31
c – <i>attività commerciali, direzionali, ricettive, di ristorazione e di ristoro, ludiche, ricreative e per il benessere della persona, attività private di servizio</i>	32
17.3 - Modalità attuative.....	32
TITOLO V - Interventi edilizi	34
art. 18 Destinazione d'uso	34
a – <i>residenza</i>	34
b - <i>attività agricola</i>	34
c - <i>attività industriali e artigianali</i>	34
d – <i>attività commerciali</i> : (vedi successivo art. 19)	35
e - <i>attività direzionali</i>	35
f - <i>attività ricettive, di ristorazione e di ristoro (esercizi per la somministrazione al pubblico di alimenti e bevande)</i>	36
g - <i>attività ludiche, ricreative e per il benessere della persona</i>	36
h - <i>attività private di servizio</i> : (non disciplinate nel Piano dei Servizi)	36
i - <i>servizi d'interesse generale</i> : (disciplinati nel Piano dei Servizi)	36
art. 19 Attività commerciali	37
art. 20 Attività funebri.....	39
art. 21 Parcheggi privati.....	40
a - <i>residenza</i>	40
b – <i>altre attività</i>	40
art. 22 Recupero del patrimonio edilizio esistente d'interesse storico	42
art. 23 Recupero abitativo dei sottotetti esistenti	42
art. 24 Contenimento consumi energetici	44
art. 25 Impermeabilizzazione del suolo e prevenzione esposizioni al gas radon	44
25.1 - esclusione zone di tutela e di rispetto delle risorse idriche.....	44
25.2 - prevenzione dalle esposizioni al gas radon in ambienti interni	44
art. 26 Tutela del verde e delle alberature esistenti.....	46
TITOLO VI - Sistema infrastrutturale e dei servizi	47
art. 27 Viabilità.....	47
27.1 - Viabilità carraia	47
27.2 - Percorsi ciclo-pedonali	47
27.3 - Viabilità locale di servizio all'attività agro-silvo-pastorale (V.A.S.P.).....	48
art. 28 Reti dei servizi tecnologici canalizzati	49
art. 29 Aree destinate ai servizi d'interesse generale (SP).....	49
PARTE II	50
AMBITI TERRITORIALI	50
TITOLO I - Suddivisione in zone territoriali	52
art. 30 Suddivisione in zone del territorio comunale	52
art. 31 A – Tessuto urbano di interesse storico e architettonico	54
centri storici.....	54

	Tipo A: <i>interesse storico-architettonico</i>	55
	Tipo B: <i>interesse paesaggistico</i>	58
	Tipo C: <i>immobili privi di valore</i>	60
art. 32	B1 – Edilizia residenziale consolidata a densità alta	64
art. 33	B2 – Edilizia residenziale consolidata,	67
	con tipologie prevalentemente plurifamiliari	67
art. 34	B3 – Edilizia residenziale consolidata,	70
	con tipologie prevalentemente unifamiliari e a schiera	70
art. 35	B4 – Edilizia residenziale in ambiti di edificazione recente	73
art. 36	B5 – Edilizia residenziale di completamento del tessuto	75
	urbanizzato	75
art. 37	B6 – Edilizia residenziale rada	80
art. 38	B7 – Tessuto urbano a prevalenza di verde privato	83
art. 39	D1 – Attività produttive esistenti,	85
	coesistenti con la residenza	85
art. 40	D2 – Attività produttive esistenti, consolidate	88
art. 41	D2.1 – Attività produttive esistenti,	93
	di cui è prescritta la riconversione	93
art. 42	D2.2 – Attività produttive e commerciali esistenti,	98
	di cui è consentita la riconversione	98
art. 43	D3 – Attività terziarie e produttive esistenti, consolidate	102
art. 44	D4 – Attività terziarie esistenti, consolidate	105
art. 45	D4.1 – Attività commerciali esistenti, consolidate	108
	distributori di carburanti	108
art. 46	D5 – Aree ripariali interessate da usi produttivi	110
art. 47	D6 – Attività ricettive esistenti	112
art. 48	PE – Ambiti interessati da piani e programmi attuativi,	115
	in corso di esecuzione	115
art. 49	PP – Parcheggi privati	117
art. 50	E1 – Aree agricole produttive	118
	50.1 - Attività agricole	118
	50.2 – Residenza, attività diverse dall'attività agricola, edifici dismessi	121
	50.3 – Interventi in edifici, compresi in complessi rurali, d'interesse storico-architettonico	123
art. 51	E2 – Aree agricole, caratterizzate da colture legnose agrarie: vigneti e frutteti	127
art. 52	E3 – Aree agricole e aree vegetate non produttive esistenti,	129
	d'interesse paesaggistico	129
art. 53	E4 – Aree boschive consolidate, di conservazione	132
	naturalistica e paesaggistica	132
art. 54	E5 – Aree di tutela delle sponde dei corpi idrici superficiali	135
art. 55	E6 – Aree di tutela delle sponde dei corpi idrici superficiali, con prevalente fruizione pubblica	137
art. 56	E7 - Aree ed edifici, in ambito agricolo,	139
	a uso prevalentemente residenziale	139

I riferimenti a disposizioni normative vigenti e alle definizioni contenute nella Parte 1° delle presenti Norme di Attuazione sono indicati con il [colore blu](#).

PARTE I

DISPOSIZIONI GENERALI

TITOLO I - Disposizioni preliminari

art. 1

Ambito di applicazione del Piano delle Regole

1. Ai sensi dell'art. 10 della legge regionale 11 marzo 2005, n. 12 e successive modifiche e integrazioni, le prescrizioni del Piano delle Regole (di seguito P.d.R.; *n.d.r.*), contenute nelle tavole grafiche e nelle presenti norme di attuazione, si applicano su tutto il territorio comunale a qualsiasi intervento che comporti modificazione urbanistica e/o edilizia del suolo.
2. Negli ambiti del territorio comunale, in cui è consentita l'attività edilizia, le prescrizioni di Piano inerenti all'area interessata dall'intervento devono essere osservate sia nella redazione dei piani o programmi attuativi, di cui al successivo art. 7, sia di ogni altro strumento urbanistico attuativo, sia di singoli progetti edilizi, anche convenzionati, che prevedano la costruzione, ristrutturazione o modificazioni di qualsiasi genere di edifici o manufatti di natura edilizia, nonché l'esecuzione di opere d'urbanizzazione e/o di ogni altra modificazione del suolo.
3. Per quanto non previsto dal P.d.R. deve essere rispettata la normativa nazionale e regionale vigente in materia.
4. L'entrata in vigore del Piano di Governo del Territorio (di seguito P.G.T., *n.d.r.*) comporta la conseguente decadenza del precedente strumento di pianificazione urbanistica generale.

art. 2

Finalità delle norme

1. Le presenti norme di attuazione integrano le previsioni urbanistiche contenute nelle tavole grafiche di Piano, di cui possiedono la medesima efficacia obbligatoria, anche agli effetti dell'applicazione delle misure di salvaguardia di cui al dodicesimo comma dell'art. 13 della legge regionale 11 marzo 2005, n.12 e successive modifiche e integrazioni.

art. 3

Deroghe

1. Alle prescrizioni di Piano sono ammesse deroghe solamente per la realizzazione degli interventi edilizi descritti nell'art. 40 della legge regionale 11 marzo 2005, n. 12 e successive modifiche e integrazioni.

art. 4

Contrasti con altre disposizioni

1. Le presenti norme di attuazione integrano i Regolamenti vigenti e sostituiscono quanto in essi contenuto che sia in contrasto con le stesse.
2. Nel caso di discordanza tra le disposizioni contenute nel P.d.R. e le disposizioni contenute nel Piano dei Servizi, queste ultime prevarranno.
3. Gli immobili che, alla data di adozione del presente strumento urbanistico, risultano in contrasto con le sue disposizioni potranno subire modificazioni al solo fine di adeguarvisi.
4. Gli interventi edilizi previsti ai commi: a) manutenzione ordinaria, b) manutenzione straordinaria di cui all'art. 27 della Legge regionale 11 marzo 2005, n. 12, e successive modifiche e integrazioni, per quanto non in contrasto con l'art. 3 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e successive modifiche e integrazioni, sono sempre ammissibili, anche quando devono essere eseguite in edifici costruiti antecedentemente all'adozione del presente Piano e in contrasto con le sue prescrizioni. In particolare nel caso di cambio di destinazione d'uso sono ammesse solo le destinazioni consentite nel relativo ambito territo-

riale.

art. 5

Modalità di interpretazione degli elaborati di Piano

1. Nel caso di discordanza tra le norme di attuazione e gli elaborati grafici, le prime prevarranno sulle indicazioni desumibili dai secondi; tra queste prevarranno le indicazioni contenute negli elaborati grafici di maggiore dettaglio.
2. Nel caso di discordanza tra le norme di attuazione e le schede relative ai fabbricati storici, prevarranno le prescrizioni contenute in queste ultime.
3. Le misurazioni potranno essere desunte dagli elaborati grafici avvalendosi del rapporto di scala.

art. 6

Aree demaniali

1. La trasformazione di aree di proprietà demaniale è concessa solo per la realizzazione di opere pubbliche, d'interesse pubblico o comunque soggette a uso pubblico; non è ammessa la trasformazione per opere d'interesse privato quand'anche, per errore degli elaborati grafici, tali aree abbiano detta destinazione, né è ammesso il trasferimento di diritti edificatori, eventualmente concessi, su aree di proprietà privata.
2. E' ammessa la realizzazione d'impianti idroelettrici privati, subordinatamente all'acquisizione della prescritta concessione demaniale per l'uso dell'area.

TITOLO II - Norme procedurali

art. 7

Modalità di attuazione del Piano

1. Ai sensi della legge regionale 11 marzo 2005, n. 12, e successive modifiche e integrazioni, il Piano si attua attraverso interventi di pianificazione urbanistica esecutiva e attraverso interventi edilizi diretti, d'iniziativa pubblica o privata.
2. Ogni intervento è attuato nel rispetto delle destinazioni d'uso e delle prescrizioni relative a ogni singolo ambito territoriale, indicato negli elaborati grafici di Piano e nelle presenti norme, e con le seguenti modalità:

7.1 – Strumenti di programmazione negoziata

a - Programma Integrato d'Intervento (P.I.I.)

3. Considerate le caratteristiche del tessuto urbano consolidato, la necessità per l'Ente comunale di perseguire la più efficace interazione degli interventi e con le risorse pubbliche e private attivate; richiamate le previsioni del Titolo VI°, Capo I° della legge regionale 11 marzo 2005, n. 12, e successive modifiche e integrazioni, l'Ente comunale può individuare aree trasformabili, anche non contigue tra loro, edificate, parzialmente edificate o da destinare a nuova edificazione di completamento del tessuto consolidato, dunque con esclusione delle aree agricole, nei limiti di cui all'art. 89 della citata L.r. n. 12/2005, da assoggettare all'attuazione di Programma Integrato d'Intervento (P.I.I.). Tale programma deve essere volto a garantire una più efficace realizzazione delle infrastrutture e attrezzature pubbliche o di pubblico interesse, previste nel Piano dei Servizi, e una migliore integrazione degli interventi privati con le finalità di equilibrata pianificazione perseguita dal Piano di Governo del Territorio.
4. Il Programma Integrato d'Intervento, ai sensi dell'art. 87 della citata L.r. n. 12/2005, si attua nell'ambito delle previsioni del Documento di Piano e pertanto ne deve rispettare gli indirizzi di programmazione generale del territorio, esplicitati nel documento "Indirizzi".
5. La procedura per l'approvazione del programma può essere avviata, indifferentemente, sia per iniziativa di un soggetto privato che dell'Ente comunale.
6. Il Programma Integrato d'Intervento deve in ogni caso prevedere l'attivazione di una partecipazione compensativa al miglioramento dei servizi d'interesse generale, rapportata alla qualità delle aree da trasformare o rapportata alla risoluzione di specifiche tematiche ambientali o di servizi d'interesse generale. Detta partecipazione sarà determinata dall'Ente comunale, avvalendosi degli indirizzi stabiliti per le azioni di trasformazione edilizia del suolo (ambiti di trasformazione), definiti nel Documento di Piano - documento "Indirizzi".
7. L'approvazione di un Programma Integrato d'Intervento, da attuarsi in ambiti anche parzialmente soggetti a vincolo paesaggistico ai sensi del Decreto lgs. 22 gennaio 2004, n. 42 e successive modifiche e integrazioni, (vedi tavola n. 1: "Piano del Paesaggio: vincoli paesaggistici e storici") è subordinato a preventivo parere del Ministero dei Beni culturali, attraverso la competente Soprintendenza.

b – Sportello Unico per le Attività Produttive (S.U.A.P.)

8. Ricordata la presenza nel tessuto urbano consolidato di ampie aree utilizzate dalle attività produttive; considerato che le stesse presentano finalità, caratteristiche e consistenza assai differenziata; vista inoltre la diffusione di

aziende anche in contesti a uso prevalentemente residenziale e/o agricolo e ricordata l'esigenza di favorire la delocalizzazione delle attività ritenute ambientalmente incompatibili con il contesto; considerata la necessità per l'Ente comunale di perseguire la più efficace interazione degli interventi e con le risorse pubbliche e private attivate, in particolare con il contesto costruito, caratterizzato da differenziate destinazioni d'uso; richiamate le previsioni del Titolo VI°, Capo II° - art. 97 della legge regionale 11 marzo 2005, n. 12, e successive modifiche e integrazioni; l'Ente comunale, a seguito della richiesta avanzata da soggetti privati e in attuazione della disciplina dettata dall'art. 8 del D.P.R. 7 settembre 2010, n. 160 e successive modifiche e integrazioni, può individuare aree trasformabili, edificate, parzialmente edificate o da destinare a nuova edificazione di completamento del tessuto urbano consolidato, da assoggettare agli interventi presentati allo Sportello Unico per le Attività Produttive (S.U.A.P.).

9. Detti interventi privati devono perseguire la migliore integrazione con le finalità di equilibrata pianificazione territoriale, determinata nelle previsioni del Documento di Piano, e pertanto ne devono rispettare gli indirizzi di programmazione generale, esplicitati nel documento *"Indirizzi"*; devono garantire inoltre un'efficace realizzazione delle necessarie attrezzature e infrastrutture pubbliche o di pubblico interesse a servizio degli insediamenti e/o previste nel Piano dei Servizi.

10. Tali interventi privati devono in ogni caso prevedere l'attivazione di una partecipazione compensativa al miglioramento dei servizi d'interesse generale, rapportata alla qualità delle aree da trasformare o rapportata alla risoluzione di specifiche tematiche ambientali o di servizi d'interesse generale. Detta partecipazione sarà determinata dall'Ente comunale, avvalendosi degli indirizzi stabiliti per le azioni di trasformazione edilizia del suolo (ambiti di trasformazione), definiti nel Documento di Piano - documento *"Indirizzi"*.

7.2 – Piano attuativo (P.A.)

11. Nelle aree del territorio comunale indicate, negli elaborati grafici del Piano con apposita simbologia grafica, nelle norme di attuazione relative ai diversi ambiti e/o nelle schede, come soggette a piano attuativo unitario, preventivo alla realizzazione degli interventi edilizi, gli stessi si attuano esclusivamente attraverso tale strumento.

12. L'assoggettamento delle aree alla formazione di un piano attuativo preventivo, d'iniziativa pubblica o privata, comporta l'obbligo della cessione gratuita all'Ente comunale di aree e di attrezzature pubbliche o di uso pubblico sulla base degli indirizzi stabiliti nel Documento di Piano - documento *"Indirizzi"*, della quantità di aree e qualità dei servizi d'interesse generale indicati, per ogni loro tipologia, nel Piano dei Servizi e comunque sempre nel rispetto delle quantità minime stabilite dalle presenti norme di attuazione o più specificatamente per i singoli comparti d'intervento. In attuazione del primo comma – lettera a) dell'art. 46 della legge regionale 11 marzo 2005, n. 12, e successive modifiche e integrazioni è facoltà dell'Ente comunale richiedere la monetizzazione di tali aree.

13. Entro il perimetro delle aree assoggettate all'approvazione di un piano attuativo preventivo, ferma restando la quantità massima di edificazione consentita e la quantità minima delle aree di cessione prevista, la localizzazione degli interventi edilizi e delle aree pubbliche o di uso pubblico, qualora negli elaborati grafici di Piano risultino espressamente determinate, sono da intendersi come indicazioni d'indirizzo e pertanto suscettibili di perfezionamento in sede di redazione del piano attuativo stesso; con eccezione dei casi in cui le

schede dell'ambito ne prescrivano specificatamente l'obbligo d'attuazione.

14. L'edificazione massima realizzabile, all'interno di ogni area assoggettata a piano attuativo, è quella stabilita dalle presenti norme e deve essere ripartita tra tutti i proprietari delle aree incluse nel piano attuativo stesso, a qualsiasi destinazione tali aree siano assoggettate.

15. Il piano attuativo deve essere corredato dalla convenzione urbanistica di cui all'art. 46 della legge regionale 11 marzo 2005, n. 12, e successive modifiche e integrazioni e dalla documentazione tecnica necessaria; in particolare deve recepire le disposizioni preventivamente impartite dai diversi soggetti gestori delle reti tecnologiche, in merito alle modalità di realizzazione della rete locale di distribuzione e d'allacciamento.

16. Il piano attuativo d'iniziativa privata può prevedere l'attivazione di una partecipazione compensativa al miglioramento dei servizi d'interesse generale, rapportata alla quantità dell'edificazione consentita o rapportata alla risoluzione di specifiche tematiche ambientali o di servizi d'interesse generale. Detta partecipazione sarà determinata dall'Ente comunale, avvalendosi degli indirizzi stabiliti per le azioni di trasformazione edilizia del suolo (ambiti di trasformazione), definiti nel Documento di Piano - documento "Indirizzi".

17. L'approvazione di un piano attuativo, da attuarsi in ambiti anche parzialmente soggetti a vincolo paesaggistico ai sensi del Decreto lgs. 22 gennaio 2004, n. 42 e successive modifiche e integrazioni, (vedi tavola n. 1: "Piano del Paesaggio: vincoli paesaggistici e storici") è subordinato a preventivo parere del Ministero dei Beni culturali, attraverso la competente Soprintendenza.

18. Oltre alle aree del territorio comunale indicate, negli elaborati grafici del Piano e nelle norme di attuazione relative ai diversi ambiti e/o nelle schede, come soggette a piano attuativo unitario, preventivo alla realizzazione degli interventi edilizi, sono subordinati a piano attuativo preventivo i seguenti interventi:

- a) gli interventi previsti al comma f) ristrutturazione urbanistica, di cui all'art. 27 della L.r. n. 12/2005;
- b) gli interventi previsti ai commi d) ristrutturazione edilizia, con modifica della destinazione d'uso, e) nuova edificazione, di cui all'art. 27 della L.r. n. 12/2005, con destinazione d'uso residenziale e/o terziaria e superficie lorda di pavimento superiore a m² 2.500;
- c) gli interventi previsti al comma e) nuova edificazione, di cui all'art. 27 della L.r. n. 12/2005, con altezza superiore a m 16,50;
- d) gli interventi previsti al comma e) nuova edificazione, di cui all'art. 27 della L.r. n. 12/2005, e gli interventi finalizzati alla suddivisione in lotti funzionali di complessi edilizi esistenti, con destinazione d'uso per attività industriali e artigianali e superficie del lotto edificabile maggiore di m² 5.000,00.

7.3 Valutazione paesistica degli strumenti attuativi

19. La progettazione di strumenti di programmazione negoziata e di piani attuativi, da attuarsi in ambiti anche parzialmente soggetti a vincolo paesaggistico ai sensi del Decreto lgs. 22 gennaio 2004, n. 42 e successive modifiche e integrazioni, (vedi tavola n. 1: "Piano del Paesaggio: vincoli paesaggistici e storici"), nonché in aree che presentano particolari elementi di criticità paesaggistica per la vicinanza ai nuclei di antica formazione e/o a edifici d'interesse storico e architettonico, per le particolari caratteristiche fisico-ambientali dei luoghi, per le valenze naturalistiche e la qualità delle colture agricole, per la visibilità delle aree interessate e i valori percettivi d'insieme, deve essere preceduta da specifici elaborati d'analisi paesistica, estesi anche alle aree limitrofe a quelle interessate da trasformazione urbanistica, al fine di

poter valutare la coerenza e la compatibilità dell'intervento in relazione al contesto.

20. Tali elaborati devono:

a rappresentare, in scala adeguata e per un'area sufficientemente vasta del contesto territoriale circostante l'area d'intervento, le componenti del paesaggio fisico e naturale, del paesaggio agrario e dell'antropizzazione culturale, del paesaggio d'interesse storico-culturale e urbano di più recente edificazione, le componenti identificative e percettive del paesaggio e dell'area; approfondendo gli studi e la documentazione allegata al *Piano del Paesaggio*.

b descrivere le caratteristiche degli interventi edilizi progettati, illustrando le eventuali trasformazioni morfologiche dei luoghi, le previsioni planivolumetriche degli edifici e i loro principali caratteri tipologici e costruttivi, le previsioni di opere accessorie e di urbanizzazione dell'area, gli interventi previsti sulla vegetazione e le colture agricole presenti, la percepibilità nel paesaggio di tutte le nuove opere; il tutto indirizzato alla verifica di compatibilità tra l'intervento progettato, il contesto territoriale consolidato e i principali valori paesaggistici riconosciuti;

c esaminare l'impatto del progetto sul paesaggio circostante al fine di verificarne la compatibilità, anche mediante sistemi rappresentativi non convenzionali (fotomontaggi e simili) redatti in scala adeguata, e indicare, se necessarie, le principali azioni di mitigazioni/compensazione idonee a contenerne eventuali criticità.

7.4 – Titolo abilitativo per la realizzazione degli interventi edilizi

21. In tutti gli ambiti territoriali, oltre all'eventuale obbligo della preventiva approvazione di [strumenti di programmazione negoziata](#) o di [piani attuativi](#) di cui ai precedenti commi 7.1 e 7.2, la realizzazione degli interventi edilizi, delle opere di urbanizzazione e di ogni altra modificazione del suolo può avvenire esclusivamente mediante il rilascio di titolo abilitativo od ogni altra formale comunicazione o dichiarazione prevista in materia dalle vigenti disposizioni di legge, sempre nel rispetto delle prescrizioni generali e particolari delle presenti norme di attuazione.

22. In tutte le aree trasformate o di completamento del tessuto urbanizzato, la realizzazione degli interventi edilizi è subordinata all'esistenza delle opere di urbanizzazione e alla corresponsione del contributo di costruzione di cui all'art. 43 della legge regionale 11 marzo 2005, n. 12, e successive modifiche e integrazioni, se dovuto.

23. Tutti gli interventi edilizi da eseguirsi in ambiti soggetti a vincolo paesaggistico o su immobili qualificati bene culturale ai sensi del Decreto lgs. 22 gennaio 2004, n. 42 e successive modifiche e integrazioni, (vedi tavola n. 1: *"Piano del Paesaggio: vincoli paesaggistici e storici"*) devono essere preventivamente autorizzati secondo le modalità previste dalle norme vigenti.

a – Titolo abilitativo convenzionato

24. In assenza dell'obbligo della preventiva approvazione di [strumenti di programmazione negoziata](#) o di [piani attuativi](#) di cui ai precedenti commi 7.1 e 7.2, la realizzazione d'interventi edilizi e di ogni altra modificazione del suolo può essere assoggettata al rilascio di titolo abilitativo convenzionato, ove specificatamente previsto dalle presenti norme, per le finalità disciplinate dal secondo comma dell'art. 36 e dall'art. 47 della legge regionale 11 marzo 2005, n. 12, e successive modifiche e integrazioni (opere di urbanizzazione).

25. Detta convenzione o atto equipollente, deve prevedere almeno:

- gli elementi progettuali, le modalità e i tempi di realizzazione delle opere

di urbanizzazione da eseguirsi a cura e a spese del richiedente il titolo abilitativo,

- le relative garanzie finanziarie,
- le modalità di controllo sulla esecuzione delle suddette opere,
- i criteri e le modalità per il loro trasferimento all'Ente comunale, nonché la cessione delle aree su cui le stesse sono realizzate,
- le sanzioni a carico del titolare del permesso di costruire per l'inosservanza degli obblighi stabiliti nella convenzione.

26. Gli interventi edilizi per la realizzazione di alloggi possono essere altresì assoggettati al preventivo rilascio di titolo abilitativo convenzionato anche per le finalità di cui agli artt. 17, primo comma, e 18 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e successive modifiche e integrazioni. (applicazione di prezzi di vendita e canoni di locazione convenzionati con l'Ente comunale).

7.5 Attuazione del Documento di Piano

27. Negli elaborati grafici "*Regime dei suoli*" del P.d.R. sono identificate, con apposita simbologia, le aree interessate da previsioni di trasformazione e sviluppo contenute nel Documento di Piano (Ambiti di Trasformazione).

28. Per il combinato disposto dell'art. 8, commi 2 – lett. e) e 3, e dell'art. 12, commi 1, 2 e 5 della legge regionale 11 marzo 2005, n. 12, e successive modifiche e integrazioni, dette trasformazioni producono effetti sul regime giuridico dei suoli solo ad avvenuta approvazione del relativo strumento attuativo comunale. Pertanto, all'avvenuta definitiva approvazione dello strumento urbanistico attuativo disposto, per ciascun Ambito di Trasformazione, dal vigente Documento di Piano, le previsioni pianificatorie contenute nel P.d.R. decadono e per l'area varranno le disposizioni impartite all'art. 48 delle presenti norme di attuazione.

TITOLO III - Uso del territorio

art. 8

Tutela geologica, idrogeologica e sismica del territorio

1. Il rilascio di titoli abilitativi per interventi urbanistici e interventi edilizi diretti, d'iniziativa pubblica o privata, è subordinato al rispetto delle prescrizioni contenute nel documento "*Studio geologico del territorio comunale*" redatto dal dott. geol. Giovanni Fasser di Brescia, aggiornato e integrato dal documento "*Aggiornamento delle componenti geologica, idraulica e sismica del P.G.T.*", redatto dalla dott. Geol. Laura Ziliani e dal dott. geol. Gianantonio Quassoli di Brescia e dall'allegato "*Studio geologico per la perimetrazione della pericolosità della conoide del Fosso Baione e proposta di aggiornamento della Carta di Fattibilità geologica (PGT) e della Carta dei dissesti (PAI)*" redatti dalla dott. geol. Lara Rossi e dal dott. ing. Luca Mondinelli e recepiti nel P.G.T., ai sensi dell'art. 57 della legge regionale 11 marzo 2005, n. 12, e successive modifiche e integrazioni.
2. Le disposizioni normative desumibili dagli elaborati grafici, in particolare dalle tavole 6 a-b-c-d-e-f "*Carta della fattibilità geologica per le azioni di piano*" aggiornate, dalla tavola 7 "*Carta PAI-PGRA*", dalla tavola A "*Individuazione delle aree non adatte o poco adatte all'infiltrazione delle acque pluviali nel suolo e negli strati superficiali del sottosuolo*" e contenute nella "*Relazione geologica*" aggiornata e, in particolare, nelle "*Norme Geologiche di Piano*", compresi in detto studio, sono assunte come parte integrante del P.G.T..

8.1 - Vincolo idrogeologico

3. Tutti gli interventi di mutamento di destinazione o di trasformazione nell'uso del suolo in aree sottoposte a vincolo idrogeologico, apposto ai sensi del R.D.L. 30 dicembre 1923, n. 3267 (vedi tavola n. 7: "*Vincoli amministrati- vi*") devono acquisire l'autorizzazione di cui all'art. 7 dello stesso decreto e in attuazione dell'art. 44 della L.r. 5 dicembre 2008, n. 31.

art. 9

Tutela dei corpi idrici superficiali

1. Sui corsi d'acqua pubblici e loro pertinenze, di cui all'art. 1 della Legge 5 gennaio 1994, n. 36, sono vietate le attività indicate dall'art. 96 del R.D. 25 luglio 1904, n. 523.
2. Per tutti i corsi d'acqua, presenti sul territorio comunale ed esattamente individuati negli elaborati tecnici del documento "*Individuazione del reticolo idrico minore*", redatto dal dott. geol. Giovanni Fasser di Brescia, documento costituito da elaborati grafici: tavola 1 – "*Individuazione del reticolo idrico*" in scala 1:5.000, tavole 2 a,b,c,d "*Carta delle fasce di rispetto*" nelle scale 1:2.000 e 1:5.000, oltre che da una relazione tecnica e da un "*Regolamento di polizia idraulica*", dovranno essere rispettate le disposizioni in materia di tutela dei corpi idrici e delle relative fasce di rispetto, contenute nei documenti succitati.
3. Gli elaborati grafici e tecnico-normativo succitati sono assunti come parte integrante del P.G.T..
4. Le aree comprese entro tali fasce conservano l'eventuale edificabilità prevista per i diversi ambiti territoriali, ma l'edificazione dovrà essere localizzata fuori dalla fascia di rispetto.
5. Gli ambienti presenti lungo i corpi idrici superficiali naturali e artificiali possono svolgere, se opportunamente valorizzati, una funzione particolarmente importante di connessione ecologica e paesaggistica e sono soggetti per-

tanto agli indirizzi e alle norme di tutela del Piano del paesaggio.

6. Tutti gli interventi in prossimità dei corpi idrici superficiali e, in genere, tutti gli interventi di riqualificazione, manutenzione e prevenzione del dissesto idrogeologico, dovranno essere realizzati nel rispetto delle modalità indicate nelle deliberazioni della Giunta regionale 1 luglio 1997, n. 6/29567 e 29 febbraio 2000, n. 6/48740 “*Quaderno opere tipo di ingegneria naturalistica*”.

9.1 - – Invarianza idraulica e idrogeologica

7. L’approvazione di strumenti urbanistici esecutivi e il rilascio di titoli abilitativi per interventi edilizi diretti, d’iniziativa pubblica o privata, è subordinato al rispetto della Legge regionale 15 marzo 2016 n. 4 “*Revisione della normativa regionale in materia di difesa del suolo, di prevenzione e mitigazione del rischio idrogeologico e di gestione dei corsi d’acqua*”, e successive modifiche e integrazioni, e del successivo Regolamento Regionale 23 novembre 2017, n.

17 “*Regolamento recante criteri e metodi per il rispetto del principio dell’invarianza idraulica e idrogeologica ai sensi dell’art. 58 bis della legge regionale 12 marzo 2005 n. 12 (Legge per il governo del territorio)*” e successive modifiche e integrazioni, in particolare del suo art. 14 e con specifico riferimento alle esigenze di attenuazione del livello di rischio idrogeologico, all’invarianza idraulica e al drenaggio urbano sostenibile.

art. 10

Tutela del paesaggio

1. Il Piano del Paesaggio, contenuto nel presente P.G.T., ha identificato i beni culturali e paesaggistici sottoposti a tutela in attuazione del Decreto lgs. 22 gennaio 2004, n. 42 e successive modifiche e integrazioni (vedi tavola n. 1: “*Piano del Paesaggio: vincoli paesaggistici e storici*”).

2. Il Piano del Paesaggio ha identificato inoltre gli elementi naturali e antropici puntuali, lineari e areali, destinati alla conservazione e alla valorizzazione delle valenze paesistiche del territorio, in particolare ha indicato gli indirizzi finalizzati al recupero delle caratteristiche ambientali originarie e, attraverso specifiche disposizioni normative, ha disciplinato gli interventi finalizzati alla conservazione dei caratteri identitari dei paesaggi locali e al miglioramento della qualità paesistica e architettonica degli interventi di trasformazione del territorio.

3. Gli indirizzi metodologici e le disposizioni normative contenute negli elaborati grafici, in particolare nella tavola n. 6: “*Piano del Paesaggio: Sintesi sensibilità paesaggistica*”, negli elaborati illustrativi degli indirizzi e delle disposizioni normative “*Indirizzi e norme per la tutela del paesaggio*” e “*Manuale tipologico degli elementi edilizi tradizionali*” allo stesso allegati, sono assunti come parte integrante del Piano.

4. Il rilascio di titoli abilitativi per interventi urbanistici, interventi edilizi e ogni altro intervento, d’iniziativa pubblica o privata, che comporti la modificazione dell’esteriore aspetto dei luoghi, è subordinato al rispetto delle prescrizioni contenute in tali documenti.

art. 11

Tutela dei ritrovamenti archeologici

1. Le aree contraddistinte nell’allegato elaborato grafico (vedi tavola n. 1: “*Piano del Paesaggio: vincoli paesaggistici e storici*”) con apposita simbologia, sono interessate da potenziali ritrovamenti archeologici, pertanto ogni intervento sul suolo che comporti arature, scavi o sbancamenti, per una profondità superiore a cm 40,00, finalizzati alla coltura agricola, alla realizzazione di ope-

re infrastrutturali, all'edificazione o a ogni altro uso e/o finalità, deve essere preventivamente segnalato al Ministero dei Beni culturali, attraverso la competente Soprintendenza archeologica, alle cui prescrizioni ogni opera dovrà poi sottostare.

art. 12

Zonizzazione acustica del territorio

1. In materia di protezione acustica il Piano assume le vigenti disposizioni, impartite dal D.P.C.M. 1 marzo 1991 "*Limiti massimi di esposizione al rumore negli ambienti abitativi e nell'ambiente esterno*" e successive modifiche e integrazioni, e dalla legge 26 ottobre 1995, n. 447 e successivi decreti attuativi.
2. Pertanto il rilascio di titoli abilitativi per interventi urbanistici e interventi edilizi diretti, di iniziativa pubblica o privata, è subordinato al rispetto delle prescrizioni contenute nel documento "*Zonizzazione acustica del territorio comunale*", redatto dalla società di Consulenza SIAL S.r.l., Sicurezza Igiene Ambiente di Brescia, approvato dal Consiglio comunale con deliberazione 3 agosto 2016, n. 46, allegato al P.G.T..
3. Le disposizioni attuative desumibili dagli elaborati grafici e contenute nella "*Relazione tecnica*", allegata a detto documento, e le successive modifiche e integrazioni sono assunte come parte integrante del P.G.T..

art. 13

Rete ecologica comunale

1. Il rilascio di titoli abilitativi per interventi urbanistici e interventi edilizi diretti, d'iniziativa pubblica o privata, è subordinato al rispetto degli indirizzi contenuti nel documento "*Rete Ecologica Comunale*", redatto dal dott. Agronomo Diego Balduzzi di Passirano (Bs) e recepito nel P.G.T..
2. Le disposizioni d'indirizzo per il potenziamento della rete ecologica comunale desumibili dagli elaborati grafici, in particolare dalla tavola "*C Pec - Carta della rete ecologica comunale*", e dal cap. 4.3 "*Indirizzi per il potenziamento della rete ecologica comunale*", che riguardano "*la salvaguardia degli ambienti prativi e pascolavi*", "*l'incentivazione delle pratiche silvocolturali naturalistiche*", "*la tutela e la salvaguardia degli ambienti fluviali e del reticolo idrografico*", della "*Relazione*", compresi in detto documento, indirizzi peraltro recepiti nelle disposizioni attuative del Documento di Piano del Piano dei Servizi e del Piano delle Regole, sono assunte come parte integrante del P.G.T..
3. Gli interventi di mitigazione ambientale, previsti per l'attuazione delle "*Azioni di Piano*", dovranno connettersi con elementi ecologici esistenti (*areali, lineari, ecc...*) al fine di favorire la migliore integrazione con la Rete ecologica comunale.

13.1 - Varchi della Rete Ecologica

4. Nell'ambito del territorio comunale sono identificati i Varchi n. 145 e n. 146 della Rete Ecologica Provinciale, oltre agli altri varchi identificati nella tavola "*C*" allegata allo studio "*Rete Ecologica Comunale*", redatto dal dott. Agronomo Diego Balduzzi di Passirano (Bs). Tutti gli interventi in tali ambiti sono assoggettati in particolare al rispetto delle disposizioni contenute nel documento "*Indirizzi operativi*" allegato a detto studio e in genere all'art. 52 della "*Normativa*" del P.T.C.P. vigente.

13.2 - barriere antropiche

5. In tutte le aree edificate o da edificare, gli interventi edilizi dovranno evitare la formazione di barriere antropiche o infrastrutturali continue ingiustificate, assicurando invece la presenza di adeguati varchi per il transito faunistico. In particolare la realizzazione di nuova viabilità dovrà assicurare, ovunque possa risultare efficace, la realizzazione di sottopassi di attraversamento per la piccola fauna.

art. 14**Fasce e zone di rispetto**

1. Negli elaborati grafici di Piano sono indicate, con apposito segno grafico, le seguenti fasce e zone di rispetto, più puntualmente identificate sulla tavola n. 7: “*Vincoli amministrativi*” del Piano delle Regole.

14.1 - Fascia di rispetto stradale

2. Nelle aree comprese entro le predette fasce, meglio definite all'art. 3 del D.lgs. 30 aprile 1992, n. 285 “*Codice della strada*” e successive modifiche e integrazioni, non é consentita, ai sensi degli artt. 16 e 18 del citato D.lgs., dell'art 26 del vigente “*Regolamento di esecuzione e di attuazione del nuovo codice della strada*” e del Regolamento Viario provinciale, alcuna edificazione né fuori, né entro terra; é consentita la sola realizzazione di opere di **urbanizzazione primaria**.

3. Le aree comprese entro tali fasce conservano l'eventuale edificabilità prevista nelle tavole grafiche di progetto, ma l'edificazione dovrà essere localizzata all'esterno della fascia.

4. Gli edifici esistenti all'interno delle fasce di rispetto, oltre all'eventuale cambio di **destinazione d'uso**, potranno essere oggetto dei soli interventi edilizi previsti ai commi: a) manutenzione ordinaria, b) manutenzione straordinaria, c) restauro e risanamento conservativo, d) ristrutturazione edilizia, di cui all'art. 27 della L.r. n. 12/2005 e successive modifiche e integrazioni per quanto non in contrasto con l'art. 3 del D.P.R 6 giugno 2001, n. 380 e successive modifiche e integrazioni, ma con le limitazioni per la ristrutturazione edilizia contenute nelle disposizioni di cui al precedente comma 2.

14.2.1 - Fascia di salvaguardia delle infrastrutture di progetto di grande viabilità (Autostrada della Valle Trompia, Variante SP 345)

5. Nelle aree comprese entro le predette fasce, specificatamente definite nei provvedimenti di approvazione dei relativi tracciati e progetti e successive loro modifiche e integrazioni, non é consentita alcuna edificazione né fuori, né entro terra; é consentita la sola realizzazione di opere di **urbanizzazione primaria**.

6. Gli edifici esistenti all'interno delle fasce di salvaguardia potranno essere oggetto dei soli interventi edilizi previsti ai commi: a) manutenzione ordinaria, b) manutenzione straordinaria di cui all'art. 27 della L.r. n. 12/2005 e successive modifiche e integrazioni.

14.2.2 - Corridoio di tutela delle infrastrutture di progetto di trasporto pubblico (Metropolitana leggera automatica “Metrobus”)

7. Nelle aree comprese entro il predetto corridoio tecnologico, come specificatamente definito dai commi 4 (*m 50,00*) e 8 (*m 25,00*) dell'art. 23 della normativa attuativa del P.T.C.P. e successive modifiche e integrazioni, sono consentite le attività edilizie ammesse dal comma 10 del medesimo articolo:

- a) gli interventi di cui all'art 27, comma 1, lettere a), b), c) e d) della legge reg. n.12/2005 (manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia) nel limite degli allineamenti esistenti e, nei casi di ristrutturazione edilizia, a condizione che le caratteristiche delle trasformazioni non comportino in nessun caso – per effetto di possibili incrementi volumetrici, variazione delle destinazioni d'uso, ecc.... – aggravii delle condizioni di fattibilità tecnica e/o economica della previsione infrastrutturale;
- b) tra le fasce di cui al comma 4 e le fasce di cui al comma 8, l'ampliamento

- di edifici esistenti o di completamento di tessuti radi nel limite dell'allineamento prevalente degli edifici stessi;
- c) tra le fasce di cui al comma 4 e le fasce di cui al comma 8, gli interventi di cui all'art. 59 della legge reg. n.12/2005, nel solo caso in cui non vi siano altri appezzamenti disponibili dell'azienda agricola fra quelli computabili ai fini edificatori, ai sensi del comma 6 dello stesso articolo.
8. Eventuali nuove costruzioni o ricostruzioni di fabbricati, in riduzione della distanza preesistente dall'asse della previsione infrastrutturale della linea metropolitana, o altre eventuali situazioni puntuali di possibile conflitto nell'ambito del corridoio infrastrutturale, dovranno essere sottoposte alla preventiva valutazione degli uffici provinciali competenti, in attuazione del disposto del comma 11 del citato art. 23 della normativa attuativa del P.T.C.P..

14.3 - Zona di rispetto cimiteriale

9. Nelle aree comprese entro la zona di rispetto cimiteriale non é consentita, ai sensi dell'art. 338 del R.D. 27 luglio 1934, n. 1265 "*Testo unico delle leggi sanitarie*" e successive modifiche e integrazioni e dell'art. 8 del Reg. reg. 9 novembre 2004, n. 6 e successive modifiche e integrazioni, la costruzione di nuovi edifici, anche interrati; di locali tecnici e di serre; di attrezzature sportive, di parchi, giardini e parcheggi pubblici costituenti opere di **urbanizzazione secondaria**, nei limiti di quanto previsto dal citato dell'art. 28 della legge 1 agosto 2002, n. 166; é consentita la sola realizzazione di opere di **urbanizzazione primaria** e di servizi connessi con l'attività cimiteriale compatibili con il decoro e la riservatezza del luogo e previsti nel vigente Piano cimiteriale; è consentita anche la realizzazione di "*sale del commiato*", come definite dall'art. 42 del Reg. reg. 9 novembre 2004, n. 6 e successive modifiche e integrazioni.
10. Le aree comprese entro dette zone conservano l'eventuale edificabilità prevista nelle tavole grafiche "*Regime dei suoli*", ma l'edificazione dovrà essere localizzata all'esterno della zona.
11. I fabbricati esistenti all'interno della zona di rispetto cimiteriale potranno essere oggetto dei soli interventi edilizi previsti ai commi: a) manutenzione ordinaria, b) manutenzione straordinaria, c) restauro e risanamento conservativo, d) ristrutturazione edilizia, di cui all'art. 27 della L.r. n. 12/2005 e successive modifiche e integrazioni, per quanto non in contrasto con l'art. 3 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e successive modifiche e integrazioni; oltre all'eventuale ampliamento, nella percentuale massima del 10% (ai sensi del sopra ricordato art. 28 della legge 1 agosto 2002, n. 166), e cambio di **destinazione d'uso**, se compatibili con le previsioni del vigente Piano delle Regole.
12. La costruzione di cappelle gentilizie per sepolture private, all'esterno dell'area cimiteriale, è vietata in tutto il territorio comunale.

14.4 - Zone di tutela e di rispetto delle risorse idriche

13. Nelle aree comprese entro le predette zone (zona di tutela assoluta: raggio m 10,00; zona di rispetto dal punto di captazione: come specificatamente identificata sulla tavola n. 7: "*Vincoli amministrativi*"), riferite ai pozzi e alla sorgente di alimentazione dell'acquedotto comunale, devono essere rispettate le prescrizioni previste dall'art. 94 del D.lgs. 3 aprile 2006, n. 152 e dalla delib. Giunta reg. 10 aprile 2003, n. 7/12693 e successive modifiche, integrazioni e disposizioni applicative.
14. In particolare sono vietate:
- a dispersione o immissione in corpi idrici superficiali non impermeabilizzati di reflui, fanghi e liquami anche se depurati;
 - b dispersione nel sottosuolo, mediante fognature e pozzi perdenti, di reflui e

liquami anche se depurati e di acque meteoriche provenienti da piazzali e strade

- c accumulo di concimi organici;
- d spandimento di pesticidi e fertilizzanti;
- e apertura di cave e pozzi;
- f discariche di qualsiasi tipo, anche se controllate;
- g stoccaggio di rifiuti, reflui, sostanze chimiche pericolose, sostanze radioattive e comunque di materiali in genere;
- h raccolta, demolizione e rottamazione di autoveicoli;
- i impianti di trattamento rifiuti.

14.5 - Fascia di rispetto e sicurezza degli impianti di metanodotto

15. Nelle aree comprese entro dette fasce di rispetto e sicurezza dalle condotte in pressione e dai dispositivi d'intercettazione devono essere rispettate le prescrizioni contenute nei D.M. 24 novembre 1984 e D.M. 17 aprile 2008 e successive modifiche e integrazioni.

14.6 - Fascia di servitù e sicurezza degli impianti di ossigenodotto

16. Le fasce di servitù e sicurezza dalle condutture in pressione dell'impianto di ossigenodotto, poste a una profondità media stimata di m 1,30, misurano m 3,00 per lato, calcolate dall'asse della conduttura.

14.7 - Fascia di rispetto per la protezione della popolazione dalle esposizioni ai campi elettrici, magnetici ed elettromagnetici (*elettrodotti, impianti telefonici e radiotelevisivi*)

17. Nelle aree comprese entro le predette fasce, identificate, solo per gli elettrodotti, sulla tavola n. 7: "*Vincoli amministrativi*" come "*distanze di prima approssimazione*" (D.p.a.), in ottemperanza alle disposizioni del D.P.C.M. 8 luglio 2003 e successive modifiche, integrazioni e disposizioni applicative non è ammessa la nuova edificazione o l'ampliamento di fabbricati adibiti ad abitazione o a ogni altra attività che comporti la presenza prolungata di persone (superiore a quattro ore).

18. Il predetto decreto fissa in particolare, in corrispondenza di aree gioco per l'infanzia, di ambienti abitativi, di ambienti scolastici e di luoghi in genere adibiti a permanenze di persone non inferiori a quattro ore, l'obiettivo di qualità di 3 microtesla per il valore dell'induzione magnetica.

19. L'esatta definizione delle fasce di rispetto per detti luoghi o edifici, dovrà pertanto essere puntualmente determinata dai proprietari/gestori degli impianti per mezzo di specifica richiesta avanzata a cura dell'Ente comunale.

14.8 - Fascia di rispetto per l'Osservatorio Astronomico "*Serafino Zani*" di Lumezzane

20. Nell'area compresa entro la predetta fascia, identificata nella tavola 7 "*Vincoli amministrativi*", in ottemperanza alle disposizioni della L.r. 27 marzo 2000, n. 17 e successive modifiche e integrazione e della delib. Giunta reg. 11 dicembre 2000, n.7/2611, tutte le sorgenti di luce, non rispondenti ai criteri indicati dalla sopra citata legge regionale, dovranno essere sostituite o modificate in maniera da ridurre l'inquinamento luminoso, così come previsto dall'art. 9 della stessa legge.

21. La predetta legge regionale fissa, per l'Osservatorio di Lumezzane, all'art. 5, comma 5., una fascia di rispetto pari a 15 km, dentro la quale ricade l'intero territorio del comune di Sarezzo.

14.9 - Stabilimenti a Rischio d'Incidente Rilevante (R.I.R.)

22. Nelle aree interessate da stabilimenti in cui sono svolte attività che trattano sostanze pericolose a rischio d'incidente rilevante, devono essere rispettate le prescrizioni contenute nel D.lgs. 17 agosto 1999, n. 334 e D.lgs. 21 novembre 2005, n. 238 e successive modifiche e integrazioni; devono, in particolare, essere rispettate le prescrizioni contenute nel relativo Piano di emergenza esterno, redatto dalla Prefettura di Brescia, e nell'Elaborato tecnico Rischi d'Incidente Rilevante (E.R.I.R.), redatto dall'Ente comunale ai sensi del D.M. 9 maggio 2001, n. 151 e della Delib. Giunta regionale 10 dicembre 2004, n. VII/19794 e successive modifiche e integrazioni.

14.10 - Impianti assoggettati ad Autorizzazione Integrata Ambientale (A.I.A.)

23. Nelle aree, identificate dalla Provincia di Brescia in ottemperanza al D.lgs. 18 febbraio 2005, n. 59 e successive modifiche e integrazioni e specificatamente individuate con apposita simbologia sulla tavola n. 7: "*Vincoli amministrativi*", interessate da impianti I.P.P.C. (Integrated Pollution Prevention and Control, *n.d.r.*) in cui sono svolte attività assoggettate al rilascio, al rinnovo o al riesame di Autorizzazione Integrata Ambientale (A.I.A.) ai sensi dello stesso decreto legislativo, deve essere acquisita la prescritta autorizzazione da parte dell'Autorità competente, nel rispetto delle procedure e delle condizioni definite dagli artt. 5 e 7 del medesimo decreto. Detta autorizzazione è finalizzata a ridurre le emissioni di tali attività nell'aria, nell'acqua e nel suolo, comprese le misure relative ai rifiuti e per conseguire un livello elevato di protezione dell'ambiente nel suo complesso.

14.11 - Distanze dagli allevamenti

24. In ottemperanza al decreto D.G. 4 dicembre 2014, n. 608 dell'A.S.L. di Brescia di modificazione del Titolo III°, Capo X° del Regolamento Locale d'Igiene, e sue successive modifiche e integrazioni (decreto D.G. 19 marzo 2015, n. 173); vista la Deliberazione Giunta reg. 19 novembre 2007, n. 5868; tenuto conto delle previsioni urbanistiche contenute nel P.R.G. vigente alla data delle deliberazioni suddette, delle specie allevate e delle diverse tipologie e classi di dimensione delle attività zootecniche individuate (*allevamenti di tipo familiare, altri tipi di allevamenti, ecc...*), devono essere rispettate le prescritte distanze minime tra gli allevamenti di animali e gli insediamenti a *destinazione d'uso* residenziale, commerciale e terziaria in genere (*case isolate abitate da terzi e zone edificate ed edificabili*); non è ammessa pertanto la nuova edificazione o l'ampliamento di fabbricati adibiti ad abitazione o a ogni altra attività che comporti la presenza prolungata di persone.

25. La localizzazione, natura e consistenza degli allevamenti di animali, descritti nello "*Studio agronomico*" redatto dal dott. Agronomo Diego Balduzzi di Passirano (Bs), allegato al P.G.T., e conseguentemente le relative distanze, anche identificate sulla tavola n. 7: "*Vincoli amministrativi*", ha carattere indicativo. L'attuazione degli interventi edilizi è subordinata pertanto alla preventiva verifica presso gli uffici dell'A.T.S. di Brescia della persistenza di detti allevamenti e all'esatta determinazione delle relative distanze dall'ubicazione dei "*ricoveri zootecnici*", nel rispetto del sopra citato Regolamento locale d'igiene.

14.12 - Aree percorse dal fuoco

26. Nelle aree boschive e sui pascoli, identificate sulla tavola n. 7: "*Vincoli*

amministrativi", i cui soprassuoli siano stati percorsi dal fuoco, devono essere rispettate le prescrizioni contenute nell'art 10 della legge 21 novembre 2000, n. 353 "*Legge-quadro in materia di incendi boschivi*" e successive modifiche e integrazioni.

TITOLO IV - Indici e parametri edilizi

art. 15 Indici e parametri

1. L'utilizzazione delle aree, anche in relazione alle destinazioni d'uso consentite, e la possibilità di edificazione nel territorio comunale é regolata attraverso l'applicazione degli indici e dei parametri definiti nei commi seguenti.

15.1 Altezza dei fabbricati (*H*)

2. L'altezza dei fabbricati é definita in via normale dalla distanza massima in linea retta verticale misurata, lungo la linea mediana del prospetto (*o parte di esso*) più elevato, a partire dalla strada o dal punto di spiccato più basso del suolo naturale di campagna, fino all'intradosso dell'ultimo solaio orizzontale di copertura dei locali agibili posti più in alto.

3. Nel caso di un complesso edilizio articolato in autonomi e distinti corpi di fabbrica o con tipologia edilizia “a gradoni”, l'altezza verrà misurata per ogni singolo corpo edilizio componente il complesso.

4. **a.1** - Per strada si intende il marciapiede, la corsia stradale, la piazza o qualunque altra area di circolazione o spazio pubblico antistante l'edificio.

5. **a.2** - Per suolo naturale di campagna si intende il piano o il pendio, come rilevabile alla data di adozione del P.G.T., non alterato da alcun intervento di scavo o riporto.

6. Al fine della definizione della quota più bassa del suolo naturale di campagna, non si considerano le corti ribassate, le rampe e le corsie d'accesso alle autorimesse, i percorsi d'accesso alle cantine e agli altri vani ricavati, a seguito di scavo, a quota inferiore a quella del suolo naturale di campagna.

7. **a.3** - Nel caso di suolo naturale o di strada non orizzontale, l'altezza, anche agli effetti del calcolo della [distanza dagli edifici](#), é la media di quelle misurate agli estremi dei prospetti o delle singole porzioni di prospetto di altezze diverse.

8. **a.4** - Nel caso si renda indispensabile adeguare la quota del suolo naturale di campagna è ammesso, compatibilmente con eventuali condizionamenti di natura geologica, idrogeologica e di rischio alluvionale, uno scavo o un riporto di terreno non superiore a m 1,00; l'altezza dei fabbricati potrà, in questo caso, essere misurata dalla quota del nuovo suolo naturale di campagna così costituito. Detta alterazione morfologica potrà essere realizzata mantenendo una distanza dai confini e dalle strade di almeno m 5,00.

9. **b.1** - Qualora l'ultimo solaio non sia orizzontale, l'altezza é riferita al punto medio, tra l'intradosso dell'imposta e del colmo del tetto.

10. Nel caso le falde del tetto abbiano pendenza superiore al 35% e/o siano impostate a più di cm 50,00 rispetto all'estradosso dell'ultimo solaio orizzontale e/o comunque i vani soprastanti raggiungano un'altezza interna massima superiore a m 2,50, e che pertanto il sottotetto risulti utilizzabile, anche parzialmente, l'altezza va riferita al punto medio delle falde stesse, al loro intradosso, tra l'imposta e il colmo.

11. **b.2** - Il superamento delle altezze consentite è ammissibile solo per la realizzazione di volumi tecnici di limitata entità (*estracorsa di ascensori, serbatoi, ecc...*), comunque fino a un massimo di m 1,50 o delle maggiori altezze rese obbligatorie da specifica normativa tecnica. Tale esubero è misurato dall'intradosso dell'ultimo solaio orizzontale di copertura dei locali agibili posti più in alto.

12. **c.1** - Nel caso di edifici con “tipologia edilizia produttiva” l'altezza è misurata fino alla quota d'imposta della struttura di copertura o del “carro-ponte”.

13. Negli edifici si computano, ai fini dell'altezza, i parapetti e i coronamenti che superino m 2,00, misurati dall'intradosso del solaio orizzontale di copertura o della quota d'imposta della struttura di copertura.

14. **c.2** - Nel caso di edifici con "tipologia edilizia produttiva" il superamento delle altezze consentite è ammissibile solo per la realizzazione di volumi tecnici (*ciminiere, torri di raffreddamento, impianti di depurazione, serbatoi, ecc...*) di limitata entità o delle maggiori altezze rese obbligatorie da specifica normativa tecnica. Detti volumi debbono essere progettati in modo coerente con la concezione architettonica dell'intera costruzione.

15. **d** - Nel caso di edifici con tipologia edilizia mista, produttiva e residenziale, il corpo edilizio più elevato determina le modalità di misurazione dell'altezza.

16. **e**- Al fine di un omogeneo calcolo dell'altezza dei fabbricati, in ogni progetto edilizio deve essere fissata, sentito l'Ufficio tecnico comunale, un'unica quota di riferimento, determinata nella quota dell'area pubblica più prossima all'area d'intervento, come indicata nelle tavole di rilievo aerofotogrammetrico. Detto "punto geodetico" dovrà essere sempre esattamente determinabile e pertanto, in allegato al progetto, deve essere prodotta apposita "monografia" topografica.

15.2 - Superficie coperta (S.c.)

17. Per superficie coperta o copribile si intende la proiezione sul piano orizzontale del massimo ingombro della costruzione sovrastante il piano di campagna, con la sola esclusione dei seguenti aggetti aperti:

a – gronde e cornicioni, pensiline aggettanti, balconi e scale aperte, con uno sporto massimo di m 1,50;

b – pensiline aggettanti e piani caricatori, a uso produttivo, con uno sporto massimo di m 3,00;

c – pensiline d'ingresso e passaggi, anche dotati di struttura portante autonoma dall'edificio, con superficie coperta non superiore a m² 10,00;

d – tettoie e manufatti assimilabili a protezione di impianti tecnologici di depurazione delle emissioni, di qualunque tipo, da impianti produttivi, per la superficie strettamente necessaria allo svolgimento della funzione;

e – elementi decorativi.

18. Nel caso dette parti aggettanti eccedano lo sporto massimo consentito, devono essere interamente computate.

19. Sono inoltre escluse dal computo della superficie coperta o copribile le stazioni di trasformazione e distribuzione delle reti dei servizi tecnologici primari pubblici e privati.

20. Gli aggetti aperti sovrastanti strade pubbliche o di suo pubblico, come definite al precedente art. 15.1.a.1, dovranno avere un'altezza minima, tra il loro intradosso e la strada, non inferiore a m 4,50.

15.3 - Superficie lorda di pavimento (S.l.p.)

21. Per superficie lorda di pavimento si intende la somma delle seguenti superfici orizzontali di un fabbricato:

a – tutte le superfici orizzontali agibili, entro e fuori terra, comprese entro il profilo esterno delle sue pareti perimetrali;

b – la superficie netta calpestabile di ogni soppalco, con esclusione dei soppalchi realizzati nella zona A, di cui all'art. 31. I soppalchi realizzati entro fabbricati con destinazione d'uso produttiva sono esclusi dal calcolo della superficie lorda di pavimento, purché contenuti entro il limite massimo del 20% della superficie lorda di pavimento dell'immobile;

c - la superficie netta calpestabile di ogni sottotetto praticabile le cui falde del tetto abbiano pendenza superiore al 35% e/o siano impostate a più di cm 50,00 rispetto all'estradosso dell'ultimo solaio orizzontale e/o comunque il sottotetto raggiunga un'altezza netta interna massima superiore a m 2,50 e che pertanto risulti utilizzabile e/o trasformabile in spazio agibile permanente mediante la dotazione dei requisiti richiesti dalla vigente normativa d'igiene, in particolare di aero-illuminazione naturale, anche successivamente realizzabili, e comunque nel rispetto degli art. 63, 64 e 65 della legge regionale 12/2005 e s.m.i..

22. Non sono conteggiate nel computo della superficie lorda di pavimento:

a – le superfici dell'androne d'ingresso, del vano per gli impianti elevatori (ascensore, montacarichi, ecc...) e le superfici del vano scala, comuni a più unità immobiliari; le superfici per il ricovero di biciclette, carrozzelle per disabili e altri analoghi mezzi di trasporto, queste ultime fino alla superficie lorda di pavimento massima di m² 10,00, esclusivamente se tali spazi sono asserviti all'uso comune;

b – le superfici pertinenziali, poste al piano interrato dei fabbricati, adibite all'uso di autorimessa e i relativi spazi di accesso e manovra, anche se in quantità superiori al minimo previsto dalle disposizioni vigenti.

Detti vani non possono avere un'altezza netta interna massima superiore a m. 2,50;

c – le superfici poste al piano interrato dei fabbricati adibite: all'uso di cantina o altri locali accessori al servizio della residenza; i magazzini e/o depositi al servizio delle attività di ristorazione e di ristoro, ludico-ricreative e per il benessere della persona, delle attività produttive e/o terziarie, purché senza autonomia funzionale e alla condizione che detta modalità d'uso sia conservata. Detti vani non possono avere un'altezza netta interna massima superiore a m. 2,50;

d – i vani ascensore, i vani scala e i corridoi ai piani delle camere delle strutture ricettive alberghiere di cui all'art. 18, comma 3, della legge regionale 1 ottobre 2015, n. 27 e s.m.i.;

e - nelle costruzioni residenziali le superfici degli spazi aperti adibiti all'uso di portico e loggiato, purché aperti su almeno tre lati. Dette superfici, se di nuova realizzazione, non potranno superare complessivamente il 20% della superficie lorda di pavimento del fabbricato di cui costituiscono pertinenza. Nel caso dette superfici eccedano tale quantità massima consentita, devono essere interamente computate;

f - le superfici dei portici e delle gallerie pubbliche o asservite all'uso pubblico e degli spazi, a piano terra degli edifici condominiali, aperti almeno su tre lati e vincolati all'uso comune, attestato da idonea planimetria catastale, allegata alla richiesta di agibilità del fabbricato.

g - le superfici degli aggetti aperti e le relative superfici eventualmente sottostanti (*balconi, scale aperte, piani caricatori, pensiline, ecc...*), che non costituiscono **superficie coperta**;

h - le superfici necessarie per contenere gli impianti tecnici dei fabbricati.

Per tali superfici devono intendersi quelle strettamente necessarie a contenere e a consentire l'accesso a quelle parti degli impianti tecnici (*idrico, fognario, per depurazioni, termico, di ventilazione e condizionamento, elevatorio, elettrico, di telecomunicazione, di parafulmine, di deposito rifiuti, ecc...*), nonché quelle superfici che non possono, per esigenze tecniche di funzionalità degli impianti stessi, trovare luogo entro il corpo dell'edificio, realizzabile nei limiti posti dalle presenti norme.

Detti vani non possono avere un'altezza netta interna massima superiore a m. 2,50.

L'effettiva esistenza di detti impianti dovrà essere attestata da apposita dichiarazione del Direttore dei lavori e da certificazione dell'installatore dei medesimi, da allegare alla richiesta di agibilità del fabbricato;

i - le superfici necessarie per la realizzazione, integrata nell'architettura dell'edificio, di "spazi tampone" a nord, serre e "muri di Trombe/Michel" a sud e altri sistemi atti alla conservazione/captazione del calore solare, in quantità non superiore al 10% della superficie lorda di pavimento di ogni piano.

La realizzazione delle superfici sopra descritte è ammessa solo se compatibile con il rispetto delle caratteristiche architettoniche e paesaggistiche dei fabbricati e qualora venga tecnicamente dimostrato, attraverso un accurato calcolo analitico, il rilevante beneficio energetico di cui godrà l'edificio;

l - le **costruzioni accessorie** descritte al successivo art. 15.9;

m – i coronamenti dell'edificio, posti al di sopra dell'**altezza** calcolata con le modalità di cui al precedente comma 15.1;

n – le superfici delle stazioni di trasformazione e distribuzione delle reti dei servizi tecnologici primari pubblici e privati (*acquedotto, fognatura, energia elettrica, gas, illuminazione pubblica, ecc...*).

15.4 – Volume (V)

23. Il volume di un fabbricato è determinato moltiplicando la **superficie lorda di pavimento** complessiva, calcolata con le modalità descritte al comma 15.3, per l'altezza convenzionale di m 3,00, indipendentemente dalla maggiore o minore altezza di piano o di interpiano reale o prevista.

15.5 - Distanza dai confini (Dc)

24. E' la distanza minima, misurata in proiezione orizzontale, della **superficie coperta** dai confini del lotto di proprietà o dal limite delle aree destinate, nel Piano dei Servizi, a servizi d'interesse generale esistenti o di progetto. Tale distanza può essere motivatamente derogata negli strumenti urbanistici attuativi.

25. In deroga alle disposizioni precedenti, ma comunque nel rispetto delle vigenti disposizioni del Codice Civile, ai fini della misurazione della distanza dai confini non sono considerati:

a - i vani interrati;

b – gronde e cornicioni, pensiline aggettanti, balconi e scale aperte su tre lati, con uno sporto massimo di m 1,50;

c - le scale di sicurezza e/o antincendio aperte su tre lati;

d – gli elementi decorativi;

e - i pergolati permeabili alle precipitazioni meteoriche;

f - le stazioni di trasformazione e distribuzione delle reti dei servizi tecnologici primari pubblici e privati, così come definite al precedente comma 15.3, lettera *m*).

g – le canne fumarie, esistenti e nuove, esterne a fabbricati esistenti, per una profondità massima di cm 50,00.

26. E' ammessa la costruzione a distanza inferiore a quella prescritta dalle presenti norme nel caso di formale accordo, registrato e trascritto, tra le proprietà, nel rispetto comunque della **distanza dagli edifici**, come definita al comma 15.7.

27. E' consentita l'edificazione di un nuovo fabbricato in aderenza alla parete priva di aperture di un fabbricato, o di un manufatto a esso assimilabile, preesistente, rispettandone gli allineamenti e l'**altezza**.

28. E' consentito il sopralzo di un fabbricato, o di un manufatto a esso assimilabile,

a distanza inferiore a quella prescritta dalle presenti norme nel caso di formale accordo, registrato e trascritto, tra le proprietà, nel rispetto comunque della **distanza dagli edifici**, come definita al comma 15.7.

15.6 - Distanza dalle strade (Ds)

29. E' la distanza minima, misurata in proiezione orizzontale, del perimetro esterno dell'edificio entro e fuori terra dal confine stradale, inteso come limite degli spazi di proprietà pubblica o comunque di uso pubblico, esistenti o previsti dal Piano, e comprendente quindi, oltre alla sede veicolare, marciapiedi, fossi (*anche tombinatida privati*) e argini, spazi di parcheggio, **percorsi ciclo-pedonali**, ecc...., confine comunque meglio definito all'art. 3 del D.lgs. 30 aprile 1992, n. 285 "*Codice della strada*" e successive modifiche e integrazioni.

30. In deroga alle disposizioni precedenti, ai fini della misurazione della distanza dalle strade non sono considerati:

a.1 – gronde e cornicioni, pensiline aggettanti, balconi e scale aperte su tre lati, con uno sporto massimo di m 1,50, di nuove costruzioni;

a.2 – gronde e cornicioni, pensiline aggettanti e balconi, con uno sporto massimo di m 1,50, dalla **superficie coperta** di costruzioni esistenti;

a.3 – scale aperte su tre lati, con uno sporto massimo di m 1,50, di costruzioni esistenti, alla condizione che detto sporto risulti arretrato di almeno m 2,00 dal confine stradale;

b porticati pubblici e d'uso pubblico;

c le stazioni di trasformazione e distribuzione delle reti dei servizi tecnologici primari pubblici e privati.

d – le canne fumarie, esistenti e nuove, esterne a fabbricati esistenti, per una profondità massima di cm 50,00.

31. Sono computabili, ai fini del raggiungimento delle distanze minime, gli spazi ciclo-pedonali e di parcheggio di proprietà privata, di cui sia convenzionata la cessione gratuita o l'asservimento all'uso pubblico, a favore dell'Ente comunale.

32. Le distanze minime indicate, per ciascuna zona, negli articoli seguenti, comprendono gli eventuali maggiori arretramenti indicati graficamente nelle tavole e nelle schede di Piano e quelli stabiliti da piani e programmi attuativi o di progetto esecutivo delle nuove strade, che sono prevalenti.

33. In tutte le aree, all'esterno del "centro abitato", come delimitato in attuazione del D.lgs. 30 aprile 1992 n. 285 "Codice della Strada" e successive modifiche e integrazioni (vedi tavola 7 – *Vincoli amministrativi*) la distanza minima degli edifici dal confine stradale non potrà essere inferiore alle distanze previste dallo stesso D.lgs. e dall'art 26 del vigente "*Regolamento di esecuzione e di attuazione del nuovo codice della strada*". Dette distanze saranno sempre prevalenti rispetto alle indicazioni grafiche contenute nelle tavole del Piano. Tale distanza può essere derogata all'interno di strumenti urbanistici attuativi e titoli abilitativi convenzionati, con l'eccezione di gronde e cornicioni, pensiline aggettanti e balconi, con uno sporto massimo di m 1,50 dalla **superficie coperta** delle nuove costruzioni.

34. La realizzazione di **locali interrati** è consentita alla condizione che venga comunque assicurata una loro distanza minima dalle strade pari a m 5,00. Tale distanza minima potrà essere ridotta a m 2,50 da controstrade pubbliche o di uso pubblico, subordinatamente alla stipula di una specifica convenzione o atto equipollente che assicuri all'Ente comunale la possibilità di realizzare eventuali ampliamenti del tracciato stradale.

Nei piani e programmi attuativi detta distanza minima dei vani interrati dalle strade potrà essere ridotta, alla condizione che l'estradosso del solaio loro so-

prastante risulti completamente compreso entro il profilo del suolo naturale di campagna, come definito al precedente art. 15.1.a.2, e che tale solaio risulti strutturalmente idoneo a sostenere il sovraccarico accidentale previsto dal D.M. 14 gennaio 2008 “*Norme tecniche per le costruzioni*” e successive modifiche e integrazioni, in relazione alla classificazione della strada antistante, come definita nel D.M 5 novembre 2011 “*Norme funzionali e geometriche per la costruzione delle strade*” e successive modifiche e integrazioni.

15.7 - Distanza dagli edifici (De)

35. E' la distanza minima, alle differenti quote, misurata in proiezione orizzontale-da pareti, di cui almeno una finestrata, di edifici antistanti.
36. E' consentita l'edificazione di un nuovo fabbricato o di un manufatto a esso assimilabile a distanza inferiore alla distanza minima, purché le pareti fronteggianti siano entrambe prive di aperture; le “luci”, descritte all'art. 901 del Codice civile, non sono considerate assimilabili ad aperture.
37. Si considerano fronteggianti le pareti che determinino un angolo inferiore a 90°; non si considerano le articolazioni della pianta degli edifici (*cavedii aperti*) la cui profondità sia inferiore a 2/3 della sua larghezza.
38. E' consentita l'edificazione di un nuovo fabbricato in aderenza a un fabbricato o a un manufatto a esso assimilabile preesistente, rispettandone gli allineamenti e l'altezza.
39. La distanza minima dagli edifici non si applica nel caso d'interventi assoggettati a piani e programmi attuativi approvati e nei centri storici.

15.8 – Locale interrato

40. Si definiscono interrati i locali e i vani interamente ricavati entro il profilo del suolo naturale di campagna, come definito al precedente art. 15.1.a.2; si considera comunque interrato un locale di cui almeno tre lati risultino completamente compresi entro il profilo del suolo naturale di campagna o di cui una sua porzione, non superiore al 30% del massimo ingombro piano-altimetrico dell'interrato, fuoriesca, per un massimo di m 1,00 misurata all'estradosso del solaio soprastante, dal profilo del suolo naturale. Tale elevazione dal profilo del suolo naturale di campagna potrà essere realizzata alla condizione che sia mantenuta una distanza dai confini e dalle strade di almeno m 5,00.

15.9 - Costruzioni accessorie

41. E' ammessa l'edificazione di fabbricati accessori di servizio, separati dagli edifici principali esistenti, ma catastalmente loro collegati da vincolo di pertinenza, destinati all'uso di deposito e ripostiglio, lavanderia, legnaia, serra e padiglione a servizio del giardino e/o dell'orto di pertinenza di edifici residenziali, vani per contenere gli impianti tecnici dei fabbricati come descritti al precedente art 15.3.g, e altri manufatti a questi assimilabili.
42. Dette costruzioni accessorie di servizio, che non devono in alcun modo consentire la permanenza costante di persone, sono escluse dal computo del volume e della superficie coperta complessivamente consentiti sul lotto edificabile, ma comunque deve essere assicurato il rispetto della loro distanza dai confini, dalle strade e dagli edifici.
43. Le costruzioni accessorie devono essere realizzate senza alterazione del suolo naturale di campagna.
44. Le costruzioni accessorie non possono disporre di superficie coperta superiore a m² 15,00 e altezza media interna superiore a m 2,40.
45. Per gli edifici costituiti da più unità immobiliari è concessa la realizzazione

di una costruzione accessoria unitaria, che disponga di **superficie coperta** non superiore a m² 30,00, alla condizione che la richiesta sia sottoscritta da tutti i proprietari dell'immobile.

46. E' ammessa l'edificazione di autorimesse, a servizio di fabbricati residenziali costruiti anteriormente al 9 aprile 1989, separate dall'edificio principale, ma catastalmente ad esso collegate da vincolo di pertinenzialità; dette autorimesse non possono disporre di **superficie lorda di pavimento** superiore a m² 20,00 e altezza media interna superiore a m 2,40.

47. Tutte le costruzioni accessorie devono essere realizzate in coerenza con i caratteri compositivi del fabbricato principale e con finiture esterne che ne assicurino il decoro; devono essere collocate preferibilmente in aderenza al fabbricato principale di cui costituiscono pertinenza o in aderenza ad altri fabbricati esistenti nel lotto o a questo confinanti o comunque a una distanza non inferiore a m 3,00 dal fabbricato principale; devono essere collocate preferibilmente in posizione discosta dalla vista da spazi pubblici e risultare occultate da specie vegetali.

48. Non è ammessa la realizzazione di costruzioni accessorie nei centri storici e in tutti gli ambiti agricoli.

49. I titoli abilitativi per la realizzazione di nuove costruzioni accessorie devono prevedere l'adeguamento degli accessori analoghi, eventualmente preesistenti, alle disposizioni delle presenti norme, in particolare per quanto riguarda il manto di copertura e le finiture esterne.

50. I titoli abilitativi per la realizzazione di nuove costruzioni accessorie devono acquisire il preventivo parere favorevole della Commissione per il paesaggio, che dovrà in particolare valutare la loro compatibilità dal punto di vista architettonico e dell'inserimento paesaggistico.

51. E' altresì ammessa la posa in opera a terra di manufatti prefabbricati in legno, di tipo accessorio, decorosamente realizzati, con **superficie coperta** non superiore a m² 4,00, altezza media interna non superiore a m 2,20 e nel rispetto delle vigenti disposizioni del Codice Civile.

52. Non è ammessa la realizzazione dei predetti manufatti prefabbricati in legno nelle zone A, mentre nelle zone B potrà essere consentita la posa in opera di un solo manufatto per ogni proprietà unitaria. All'esterno del perimetro del Tessuto Urbano Consolidato, come definito nella tavola n. 11 "*Previsioni di Piano*" del Documento di Piano, potrà essere consentita la posa in opera di un solo manufatto per ogni proprietà unitaria avente superficie complessiva superiore a m² 5.000,00.

art. 16**Lotto edificabile**

1. Per area o lotto edificabile deve intendersi l'area di pertinenza della costruzione, comprese le eventuali **fasce e zone di rispetto** e con esclusione delle sedi stradali e delle altre aree pubbliche, o asservite a usi diversi dall'edificazione, espressamente previste dal Piano con apposito simbologia grafica.
2. Nelle aree totalmente o parzialmente già edificate, le superfici computate per la determinazione dell'edificabilità consentita dal Piano, costituiscono l'area di pertinenza delle costruzioni sulle stesse realizzate. Dette aree non possono essere frazionate per la formazione di nuovi lotti, salvo che per la porzione eccedente l'area minima necessaria per la determinazione del **volume** del fabbricato esistente, computato come prescritto dalle presenti norme. Tale rapporto pertinenziale permane fino a una diversa disposizione normativa operata dal Piano.
3. L'Ente comunale può richiedere la trascrizione nei pubblici registri del sopra citato rapporto pertinenziale permanente, a cura e spese del proprietario; di tali vincoli istituisce apposito registro; detta trascrizione è obbligatoria per l'edificazione nelle aree agricole.
4. Ai fini della determinazione dell'edificabilità massima consentita, possono essere computate le aree da cedere all'Ente pubblico per la realizzazione di opere di **urbanizzazione primaria**, alla condizione che le stesse non risultino previste nel Piano dei Servizi.
5. Negli strumenti urbanistici attuativi sono computabili, ai fini del calcolo dell'edificabilità, le aree che vengono destinate a strade e servizi d'interesse generale, escluse le sedi stradali già esistenti o previste nel Piano dei Servizi.
6. Nel caso le aree di pertinenza comprendano proprietà diverse, dovrà essere ottenuto l'assenso, registrato e trascritto, all'asservimento delle superfici di proprietà diversa da quella del richiedente.
7. E' ammesso il trasferimento della capacità edificatoria tra lotti diversi contigui e con uguale classificazione urbanistica; di tale trasferimento deve essere effettuata la trascrizione nei pubblici registri a cura e spese del proprietario.
8. Nelle zone agricole é ammesso il trasferimento della capacità edificatoria tra aree diverse, con utilizzazione di tutti gli appezzamenti, anche non contigui, costituenti l'azienda, compresi quelli collocati entro i confini di Comuni contermini.

16.1 - Densità fondiaria

9. Per densità fondiaria s'intende il rapporto tra il **volume** edificabile e la superficie, come graficamente identificata dal Piano, del **lotto edificabile** alla quale esso é attribuito.
La densità fondiaria é espressa dal volume riferito all'unità di superficie e si esprime sinteticamente in m^3/m^2 .
10. Nella determinazione del **volume** realizzabile sul **lotto edificabile**, deve essere detratto quello attribuito a edifici già esistenti o ad altri edifici che, in precedenza, siano stati realizzati computando volumetricamente la superficie del lotto edificabile; tali volumi già utilizzati devono essere computati nel rispetto delle modalità indicate nelle presenti norme.
11. Per alcuni **lotti edificabili**, meglio identificati negli elaborati grafici e nelle norme seguenti, é previsto un **volume** definito massimo utilizzabile, indipendentemente dalla superficie reale al quale esso é attribuito.

16.2 - Rapporto di copertura

12. Per rapporto di copertura s'intende il rapporto fra la **superficie coperta** o

copribile da edifici e la superficie, come graficamente identificata dal P.G.T., del **lotto edificabile**, al di sopra del piano di campagna, alla quale esso é attribuito. Il rapporto di copertura é espresso sinteticamente in m^2/m^2 .

13. Nella determinazione della **superficie coperta** realizzabile sul **lotto edificabile**, deve essere detratta quella attribuita a edifici già esistenti o ad altri edifici che, in precedenza, siano stati realizzati computando la loro superficie coperta sulla superficie del lotto edificabile; tali **superfici coperte** già utilizzate devono essere computate nel rispetto delle modalità indicate nelle presenti norme.

art. 17

Urbanizzazione

17.1 Urbanizzazione primaria

1. Si considerano servizi di urbanizzazione primaria, con riferimento all'art. 4 della Legge 29 settembre 1964, n.847 e al terzo comma dell'art. 44 della Legge regionale 11 marzo 2005, n. 12 e successive modifiche e integrazioni, i servizi e le opere di tipo infrastrutturale e che rendono possibile la trasformazione a fini edificatori del suolo e l'uso degli edifici, pertanto:

a - la rete dei servizi tecnologici canalizzati:

acquedotto, fognatura, gas, energia elettrica, telecomunicazioni, e relative stazioni di trasformazione e distribuzione; illuminazione pubblica;

b - le strade, le piazze e i **percorsi ciclo-pedonali** occorrenti per accedere agli immobili;

c - le aree di sosta degli autoveicoli e i relativi spazi di accesso e manovra, in ragione di almeno m^2 12,00 ogni m^2 100,00 di **superficie lorda di pavimento**

realizzata; le aree di sosta degli autoveicoli e i relativi spazi di accesso e manovra, a servizio delle aree a destinazione d'uso industriale e artigianale, in ragione di almeno m^2 3,00 ogni m^2 100,00 di **superficie lorda di pavimento**

realizzata e comunque di almeno un posto auto pubblico.

Sono esclusi da detti computi i parcheggi di servizio privato alla costruzione previsti dall'art.41 sexies della legge urbanistica 17 agosto 1942 n.1150 e successive modifiche e integrazioni, modificato dall'art. 2 della legge 24 marzo 1989, n.122;

d - gli spazi di verde attrezzato a servizio diretto dei servizi/opere di urbanizzazione primaria e delle abitazioni: in ragione di almeno m^2 5,00 ogni m^2 100,00 di **superficie lorda di pavimento** realizzata.

17.2 Urbanizzazione secondaria

2. Si considerano servizi di urbanizzazione secondaria, con riferimento all'art. 44 della Legge 22 ottobre 1971, n. 865 e al quarto comma dell'art. 44 della Legge regionale 11 marzo 2005, n. 12 e successive modifiche e integrazioni, i servizi e le opere che, in quota parte, rendono possibile la vita comunitaria e pertanto tutti i servizi d'interesse generale identificati nel Piano dei Servizi.

3. L'entità di tali servizi di urbanizzazione secondaria è stata desunta dagli indirizzi contenuti nel Documento di Piano e la relativa quantità e qualità è stata determinata nel Piano dei Servizi.

4. Nell'ambito degli strumenti urbanistici attuativi, di cui al precedente art. 7, commi 7.1 e 7.2, le aree necessarie per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria, di cui ai precedenti commi 17.1.c - 17.1.d, sono comprese nella cessione di aree dovuta per la realizzazione delle opere di urbanizzazione secondaria.

5. Per ciascuna attività consentita sul territorio comunale sono di seguito definite, per la realizzazione dei servizi di urbanizzazione secondaria, le seguenti quantità minime di superficie necessaria per l'esecuzione delle relative opere:

a - residenza

Nell'ambito degli strumenti urbanistici attuativi, di cui al precedente art. 7, commi 7.1 e 7.2, le aree necessarie alla realizzazione dei servizi di urbanizzazione secondaria dovranno essere cedute gratuitamente, o asservite comunque all'uso pubblico, nella quantità minima di m^2 /abitante 28,00.

b – attività industriali e artigianali

Nell'ambito degli strumenti urbanistici attuativi di cui al precedente art. 7, commi 7.1 e 7.2, le aree necessarie alla realizzazione dei servizi di urbanizza-

zione secondaria dovranno essere cedute gratuitamente, o asservite comunque all'uso pubblico, in quantità minima non inferiore al 10% della superficie del **lotto edificabile** e comunque in quantità non inferiore al 10% della **superficie lorda di pavimento** di ogni unità immobiliare.

c – attività commerciali, direzionali, ricettive, di ristorazione e di ristoro, ludiche, ricreative e per il benessere della persona, attività private di servizio

Nell'ambito degli strumenti urbanistici attuativi di cui al precedente art. 7, commi 7.1 e 7.2, le aree necessarie alla realizzazione dei servizi di urbanizzazione secondaria dovranno essere cedute gratuitamente, o asservite comunque all'uso pubblico, nelle seguenti quantità minime:

c.1 – per la tipologia commerciale degli esercizi di vicinato, le attività direzionali, ricettive, di ristorazione e di ristoro, le attività ludico-ricreative e per il benessere della persona, le attività private di servizio e le attività a queste assimilabili: 50% della **superficie lorda di pavimento** di ogni unità immobiliare, superficie da destinare interamente a parcheggio;

c.2 – per la tipologia commerciale delle medie strutture di vendita con superficie di vendita inferiore a m² 800,00; le attività direzionali, ricettive, di ristorazione e di ristoro, le attività ludico-ricreative e per il benessere della persona, con superficie inferiore a m² 800,00: 100% della **superficie lorda di pavimento** di ogni unità immobiliare, di cui almeno il 70% di detta superficie destinata a parcheggio;

c.3 – per la tipologia commerciale delle medie strutture di vendita con superficie di vendita compresa tra m² 800,00 e m² 2.500,00, le attività direzionali, ricettive, di ristorazione e di ristoro, le attività ludico-ricreative e per il benessere della persona, con superficie compresa tra m² 800,00 e m² 2.500,00: 150% della **superficie lorda di pavimento** di ogni unità immobiliare, di cui almeno il 100% di detta superficie destinata a parcheggio.

c.4 – per la tipologia commerciale delle grandi strutture di vendita, con superficie superiore a m² 2.500,00, le attività direzionali, le attività ludico-ricreative e per il benessere della persona a queste assimilabili: 200% della **superficie lorda di pavimento** di ogni unità immobiliare, di cui almeno il 150% di detta superficie destinata a parcheggio.

17.3 Modalità attuative

6. Le aree necessarie alla realizzazione dei servizi di **urbanizzazione primaria** e secondaria dovranno essere cedute gratuitamente o asservite comunque all'uso pubblico con le modalità indicate dall'art. 47 della legge regionale 11 marzo 2005, n. 12 e successive modifiche e integrazioni; tali aree dovranno inoltre disporre di caratteristiche morfologiche e distributive che ne assicurino la piena funzionalità urbanistica e ambientale allo scopo.

7. In attuazione del primo comma – lettera a) dell'art. 46 della legge regionale 11 marzo 2005, n. 12, e successive modifiche e integrazioni è facoltà dell'Ente comunale consentire la monetizzazione di dette aree di urbanizzazione.

8. Il recupero di vani e locali seminterrati esistenti, di cui alla legge regionale 10 marzo 2017, n. 7 "*Recupero dei vani e locali seminterrati esistenti*" comporta in ogni caso incremento del carico urbanistico, pertanto è assoggettato al reperimento delle aree di **urbanizzazione primaria e secondaria**, secondo le quantità prescritte negli artt. 17.1 e 17.2; è facoltà dell'Ente comunale consentire la monetizzazione di dette aree di urbanizzazione.

9. La misurazione delle superfici di parcheggio somma gli stalli di sosta e le relative aree di accesso e manovra, con esclusione di eventuali rampe, per una quantità minima di m² 12,50 e massima di m² 25,00 per ogni posto auto.

10. Le opere di urbanizzazione primaria e secondaria dovranno essere realizzate con modalità esecutive atte ad assicurare una qualità, per ciascuna tipologia di servizio, corrispondente a quella media determinata nel Piano dei Servizi per gli analoghi servizi già esistenti.

TITOLO V - Interventi edilizi

art. 18 Destinazione d'uso

1. Per destinazione d'uso di un immobile si intende quanto disciplinato dall'art. 51, primo comma, della legge regionale 11 marzo 2005, n. 12 e successive modifiche e integrazioni.
2. La destinazione d'uso di un immobile è determinata nel relativo titolo abilitativo per la realizzazione dell'intervento edilizio; nel caso di sua mancata determinazione o in assenza di tale titolo, la stessa è desunta dalla classificazione catastale attribuita al momento del primo accatastamento, solo in sua assenza da altri documenti probatori.
3. La destinazione d'uso, legittimamente consolidata in un immobile, è consentita anche nel caso detto uso risulti in contrasto con le destinazioni d'uso ammesse nell'area, per la sua conservazione sono però consentite solamente le opere di manutenzione ordinaria e straordinaria.
4. I mutamenti di destinazione d'uso, anche in assenza di opere edilizie, sono disciplinati dall'art. 52, della legge sopra citata; nel caso di mutamenti di destinazione d'uso, sono ammesse solo le destinazioni consentite nel relativo ambito territoriale.
5. Nel caso di localizzazione di destinazioni d'uso non specificatamente elencate nelle disposizioni seguenti, i nuovi usi potranno essere assimilati per analogia a quelli sotto elencati, alla condizione però che producano medesimi effetti ambientali sul territorio, sulla circolazione stradale e il fabbisogno di servizi d'interesse generale, in particolare di parcheggi.
6. Ai sensi del secondo comma dell'art. 51 della legge regionale sopra citata, le presenti norme indicano i casi nei quali i mutamenti di destinazione d'uso di immobili comportano la necessità d'integrazione delle aree e delle attrezzature pubbliche; tali integrazioni sono in ogni caso prescritte nell'ambito di strumenti urbanistici attuativi (P.I.I., S.U.A.P., P.A., ecc....) di cui al precedente art. 7.
7. Nel P.G.T. sono state individuate, come compatibili con le caratteristiche del territorio comunale e conseguentemente consentibili, le seguenti categorie principali di destinazioni d'uso e le loro articolazioni:

a – residenza:

b - attività agricola:

colture agricole e orto-floro-vivaistiche; colture boschive; allevamenti a carattere produttivo; allevamenti a carattere intensivo; allevamenti a carattere famigliare; attività produttive di tipo agricolo (*caseifici, ecc...*); attività di conservazione dell'ambiente naturale; agriturismo; abitazioni agricole.

La costruzione di nuove abitazioni, ai sensi dell'art. 59, secondo comma, della legge regionale 11 marzo 2005, n. 12 e successive modifiche e integrazioni, è ammessa solo nel caso le esigenze abitative non possano essere soddisfatte mediante il recupero dei fabbricati esistenti.

c - attività industriali e artigianali:

industria; artigianato produttivo; artigianato di servizio; magazzini e depositi, anche a cielo aperto; attività di logistica e autotrasporto in genere; attività direzionali finalizzate alla gestione e allo sviluppo dell'attività produttiva; attività espositive e di commercializzazione dei prodotti; alloggio dell'imprenditore o di custodia e alloggi temporanei per il personale dipendente; asilo nido aziendale.

c.1 – Le attività direzionali finalizzate alla gestione e allo sviluppo dell'attività

produttiva (*uffici, attività di ricerca, ecc...*) e le attività espositive o di commercializzazione dei prodotti possono disporre ciascuna di una **superficie lorda di pavimento** non superiore al 15% della **superficie lorda di pavimento** complessiva dell'attività principale.

c.2 – Le attività produttive che hanno per oggetto prevalente la fabbricazione di merci ingombranti, non facilmente amovibili e a consegna differita (mobili - ci, legnami, materiali edili e simili), possono disporre ciascuna di una superficie destinata ad attività espositive e di commercializzazione dei prodotti pari alla **superficie lorda di pavimento** complessiva dell'attività principale e comunque non superiore a m² 2.500.

c.3 – L'alloggio dell'imprenditore o di custodia è consentito esclusivamente ad attività che dispongano di una **superficie lorda di pavimento** uguale o superiore a m² 650,00; il frazionamento di attività produttive preesistenti alla data di adozione della prima Variante al P.G.T. non dà diritto alla realizzazione di nuovi alloggi. L'alloggio dell'imprenditore o di custodia può disporre di una **superficie lorda di pavimento** massima di m² 150,00; detto alloggio deve essere realizzato contestualmente o posteriormente al completamento dei fabbricati destinati all'attività principale, deve essere integrato, anche architettonicamente, nei fabbricati destinati all'attività e assoggettato a vincolo di pertinenzialità permanente, regolarmente registrato e trascritto. Per imprenditore si intende il soggetto che conduce l'attività principale.

c.4 – Gli alloggi temporanei per il personale dipendente possono disporre di una **superficie lorda di pavimento** complessiva non superiore al 15% della **superficie lorda di pavimento** complessiva dell'attività principale e comunque di una superficie massima complessiva non superiore a m² 500,00;

c.5 – Per artigianato di servizio si intendono tutte le attività di tipo artigianale non molesto, con **superficie lorda di pavimento** non superiore a m² 250,00, che non svolgono reali funzioni produttive, ma di servizio alla residenza e alla persona e non provocano problemi particolari di traffico, non producono emissioni moleste o nocive di qualsiasi tipo, non sono comprese nell'elenco delle industrie insalubri di prima classe, di cui alle vigenti disposizioni di legge, non risultano in contrasto con la vigente classificazione acustica del territorio.

d – attività commerciali: (vedi successivo art. 19)

esercizi di vicinato con superficie di vendita non superiore a m² 250; medie strutture con superficie di vendita compresa tra m² 250 e m² 2.500; grandi strutture con superficie di vendita superiore a m² 2.500; depositi e magazzini per il commercio all'ingrosso; impianti di distribuzione carburanti (vedi successivo art. 45); alloggio dell'imprenditore o di custodia.

d.1 – L'alloggio dell'imprenditore o di custodia è consentito esclusivamente a servizio di medie strutture di vendita, con superficie superiore a m² 800,00, e grandi strutture di vendita; può disporre di una **superficie lorda di pavimento** massima di m² 150,00; detto alloggio deve essere realizzato contestualmente o posteriormente al completamento dei fabbricati destinati all'attività principale, deve essere integrato, anche architettonicamente, nei fabbricati destinati all'attività e assoggettato a vincolo di pertinenzialità permanente, regolarmente registrato e trascritto. Per imprenditore si intende il soggetto che conduce l'attività principale.

e - attività direzionali:

uffici in genere; sedi aziendali; studi professionali; sportelli bancari; agenzie assicurative e attività assimilabili; attività di ricerca.

f - attività ricettive, di ristorazione e di ristoro (esercizi per la somministrazione al pubblico di alimenti e bevande):

attività ricettive alberghiere, comprensive di alloggio dell'imprenditore o di custodia, e strutture ricettive non alberghiere, di cui alla legge regionale 1 ottobre 2015, n. 27 e successive modifiche e integrazioni; attività commerciali di ristorazione (*ristoranti, tavole calde, mense, ecc....*); attività commerciali di ristoro (*bar, chioschi, ecc...*).

f.1 – L'alloggio dell'imprenditore o di custodia, può disporre di una **superficie lorda di pavimento** massima di m² 150,00; detto alloggio deve essere realizzato contestualmente o posteriormente al completamento dei fabbricati destinati all'attività principale, deve essere integrato, anche architettonicamente, nei fabbricati destinati all'attività e assoggettato a vincolo di pertinenzialità permanente, regolarmente registrato e trascritto. Per imprenditore si intende il soggetto che conduce l'attività principale.

g - attività ludiche, ricreative e per il benessere della persona:

discoteche e sale da ballo; sale per giochi e scommesse; palestre e centri sportivi privati; servizi privati per la cura e il benessere della persona (*centri estetici, saune, ecc...*); alloggio dell'imprenditore o di custodia.

g.1 – L'alloggio dell'imprenditore o di custodia è consentito esclusivamente a servizio di attività con superficie superiore a m² 1.000,00; può disporre di una **superficie lorda di pavimento** massima di m² 150,00; detto alloggio deve essere realizzato contestualmente o posteriormente al completamento dei fabbricati destinati all'attività principale, deve essere integrato, anche architettonicamente, nei fabbricati destinati all'attività e assoggettato a vincolo di pertinenzialità permanente, regolarmente registrato e trascritto. Per imprenditore si intende il soggetto che conduce l'attività principale.

h - attività private di servizio: (non disciplinate nel Piano dei Servizi):

attività private che offrono servizi d'interesse generale alla comunità locale: servizi culturali e per il tempo libero (*teatri e cinema, gallerie d'arte, circoli privati e attività a questi assimilabili, ecc...*); servizi per l'istruzione (*scuole private di ogni ordine e grado, centri per la formazione permanente, ecc...*); servizi sanitari (*gabinetti e laboratori medici, farmacie, ecc...*); servizi sociali (*sedi di partito, sedi sindacali e di associazioni, locali di riunione, ecc...*); attività funerarie; servizi tecnologici (*impianti privati per la produzione o la trasformazione dell'energia, impianti per il trattamento dei reflui e dei rifiuti, ecc...*); altre attività a queste assimilabili.

i - servizi d'interesse generale: (disciplinati nel Piano dei Servizi):

servizi di tipo infrastrutturale (*viabilità e trasporti pubblici, reti e impianti tecnologici, ecc...*), servizi d'interesse generale (*servizi amministrativi, culturali e per il tempo libero, edilizia sociale, istruzione, militari, religiosi, sanitari, sociali, sportivi e ricreativi, per il trasporto, tecnologici, ecc...*), servizi d'interesse generale a prevalente fruizione sovra comunale (*servizi amministrativi, assistenziali, culturali e per il tempo libero, istruzione, militari, sanitari, sportivi e ricreativi, per il trasporto, tecnologici,*).

art. 19

Attività commerciali

1. Richiamato il D.lgs. 31 marzo 1998, n. 114 e la legge regionale 2 febbraio 2010 - n. 6 “*Testo unico delle leggi regionali in materia di commercio e fiere*” e successive modifiche e integrazioni, alle cui disposizioni le presenti norme fanno riferimento, di seguito sono citate le tipologie degli esercizi distributivi ammissibili sul territorio comunale:

a - esercizio di vicinato: esercizio avente superficie di vendita non superiore a m² 250;

b - media struttura di vendita: esercizio avente una superficie di vendita superiore a m² 250, ma inferiore a m² 2.500;

c - grande struttura di vendita: esercizio avente una superficie di vendita superiore a m² 2.500, nel quale più esercizi commerciali sono inseriti in una struttura a destinazione specifica e usufruiscono di infrastrutture comuni e spazi di servizio gestiti unitariamente.

2. Nei diversi ambiti in cui è suddiviso il territorio comunale sono consentite le tipologie distributive previste nei successivi articoli, che disciplinano le destinazioni d'uso ammissibili in ciascuno.

Tessuto urbano consolidato a uso prevalentemente residenziale e per servizi

Negli ambiti territoriali **A, B2, B3, B5, B6**, sono ammessi, limitatamente ai piani terra dei fabbricati, esclusivamente gli esercizi di vicinato, a eccezione dei locali in cui risultino già operanti, alla data di adozione del P.d.R., medie strutture di vendita.

L'ampliamento di medie strutture di vendita preesistenti non è consentito negli ambiti territoriali A.

Negli ambiti del tessuto urbano consolidato, a uso prevalentemente residenziale e per servizi, non sono mai ammesse le grandi strutture di vendita, descritte al precedente comma 1.

Gli immobili dovranno disporre dei **parcheggi privati** pertinenziali, di cui al successivo art. 21;

Considerato l'impianto urbanistico del tessuto consolidato a uso prevalentemente residenziale e per servizi, particolarmente nelle aree di antica formazione, la condizione della disponibilità dei **parcheggi privati** pertinenziali è estesa anche agli ambiti di trasformazione urbana interessati da interventi di *f*) ristrutturazione urbanistica, di cui all'art. 27 della L.r. n. 12/2005 e successive modifiche e integrazioni.

Tessuto urbano consolidato a uso prevalentemente produttivo e terziario

Negli ambiti territoriali **D1, D2, D2.2, D6** sono ammessi esclusivamente gli esercizi di vicinato, a eccezione dei locali in cui risultino già operanti, alla data di adozione del P.d.R., medie strutture di vendita.

Negli ambiti territoriali **D2.1** (in presenza di riconversione delle attività esistenti), sono ammessi, oltre agli esercizi di vicinato, anche nuove medie strutture di vendita.

Negli ambiti territoriali **D3**, sono ammesse le medie strutture di vendita, esclusivamente nei locali in cui risultino già operanti, alla data di adozione del P.d.R..

Negli ambiti territoriali **D4**, sono ammesse tutte le tipologie degli esercizi distributivi; gli esercizi distributivi di tipologia: *b*) medie strutture di vendita, *c*)

grandi strutture di vendita, descritti al precedente comma 1, sono ammessi limitatamente ai locali in cui risultino già operanti, alla data di adozione del P.d.R..

4. Negli ambiti territoriali **D4.1**, oltre agli impianti di distribuzione dei carburanti, sono ammessi esclusivamente gli esercizi di vicinato, a eccezione dei locali in cui risultino già operanti, alla data di adozione del P.d.R., medie strutture di vendita.

Gli immobili dovranno disporre dei **parcheggi privati** pertinenziali, di cui al successivo art. 21, e dei necessari servizi/opere di urbanizzazione, di cui al precedente articolo 17.

Altri ambiti territoriali

5. Negli ambiti territoriali **B7, D2.1** (in assenza di riconversione delle attività esistenti), **D5, PP, E1, E2, E3, E4, E5, E6, E7**, non è consentito l'insediamento di attività commerciali.

6. Negli ambiti **PE** sono ammesse le tipologie distributive previste nei relativi strumenti urbanistici attuativi.

Urbanizzazione

7. Negli ambiti territoriali **B1, B2, B3, B4, B5, B6, D1, D2, D2.2, D6, D3**, gli interventi di ampliamento di medie strutture di vendita già operanti, alla data di adozione del P.d.R. e non costituenti aggregazione di unità immobiliari commerciali preesistenti, comportano la necessità del reperimento delle aree di urbanizzazione, di cui al precedente articolo 17.

8. Negli ambiti territoriali **D2.1** (in presenza di riconversione delle attività esistenti), gli interventi, assoggettati alla preventiva approvazione di strumento urbanistico attuativo, di cui al precedente art. 7, comportano la necessità del reperimento delle aree di urbanizzazione, di cui al precedente articolo 17.

Negli ambiti territoriali **D4**, gli interventi di *d)* ristrutturazione edilizia complessiva dell'unità immobiliare, *e)* nuova costruzione - *sub: 1, 7bis, f)* ristrutturazione urbanistica, di cui all'art. 27 della L.r. n. 12/2005, delle medie strutture di vendita e delle grandi strutture di vendita esistenti; di realizzazione di nuove medie strutture di vendita o di ampliamento di medie strutture di vendita già operanti, comportano la necessità del reperimento delle aree di urbanizzazione, di cui al precedente articolo 17.

In attuazione delle disposizioni di cui al citato articolo 17, l'insediamento di nuove medie strutture di vendita è ammesso esclusivamente nell'ambito di **strumenti di programmazione negoziata** e dei **piani attuativi**, di cui al precedente art. 7.

art. 20

Attività funebri

1. Le attività e servizi funebri, di cui all'art. 8 della legge regionale 18 novembre 2003, n. 22 e successive modifiche e integrazioni, sono consentite in ogni zona, nel rispetto della norme sanitarie, della dignità e delle diverse convinzioni religiose e culturali di ogni persona.
2. In attuazione delle disposizioni impartite al precedente articolo 17, l'insediamento di nuove attività o l'ampliamento di strutture già esistenti, è sempre subordinato alla verifica della dotazione delle aree necessarie alla realizzazione dei servizi/opere di urbanizzazione e all'eventuale loro adeguamento.
3. Le sale del commiato, di cui all'art. 4 della legge regionale citata, considerata la particolare criticità della funzione e l'afflusso costante di persone generato, sono consentite, nel rispetto dell'art. 42 del Regolamento regionale 9 novembre 2004, n. 6 e successive modifiche e integrazioni, oltre che nelle **zone di rispetto cimiteriale**, alla condizione che dispongano dei seguenti requisiti:
 - distanza da strutture sanitarie, strutture socio-sanitarie, strutture socio-assistenziali e da strutture scolastiche primarie, sufficiente a impedire una relazione visuale diretta o comunque un'interferenza con i principali percorsi d'accesso alle stesse;
 - collocazione nel contesto urbano idonea ad assicurare il rispetto dei dolenti, ma anche a evitare ogni interferenza con le attività esistenti, in particolare la residenza, le attività commerciali e direzionali, le attività ricettive, di ristorazione e di ristoro, le attività ludiche, ricreative e per il benessere della persona, i servizi d'interesse generale;
 - accessibilità diretta dalla viabilità pubblica e tale da evitare problemi di traffico;
 - dotazione di parcheggi privati, di tipo pertinenziale, non inferiore a 10 posti auto;
 - disponibilità di locali igienicamente idonei e decorosamente allestiti, collocati in un fabbricato adeguatamente mantenuto.

art. 21**Parcheggi privati**

1. Tutte le nuove costruzioni devono essere dotate di spazi di parcheggio o autorimessa di servizio privato nelle quantità minime stabilite dall'art. 41 sexies della legge urbanistica 17 agosto 1942 n. 1150 e successive modifiche e integrazioni, modificato dall'art. 2 della legge 24 marzo 1989, n. 122 e nel rispetto degli artt. 66, 67, 68, 69 della legge reg. n. 12/2005 e successive modifiche e integrazioni.
2. La misurazione di dette superfici assomma gli stalli di sosta e le relative aree di accesso e manovra, con esclusione di eventuali rampe, per una quantità minima di m² 12,50 e massima di m² 25,00 per ogni posto auto.
3. Per le attività consentite sul territorio comunale sono di seguito specificate, per la realizzazione dei parcheggi privati, le seguenti modalità applicative:

a - residenza:

ogni alloggio deve disporre di almeno un posto auto; tale quantità minima deve essere reperita anche per gli interventi di recupero del patrimonio edilizio (interventi: d) ristrutturazione edilizia, e) nuova costruzione, f) ristrutturazione urbanistica, di cui all'art. 27 della L.r. n. 12/2005 e successive modifiche e integrazioni), nel caso in cui questi comportino un incremento delle unità immobiliari preesistenti, ma limitatamente alle sole nuove unità, comportando queste un sovraccarico urbanistico dell'area.

b – altre attività:

Ai soli fini della determinazione delle quantità minime di spazi di parcheggio stabilite dall'art. 41 sexies della legge urbanistica 17 agosto 1942 n. 1150 e successive modifiche e integrazioni, il volume di un fabbricato è determinato moltiplicando la superficie lorda di pavimento complessiva, calcolata con le modalità descritte all'art. 15.3, per l'altezza convenzionale di m 3,00, indipendentemente dalla maggiore o minore altezza di piano o di interpiano reale o prevista.

b.1 – Ogni alloggio dell'imprenditore o di custodia, ove previsto, deve comunque disporre di almeno un posto auto. Detta quantità minima deve essere reperita anche per gli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente (interventi: d) ristrutturazione edilizia, e) nuova costruzione, f) ristrutturazione urbanistica, di cui all'art. 27 della L.r. n. 12/2005 e successive modifiche e integrazioni) e di modificazione della destinazione d'uso.

b.2 – Le attività alberghiere devono disporre di almeno un posto auto per ogni camera e di almeno un posto auto per l'alloggio dell'imprenditore o di custodia, ove previsto. Dette quantità minime devono essere reperite anche per gli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente (interventi: d) ristrutturazione edilizia, e) nuova costruzione, f) ristrutturazione urbanistica, di cui all'art. 27 della L.r. n. 12/2005 e successive modifiche e integrazioni) e di modificazione della destinazione d'uso.

b.3 – Le nuove attività commerciali di ristorazione e ristoro (esercizi per la somministrazione al pubblico e di alimenti e bevande), ad eccezione delle attività già previste all'interno di piani attuativi realizzati, devono essere dotate di spazi di parcheggio in misura pari al 100% della superficie di vendita. Qualora non sia dimostratamente possibile assicurare dette dotazioni minime per mancata disponibilità di spazi idonei, le stesse potranno essere soddisfatte assicurando, nelle ore di apertura dell'esercizio, la disponibilità di aree limitrofe idonee nel raggio di m 50,00.

4. Qualora non sia dimostratamente possibile assicurare dette dotazioni mi-

nime per mancata disponibilità di spazi idonei, le stesse potranno essere soddisfatte assoggettando a vincolo pertinenziale gli immobili di cui all'art. 66 della legge reg. n. 12/2005 e successive modifiche e integrazioni, oppure avvalendosi della facoltà di versamento di una somma pari al costo di acquisizione dell'area necessaria e al costo di costruzione per m² di spazio dei parcheggi da reperire. Tali somme saranno obbligatoriamente destinate dall'Ente comunale alla realizzazione di parcheggi.

5. Le aree private a parcheggio, con esclusione di quelle comprese nell'ambito del "centro storico", dovranno avere pavimentazioni drenanti ed essere sempre alberate con specie d'alto fusto, in ragione di almeno un albero ogni m² 50,00 di superficie; la scelta e l'impianto delle specie vegetali, utilizzate per la sistemazione del verde, dovrà tener conto delle disposizioni esecutive impartite al successivo art. 26.

6. E' ammessa la realizzazione di autorimesse interrato, alla condizione che sia garantita una copertura di terreno coltivo, di spessore pari almeno a 0,50, utile per la messa a dimora di specie locali arboree ed arbustive.

9. E' altresì consentita, a protezione degli stalli di sosta, la realizzazione di pergolati, in metallo o in legno, con copertura realizzata con maglia antigrandine rivestita da vegetazione rampicante, con altezza non superiore a m. 2,40 e distanza dai confini di proprietà non inferiore a m 1,50.

art. 22

Recupero del patrimonio edilizio esistente d'interesse storico

1. Sono ammessi gli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente d'interesse storico e artistico secondo le modalità d'intervento definite ai commi: a) manutenzione ordinaria, b) manutenzione straordinaria, c) restauro e risanamento conservativo, di cui all'art. 27 della L.r. n. 12/2005, per quanto non in contrasto con l'art. 3 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e successive modifiche e integrazioni.
2. Gli interventi di ristrutturazione edilizia e di ampliamento, di cui al medesimo art. 27, sono consentiti alla condizione che non comportino la demolizione totale o parziale dell'organismo edilizio e la sua successiva ricostruzione e subordinatamente all'acquisizione del parere della Commissione per il Paesaggio, che potrà richiedere ricerche d'archivio e/o saggi preventivi.
3. Al fine della tutela e del ripristino delle caratteristiche architettoniche e paesaggistiche della tradizione costruttiva locale, in tutti gli interventi urbanistici e edilizi deve essere prevista la salvaguardia o il ripristino degli elementi costruttivi e stilistici d'interesse storico, architettonico e paesaggistico, con modalità analoghe a quelle consolidate nella tradizione costruttiva locale (vedi Piano del paesaggio – allegato: *"Manuale tipologico degli elementi edilizi tradizionali"*); in particolare tutti gli interventi edilizi devono rispettare le prescrizioni cui al successivo art. 31, *"Norme generali di tutela"* commi 12 e 13.
4. Per gli edifici e i manufatti esistenti, compresi entro il perimetro dei centri storici, dovranno essere rispettate le disposizioni di cui all'art. 31 delle presenti norme.
5. Per tutti gli altri edifici e manufatti esistenti, esterni al perimetro dei centri storici, ma identificati con apposita simbologia negli elaborati grafici del Piano, dovranno essere rispettate le disposizioni del presente articolo.
6. Tutti i manufatti edilizi storici esistenti: elementi decorativi e cortine murarie d'interesse storico-paesaggistico, pavimentazioni in pietra o ciottoli, ecc..., indicati nelle tavole grafiche con appositi simboli e nelle schede di rilevazione dei fabbricati storici, dovranno essere attentamente conservati.
Gli elaborati di progetto (grafici e fotografici) dovranno documentare adeguatamente i luoghi, i manufatti, i materiali e le modalità esecutive esistenti e previste.
7. L'accidentale ritrovamento di reperti d'interesse storico, architettonico e artistico, nel corso degli interventi edilizi, comporta la loro interruzione e l'obbligo di immediata segnalazione del ritrovamento all'Ente comunale. La ripresa dei lavori potrà avvenire solo posteriormente alla valutazione del ritrovamento da parte dell'Ente competente, che potrà impartire specifiche disposizioni per la conservazione e la salvaguardia dei reperti.

art. 23

Recupero abitativo dei sottotetti esistenti

1. Per gli spazi che godono delle condizioni descritte dall'art. 63 della legge regionale n. 12/2005 e successive modifiche e integrazioni è consentito il recupero a fini abitativi, nel rispetto delle disposizioni seguenti:
 - a** - non è consentita la sopraelevazione dei fabbricati qualificati bene culturale, ai sensi dell'art. 10 del Decreto lgs. 22 gennaio 2004, n. 42 e successive modifiche e integrazioni, o comunque identificati nella tavola n. 8, come edifici d'interesse storico, artistico e paesaggistico.
 - b** - non è consentita la sopraelevazione dei fabbricati entro il perimetro dei centri storici e per gli altri edifici di interesse storico e artistico, identificati negli elaborati grafici del Piano, in quanto l'*altezza* esistente costituisce altezza di zona.

c - per tutti gli altri edifici è consentita la sopraelevazione fino al raggiungimento delle altezze interne di cui al sesto comma dell'art. 63 sopra citato; è sempre consentita la sopraelevazione degli edifici esistenti a un solo piano, con esclusione del patrimonio edilizio esistente d'interesse storico e artistico, fino al raggiungimento delle altezze interne di cui al sesto comma dell'art. 63 sopra citato.

d - per quanto attiene alla dotazione di parcheggi privati devono essere rispettate le disposizioni di cui al precedente art. 21 delle presenti norme;

e - tutti gli interventi devono comunque avvenire nel rispetto delle disposizioni contenute nell'art. 64 della legge regionale n. 12/2005 e successive modifiche e integrazioni.

art. 24

Contenimento consumi energetici

1. Nello studio dei nuovi insediamenti edilizi si dovrà tenere in particolare conto il "parametro energia"; pertanto gli strumenti urbanistici attuativi dovranno basare le scelte sull'analisi della morfologia del sito e del suo microclima; il progetto dovrà privilegiare le esposizioni, le tipologie edilizie e le tecniche costruttive di tipo passivo e attivo che possono favorire il risparmio energetico.
2. Tutti gli interventi, previsti dalle vigenti norme di legge in deroga alle disposizioni contenute nelle presenti norme di attuazione, finalizzati a favorire una migliore gestione energetica del patrimonio edilizio, sono ammessi compatibilmente con il rispetto delle caratteristiche architettoniche dei fabbricati, se paesaggisticamente compatibili e qualora sia tecnicamente dimostrato, attraverso un accurato calcolo analitico di tipo tecnico, il beneficio energetico di cui godrà l'edificio.

art. 25

Impermeabilizzazione del suolo e prevenzione esposizioni al gas radon

1. In tutte le aree a **destinazione d'uso** principale residenziale, nel caso di nuove edificazioni, di aumento della **superficie coperta** di costruzioni esistenti, di costruzione di **locali interrati** esterni alla proiezione orizzontale degli edifici, anche se il progetto prevede riporti di terra sopra di essi e nuova vegetazione, di piscine e altre attrezzature che prevedano l'impermeabilizzazione del suolo, deve essere mantenuta permeabile alle acque meteoriche una percentuale del **lotto edificabile** o dell'ambito edificatorio assoggettato a piani o programmi attuativi non inferiore al 30%.
2. In tutte le aree a **destinazione d'uso** principale produttiva e terziaria, nel caso di nuove edificazioni, di aumento della **superficie coperta** di costruzioni esistenti, di costruzione di **locali interrati** esterni alla proiezione orizzontale degli edifici, anche se il progetto prevede riporti di terra sopra di essi e nuova vegetazione, e altre attrezzature che prevedano l'impermeabilizzazione del suolo, deve essere mantenuta permeabile alle acque meteoriche una percentuale del **lotto edificabile** o dell'ambito edificatorio assoggettato a piani o programmi attuativi non inferiore al 15%.
3. L'area da conservare permeabile s'intende al netto anche delle superfici riservate a passaggi veicolari e pedonali, a parcheggi e ad altro uso, rese impermeabili da pavimentazioni. Nel caso d'utilizzo di pavimentazioni permeabili (tipo "erba block") la loro superficie potrà essere considerata assorbente al 50%.

25.1 - esclusione zone di tutela e di rispetto delle risorse idriche

4. Nel rispetto di quanto previsto dall'art. 21 del D.lgs. 11 maggio 1999, n. 152 e dalla delib. Giunta reg. 10 aprile 2003, n. 7/12693 e successive modifiche, integrazioni e disposizioni applicative, le disposizioni di cui al precedente comma 1, relative all'impermeabilizzazione del suolo, non si applicano nelle **zone di tutela e di rispetto delle risorse idriche** di cui all'art. 14.4.

25.2 - prevenzione dalle esposizioni al gas radon in ambienti interni

5. Tutti gli interventi di ristrutturazione edilizia e di nuova costruzione, di cui all'art. 27 della L.r. n. 12/2005 e successive modifiche e integrazioni, in particolare se finalizzati alla realizzazione di vani in tutto o in parte interrati, do-

vranno essere realizzati nel rispetto di quanto previsto dalle “*Linee guida per la prevenzione dalle esposizioni al gas radon in ambienti indoor*” emanate dalla Direzione generale Sanità della Regione Lombardia, con decreto 21 dicembre 2011, n. 12678 e successive modifiche, integrazioni e disposizioni applicative.

6. Per tutti gli interventi di recupero di vani e locali seminterrati, di cui alla legge regionale 10 marzo 2017, n. 7 e successive modifiche e integrazioni, dovranno essere avviate le procedure di controllo prescritte dal terzo comma dell'art. 3 della stessa legge.

art. 26

Tutela del verde e delle alberature esistenti

1. Le aree private, anche se inutilizzate, devono essere sempre mantenute in modo da garantire la sicurezza e la tutela del territorio da fenomeni di dissesto idrogeologico e dagli incendi, l'igiene pubblica, il decoro urbano, la tutela della biodiversità ed il mantenimento e valorizzazione delle connessioni interne alla Rete Ecologica Comunale; pertanto devono essere costantemente eseguite le attività necessarie alla corretta manutenzione del verde, in particolare l'eliminazione di alberi e/o rami secchi, danneggiati o pericolanti, specialmente se incombenti sul suolo pubblico o se in condizioni tali da ostruire o limitare il pubblico transito.

2. Gli interventi edilizi devono di norma evitare l'abbattimento degli alberi d'alto fusto esistenti, che devono essere salvaguardati e mantenuti in buono stato di conservazione.

Devono sempre essere attentamente conservati in particolare gli alberi, isolati o in gruppo, e le siepi definiti d'interesse paesaggistico sugli elaborati grafici del P.G.T. (Piano delle Regole e Piano del Paesaggio).

3. Gli interventi di manutenzione ordinaria di filari, siepi e fasce boscate ricadenti nei varchi e corridoi della Rete Ecologica Comunale devono essere sempre volti a preservarne la capacità rigenerativa.

4. L'Ente comunale può, per motivate ragioni e nel rispetto del vigente "*Regolamento d'uso delle aree verdi*", consentire l'abbattimento di alberi alla condizione che essi siano sostituiti con altre specie simili o comunque compatibili con i luoghi; il nuovo impianto o la sostituzione di specie vegetali deve essere attuato utilizzando principalmente le specie descritte nel vigente "*Regolamento d'uso delle aree verdi*".

5. In tutti gli interventi di trasformazione del suolo, contestualmente al prescritto strumento urbanistico attuativo, deve essere presentato un progetto di sistemazione del verde e di piantumazione in cui vengano specificate le specie utilizzate; tali specie dovranno risultare compatibili con il luogo, risultare tipiche o acclimate da lungo tempo nel contesto locale e comunque essere scelte principalmente tra quelle proposte nell'elenco contenuto nel vigente "*Regolamento d'uso delle aree verdi*".

6. Sulle aree così destinate a verde, potranno essere realizzate suddivisioni e recinzioni con opere murarie, cancellate, reti metalliche e simili, acquisito il preventivo parere della Commissione per il paesaggio.

TITOLO VI - Sistema infrastrutturale e dei servizi

art. 27

Viabilità

27.1 Viabilità carraia

1. Le indicazioni relative alla viabilità carraia, contenute nelle tavole grafiche del Piano hanno un valore d'indirizzo e possono essere precisate, integrate e/o modificate dal progetto esecutivo dell'opera.
Eventuali precisazioni, integrazioni o modificazioni esecutive del tracciato, che siano mantenute all'interno delle previste fasce di rispetto stradale, non costituiscono variante alle disposizioni del Piano dei Servizi o del P.d.R..
2. A completamento di ogni intervento sulla rete stradale devono essere realizzate tutte le opere necessarie al ripristino dei luoghi interessati dai lavori e alla mitigazione ambientale dell'opera, ai sensi dell'art. 10 – comma 3, lett. h) – della Legge regionale 11 marzo 2005, n. 12 e successive modifiche e integrazioni, mediante l'utilizzo di idonee specie arboree e arbustive, scelte tra quelle descritte nel vigente *“Regolamento d'uso delle aree verdi”*.
3. La realizzazione di recinzioni e altri manufatti è subordinata al rispetto delle disposizioni contenute negli artt. 16 e 18 del D.lgs. 30 aprile 1992, n. 285 *“Codice della strada”* e dell'art. 26 del vigente *“Regolamento di esecuzione e di attuazione del nuovo codice della strada”* e successive modifiche e integrazioni.
4. E' vietata la costruzione di recinzioni realizzate con manufatti che possano nuocere alla sicurezza delle persone (*punte acuminate, parti sporgenti verso la sede stradale, filo spinato ecc...*).

27.2 Percorsi ciclo-pedonali

5. In tutto il territorio comunale, l'edificazione deve rispettare i percorsi ciclo-pedonali e i sentieri esistenti; nelle tavole grafiche di Piano e in particolare nel Piano dei Servizi è individuato il tracciato dei percorsi ciclo-pedonali di progetto.
6. Le indicazioni relative alla viabilità ciclabile e pedonale, contenute nelle tavole grafiche del Piano hanno un valore d'indirizzo e possono essere precisate, integrate e/o modificate dal progetto esecutivo dell'opera.
7. L'Ente comunale può imporre arretramenti delle costruzioni e delle recinzioni anche per consentire il ripristino di percorsi ciclo-pedonali e di sentieri abbandonati, il completamento di quelli esistenti e l'apertura di nuovi.
8. I percorsi ciclo-pedonali hanno larghezza minima di m 2,50, fatta eccezione per i casi di comprovata impossibilità, accertata dall'Ufficio tecnico comunale; qualora se ne presenti la necessità i percorsi pedonali possono essere sostituiti da portici di uso pubblico.
9. L'area dei percorsi ciclo-pedonali non può essere computata ai fini della **distanza dai confini** e/o **dalle strade**.
10. I percorsi ciclo-pedonali possono essere costruiti o ripristinati a cura di chi compie gli interventi edilizi e possono essere realizzati anche a scemputo degli oneri di urbanizzazione dovuti; detta realizzazione o ripristino sarà oggetto di apposito progetto approvato dall'Ente comunale.
11. Poiché tali tracciati costituiscono elementi di rilevanza ambientale, gli interventi di ripristino o di nuova formazione devono sempre prevedere la conservazione delle pavimentazioni storiche esistenti e la loro integrazione con materiali coerenti, la dotazione di adeguati luoghi di sosta, l'integrazione con l'ambiente circostante, anche mediante filari di alberi e siepi di separazione dalla sede viaria carrabile, realizzate con specie arboree e arbustive, scelte

tra quelle descritte nel vigente “*Regolamento d’uso delle aree verdi*”.

12. E' vietata la costruzione di recinzioni realizzate con manufatti che possano nuocere alla sicurezza delle persone (*punte acuminate, parti sporgenti verso la sede stradale, filo spinato ecc...*).

27.3 Viabilità locale di servizio all’attività agro-silvo-pastorale (V.A.S.P.)

13. La viabilità locale di servizio all’attività agro-silvo-pastorale è finalizzata prevalentemente a un utilizzo a servizio di dette attività; tali percorsi non sono pertanto adibiti al pubblico transito, ma costituiscono comunque tracciati di pubblico interesse. La deliberazione della Giunta regionale 8 agosto 2003, n. VII/14016 “*Direttiva relativa alla viabilità locale di servizio all’attività agro-silvo-pastorale*” e successive modifiche e integrazioni, classifica le diverse tipologie dei tracciati e disciplina le modalità di realizzazione, manutenzione e loro gestione; a tali disposizioni ogni intervento si dovrà puntualmente attenere.

14. Il transito sulla viabilità locale di servizio all’attività agro-silvo-pastorale è disciplinato da apposito Regolamento comunale.

15. In tutto il territorio comunale, l’edificazione deve rispettare i tracciati della viabilità locale di servizio all’attività agro-silvo-pastorale; nelle tavole grafiche di Piano, e in particolare nel Piano dei Servizi, è individuato il tracciato dei percorsi esistenti e di progetto.

16. Le indicazioni relative alla viabilità locale di servizio all’attività agro-silvo-pastorale, contenute nelle tavole grafiche del Piano hanno un valore d’indirizzo e possono essere precisate, integrate e/o modificate dal progetto esecutivo dell’opera.

17. L’Ente comunale può imporre arretramenti delle costruzioni e delle recinzioni anche per consentire il ripristino di percorsi e di sentieri abbandonati, il completamento di quelli esistenti e l’apertura di nuovi.

18. L’area adibita alla viabilità locale di servizio all’attività agro-silvo-pastorale, non può essere computata ai fini della [distanza dai confini](#) e/o [dalle strade](#).

19. I tracciati della viabilità locale di servizio all’attività agro-silvo-pastorale possono essere costruiti o ripristinati a cura di chi compie gli interventi edilizi e possono essere realizzati anche a scomputo degli oneri di urbanizzazione dovuti; detta realizzazione o ripristino sarà oggetto di apposito progetto approvato dall’Ente comunale.

20. Poiché tali tracciati costituiscono elementi di rilevanza ambientale, gli interventi di ripristino o di nuova formazione devono sempre prevedere la conservazione delle pavimentazioni storiche esistenti e la loro integrazione con materiali coerenti, la dotazione di adeguati luoghi di sosta, l’integrazione con l’ambiente circostante, anche mediante filari di alberi e siepi di separazione dalla sede viaria, realizzate con specie arboree e arbustive, scelte tra quelle descritte nel vigente “*Regolamento d’uso delle aree verdi*”.

art. 28

Reti dei servizi tecnologici canalizzati

1. Le acque reflue urbane devono di norma essere convogliate nella rete fognaria comunale e da questa agli impianti di depurazione, eventuali deflussi diretti nella rete delle acque superficiali eliminati. Fino all'eliminazione di detti deflussi, nel caso che questi superino i limiti di ammissibilità per il carico inquinante generico, di cui alle leggi 10 maggio 1976, n. 319 e 5 gennaio 1994, n. 36 e successive modifiche e integrazioni, non è consentita la realizzazione d'interventi di trasformazione del suolo, di nuova edificazione e/o d'incremento dell'edificazione esistente, di modificazione delle destinazioni d'uso esistenti.
2. Entro il perimetro dei centri storici e dei nuclei antichi, le condutture e le apparecchiature complementari dei servizi tecnologici canalizzati di norma non devono essere percepibili alla vista, pertanto le opere edilizie su immobili privati, devono prevederne l'interramento e/o l'incasso nelle murature. Esigenze di conservazione del tessuto storico o di manufatti d'interesse architettonico o artistico, accertate dall'Ufficio tecnico comunale, prevalgono sulla presente disposizione.

art. 29

Aree destinate ai servizi d'interesse generale (SP)

1. Le indicazioni, contenute nelle tavole grafiche del P.d.R., relative alle aree e alle attrezzature, identificate sugli elaborati grafici con la sigla "SP" " esistenti e di progetto, destinate allo svolgimento di funzioni d'interesse generale e che costituiscono l'offerta di servizi pubblici e privati necessari all'equilibrato sviluppo del territorio: servizi di tipo infrastrutturale (*viabilità e trasporti pubblici, reti e impianti tecnologici, ecc...*), servizi d'interesse generale (*servizi amministrativi, culturali e per il tempo libero, edilizia sociale, istruzione, servizi religiosi, sanitari, sociali, sportivi e ricreativi, per il trasporto, tecnologici, ecc...*), servizi d'interesse generale a prevalente fruizione sovra comunale (*servizi amministrativi, assistenziali; culturali, per l'istruzione, sanitari, sportivi, militari, per il trasporto; impianti tecnologici, ecc...*), hanno valore indicativo e non producono effetti diretti sul regime dei suoli.
2. Le previsioni relative ai servizi pubblici e di interesse pubblico o generale sono disciplinate dal Piano dei Servizi.

PARTE II

AMBITI TERRITORIALI

TITOLO I - Suddivisione in zone territoriali

art. 30

Suddivisione in zone del territorio comunale

1. Ai sensi dell'art. 10 della legge regionale 11 marzo 2005, n. 12, e successive modifiche e integrazioni, il P.d.R. definisce, all'interno dell'intero territorio comunale, le zone omogenee 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 intercluse e di completamento; definisce inoltre le aree destinate all'agricoltura, le aree di interesse paesaggistico-ambientale e di valore ecologico e l'insieme delle aree non assoggettate a trasformazione urbanistica.
2. Tali zone omogenee sono individuati negli allegati elaborati grafici, denominati "*Regime dei suoli*", in scala 1:5.000 e 1:2.000 (vedi tavole n. 9 e 10), e sono contraddistinte da specifica simbologia. Entro dette zone omogenee del tessuto urbano consolidato sono stati individuati i nuclei di antica formazione, descritti negli allegati elaborati grafici, denominati "*Classificazione centri storici*", in scala 1:500 (vedi tavole n. 6).
3. Il P.d.R. definisce inoltre, per ogni zona omogenea, gli indici, i parametri edilizi, gli usi, i modi insediativi e ogni altra disposizione tecnica e necessaria per regolare le trasformazioni consentite e la salvaguardia dei valori paesaggistico e ambientali rilevati.
4. Il P.d.R. detta infine le disposizioni necessarie per la conservazione delle aree non assoggettate a trasformazione urbanistica.
5. Le zone omogenee, di seguito regolamentate dalle presenti norme di attuazione, sono le seguenti:

Zone del tessuto urbano consolidato, a uso prevalentemente residenziale e per servizi

- A1:** Tessuto urbano di interesse storico e architettonico: centri storici
- B1:** Edilizia residenziale consolidata a densità alta
- B2:** Edilizia residenziale consolidata, con tipologie prevalentemente plurifamiliari
- B3:** Edilizia residenziale consolidata, con tipologie prevalentemente unifamiliari e a schiera
- B4:** Edilizia residenziale in ambiti di edificazione recente
- B5:** Edilizia residenziale di completamento del tessuto urbanizzato
- B6:** Edilizia residenziale rada
- B7:** Tessuto urbano a prevalenza di verde privato

Zone del tessuto urbano consolidato, a uso prevalentemente produttivo e terziario

- D1:** Attività produttive esistenti, coesistenti con la residenza
- D2:** Attività produttive esistenti, consolidate
- D2.1:** Attività produttive esistenti, di cui è prescritta la riconversione
- D2.2:** Attività produttive e commerciali esistenti, di cui è consentita la riconversione
- D3:** Attività terziarie e produttive esistenti, consolidate
- D4:** Attività terziarie esistenti, consolidate
- D4.1:** Attività commerciali esistenti, consolidate:

distributori di carburanti

D5: Aree ripariali interessate da usi produttivi

D6: Attività ricettive esistenti

Altre zone del tessuto urbano consolidato

PE: Ambiti interessati da piani e programmi attuativi, in corso di esecuzione

PP: Parcheggi privati

Zone della produzione agricola

E1: Aree agricole produttive

E2: Aree agricole caratterizzate da colture legnose agrarie: vigneti e frutteti

Zone agricole di prevalente interesse naturalistico e paesaggistico

E3: Aree agricole e aree vegetate non produttive esistenti, d'interesse paesaggistico

E4: Aree boschive consolidate di conservazione naturalistica e paesaggistica

E5: Aree di tutela delle sponde dei corpi idrici superficiali

E6: Aree di tutela delle sponde dei corpi idrici superficiali, con prevalente fruizione pubblica

Altre zone del tessuto extraurbano

E7: Aree ed edifici, in ambito agricolo, a uso prevalentemente residenziale.

art. 31

A – Tessuto urbano di interesse storico e architettonico: centri storici

1. Il Piano ha individuato le aree occupate da edificazioni d'interesse storico e architettonico, le aree contermini e i nuclei antichi di equivalente interesse storico e paesaggistico; l'insieme di tali aree, che presentano un'identità storico-culturale unitaria e origine dell'impianto urbano in prevalenza antecedente alla prima levatura dell'I.G.M. (vedi tavole n. 5 e 6), è qualificato tessuto urbano di interesse storico e architettonico, assoggettato alle seguenti disposizioni.

Attività edilizia:

sono ammessi gli interventi edilizi previsti ai commi:

- a) manutenzione ordinaria,
- b) manutenzione straordinaria,
- c) restauro e risanamento conservativo,
- d) ristrutturazione edilizia,
- e) nuova costruzione - *sub: 1, 2, 3*,
di cui all'art. 27 della L.r. n. 12/2005.

Sono ammessi interventi di:

- e) nuova costruzione - *sub: 7bis*,
- f) ristrutturazione urbanistica, previa approvazione di [piano attuativo](#) o [programma integrato d'intervento](#).

Destinazione d'uso

principale: residenza;

complementare:

- artigianato di servizio;
- attività commerciali costituenti esercizi di vicinato;
- attività direzionali;
- attività ricettive,
- attività di ristorazione e di ristoro;
- attività per il benessere della persona;
- attività private di servizio;

non ammessa: tutte le attività diverse da quelle consentite e in particolare: attività agricole e di allevamento; attività industriali e artigianali; attività commerciali costituenti medie e grandi strutture di vendita, attività ludiche e ricreative.

Edificabilità

non é ammesso alcun incremento del [volume](#) esistente.

Nella determinazione del [volume](#) esistente sono da escludere le sovrastrutture di epoca recente, qualificate come superfetazioni (*vedi tavole n. 6*), che se non legittimamente edificate, devono sempre essere rimosse.

Altezza

non superiore all'[altezza](#) preesistente, comunque nel rispetto dell'art. 8 del D.M. 2 aprile 1968, n. 1444; gli interventi di recupero dei sottotetti devono avvenire nel rispetto delle condizioni di cui al precedente art. 23.

Disciplina degli interventi edilizi.

2. Il Piano ha individuato, a mezzo di una specifica indagine estesa a tutti i fabbricati compresi nei centri storici (vedi tavole n. 5 e 6), la datazione presu-

mibile e le caratteristiche di ogni complesso edilizio e degli spazi esterni d'origine antica, lo stato di conservazione e il valore di ogni complesso edilizio, ha definito aree urbanisticamente omogenee (isolati) e le unità minime d'intervento; per ognuna è stata predisposta una scheda illustrativa degli edifici, delle destinazioni d'uso esistenti, degli elementi di pregio presenti e delle eventuali superfetazioni; nelle tavole n. 6 sono stati inoltre stabiliti gli interventi edilizi ammissibili, che disciplinano le modalità d'intervento previste per ogni unità minima, da attuarsi nel rispetto delle specifiche norme d'attuazione di seguito descritte:

Tipo A: *interesse storico-architettonico*

Tipo A.1: immobili sottoposti a vincolo di tutela storico-architettonica e qualificati d'**interesse architettonico**

Immobili qualificati bene culturale, ai sensi dell'art. 10 del Decreto lgs. 22 gennaio 2004, n. 42 e successive modifiche e integrazioni, di rilevante interesse architettonico (vedi Piano del Paesaggio – allegato: A – *Edifici tutelati*).

Sono ammessi gli interventi edilizi previsti ai commi: a) manutenzione ordinaria, b) manutenzione straordinaria, c) restauro e risanamento conservativo, di cui all'art. 27 della L.r. n. 12/2005 e successive modifiche e integrazioni. Gli interventi sopra previsti devono essere attuati senza alcuna modifica dei perimetri planimetrici e dei profili altimetrici degli edifici, determinati senza tenere conto delle sovrastrutture e superfetazioni d'epoca recente, prive di valore storico, artistico o paesaggistico, che devono essere rimosse.

L'esecuzione di opere di qualunque genere, anche di semplice manutenzione ordinaria, è subordinata a preventiva autorizzazione del Ministero dei Beni culturali, attraverso la competente Soprintendenza.

Il mutamento di **destinazione d'uso**, anche senza opere edilizie, dei medesimi beni deve essere preventivamente comunicato alla sopra citata Soprintendenza, per la verifica di compatibilità prevista dall'art. 20 del citato D.lgs. n. 42/2004.

Tipo A.1.1: immobili sottoposti a vincolo di tutela storico-architettonica e qualificati d'**interesse storico**

Immobili qualificati bene culturale, ai sensi dell'art. 10 del Decreto lgs. 22 gennaio 2004, n. 42 e successive modifiche e integrazioni, di prevalente interesse storico (vedi Piano del Paesaggio – allegato: A – *Edifici tutelati*).

Sono ammessi gli interventi edilizi previsti ai commi: a) manutenzione ordinaria, b) manutenzione straordinaria, c) restauro e risanamento conservativo, di cui all'art. 27 della L.r. n. 12/2005 e successive modifiche e integrazioni. Gli interventi sopra previsti devono essere attuati senza alcuna modifica dei perimetri planimetrici e dei profili altimetrici degli edifici, determinati senza tenere conto delle sovrastrutture e superfetazioni d'epoca recente, prive di valore storico, artistico o paesaggistico, che devono essere rimosse.

Considerato il valore storico degli edifici, gli interventi edilizi devono perseguire il loro recupero, anche con adeguamento dell'impianto strutturale e funzionale, senza tuttavia alterarne le principali caratteristiche tipologiche e architettoniche.

Gli interventi devono conservare le strutture verticali interne ed esterne, il perimetro planimetrico, il profilo altimetrico e le quote d'imposta delle coperture; le strutture orizzontali possono essere sostituite, anche con limitate modificazioni delle quote d'imposta (+/- 10,00 cm).

La composizione architettonica delle facciate può subire correzioni, senza ap-

portare però modificazioni degli allineamenti delle aperture e dei rapporti vuoto-pieno.

Tutti gli interventi, eseguite documentate analisi preventive, devono essere finalizzati a perseguire la ricomposizione architettonica degli edifici e il ripristino dei loro elementi stilistici e costruttivi, per integrarli nel tessuto urbanistico storico, nel rispetto dei materiali e delle tecniche costruttive consolidate nella tradizione locale (vedi Piano del Paesaggio – allegato: B - *Manuale tipologico degli elementi edilizi tradizionali*).

Per le facciate sottoposte a prescrizione di tutela non è ammessa, di norma, alcuna alterazione compositiva; gli interventi che eventualmente possono essere autorizzati devono esclusivamente perseguire il ripristino degli elementi stilistici e costruttivi che la caratterizzano, nel rispetto delle tecniche costruttive consolidate nella tradizione locale (vedi Piano del Paesaggio – allegato: B - *Manuale tipologico degli elementi edilizi tradizionali*).

La sostituzione di ogni elemento costruttivo e/o decorativo d'interesse architettonico e/o storico, rilevato negli edifici ed elencato nella relativa scheda descrittiva, non è mai ammessa, neppure con elemento analogo, ma di fattura moderna.

L'esecuzione di opere di qualunque genere, anche di semplice manutenzione ordinaria, è subordinata a preventiva autorizzazione del Ministero dei Beni culturali, attraverso la competente Soprintendenza.

Il mutamento di [destinazione d'uso](#), anche senza opere edilizie, dei medesimi beni deve essere preventivamente comunicato alla sopra citata Soprintendenza, per la verifica di compatibilità prevista dall'art. 20 del citato D.lgs. n. 42/2004.

a - Per l'unità minima d'intervento identificata al numero 3.28 (Sarezzo) sono ammessi tutti gli interventi edilizi previsti nella scheda "Amp1 – Nuova sede amministrativa" del Piano dei Servizi.

Tipo A.1.2: immobili sottoposti a vincolo di tutela storico-architettonica e qualificati d'**interesse paesaggistico**

Immobili qualificati bene culturale, ai sensi dell'art. 10 del Decreto lgs. 22 gennaio 2004, n. 42 e successive modifiche e integrazioni, sottoposti a interventi, che ne hanno alterato parzialmente le caratteristiche storiche originarie e pertanto qualificati d'interesse prevalentemente paesaggistico (vedi Piano del Paesaggio – allegato: A – *Edifici tutelati*).

Sono ammessi gli interventi edilizi previsti ai commi: a) manutenzione ordinaria, b) manutenzione straordinaria, c) restauro e risanamento conservativo, di cui all'art. 27 della L.r. n. 12/2005 e successive modifiche e integrazioni. Gli interventi sopra previsti devono essere attuati senza alcuna modifica dei perimetri planimetrici e dei profili altimetrici degli edifici, determinati senza tenere conto delle sovrastrutture e superfetazioni d'epoca recente, prive di valore storico, artistico o paesaggistico, che devono essere rimosse.

Gli elementi strutturali interni, verticali e orizzontali, possono essere rinnovati o sostituiti, senza sostanziali alterazioni di quote (+/- 30,00 cm e comunque solo fino al raggiungimento dell'altezza interna necessaria per l'abitabilità dei vani) e/o modifiche dell'impianto tipologico dell'edificio.

La composizione architettonica delle facciate può subire correzioni, senza apportare però modificazioni degli allineamenti delle aperture e dei rapporti vuoto-pieno.

Tutti gli interventi, eseguite documentate analisi preventive, devono essere fi-

nalizzati a perseguire la ricomposizione architettonica degli edifici e il ripristino dei loro elementi stilistici e costruttivi, per integrarli nel tessuto urbanistico storico, nel rispetto dei materiali e delle tecniche costruttive consolidate nella tradizione locale (vedi Piano del Paesaggio – allegato: B - *Manuale tipologico degli elementi edilizi tradizionali*).

La sostituzione di ogni elemento costruttivo e/o decorativo d'interesse architettonico e/o storico, rilevato negli edifici ed elencato nella relativa scheda descrittiva, non è mai ammessa, neppure con elemento analogo, ma di fattura moderna.

L'esecuzione di opere di qualunque genere, anche di semplice manutenzione ordinaria, è subordinata a preventiva autorizzazione del Ministero dei Beni culturali, attraverso la competente Soprintendenza.

Il mutamento di [destinazione d'uso](#), anche senza opere edilizie, dei medesimi beni deve essere preventivamente comunicato alla sopra citata Soprintendenza, per la verifica di compatibilità prevista dall'art. 20 del citato D. lgs. n. 42/2004.

Tipo A.2: immobili qualificati d'interesse **storico e/o architettonico** dal P.T.C.P. (vedi *Piano del Paesaggio* – allegato: A – *Edifici tutelati*) e dal Piano delle Regole, qualificati d'interesse architettonico

Sono ammessi gli interventi edilizi previsti ai commi: a) manutenzione ordinaria, b) manutenzione straordinaria, c) restauro e risanamento conservativo, di cui all'art. 27 della L.r. n. 12/2005 e successive modifiche e integrazioni. Gli interventi sopra previsti devono essere attuati senza alcuna modifica dei perimetri planimetrici e dei profili altimetrici degli edifici, determinati senza tenere conto delle sovrastrutture e superfetazioni d'epoca recente, prive di valore storico, artistico o paesaggistico, che devono essere rimosse.

Considerato il pregio degli edifici, gli interventi edilizi devono essere eseguiti con le tecniche del restauro, nel rispetto degli indirizzi metodologici di cui all'art. 29 del Decreto lgs. 22 gennaio 2004, n. 42 e successive modifiche e integrazioni; detti interventi devono pertanto essere finalizzati a conservarne attentamente la tipologia d'impianto, anche strutturale e comprese le quote d'imposta dei solai e del tetto, la composizione architettonica delle facciate, le tecniche e i materiali costruttivi storici e le opere di finitura antiche, gli apparati decorativi, sia interni sia esterni.

Per le facciate sottoposte a prescrizione di tutela non è ammessa, di norma, alcuna alterazione compositiva; gli interventi che eventualmente possono essere autorizzati, devono esclusivamente perseguire il ripristino degli elementi stilistici e costruttivi che le caratterizzano, nel rispetto delle tecniche costruttive consolidate nella tradizione locale (vedi Piano del Paesaggio – allegato: B - *Manuale tipologico degli elementi edilizi tradizionali*).

La sostituzione d'ogni elemento costruttivo e/o decorativo d'interesse architettonico e/o storico, rilevato negli edifici ed elencato nella relativa scheda descrittiva, non è mai ammessa, neppure con elemento analogo, ma di fattura moderna.

La modifica della [destinazione d'uso](#) in atto è subordinata alla verifica della compatibilità del nuovo uso previsto, al rispetto dell'impianto tipologico e al decoro complessivo dell'edificio.

Tipo A.3: immobili qualificati d'interesse storico

Sono ammessi gli interventi edilizi previsti ai commi: a) manutenzione ordina-

ria, b) manutenzione straordinaria, c) restauro e risanamento conservativo, di cui all'art. 27 della L.r. n. 12/2005 e successive modifiche e integrazioni. Gli interventi sopra previsti devono essere attuati senza alcuna modifica dei perimetri planimetrici e dei profili altimetrici degli edifici, determinati senza tenere conto delle sovrastrutture e superfetazioni d'epoca recente, prive di valore storico, artistico o paesaggistico, che devono essere rimosse.

Considerato il valore storico degli edifici, gli interventi edilizi devono perseguire il loro recupero, anche con adeguamento dell'impianto strutturale e funzionale, senza tuttavia alterarne le principali caratteristiche tipologiche e architettoniche.

Gli interventi devono conservare le strutture verticali interne ed esterne, il perimetro planimetrico, il profilo altimetrico e le quote d'imposta delle coperture; le strutture orizzontali possono essere sostituite, anche con limitate modificazioni delle quote d'imposta (+/- 10,00 cm).

La composizione architettonica delle facciate può subire correzioni, senza apportare però modificazioni degli allineamenti delle aperture e dei rapporti vuoto-pieno.

Tutti gli interventi, eseguite documentate analisi preventive, devono essere finalizzati a perseguire la ricomposizione architettonica degli edifici e il ripristino dei loro elementi stilistici e costruttivi, per integrarli nel tessuto urbanistico storico, nel rispetto dei materiali e delle tecniche costruttive consolidate nella tradizione locale (vedi Piano del Paesaggio – allegato: B - *Manuale tipologico degli elementi edilizi tradizionali*).

Per le facciate sottoposte a prescrizione di tutela non è ammessa, di norma, alcuna alterazione compositiva; gli interventi che eventualmente possono essere autorizzati, devono esclusivamente perseguire il ripristino degli elementi stilistici e costruttivi che la caratterizzano, nel rispetto delle tecniche costruttive consolidate nella tradizione locale (vedi Piano del Paesaggio – allegato: B - *Manuale tipologico degli elementi edilizi tradizionali*).

La sostituzione di ogni elemento costruttivo e/o decorativo d'interesse architettonico e/o storico, rilevato negli edifici ed elencato nella relativa scheda descrittiva, non è mai ammessa, neppure con elemento analogo, ma di fattura moderna.

Tipo B: *interesse paesaggistico*

Tipo B.1: immobili sottoposti a interventi, che ne hanno alterato parzialmente le caratteristiche storiche originarie, qualificati d'**interesse paesaggistico**

Sono ammessi gli interventi edilizi previsti ai commi: a) manutenzione ordinaria, b) manutenzione straordinaria, c) restauro e risanamento conservativo, di cui all'art. 27 della L.r. n. 12/2005 e successive modifiche e integrazioni.

Gli interventi sopra previsti devono essere attuati senza alcuna modifica dei perimetri planimetrici e dei profili altimetrici degli edifici, determinati senza tenere conto delle sovrastrutture e superfetazioni d'epoca recente, prive di valore storico, artistico o paesaggistico, che devono essere rimosse.

Gli elementi strutturali interni, verticali e orizzontali, possono essere rinnovati o sostituiti, senza sostanziali alterazioni di quote (+/- 30,00 cm e comunque solo fino al raggiungimento dell'altezza interna necessaria per l'abitabilità dei vani) e/o modifiche dell'impianto tipologico dell'edificio.

La composizione architettonica delle facciate può subire correzioni, senza apportare però modificazioni degli allineamenti delle aperture e dei rapporti vuoto-pieno.

Tutti gli interventi, eseguite documentate analisi preventive

devono essere finalizzati a perseguire la ricomposizione architettonica degli edifici e il ripristino dei loro elementi stilistici e costruttivi, per integrarli nel tessuto urbanistico storico, nel rispetto dei materiali e delle tecniche costruttive consolidate nella tradizione locale (vedi Piano del Paesaggio – allegato: B - *Manuale tipologico degli elementi edilizi tradizionali*). Per le facciate sottoposte a prescrizione di tutela non è ammessa, di norma, alcuna alterazione compositiva; gli interventi che eventualmente possono essere autorizzati devono esclusivamente perseguire il ripristino degli elementi stilistici e costruttivi che la caratterizzano, nel rispetto delle tecniche costruttive consolidate nella tradizione locale (vedi Piano del Paesaggio – allegato: B - *Manuale tipologico degli elementi edilizi tradizionali*).

La sostituzione di ogni elemento costruttivo e/o decorativo d'interesse architettonico e/o storico, rilevato negli edifici ed elencato nella relativa scheda descrittiva, non è mai ammessa, neppure con elemento analogo, ma di fattura moderna.

Tipo B.2: immobili sottoposti a interventi posteriori, che ne hanno alterato sostanzialmente le caratteristiche storiche originarie, pur tuttavia conservandone l'impianto tradizionale e i valori paesaggistici, qualificati d'**interesse paesaggistico sottoposto a modifiche**

Sono ammessi gli interventi edilizi previsti ai commi: a) manutenzione ordinaria, b) manutenzione straordinaria, c) restauro e risanamento conservativo, d) ristrutturazione edilizia, di cui all'art. 27 della L.r. n. 12/2005 e successive modifiche e integrazioni. Gli interventi di ristrutturazione edilizia sono consentiti alla condizione che non comportino la completa demolizione dell'organismo edilizio o comunque di una sua considerevole parte; o subordinatamente all'acquisizione del parere della Commissione per il paesaggio, che potrà richiedere, per gli edifici anteriori al 1 gennaio 1940, ricerche d'archivio e/o saggi preventivi finalizzati a verificare la presenza di elementi storici meritevoli di conservazione. Gli interventi sopra previsti devono essere attuati senza alcuna modifica dei perimetri planimetrici e dei profili altimetrici degli edifici, determinati senza tenere conto delle sovrastrutture e superfetazioni d'epoca recente, prive di valore storico, artistico o paesaggistico, che devono essere rimosse.

Gli elementi strutturali interni, verticali e orizzontali, possono essere rinnovati o sostituiti, anche con alterazioni di quote e/o modifiche dell'impianto tipologico. La composizione architettonica delle facciate può essere oggetto di modificazioni, senza però apportare alterazioni dei principali allineamenti delle aperture e dei rapporti vuoto-pieno.

Tutti gli interventi, eseguite documentate analisi, devono essere finalizzati a perseguire la ricomposizione architettonica degli edifici e il ripristino dei loro elementi stilistici e costruttivi, per integrarli nel tessuto urbanistico storico, nel rispetto dei materiali e delle tecniche costruttive consolidate nella tradizione locale (vedi Piano del Paesaggio – allegato: B - *Manuale tipologico degli elementi edilizi tradizionali*). La sostituzione di ogni elemento costruttivo e/o decorativo d'interesse architettonico e/o storico, rilevato negli edifici ed elencato nella relativa scheda descrittiva, non è mai ammessa, neppure con elemento analogo, ma di fattura moderna.

All'unità minima di intervento n. 28 in Zanano, è consentito il recupero del sottotetto, anche con modeste alterazioni della morfologia e delle quote di imposta della falda, comunque fino al raggiungimento delle altezze interne descritte al comma 6 dell'art 63 della L.R. 12/2005 e s.m.i., comunque nel rispetto del Codice Civile e delle vigenti norme in materia di distanza dagli edifici. Considerata l'adiacenza a un immobile sottoposto a vincolo storico-architettonico, dovrà essere acquisito il preventivo parere della Soprintendenza.

Tipo C: *immobili privi di valore*

Tipo C.1: immobili edificati in epoca recente e qualificati come dissonanti con il tessuto storico consolidato per impianto, tipologia edilizia e/o caratteristiche costruttive, qualificati **edifici recenti dissonanti**.

Sono ammessi gli interventi edilizi previsti ai commi: a) manutenzione ordinaria, b) manutenzione straordinaria, d) ristrutturazione edilizia, di cui all'art. 27 della L.r. n. 12/2005 e successive modifiche e integrazioni. Gli interventi sopra previsti devono essere attuati senza alcuna modifica dei perimetri planimetrici e dei profili altimetrici degli edifici, determinati senza tenere conto delle sovrastrutture e superfetazioni successivamente aggiunte, che devono essere rimosse.

Tutti gli interventi devono essere finalizzati a perseguire la ricomposizione architettonica dei fabbricati per integrarli nel tessuto urbanistico storico, nel rispetto dei materiali e delle tecniche costruttive consolidate nella tradizione locale (vedi Piano del Paesaggio – al- legato: B - *Manuale tipologico degli elementi edilizi tradizionali*).

Tipo C.2: immobili qualificati come incongruenti con il tessuto storico consolidato per impianto, tipologia edilizia e/o caratteristiche costruttive, qualificati **edifici recenti incongruenti**

Sono ammessi gli interventi edilizi previsti ai commi: a) manutenzione ordinaria, b) manutenzione straordinaria, d) ristrutturazione edilizia, e) nuova costruzione – *sub: 7bis*, di cui all'art. 27 della L.r. n. 12/2005 e successive modifiche e integrazioni.

Il progetto edilizio deve documentare la consistenza plano-altimetrica dell'edificio esistente, determinata senza tenere conto delle sovrastrutture e superfetazioni successivamente aggiunte, che devono essere rimosse.

3. Il progetto edilizio deve essere finalizzato a perseguire una ricostruzione architettonica del fabbricato che lo integri nel tessuto urbanistico storico, nel rispetto dei materiali e delle tecniche costruttive consolidate nella tradizione locale (vedi Piano del Paesaggio – al- legato: B - *Manuale tipologico degli elementi edilizi tradizionali*).

4. Nelle unità minime d'intervento in cui la rilevazione dello stato di fatto, mediante le indagini sopra descritte, non è stata possibile, sono ammessi gli interventi edilizi previsti ai commi: a) manutenzione ordinaria, b) manutenzione straordinaria, di cui all'art. 27 della L.r. n. 12/2005.

5. Per le unità minime d'intervento in stato di grave degrado, con pericolo per la sicurezza pubblica, identificate con apposita simbologia, è consentita la demolizione.

Norme procedurali.

6. Gli interventi edilizi sono di norma autorizzati con singoli permessi di costruire o ogni altra formale comunicazione o dichiarazione prevista in materia dalle vigenti disposizioni di legge, secondo le categorie d'intervento e le norme di attuazione prescritte per ogni unità minima d'intervento.
7. Le attività commerciali devono rispettare quanto disposto dall'art. 19 delle presenti norme.
8. Il recupero dei sottotetti è consentito alle condizioni di cui al precedente art. 23.

Urbanizzazione.

Tutti gli interventi edilizi e/o i mutamenti di **destinazione d'uso** di aree e edifici, relativi al nuovo insediamento o all'ampliamento di attività direzionali, con superficie superiore a m² 250,00; di attività ricettive, con l'eccezione di affittacamere ed esercizi assimilabili; di attività di ristorazione e di ristoro e di attività per il benessere della persona con superficie superiore a m² 250,00; di attività private di servizio con superficie superiore a m² 250,00, comportano la necessità del reperimento degli spazi per attrezzature pubbliche e di uso pubblico descritte al precedente art. 17.2, oltre alle aree necessarie per la realizzazione delle opere di **urbanizzazione primaria**, di cui al precedente art. 17.1 delle presenti norme. Detti interventi sono pertanto assoggettati a **titolo abilitativo convenzionato**.

9. Sono sempre qualificati come interventi di e) ristrutturazione urbanistica, di cui all'art. 27 della L.r. n. 12/2005 e successive modifiche e integrazioni, gli interventi interessanti:

a - le unità minime d'intervento di tipo C, comportanti opere qualificabili come d) ristrutturazione edilizia, e) nuova costruzione – *sub*: 7bis, di cui all'art. 27 della L.r. n. 12/2005 e successive modifiche e integrazioni,

b - un intero isolato, o comunque finalizzati al recupero di parte dei fabbricati in esso ricompresi mediante un insieme coordinato di attività edilizie, comportanti il recupero di più unità minime d'intervento e/o la modifica della loro **destinazione d'uso** in essere;

10. L'ambito interessato da interventi di ristrutturazione urbanistica è qualificabile come zona di recupero edilizio e pertanto sottoposto a **piano attuativo** preventivo, in applicazione della legge 5 agosto 1978, n. 457 e successive modifiche e integrazioni o a Programma Integrato d'Intervento.

Lo strumento urbanistico attuativo deve essere finalizzato al riordino funzionale, al recupero architettonico e paesaggistico degli edifici e del tessuto urbanistico storico e alla realizzazione dei necessari servizi d'Interesse generale; pertanto deve prevedere la cessione gratuita delle aree e la realizzazione delle opere di **urbanizzazione primaria**, nonché delle opere di **urbanizzazione secondaria**, secondo le quantità minime indicate all'art. 17 delle presenti norme.

11. Le specifiche prescrizioni contenute nelle schede relative a ogni unità minima d'intervento devono, di norma, essere recepite in tale strumento urbanistico attuativo. Qualora però lo strumento urbanistico attuativo sia completato da una più approfondita analisi storica e architettonica dei fabbricati e dei loro interni, da cui risultino prescrizioni di tutela motivatamente discordi da quelle contenute nelle schede relative a ogni unità minima d'intervento, le stesse potranno essere modificate in accoglimento delle risultanze dell'analisi compiuta.

Norme generali di tutela.

12. In tutti gli interventi urbanistici ed edilizi deve essere prevista la salvaguardia e il restauro degli elementi costruttivi e stilistici d'interesse storico, architettonico e paesaggistico, con modalità analoghe a quelle consolidate nella tradizione costruttiva locale (vedi Piano del Paesaggio – allegato: *Manuale tipologico degli elementi edilizi tradizionali*) e in particolare devono essere conservati:

- le facciate di rilevante interesse architettonico, individuate negli elaborati grafici (vedi tavole n. 6);
- gli allineamenti delle facciate e delle gronde;
- i portici e le logge;
- le strutture orizzontali a volta (a botte, a crociera, ecc....);
- i pilastri, le colonne e le lesene originali in pietra e in laterizio;
- i cornicioni originali in pietra e in laterizio intonacato;
- i portali, i davanzali e le cornici originali in pietra e in laterizio;
- i balconi originali in pietra e in legno;
- le scale esterne originali in pietra;
- i contrafforti;
- gli intonaci antichi di pregio;
- le inferriate e i parapetti originali in ferro;
- i comignoli originali;
- le decorazioni originali; a tale proposito si rammenta che, ai sensi degli artt. 11 e 50 D. lgs. 22 gennaio 2004, n. 42 e successive modifiche e integrazioni, gli affreschi, gli stemmi, i graffiti, le iscrizioni, i tabernacoli e gli altri ornamenti degli edifici sono considerati beni culturali tutelati;
- le fontane e lavatoi, i pozzi d'acqua e i magli;
- le recinzioni e le cortine murarie originali in pietra e laterizio;
- gli archi e i portali d'ingresso alle corti, in pietra e laterizio;
- le cancellate originali in ferro;
- le pavimentazioni originali di percorsi e cortili, in pietra e cotto;
- i giardini storici, le aggregazioni vegetali costituenti complessi d'interesse storico e/o paesaggistico e le specie arboree, anche isolate, di pregio (vedi anche tavole n. 6);
- altri elementi originali di interesse storico (vedi anche tavole n. 6 e le schede descrittive delle unità minime d'intervento).

13. Al fine della salvaguardia e del ripristino delle caratteristiche architettoniche e paesaggistiche dei centri storici, tutti gli interventi edilizi devono in particolare prevedere:

- tetti a falde inclinate, con manti di copertura in “coppi” o materiali a questo assimilabili;
- gronde in legno a vista o cornicioni intonacati secondo la tradizione locale; non sono ammesse le gronde in calcestruzzo a vista;
- nel caso del recupero di sottotetti esistenti, le eventuali aperture in falda devono essere il più possibile limitate; è ammessa la realizzazione contenuta di abbaini, nelle forme costruttive della tradizione locale, preferibilmente sulle falde verso i cortili, salvaguardando gli affacci sulla strada o di particolare percepibilità; non è ammessa la formazione di sopralzi parziali del tetto, né di terrazze a “tasca”;
- intonaci di tipo tradizionale a calce; non sono ammesse malte cementizie, intonaci plastici e/o con tessiture estranee alla tradizione locale;
- balconi in legno o in pietra, secondo la tradizione locale; non sono ammessi balconi in calcestruzzo a vista;
- cornici di finestre e portali in pietra, in cotto a vista e in intonaco sa-

- gomato a semplice disegno, secondo la tradizione locale;
- porte, portoni e finestre con serramenti in legno e battenti esterni d'oscuro in legno di foggia tradizionale; non sono ammesse chiusure avvolgibili, se non a piano terra per le attività commerciali;
- i portici e le logge, delimitati su tre lati da murature, possono essere chiusi con “tamponamenti” leggeri (serramenti, pareti in legno e opere simili), posti oltre il filo interno dei pilastri e/o colonne, in modo che sia conservata la piena lettura della tipologia edilizia originaria, e al solo scopo realizzare collegamenti tra i piani, atri d'ingresso e servizi igienici;
I portici e le logge delle facciate, individuate nelle tavole grafiche come elementi di rilevante interesse architettonico (vedi anche tavole n. 6 e le schede descrittive delle unità minime d'intervento), non possono essere chiusi;
- tutte le tinteggiature utilizzate per le finiture esterne non devono risultare in contrasto con l'ambiente storico; di tali tinte, preferibilmente realizzate con prodotti a base di calce, devono essere prodotte campionature, che l'Ufficio tecnico comunale deve preventivamente approvare. Potranno essere richieste indagini stratigrafiche volte ad accertare la sequenza delle coloriture antiche;
- pavimentazioni esterne con pietre in lastra, acciottolato, mattoni e “macadam”, nel rispetto della tradizione locale; sono ammesse pietre a spacco in blocchetti, calcestruzzo lavato, calcestruzzo in lastre di colore grigio;
- pensiline, tende e strutture similari, antistanti attività di ristorazione e di ristoro o attività commerciali, sono consentite alla condizione che le dimensioni, i materiali e i colori utilizzati e le caratteristiche architettoniche dei manufatti siano coerenti con le caratteristiche architettoniche dell'edificio cui sono pertinenti e non alterino la lettura paesaggistica del contesto antico in cui sono inserite;
- le pensiline antistanti l'ingresso delle abitazioni private non sono mai consentite sulle facciate prospettanti le strade pubbliche o di pubblico accesso; per gli immobili qualificati bene culturale o di interesse storico architettonico dal PTCP/ PGT; per gli immobili classificati di interesse storico e in tutti i casi in cui le facciate siano qualificate di rilevante interesse architettonico; negli altri casi sono consentite alla condizione che non rappresentino ostacolo alla circolazione carraia e pedonale e in generale alla sicurezza;
- i pannelli per la captazione della radiazione solare non sono mai consentiti nei centri storici
- gli apparecchi esterni di condizionamento e le pompe di calore non sono mai consentiti sulle facciate e sulle falde di copertura prospettanti le strade pubbliche o di pubblico accesso.

14. Tutti gli elementi in contrasto con il tessuto urbano antico, aggiunti in epoca recente e che risultino altresì privi di valore artistico, storico e paesaggistico, devono essere rimossi. Le superfetazioni rese legittime mediante condono edilizio devono essere riqualficate e a tale scopo sono ammessi, ove consentito per le diverse categorie d'intervento, anche limitati interventi di demolizione e ricostruzione, se però finalizzati a ricostituire l'unità tipologica e compositiva dei complessi edilizi.

art. 32

B1 – Edilizia residenziale consolidata a densità alta

1. Il Piano ha individuato aree caratterizzate da elevata densità fondiaria e fabbricati contraddistinti da molteplici unità immobiliari e con altezza significativamente emergente dal tessuto urbano circostante; considerate dette caratteristiche ha assoggettato tali ambiti alle disposizioni seguenti:

Attività edilizia

Sono ammessi gli interventi edilizi previsti ai commi:

- a) manutenzione ordinaria,
- b) manutenzione straordinaria,
- c) restauro e risanamento conservativo,
- d) ristrutturazione edilizia,
- e) nuova costruzione - *sub*: 1, 2, 3, 6, di cui all'art. 27 della L.r. n. 12/2005.

Sono ammessi, previa approvazione di [piano attuativo](#) o [programma integrato d'intervento](#), interventi di:

- e) nuova costruzione - *sub*: 7bis; per i fabbricati con [volume](#) inferiore a m³ 2.000 è ammesso [titolo abilitativo convenzionato](#),
- f) ristrutturazione urbanistica.

Destinazione d'uso

principale: residenza;

complementare:

- artigianato di servizio,
- attività commerciali costituenti esercizi di vicinato e medie strutture di vendita,
- attività direzionali,
- attività ricettive,
- attività di ristorazione e di ristoro,
- attività per il benessere della persona,
- attività private di servizio,
- servizi d'interesse generale;

non ammessa:

tutte le attività diverse da quelle consentite e in particolare: attività agricole e di allevamento; attività industriali e artigianali; attività commerciali costituenti grandi strutture di vendita; attività ricettive; attività ludico-ricreative.

Edificabilità

non superiore a m³/m² 3,00 di [densità fondiaria](#); non superiore a m²/m² 0,33 di [rapporto di copertura](#).

Altezza

non superiore a m 16,50, comunque nel rispetto dell'art. 8 del D.M. 2 aprile 1968, n. 1444.

Distanza dai confini

non inferiore a 1/2 dell'[altezza](#) e comunque a m 5,00. E' ammessa la costruzione a confine nel caso di edifici in linea o di formale accordo tra le proprietà.

Distanza dalle strade

non inferiore a 1/2 dell'[altezza](#) e comunque a m 5,00 e nel rispetto delle vigenti disposizioni in materia di circolazione stradale (vedi tav. n.7). Potrà essere consentito il mantenimento di allineamenti preesistenti o la realizzazione di nuovi alli-

neamenti edilizi, secondo le indicazioni contenute nei piani e programmi attuativi o impartite per motivate ragioni dall'Ente comunale.

Distanza dagli edifici

non inferiore all'altezza della parete più alta e comunque a m 10,00.

Urbanizzazione

2. Gli interventi di recupero edilizio - lett. c), d), e) di cui all'art. 27 della L.r. n. 12/2005) di aree e fabbricati, costituiti da più di dieci unità immobiliari, con l'esclusione di autorimesse e accessori pertinenziali, che comportino un incremento del loro numero; nonché gli interventi di recupero di aree e fabbricati destinati a nuovo insediamento di attività artigianali di servizio, attività direzionali, attività di ristorazione e di ristoro, attività per il benessere della persona, attività private di servizio, con **superficie lorda di pavimento** superiore a m² 250,00 o già utilizzati per analoghe attività preesistenti, dovranno prevedere la cessione o eventualmente la monetizzazione delle aree necessarie per l'integrazione delle opere di **urbanizzazione primaria**, nelle quantità descritte all'art. 17.1 delle presenti norme, al fine di assicurare nell'edificato la dotazione di servizi d'interesse generale indispensabili. Detti interventi sono pertanto assoggettati a **titolo abilitativo convenzionato**.

Norme di mitigazione paesaggistica

3. Tutti gli interventi edilizi devono rispettare le disposizioni seguenti:

- a** - Dovrà essere di norma mantenuto inalterato il piano di campagna esistente; in particolare non potranno essere eseguite opere di sbancamento o mutamento dell'andamento naturale del suolo se non alle condizioni di cui al precedente art. 15.1.a.4. E' ammessa la costruzione di muri di sostegno, con conseguenti scavi e riporti di terra; il paramento esterno di dette murature dovrà essere rivestito in pietra naturale "a vista" o intonacato.
- b** - Gli interventi edilizi dovranno evitare la giustapposizione, al corpo di fabbrica preesistente, di corpi leggibili, per dimensione e materiali, come aggiunti. Si dovrà pertanto operare in modo che i nuovi interventi edilizi si integrino con l'edificio preesistente, creando un nuovo fabbricato compositivamente omogeneo e con un equilibrato rapporto tra pieni e vuoti. E' vietata la costruzione di scale esterne aperte, di qualsiasi natura e tipo.
- c** - Gli interventi edilizi dovranno perseguire la semplificazione delle falde di copertura, evitando soluzioni particolarmente articolate. Di norma le coperture dovranno essere piane o avere falde inclinate, con una pendenza compresa tra il 27 e il 35% e manto in tegole.
- d** - Le facciate degli edifici dovranno essere preferibilmente intonacate e tinteggiate con colori dai toni tenui, con finitura analoga a quella consolidata nella tradizione costruttiva locale. Di tali colori devono essere prodotte campionature, che l'Ufficio tecnico comunale deve preventivamente approvare.
- e** - Le ringhiere dovranno essere realizzate in ferro, a disegno semplice nel rispetto dei modelli consolidati nella tradizione costruttiva locale.
- h** - Le alberature esistenti, adeguatamente rappresentate (per posizione, essenza e dimensione) nelle tavole grafiche del progetto edilizio, dovranno essere conservate.
- i** - E' vietato il deposito, anche temporaneo, di merci e/o di materiali di qualsiasi natura.
- l** - Nel caso il progetto edilizio presentato sia ritenuto particolarmente signifi-

cativo dal punto di vista architettonico e dell'inserimento ambientale, la Commissione per il paesaggio, potrà derogare alle disposizioni sopra indicate.

art. 33

**B2 – Edilizia residenziale consolidata,
con tipologie prevalentemente plurifamiliari**

1. Il Piano ha individuato aree caratterizzate da fabbricati contraddistinti da molteplici unità immobiliari e con altezza compatibile con il tessuto urbano circostante; considerate dette caratteristiche ha assoggettato tali ambiti alle disposizioni seguenti:

Attività edilizia

Sono ammessi gli interventi edilizi previsti ai commi:

- a) manutenzione ordinaria,
- b) manutenzione straordinaria,
- c) restauro e risanamento conservativo,
- d) ristrutturazione edilizia,
- e) nuova costruzione - *sub*: 1, 2, 3, 6, di cui all'art. 27 della L.r. n. 12/2005.

Sono ammessi, previa approvazione di [piano attuativo](#) o [programma integrato d'intervento](#), interventi di:

- e) nuova costruzione - *sub*: 7bis; per i fabbricati con [volume](#) inferiore a m³ 2.000 è ammesso [titolo abilitativo convenzionato](#),
- f) ristrutturazione urbanistica.

Destinazione d'uso

principale: residenza;

complementare:

- artigianato di servizio,
- attività commerciali costituenti esercizi di vicinato,
- attività direzionali,
- attività ricettive,
- attività di ristorazione e di ristoro,
- attività per il benessere della persona,
- attività private di servizio,
- servizi d'Interesse generale;

non ammessa:

tutte le attività diverse da quelle consentite e in particolare: attività agricole e di allevamento; attività industriali e artigianali; attività commerciali costituenti medie e grandi strutture di vendita; attività ricettive; attività ludico-ricreative.

Edificabilità

non superiore a m³/m² 2,00 di [densità fondiaria](#); non superiore a m²/m² 0,33 di [rapporto di copertura](#).

Altezza

non superiore a m 11,50, comunque nel rispetto dell'art. 8 del D.M. 2 aprile 1968, n. 1444.

Distanza dai confini

non inferiore a 1/2 dell'[altezza](#) e comunque a m 5,00. E' ammessa la costruzione a confine nel caso di edifici in linea o di formale accordo tra le proprietà.

Distanza dalle strade

non inferiore a 1/2 dell'[altezza](#) e comunque a m 5,00 e nel rispetto delle vigenti disposizioni in materia di circolazione stradale (vedi tav. n.7).

Potrà essere consentito il mantenimento di allineamenti preesistenti o la realizzazione di nuovi allineamenti.

neamenti edilizi, secondo le indicazioni contenute nei piani e programmi attuativi o impartite per motivate ragioni dall'Ente comunale.

Distanza dagli edifici

non inferiore all'altezza della parete più alta e comunque a m 10,00.

Urbanizzazione

2. Gli interventi di recupero edilizio - lett. c), d), e) di cui all'art. 27 della L.r. n. 12/2005) di aree e fabbricati, costituiti da più di quattro unità immobiliari, con l'esclusione di autorimesse e accessori pertinenziali, che comportino un incremento del loro numero; nonché gli interventi di recupero di aree e fabbricati destinati a nuovo insediamento di attività artigianali di servizio, attività direzionali, attività di ristorazione e di ristoro, attività per il benessere della persona, attività private di servizio, con **superficie lorda di pavimento** superiore a m² 250,00 o già utilizzati per analoghe attività preesistenti, dovranno prevedere la cessione o eventualmente la monetizzazione delle aree necessarie per l'integrazione delle opere di **urbanizzazione primaria**, nelle quantità descritte all'art. 17.1 delle presenti norme, al fine di assicurare nell'edificato la dotazione di servizi d'interesse generale indispensabili.

Detti interventi sono pertanto assoggettati a **titolo abilitativo convenzionato**.

Lotti edificabili:

Il Piano ha individuato i lotti assoggettati a particolari disposizioni, di seguito elencati.

lotto 1: (in via della Repubblica)

Gli interventi di recupero edilizio e/o di ampliamento dei fabbricati esistenti sono subordinati ad una riorganizzazione funzionale e paesaggistica dell'area finalizzata al miglioramento della viabilità d'accesso (strada a fondo cieco), all'integrazione delle opere di **urbanizzazione primaria**, in particolare parcheggi, alla compatibilità paesaggistica degli interventi con l'area fluviale antistante.

Detti interventi sono pertanto assoggettati a **titolo abilitativo convenzionato**.

Norme di mitigazione paesaggistica

3. Tutti gli interventi edilizi devono rispettare le disposizioni seguenti:

- a** - Dovrà essere di norma mantenuto inalterato il piano di campagna esistente; in particolare non potranno essere eseguite opere di sbancamento o mutamento dell'andamento naturale del suolo se non alle condizioni di cui al precedente art. 15.1.a.4. E' ammessa la costruzione di muri di sostegno, con conseguenti scavi e riporti di terra; il paramento esterno di dette murature dovrà essere rivestito in pietra naturale "a vista" o intonacato.
- b** - Gli interventi edilizi dovranno evitare la giustapposizione, al corpo di fabbrica preesistente, di corpi leggibili, per dimensione e materiali, come aggiunti. Si dovrà pertanto operare in modo che i nuovi interventi edilizi si integrino con l'edificio preesistente, creando un nuovo fabbricato compositivamente omogeneo e con un equilibrato rapporto tra pieni e vuoti. E' vietata la costruzione di scale esterne aperte, di qualsiasi natura e tipo.
- c** - Gli interventi edilizi dovranno perseguire la semplificazione delle falde di copertura, evitando soluzioni particolarmente articolate. Di norma le coperture dovranno essere piane o avere falde inclinate, con una pendenza

compresa tra il 27 e il 35% e manto in tegole.

- d -** Le facciate degli edifici dovranno essere preferibilmente intonacate e tinteggiate con colori dai toni tenui, con finitura analoga a quella consolidata nella tradizione costruttiva locale. Di tali colori devono essere prodotte campionature, che l'Ufficio tecnico comunale deve preventivamente approvare.
- e-** Le ringhiere dovranno essere realizzate in ferro, a disegno semplice nel rispetto dei modelli consolidati nella tradizione costruttiva locale.⁶ -E' consentita la realizzazione di piscine a esclusivo uso privato; il manufatto dovrà essere realizzato nelle immediate vicinanze dell'edificio principale.
- f -** Le alberature esistenti, adeguatamente rappresentate (per posizione, essenza e dimensione) nelle tavole grafiche del progetto edilizio, dovranno essere conservate.
Allo scopo di limitare la percezione dell'edificazione dal territorio agricolo, lungo i confini del lotto che vi prospettano, si dovrà provvedere alla messa a dimora di alberi e arbusti, scelti tra le specie descritte nel vigente *"Regolamento d'uso delle aree verdi"*.
- g -** E' vietato il deposito, anche temporaneo, di merci e/o di materiali di qualsiasi natura.
- h -** Nel caso il progetto edilizio presentato sia ritenuto particolarmente significativo dal punto di vista architettonico e dell'inserimento ambientale, la Commissione per il paesaggio, potrà derogare alle disposizioni sopra indicate.

art. 34

**B3 – Edilizia residenziale consolidata,
con tipologie prevalentemente unifamiliari e a schiera**

1. Il Piano ha individuato aree caratterizzate da fabbricati, prevalentemente unifamiliari e con tipologia a schiera, con altezza per la maggior parte a due piani; considerate dette caratteristiche ha assoggettato tali ambiti alle disposizioni seguenti:

Attività edilizia

Sono ammessi gli interventi edilizi previsti ai commi:
a) manutenzione ordinaria,
b) manutenzione straordinaria,
c) restauro e risanamento conservativo,
d) ristrutturazione edilizia,
e) nuova costruzione - *sub: 1, 2, 3, 6, 7bis*,
di cui all'art. 27 della L.r. n. 12/2005.
Sono ammessi, previa approvazione di [piano attuativo](#) o [programma integrato d'intervento](#), interventi di:
e) nuova costruzione - *sub: 7bis*; per i fabbricati con [volume](#) inferiore a m³ 2.000 è ammesso [titolo abilitativo convenzionato](#),
f) ristrutturazione urbanistica.

Destinazione d'uso

principale: residenza;
complementare:
- artigianato di servizio,
- attività commerciali costituenti esercizi di vicinato,
- attività direzionali,
- attività ricettive,
- attività di ristorazione e di ristoro,
- attività per il benessere della persona,
- attività private di servizio,
- servizi d'interesse generale;
non ammessa:
tutte le attività diverse da quelle consentite e in particolare: attività agricole e di allevamento; attività industriali e artigianali; attività commerciali costituenti medie e grandi strutture di vendita; attività ricettive; attività ludico-ricreative.

Edificabilità

non superiore a m³/m² 2,00 di [densità fondiaria](#); non superiore a m²/m² 0,33 di [rapporto di copertura](#). L'entità e le modalità dell'edificazione sono inoltre di seguito specificate per ogni tipologia di comparto, classificato mediante numerazione nelle tavole grafiche del P.d.R..

Altezza

non superiore a m 8,50, comunque nel rispetto dell'art. 8 del D.M. 2 aprile 1968, n. 1444.

Distanza dai confini

non inferiore a 1/2 dell'[altezza](#) e comunque a m 5,00. E' ammessa la costruzione a confine nel caso di edifici in linea o di formale accordo tra le proprietà.

Distanza dalle strade

non inferiore a 1/2 dell'[altezza](#) e comunque a m 5,00 e nel rispetto delle vigenti disposizioni in materia di

circolazione stradale (vedi tav. n.7).

Potrà essere consentito il mantenimento di allineamenti preesistenti o la realizzazione di nuovi allineamenti edilizi, secondo le indicazioni contenute nei piani e programmi attuativi o impartite per motivate ragioni dall'Ente comunale.

Distanza dagli edifici

non inferiore all'altezza della parete più alta e comunque a m 10,00.

Urbanizzazione

2. Gli interventi di recupero edilizio - lett. c), d), e) di cui all'art. 27 della L.r. n. 12/2005) di aree e fabbricati, costituiti da più di quattro unità immobiliari, con l'esclusione di autorimesse e accessori pertinenziali, che comportino un incremento del loro numero; nonché gli interventi di recupero di aree e fabbricati destinati a nuovo insediamento di attività artigianali di servizio, attività direzionali, attività di ristorazione e di ristoro, attività per il benessere della persona, attività private di servizio, con **superficie lorda di pavimento** superiore a m² 250,00 o già utilizzati per analoghe attività preesistenti, dovranno prevedere la cessione o eventualmente la monetizzazione delle aree necessarie per l'integrazione delle opere di **urbanizzazione primaria**, nelle quantità descritte all'art. 17.1 delle presenti norme, al fine di assicurare nell'edificio la dotazione di servizi d'interesse generale indispensabili.

Detti interventi sono pertanto assoggettati a **titolo abilitativo convenzionato**.

Lotti edificabili:

3. Il Piano ha individuato i lotti assoggettati a particolari disposizioni, di seguito elencati:

lotto 2: (in via Pascoli)

è consentita la realizzazione di due porticati aperti con terrazze sovrastanti, con **superficie coperta** complessiva non superiore a m² 70,00, a servizio delle unità residenziali esistenti;

contributo compensativo da corrispondere: contributo straordinario determinato in attuazione dell'art. 16, comma 4.d-ter), del D.P.R. n. 380/2001 e successive modifiche ed integrazioni.

Comparti edificabili:

4. Il Piano ha altresì individuato i comparti edificabili di seguito elencati.

Trattandosi di aree parzialmente inedificate di completamento del tessuto edilizio consolidato, in parte eventualmente carenti di opere di urbanizzazione; allo scopo di assicurare ai nuovi residenti una completa loro dotazione dovranno essere cedute o monetizzate le aree necessarie per la realizzazione delle opere di **urbanizzazione primaria**, descritte all'art. 17.1 delle presenti norme.

Detti interventi sono pertanto assoggettati, se ritenuto necessario, a **titolo abilitativo convenzionato**.

comparto 1: (in via Cagnaghe)

nel comparto edificabile, normato da specifico e sottoscritto atto unilaterale d'obbligo, è consentito un **volume** massimo edificabile complessivo di m³ 4.729,92, comprensivo: delle edificazioni già esistenti (pari a m³ 1278,93), della nuova edificazione (m³ 2691,61), autorizzata con Permesso di costruire 27 dicembre 2011, n.8002, n.26149 prot., e di nuove edificazioni per **volume** massimo pari a m³ 759,38.

Altre norme

5. Gli edifici e i manufatti storici esistenti e individuati nelle tavole grafiche del P.d.R. sono sottoposti alle disposizioni di conservazione di cui all'art. 22 delle presenti norme di attuazione.

Norme di mitigazione paesaggistica

6. Tutti gli interventi edilizi devono rispettare le disposizioni seguenti:

- a** - Dovrà essere di norma mantenuto inalterato il piano di campagna esistente; in particolare non potranno essere eseguite opere di sbancamento o mutamento dell'andamento naturale del suolo se non alle condizioni di cui al precedente art. 15.1.a.4. E' ammessa la costruzione di muri di sostegno, con conseguenti scavi e riporti di terra; il paramento esterno di dette murature dovrà essere rivestito in pietra naturale "a vista" o intonacato.
- b** - Gli interventi edilizi dovranno evitare la giustapposizione, al corpo di fabbrica preesistente, di corpi leggibili, per dimensione e materiali, come aggiunti. Si dovrà pertanto operare in modo che i nuovi interventi edilizi si integrino con l'edificio preesistente, creando un nuovo fabbricato compositivamente omogeneo e con un equilibrato rapporto tra pieni e vuoti. E' vietata la costruzione di scale esterne aperte, di qualsiasi natura e tipo.
- c** - Gli interventi edilizi dovranno perseguire la semplificazione delle falde di copertura, evitando soluzioni particolarmente articolate. Di norma le coperture dovranno avere falde inclinate, con una pendenza compresa tra il 27 e il 35%, e manto in tegole.
- d** - Le facciate degli edifici dovranno essere preferibilmente intonacate e tinteggiate con colori dai toni tenui, con finitura analoga a quella consolidata nella tradizione costruttiva locale. Di tali colori devono essere prodotte campionature, che l'Ufficio tecnico comunale deve preventivamente approvare.
- e** - Le ringhiere dovranno essere realizzate in ferro, a disegno semplice nel rispetto dei modelli consolidati nella tradizione costruttiva locale.
- f** - E' consentita la realizzazione di piscine a esclusivo uso privato; il manufatto dovrà essere realizzato nelle immediate vicinanze dell'edificio principale.
- g** - Le alberature esistenti, adeguatamente rappresentate (per posizione, essenza e dimensione) nelle tavole grafiche del progetto edilizio, dovranno essere conservate.
Allo scopo di limitare la percezione dell'edificazione dal territorio agricolo, lungo i confini del lotto che vi prospettano, si dovrà provvedere alla messa a dimora di alberi e arbusti, scelti tra le specie descritte nel vigente "*Regolamento d'uso delle aree verdi*".
- h** - E' vietato il deposito, anche temporaneo, di merci e/o di materiali di qualsiasi natura.
- i** - Nel caso il progetto edilizio presentato sia ritenuto particolarmente significativo dal punto di vista architettonico e dell'inserimento ambientale, la Commissione per il paesaggio, potrà derogare alle disposizioni sopra indicate.

art. 35

B4 – Edilizia residenziale in ambiti di edificazione recente

1. Il Piano ha individuato i quartieri ad uso residenziale, realizzati in ambiti sottoposti a **piani attuativi** o **titoli abilitativi convenzionati** d'iniziativa privata, definitivamente completati nel decennio trascorso e, considerata la modernità della loro realizzazione, li ha assoggettate alle disposizioni seguenti.

Attività edilizia

Sono ammessi gli interventi edilizi previsti ai commi:

- a) manutenzione ordinaria,
 - b) manutenzione straordinaria,
 - c) restauro e risanamento conservativo,
 - d) ristrutturazione edilizia,
 - e) nuova costruzione - *sub*: 1, 2, 3,
- di cui all'art. 27 della L.r. n. 12/2005.

Destinazione d'uso

principale: residenza;

complementare:

- artigianato di servizio,
- attività commerciali costituenti esercizi di vicinato e medie strutture di vendita,
- attività direzionali,
- attività per il benessere della persona,
- attività private di servizio;

non ammessa:

tutte le attività diverse da quelle consentite e in particolare: attività agricole e di allevamento; attività industriali e artigianali; attività commerciali costituenti grandi strutture di vendita; attività ricettive; attività ludico-ricreative.

Edificabilità

non é ammesso alcun incremento del **volume** esistente nei singoli lotti; il **rapporto di copertura** non deve comunque essere superiore a m^2/m^2 0,33.

Altezza

non superiore all'**altezza** preesistente, comunque nel rispetto dell'art. 8 del D.M. 2 aprile 1968, n. 1444.

Distanza dai confini

non inferiore a 1/2 dell'**altezza** e comunque a m 5,00. E' ammessa la costruzione a confine nel caso di formale accordo tra le proprietà.

Distanza dalle strade

non inferiore a 1/2 dell'**altezza** e comunque a m 5,00 e nel rispetto delle vigenti disposizioni in materia di circolazione stradale (vedi tav. n.7).
Potrà essere consentito il mantenimento di allineamenti preesistenti o la realizzazione di nuovi allineamenti edilizi, secondo le indicazioni impartite per motivate ragioni dall'Ente comunale.

Distanza dagli edifici

non inferiore all'altezza della parete più alta e comunque a m 10,00.

Urbanizzazione

2. Gli interventi di recupero edilizio - lett. c), d), e) di cui all'art. 27 della L.r. n. 12/2005) di aree e fabbricati, costituiti da più di quattro unità immobiliari, con l'esclusione di autorimesse e accessori pertinenziali, che comportino un incremento del loro numero; nonché gli interventi di recupero di aree e fabbricati destinati a nuovo insediamento di attività artigianali di servizio, attività direzionali, attività di ristorazione e di ristoro, attività per il benessere della persona, attività private di servizio, con **superficie lorda di pavimento** superiore a m² 250,00 o già utilizzati per analoghe attività preesistenti, dovranno prevedere la cessione o eventualmente la monetizzazione delle aree necessarie per l'integrazione delle opere di **urbanizzazione primaria**, nelle quantità descritte all'art. 17.1 delle presenti norme, al fine di assicurare nell'edificio la dotazione di servizi d'interesse generale indispensabili.

Detti interventi sono pertanto assoggettati a **titolo abilitativo convenzionato**.

Norme di mitigazione paesaggistica

3. Tutti gli interventi edilizi devono rispettare le disposizioni seguenti:
- a** - Dovrà essere di norma mantenuto inalterato il piano di campagna esistente; in particolare non potranno essere eseguite opere di sbancamento o mutamento dell'andamento naturale del suolo se non alle condizioni di cui al precedente art. 15.1.a.4. E' ammessa la costruzione di muri di sostegno, con conseguenti scavi e riporti di terra; il paramento esterno di dette murature dovrà essere rivestito in pietra naturale "a vista" o intonacato.
 - b** - Gli interventi edilizi dovranno evitare la giustapposizione, al corpo di fabbrica preesistente, di corpi leggibili, per dimensione e materiali, come aggiunti. Si dovrà pertanto operare in modo che i nuovi interventi edilizi si integrino con l'edificio preesistente, creando un nuovo fabbricato compositivamente omogeneo e con un equilibrato rapporto tra pieni e vuoti. E' vietata la costruzione di scale esterne aperte, di qualsiasi natura e tipo.
 - c** - Gli interventi edilizi dovranno perseguire la semplificazione delle falde di copertura, evitando soluzioni particolarmente articolate. Di norma le coperture dovranno essere piane o avere falde inclinate, con una pendenza compresa tra il 27 e il 35% e manto in tegole.
 - d** - Le facciate degli edifici dovranno essere preferibilmente intonacate e tinteggiate con colori dai toni tenui, con finitura analoga a quella consolidata nella tradizione costruttiva locale. Di tali colori devono essere prodotte campionature, che l'Ufficio tecnico comunale deve preventivamente approvare.
 - e** - Le ringhiere dovranno essere realizzate in ferro, a disegno semplice nel rispetto dei modelli consolidati nella tradizione costruttiva locale.
 - f** - Allo scopo di limitare la percezione dell'edificazione dal territorio agricolo, lungo i confini del lotto che vi prospettano, si dovrà provvedere alla messa a dimora di alberi e arbusti, scelti tra le specie descritte nel vigente *"Regolamento d'uso delle aree verdi"*.
 - g** - E' vietato il deposito, anche temporaneo, di merci e/o di materiali di qualsiasi natura.
 - h** - Nel caso il progetto edilizio presentato sia ritenuto particolarmente significativo dal punto di vista architettonico e dell'inserimento ambientale, la Commissione per il paesaggio, potrà derogare dalle disposizioni sopra indicate.

art. 36**B5 – Edilizia residenziale di completamento del tessuto urbanizzato**

1. Entro il perimetro del tessuto urbano consolidato o nella sua immediata contiguità il Piano ha individuato singoli lotti, liberi da edificazioni, idonei alla realizzazione di nuovi fabbricati; considerate dette caratteristiche ha assoggettato tali ambiti alle disposizioni seguenti:

Attività edilizia

Sono ammessi gli interventi edilizi previsti al comma: e) nuova costruzione - *sub*: 1, 2, 3, 6, di cui all'art. 27 della L.r. n. 12/2005.

Destinazione d'uso

principale: residenza;

complementare:

- artigianato di servizio,
- attività commerciali costituenti esercizi di vicinato,
- attività direzionali,
- attività ricettive,
- attività di ristorazione e di ristoro,
- attività per il benessere della persona,
- attività private di servizio,
- servizi d'interesse generale;

non ammessa:

tutte le attività diverse da quelle consentite e in particolare: attività agricole e di allevamento; attività industriali e artigianali; attività commerciali costituenti medie e grandi strutture di vendita; attività ricettive; attività ludico-ricreative.

Edificabilità

L'entità dell'edificazione e le modalità di attuazione degli interventi edilizi, mediante titolo edilizio o preventivo [piano attuativo](#), sono di seguito specificate dal presente articolo per ogni tipologia di [lotto/comparto edificabile](#), classificato mediante numerazione nelle tavole grafiche del P.d.R.. In ogni lotto/comparto edificabile il [rapporto di copertura](#) non deve comunque essere superiore a m^2/m^2 0,33.

Altezza

non superiore a m 8,50, comunque nel rispetto dell'art. 8 del D.M. 2 aprile 1968, n. 1444.

Distanza dai confini

non inferiore a 1/2 dell'[altezza](#) e comunque a m 5,00.

Distanza dalle strade

non inferiore a 1/2 dell'[altezza](#) e comunque a m 5,00 e nel rispetto delle vigenti disposizioni in materia di circolazione stradale (vedi tav. n.7). Potrà essere consentito il mantenimento di allineamenti preesistenti o la realizzazione di nuovi allineamenti edilizi, secondo le indicazioni contenute nel [piano attuativo](#) o impartite per motivate ragioni dall'Ente comunale.

Distanza dagli edifici

non inferiore all'altezza della parete più alta e comunque a m 10,00.

Lotti e comparti edificabili:

2. Il Piano ha individuato i lotti singoli, liberi da edificazioni, di seguito elencati.

Trattandosi di aree inedificate di completamento del tessuto edilizio consolidato, in parte eventualmente carenti di opere di urbanizzazione; allo scopo di assicurare ai nuovi residenti una completa loro dotazione, in tutte le tipologie di lotti edificatori dovranno essere cedute o monetizzate le aree necessarie per la realizzazione delle opere di **urbanizzazione primaria**, descritte all'art.

17.1 delle presenti norme. Detti interventi, se ritenuto necessario, sono pertanto assoggettati a **titolo abilitativo convenzionato**.

Lotto 1: (in via Seradello)

superficie del lotto m² 800,00 ca.;

volume massimo edificabile: m³ 1.600,00;

servizi da realizzare: parcheggi pubblici e **percorso ciclo-pedonale** pubblico a ovest.

Lotto 2: (in via Seradello)

superficie del lotto m² 440,00 ca.;

volume massimo edificabile: m³ 840,00;

servizi da realizzare: parcheggi pubblici.

Lotto 3: (in via Seradello)

superficie del lotto m² 463,00 ca.;

volume massimo edificabile: m³ 926,00;

servizi da realizzare: parcheggi pubblici e **percorso ciclo-pedonale** pubblico a ovest.

Lotto 4: (in via Seradello)

superficie del lotto m² 1.068,00 ca.;

volume massimo edificabile: m³ 1.810,00

servizi da realizzare: parcheggi pubblici.

Lotto 6: (in via Moretto)

superficie del lotto m² 635,00 ca.;

volume massimo edificabile: m³ 1.200,00;

servizi da realizzare: parcheggi pubblici in via Moretto.

L'intervento di edificazione è subordinato alla preventiva attuazione delle disposizioni impartite per la classe di fattibilità geologica 3a, 3i.

Lotto 8: (in via Capponi)

superficie del lotto m² 551,00 ca.;

volume massimo edificabile: m³ 1.020,00.

Lotto 12: (in via Pansera)

superficie del lotto m² 550,00 ca.;

volume massimo edificabile: m³ 1.100,00;

servizi da realizzare: parcheggi pubblici in via Pansera.

Lotto 13: (in via Nord)

superficie del lotto m² 1.249,00 ca.;

volume massimo edificabile: m³ 1.080,00;

servizi da realizzare: parcheggi pubblici in via 1850;

contributo compensativo da corrispondere: contributo straordinario determinato in attuazione dell'art. 16, comma 4.d-ter), del D.P.R. n. 380/2001 e successive modifiche e integrazioni.

Lotto **14**: (in via Pertini)
superficie del lotto m² 1.300,00 ca.;
volume massimo edificabile: m³ 1.450,36.

Lotto **15**: (in via Apicella)
superficie del lotto m² 886,00 ca.;
volume massimo edificabile: m³ 800,00;

Lotto **16**: (in via Caruso)
superficie del lotto m² 1.245,00 ca.;
volume massimo edificabile: m³ 500,00.

Lotto **17**: (in via Cagnaghe)
superficie del lotto m² 900,00 ca.;
volume massimo edificabile: m³ 1.800,00;
servizi da realizzare: parcheggi pubblici in via Cagnaghe.

Lotto **18**: (in via Cagnaghe)
superficie del lotto m² 850,00 ca.;
volume massimo edificabile: m³ 600,00;
servizi da realizzare: parcheggi pubblici in via Cagnaghe.

Lotto **20**: (in via Cagnaghe)
superficie del lotto m² 1.390,00 ca.;
volume massimo edificabile: m³ 800,00;
servizi: cessione gratuita delle porzioni di proprietà della strada che collega via Cagnaghe con il comune di Lumezzane.

Lotto **21**: (in via F.lli Cairoli)
superficie del lotto m² 460,00 ca.;
volume massimo edificabile: m³ 300,00;
i fabbricati condonati e ogni altro manufatto di tipo edilizio presenti nel lotto dovranno essere demoliti senza recupero volumetrico.

Lotto **23**: (in via Seradello)
superficie catastale del lotto m² 2.776,00 ca.;
destinazione d'uso prevalente: attività complementari di cui all'art.18, comma 7, lettera h) - attività private di servizio;
volume massimo edificabile: m³ 3.300,00;
superficie permeabile: 15% superficie lotto;
servizi di urbanizzazione da realizzare: >= art. 17.1, comma 1, lettere c) e d) - realizzazione pista ciclopedonale e riservare area per impianto di sollevamento acquedotto pubblico.

Lotto **24**: (in via Grazia Deledda; lotto ineditato del previgente P.A. "Ambito 10")
superficie del lotto m² 2.462,212 ca.;
volume massimo edificabile: m³ 2.452,86;
le urbanizzazioni sono già state realizzate nel rispetto del piano attuativo pre-

vigente.

Lotto 25: (in via 1850; lotto inedito del previgente P.A. “Ambito 10”) superficie del lotto m² 902,00 ca.;
volume massimo edificabile: m³ 898,90;
 le urbanizzazioni sono già state realizzate nel rispetto del piano attuativo previgente.

Lotto 26: (in via Nord) superficie del lotto m² 736,00 ca.;
volume massimo edificabile: m³ 300,00, in ampliamento planimetrico e soprizzo del volume esistente;

Detto incremento volumetrico è subordinato alla preliminare sottoscrizione di un atto, debitamente registrato e trascritto, che consenta la reciproca deroga dalle distanze dal confine di proprietà tra i lotti n. 26 e 27 e alle condizioni seguenti:

- l'edificazione prevista dal Piano nell'attiguo lotto 27 dovrà poter essere realizzata a distanza inferiore dal confine di proprietà con il lotto 26, ma comunque nel rispetto della **distanza dagli edifici**;
- lungo il lato sud-ovest del lotto dovrà essere ceduta gratuitamente un'area, da destinare a parcheggio pubblico, d'estensione tale da assicurare una distanza di m 18,50 dal confine nord-est dei mappali n. 67 e 78;
- la soppressione di uno o più stalli nell'antistante parcheggio pubblico di via Boito, necessaria per la formazione di nuovo accesso carraio al lotto, dovrà essere monetizzata.

Contributo compensativo da corrispondere: contributo straordinario determinato in attuazione dell'art. 16, comma 4.d-ter), del D.P.R. n. 380/2001 e successive modifiche e integrazioni.

Lotto 27: (in via Arrigo Boito) superficie del lotto m² 1.054,28 ca.;
volume massimo edificabile: m³ 600,00, oltre all'esistente;

L'incremento volumetrico concesso e la realizzazione di un nuovo accesso carraio al lotto sono subordinati alla preliminare sottoscrizione di un atto, debitamente registrato e trascritto, che consenta la reciproca deroga dalle distanze dal confine di proprietà tra i lotti n. 26 e 27, e alle condizioni seguenti:

- l'incremento volumetrico previsto dal Piano nell'attiguo lotto 26 dovrà poter essere realizzato a distanza inferiore dal confine di proprietà con il lotto 27;
- la soppressione di uno o più stalli nell'antistante parcheggio pubblico di via Boito, necessaria per la formazione di nuovo accesso carraio al lotto, dovrà essere monetizzata;
- la prescritta cessione di aree per l'**urbanizzazione primaria** potrà essere monetizzata, considerate le caratteristiche del lotto e il contesto.

Contributo compensativo da corrispondere: contributo straordinario determinato in attuazione dell'art. 16, comma 4.d-ter), del D.P.R. n. 380/2001 e successive modifiche e integrazioni, se dovuto a compensazione dell'eventuale beneficio ottenuto con la variante puntuale al P.G.T..

Norme di mitigazione paesaggistica

3. Tutti gli interventi edilizi devono rispettare le disposizioni seguenti:

- a** - Dovrà essere di norma mantenuto inalterato il piano di campagna esistente; in particolare non potranno essere eseguite opere di sbancamento o mutamento dell'andamento naturale del suolo se non alle condizioni

di cui al precedente art. 15.1.a.4. E' ammessa la costruzione di muri di sostegno, con conseguenti scavi e riporti di terra; il paramento esterno di dette murature dovrà essere rivestito in pietra naturale "a vista" o intonacato.

- b** - La progettazione dei nuovi fabbricati dovrà tendere alla realizzazione di edifici compatti e articolati planimetricamente in elementi semplici. E' vietata la costruzione di scale esterne aperte, di qualsiasi natura e tipo.
- c** - Gli interventi edilizi dovranno perseguire la semplificazione delle falde di copertura, evitando soluzioni particolarmente articolate. Di norma le coperture dovranno essere piane o avere falde inclinate, con una pendenza compresa tra il 27 e il 35% e manto in tegole.
- d** - Le facciate degli edifici dovranno essere preferibilmente intonacate e tinteggiate con colori dai toni tenui, con finitura analoga a quella consolidata nella tradizione costruttiva locale. Di tali colori devono essere prodotte campionature, che l'Ufficio tecnico comunale deve preventivamente approvare.
- e** - Le ringhiere dovranno essere realizzate in ferro, a disegno semplice nel rispetto dei modelli consolidati nella tradizione costruttiva locale.
- f** - E' consentita la realizzazione di piscine a esclusivo uso privato; il manufatto dovrà essere realizzato nelle immediate vicinanze dell'edificio principale.
- g** - Non è consentita l'edificazione di accessori alla residenza (autorimesse, ripostigli, legnaie, ecc.) separati dagli edifici principali.
- h** - Le alberature esistenti, adeguatamente rappresentate (per posizione, essenza e dimensione) nelle tavole grafiche del progetto edilizio, dovranno essere conservate.
Allo scopo di limitare la percezione dell'edificazione dal territorio agricolo, lungo i confini del lotto che eventualmente vi prospettano, si dovrà provvedere alla messa a dimora di alberi e arbusti, scelti tra le specie descritte nel vigente "*Regolamento d'uso delle aree verdi*".
- i** - E' vietato il deposito, anche temporaneo, di merci e/o di materiali di qualsiasi natura.
- l** - Nel caso il progetto edilizio presentato sia ritenuto particolarmente significativo dal punto di vista architettonico e dell'inserimento ambientale, la Commissione per il paesaggio, potrà derogare dalle disposizioni sopra indicate.

art. 37

B6 – Edilizia residenziale rada

1. Il Piano ha individuato aree, limitrofe al perimetro del tessuto urbano consolidato, caratterizzate da densità fondiaria bassa e fabbricati, prevalentemente unifamiliari, con uno o due piani; considerate dette caratteristiche ha assoggettato tali ambiti alle disposizioni seguenti:

<i>Attività edilizia</i>	Sono ammessi gli interventi edilizi previsti ai commi: a) manutenzione ordinaria, b) manutenzione straordinaria, c) restauro e risanamento conservativo, d) ristrutturazione edilizia, e) nuova costruzione - <i>sub</i> : 1, 2, 3, 6, 7bis, di cui all'art. 27 della L.r. n. 12/2005.
<i>Destinazione d'uso</i>	<i>principale</i> : residenza; <i>complementare</i> : - artigianato di servizio, - attività commerciali costituenti esercizi di vicinato, - attività direzionali, - attività ricettive, - attività di ristorazione e di ristoro, - attività per il benessere della persona; <i>non ammessa</i> : tutte le attività diverse da quelle consentite e in particolare: attività agricole e di allevamento; attività industriali e artigianali; attività commerciali costituenti medie e grandi strutture di vendita; attività ricettive; attività ludico-ricreative, attività private di servizio.
<i>Edificabilità</i>	ampliamento degli edifici in misura non superiore al 30% del <i>volume</i> esistente, comunque fino a un massimo di m ³ 1.000,00, il rapporto di <i>copertura</i> non deve comunque essere superiore a m ² /m ² 0,33.
<i>Altezza</i>	non superiore a m 8,50 o all' <i>altezza</i> preesistente, comunque nel rispetto dell'art. 8 del D.M. 2 aprile 1968, n. 1444.
<i>Distanza dai confini</i>	non inferiore a 1/2 dell' <i>altezza</i> e comunque a m 5,00. E' ammessa la costruzione a confine nel caso di formale accordo tra le proprietà.
<i>Distanza dalle strade</i>	non inferiore a 1/2 dell' <i>altezza</i> e comunque a m 5,00 e nel rispetto delle vigenti disposizioni in materia di circolazione stradale (vedi tav. n.7). Potrà essere consentito il mantenimento di allineamenti preesistenti o la realizzazione di nuovi allineamenti edilizi, secondo le indicazioni impartite per motivate ragioni dall'Ente comunale.
<i>Distanza dagli edifici</i>	non inferiore all' <i>altezza</i> della parete più alta e comunque a m 10,00.

Urbanizzazione

2. Gli interventi di recupero edilizio - lett. d), e) di cui all'art. 27 della L.r. n.

12/2005) di aree e fabbricati, costituiti da più di quattro unità immobiliari, con l'esclusione di autorimesse e accessori pertinenziali, che comportino un incremento del loro numero; nonché gli interventi di recupero di aree e fabbricati destinati a nuovo insediamento di attività artigianali di servizio, attività direzionali, attività di ristorazione e di ristoro, attività per il benessere della persona, con **superficie lorda di pavimento** superiore a m² 250,00 o già utilizzati per analoghe attività preesistenti, dovranno prevedere la cessione o eventualmente la monetizzazione delle aree necessarie per l'integrazione delle opere di **urbanizzazione primaria**, nelle quantità descritte all'art. 17.1 delle presenti norme, al fine di assicurare nell'edificato la dotazione di servizi d'interesse generale indispensabili.

Detti interventi sono pertanto assoggettati a **titolo abilitativo convenzionato**.

Norme di mitigazione paesaggistica

3. Tutti gli interventi edilizi devono rispettare le disposizioni seguenti:

- a** - Dovrà essere di norma mantenuto inalterato il piano di campagna esistente; in particolare non potranno essere eseguite opere di sbancamento o mutamento dell'andamento naturale del suolo se non alle condizioni di cui al precedente art. 15.1.a.4. E' ammessa la costruzione di muri di sostegno, con conseguenti scavi e riporti di terra; il paramento esterno di dette murature dovrà essere rivestito in pietra naturale "a vista" o intonacato.
- b** - Gli interventi edilizi dovranno evitare la giustapposizione, al corpo di fabbrica preesistente, di corpi leggibili, per dimensione e materiali, come aggiunti. Si dovrà pertanto operare in modo che i nuovi interventi edilizi si integrino con l'edificio preesistente, creando un nuovo fabbricato compositivamente omogeneo e con un equilibrato rapporto tra pieni e vuoti. E' vietata la costruzione di scale esterne aperte, di qualsiasi natura e tipo.
- c** - Gli interventi edilizi dovranno perseguire la semplificazione delle falde di copertura, evitando soluzioni particolarmente articolate. Di norma le coperture dovranno avere falde inclinate, con una pendenza compresa tra il 27 e il 35%, e manto in tegole.
- d** - Le facciate degli edifici dovranno essere preferibilmente intonacate e tinteggiate con colori dai toni tenui, con finitura analoga a quella consolidata nella tradizione costruttiva locale. Di tali colori devono essere prodotte campionature, che l'Ufficio tecnico comunale deve preventivamente approvare.
- e** - Le ringhiere dovranno essere realizzate in ferro, a disegno semplice nel rispetto dei modelli consolidati nella tradizione costruttiva locale.
- f** - E' consentita la realizzazione di piscine a esclusivo uso privato; il manufatto dovrà essere realizzato nelle immediate vicinanze dell'edificio principale.
- g** - Le alberature esistenti, adeguatamente rappresentate (per posizione, essenza e dimensione) nelle tavole grafiche del progetto edilizio, dovranno essere conservate.
Allo scopo di limitare la percezione dell'edificazione dal territorio agricolo, lungo i confini del lotto che vi prospettano, si dovrà provvedere alla messa a dimora di alberi e arbusti, scelti tra le specie descritte nel vigente *"Regolamento d'uso delle aree verdi"*.
- h** - E' vietato il deposito, anche temporaneo, di merci e/o di materiali di qualsiasi natura.
- i** - Nel caso il progetto edilizio presentato sia ritenuto particolarmente significativo dal punto di vista architettonico e dell'inserimento ambientale, la

Commissione per il paesaggio, potrà derogare alle disposizioni sopra indicate.

art. 38**B7 – Tessuto urbano a prevalenza di verde privato**

1. Entro il perimetro del tessuto urbano consolidato o nella sua immediata contiguità il Piano ha individuato singoli lotti, liberi da edificazioni, coltivati a giardino od orto o comunque destinati a funzioni accessorie alle edificazioni a uso residenziale circostanti; considerate dette caratteristiche ha assoggettato tali ambiti alle disposizioni seguenti:

Attività edilizia

Sono ammessi gli interventi edilizi previsti ai commi:

- a) manutenzione ordinaria,
 - b) manutenzione straordinaria,
 - d) ristrutturazione edilizia,
 - e) nuova costruzione - *sub*: 1, 2,
- di cui all'art. 27 della L.r. n. 12/2005.

Destinazione d'uso

principale: residenza, finalizzata alla conservazione del verde privato esistente;

complementare:

- colture agricole e orto-floro-vivaistiche,
- colture boschive,
- allevamenti a carattere familiare compatibili con la destinazione d'uso principale e nel rispetto del Regolamento locale d'igiene in materia di distanze dagli allevamenti animali (vedi art.14.11);

non ammessa:

tutte le attività diverse da quelle consentite.

Edificabilità

non é ammessa alcuna edificazione, se non per la realizzazione di ricoveri attrezzi, con **superficie lorda di pavimento** non superiore a m² 10,00 e portico esterno di superficie non superiore a m² 5,00.

Altezza

non superiore a m 2,50.

Distanza dai confini

non inferiore a m 5,00.

Distanza dalle strade

non inferiore a m 5,00 00 e nel rispetto delle vigenti disposizioni in materia di circolazione stradale (vedi tav. n.7).

Distanza dagli edifici

non inferiore all'altezza della parete più alta e comunque a m 10,00.

Altre norme.

2. I fabbricati dovranno essere costruiti in legno e decorosamente mantenuti; sono vietate le baracche in lamiera o realizzate con altri materiali dissonanti con il contesto; gli interventi sui manufatti esistenti dovranno essere finalizzati al rispetto delle presenti disposizioni.

3. Nelle aree è perseguita la messa a dimora di specie arboree e arbustive, in ragione di almeno un esemplare ogni m² 20,00 di superficie fondiaria, scelte tra quelle descritte nel vigente "Regolamento d'uso delle aree verdi"

4. Tutti gli interventi dovranno essere realizzati nel rispetto delle disposizioni del Piano d'Indirizzo Forestale (P.I.F.), approvato con delib. G.R. 6 marzo 2017, n. X/6301, pubblicato sul B.U.R.L. n. 11 S.O. del 17 marzo 2017 (vedi tav. 8 "Vincoli paesaggistici").

Divieti.

5. Dovrà essere mantenuto inalterato il piano di campagna esistente; in particolare gli argini e i terrazzamenti non potranno essere interessati da opere di sbancamento o mutamento dell'andamento naturale del suolo.
6. E' consentita la realizzazione di piscine a esclusivo uso privato; il manufatto dovrà essere realizzato nelle immediate vicinanze dell'edificio principale.
7. E' vietato il deposito, anche temporaneo, di merci e/o di materiali di qualsiasi natura.

art. 39**D1 – Attività produttive esistenti, coesistenti con la residenza**

1. Entro il perimetro del tessuto urbano consolidato il Piano ha individuato limitate aree interessate dalla presenza di attività industriali e artigianali consolidate, coesistenti con la residenza; tipologia di “case-officina” peculiari dell’iniziale processo di industrializzazione della valle; considerate dette caratteristiche ha assoggettato tali ambiti alle disposizioni seguenti:

Attività edilizia

Sono ammessi gli interventi edilizi previsti ai commi:

- a) manutenzione ordinaria,
 - b) manutenzione straordinaria,
 - c) restauro e risanamento conservativo,
 - d) ristrutturazione edilizia,
 - e) nuova costruzione - *sub: 1, 2, 3, 6, 7, 7bis*
- di cui all’art. 27 della L.r. n. 12/2005.

Destinazione d’uso

principale: attività industriali e artigianali; residenza;

complementare:

- magazzini e depositi,
- attività di logistica e autotrasporto in genere,
- attività espositive e/o di commercializzazione dei prodotti,
- attività commerciali costituenti esercizi di vicinato,
- attività direzionali,
- attività di ristorazione e di ristoro,
- attività ludico-ricreative e per il benessere della persona;

non ammessa:

tutte le attività diverse da quelle consentite e in particolare: attività agricole e di allevamento; attività produttive classificate insalubri di prima classe; attività commerciali costituenti medie e grandi strutture di vendita; attività private di servizio.

Edificabilità

non superiore a m^2/m^2 0,50 di **rapporto di copertura**; **superficie lorda di pavimento** destinata alla residenza non superiore al 50% della **superficie lorda di pavimento** complessiva.

Altezza

non superiore a m 11,50, comunque nel rispetto dell’art. 8 del D.M. 2 aprile 1968, n. 1444.

Distanza dai confini

non inferiore a 1/2 dell’**altezza** e comunque a m 5,00. E’ ammessa la costruzione a confine nel caso di formale accordo tra le proprietà.

Distanza dalle strade

non inferiore a 1/2 dell’**altezza** e comunque a m 5,00 e nel rispetto delle vigenti disposizioni in materia di circolazione stradale (vedi tav. n.7).
Potrà essere consentito il mantenimento di allineamenti preesistenti o la realizzazione di nuovi allineamenti edilizi, secondo le indicazioni impartite per motivate ragioni dall’Ente comunale.

Distanza dagli edifici

non inferiore all’altezza della parete più alta e co-

munque a m 10,00.

Urbanizzazione

2. Ogni intervento di d) ristrutturazione edilizia ed e) nuova costruzione é subordinato alla preventiva verifica della completezza delle opere di **urbanizzazione primaria** esistenti, come definite all'art. 17.1 delle norme di attuazione., diversamente le stesse devono essere integrate; ogni insediamento deve inoltre essere dotato di idonei dispositivi per la depurazione dei reflui, nel rispetto delle vigenti disposizioni di legge. Per il conseguimento di dette finalità, se ritenuto necessario, gli interventi previsti sono autorizzabili con **titolo abilitativo convenzionato**.
3. Gli interventi di f) ristrutturazione urbanistica, comportando opere di riconversione funzionale ed edilizia e conseguentemente rendendo indispensabile l'adeguamento delle urbanizzazioni, sono autorizzabili mediante preventiva approvazione di uno strumento urbanistico attuativo (vedi art. 7: **strumenti di programmazione negoziata** o **piano attuativo**).
4. La quantità delle aree da cedere o monetizzare per la realizzazione delle opere di urbanizzazione dell'area è definita dall'art. 17 delle norme di attuazione.

Norme di mitigazione paesaggistica

5. Tutti gli interventi edilizi dovranno rispettare le disposizioni seguenti:
 - a - Dovrà essere di norma mantenuto inalterato il piano di campagna esistente; in particolare non potranno essere eseguite opere di sbancamento o mutamento dell'andamento naturale del suolo se non alle condizioni di cui al precedente art. 15.1.a.4. E' ammessa la costruzione di muri di sostegno, con conseguenti scavi e riporti di terra; il paramento esterno di dette murature consentite dovrà essere adeguatamente realizzato.
 - b - Gli interventi edilizi dovranno innanzitutto perseguire la riduzione della percepibilità nel paesaggio dell'edificio, evitando innalzamenti ingiustificati; dovranno altresì evitare la giustapposizione, al corpo di fabbrica preesistente, di corpi leggibili, per dimensione e materiali, come aggiunti. Si dovrà pertanto operare in modo che i nuovi interventi edilizi si integrino con l'edificio preesistente riducendone la percepibilità e creando un nuovo fabbricato compositivamente omogeneo e con un equilibrato rapporto tra pieni e vuoti. Saranno da preferire coperture "a verde", a bassa manutenzione, anche per favorire il rispetto delle disposizioni vigenti in materia di "invarianza idraulica".
 - c - Le facciate degli edifici non dovranno essere realizzate con pannelli in calcestruzzo naturale a vista, ma realizzate con materiali (granulati lapidei, metallo naturale e verniciato, vetro, legno, muratura ecc...), che contribuiscano all'integrazione del fabbricato nel contesto ed eventualmente tinteggiate con colori dai toni tenui. Di tali colori devono essere prodotte campionature, che l'Ufficio tecnico comunale deve preventivamente approvare.
 - d - Non è consentita l'edificazione di accessori all'attività (ripostigli, depositi, ecc.) separati dagli edifici principali esistenti, con la sola eccezione degli impianti tecnologici e delle autorimesse.
 - e - I parcheggi privati, pubblici e di uso pubblico dovranno sempre essere alberati, almeno con specie di seconda grandezza, nel rispetto dell'art. 26 delle norme di attuazione.
 - f - Nel caso il progetto edilizio presentato sia ritenuto particolarmente significativo dal punto di vista architettonico e dell'inserimento ambientale, la Commissione per il paesaggio potrà derogare dalle disposizioni sopra in-

dicate.

art. 40

D2 – Attività produttive esistenti, consolidate

1. Entro il perimetro del tessuto urbano consolidato il Piano ha individuato le aree interessate dalla prevalente presenza di attività industriali e artigianali consolidate; considerate dette caratteristiche ha assoggettato tali ambiti alle disposizioni seguenti:

Attività edilizia

Sono ammessi gli interventi edilizi previsti ai commi:

- a) manutenzione ordinaria,
- b) manutenzione straordinaria,
- c) restauro e risanamento conservativo,
- d) ristrutturazione edilizia,
- e) nuova costruzione - *sub*: 1, 2, 3, 5, 6, 7, di cui all'art. 27 della L.r. n. 12/2005.

Sono ammessi, previa approvazione di [piano attuativo](#) o [S.U.A.P.](#), interventi di:

- e) nuova costruzione - *sub*: 7bis; per i fabbricati con [superficie coperta](#) inferiore a m² 1.000 è ammesso [titolo abilitativo convenzionato](#),
- f) ristrutturazione urbanistica.

Destinazione d'uso

principale: attività industriali e artigianali;

complementare:

- magazzini e depositi,
- attività di logistica e autotrasporto in genere,
- attività direzionali finalizzate alla gestione e allo sviluppo dell'attività produttiva,
- attività espositive e/o di commercializzazione dei prodotti,
- alloggio dell'imprenditore o di custodia,
- attività commerciali costituenti esercizi di vicinato,
- attività direzionali,
- attività di ristorazione e di ristoro,
- attività ludico-ricreative e per il benessere della persona,
- attività private di servizio, limitatamente a servizi tecnologici;

non ammessa:

tutte le attività diverse da quelle consentite e in particolare: attività agricole e di allevamento; attività commerciali costituenti medie e grandi strutture di vendita; altre attività private di servizio; residenza.

Edificabilità

non superiore a m²/m² 0,50 di [rapporto di copertura](#); con [superficie lorda di pavimento](#) non superiore al 100% della superficie fondiaria del [lotto edificabile](#). L'entità e le modalità dell'edificazione sono inoltre di seguito specificate per ogni tipologia di lotto, classificato mediante numerazione nelle tavole grafiche del P.d.R..

Altezza

non superiore a m 11,50, comunque nel rispetto dell'art. 8 del D.M. 2 aprile 1968, n. 1444.

Distanza dai confini

non inferiore a 1/2 dell'[altezza](#) e comunque a m 5,00.

E' ammessa la costruzione a confine nel caso di formale accordo tra le proprietà.

Distanza dalle strade non inferiore a 1/2 dell'**altezza** e comunque a m 7,50 e nel rispetto delle vigenti disposizioni in materia di circolazione stradale (vedi tav. n.7).
Potrà essere consentito il mantenimento di allineamenti preesistenti o la realizzazione di nuovi allineamenti edilizi, secondo le indicazioni impartite per motivate ragioni dall'Ente comunale.

Distanza dagli edifici non inferiore all'altezza della parete più alta e comunque a m 10,00.

Altre norme.

2. Al fine d'incentivare l'ammodernamento tecnologico, il miglioramento funzionale e dell'impatto ambientale delle attività produttive, già operanti alla data di adozione del P.G.T., è ammesso l'incremento del **rapporto di copertura** esistente fino a m^2/m^2 0,65, con superficie **lorda di pavimento** non superiore al 120% della superficie fondiaria del **lotto edificabile** e **altezza** non superiore a m 14,00, comunque nel rispetto dell'art. 8 del D.M. 2 aprile 1968, n. 1444.
3. Detto incremento dell'edificabilità ammessa è subordinato alla disponibilità dei parcheggi privati previsti dall'art. 21, alla realizzazione di significative opere di riqualificazione ambientale nel lotto d'intervento, nelle aree circostanti e/o dei processi produttivi dell'attività, finalizzati alla riduzione delle emissioni inquinanti, con raggiungimento di parametri superiori ai minimi stabiliti dalle vigenti disposizioni normative, e di mitigazione verso le attività confinanti, la residenza e i servizi, i corpi idrici superficiali e il territorio agricolo in genere. L'onere da sostenere per la realizzazione di detti interventi dovrà essere rapportato al beneficio conseguito in seguito all'incremento della **superficie lorda di pavimento** realizzabile. Gli interventi previsti per dette finalità sono autorizzabili con **titolo abilitativo convenzionato**, che assoggetti l'intero complesso produttivo a vincolo di destinazione d'uso di durata non inferiore a 10 anni.

Urbanizzazione.

4. Ogni intervento di d) ristrutturazione edilizia ed e) nuova costruzione è subordinato alla preventiva verifica della completezza delle opere di **urbanizzazione primaria** esistenti, come definite all'art. 17.1 delle norme di attuazione, diversamente le stesse devono essere integrate; ogni insediamento deve inoltre essere dotato di idonei dispositivi per la depurazione dei reflui, nel rispetto delle vigenti disposizioni di legge. Per il conseguimento di dette finalità, se ritenuto necessario, gli interventi previsti sono autorizzabili con **titolo abilitativo convenzionato**.
5. Gli interventi di e) nuova costruzione - *sub: 7bis* ed f) ristrutturazione urbanistica, che comportino opere di riconversione funzionale ed edilizia e conseguentemente rendando indispensabile l'adeguamento delle urbanizzazioni, sono autorizzabili mediante preventiva approvazione di uno strumento urbanistico attuativo (vedi art. 7: **strumenti di programmazione negoziata** o **piano attuativo**). La quantità delle aree da cedere o monetizzare per la realizzazione delle opere di urbanizzazione dell'area è definita dall'art. 17 delle norme di attuazione.

Lotti edificabili:

6. Il Piano ha altresì individuato **lotti edificabili** per i quali ha dettato le disposizioni di seguito descritte:

Lotto 1: (in via Seradello)

ampliamento della **superficie coperta** esistente non superiore: m² 800,00. Considerata l'acclività del versante collinare, la realizzazione del fabbricato è subordinata ad una preliminare e approfondita valutazione geologica del sito.

Lotto 2: (in via Seradello)

entro il perimetro del lotto, identificato con apposito segno grafico negli elaborati del "*Regime dei suoli*" (vedi tav. n. 10.1), non è consentito alcun incremento dell'edificazione esistente autorizzata, con esclusione della copertura del cavedio esistente nel fabbricato, la cui superficie ammonta a ca. m² 400,00.

Lotto 3: (in via dei Pianotti)

entro il perimetro del lotto sono consentite esclusivamente opere di a) manutenzione ordinaria e b) manutenzione straordinaria dei fabbricati esistenti.

Lotto 4: (in via dei Maestri del Lavoro)

incremento della **superficie lorda di pavimento** del fabbricato esistente non superiore: m² 300,00, distribuita su due piani di cui uno seminterrato.

La nuova costruzione potrà essere realizzata in deroga alle distanze dai confini di proprietà pubblica e dalle strade, ma nel rispetto della fascia di salvaguardia dell'Autostrada della Valle Trompia e del corridoio di tutela della Metropolitana leggera automatica "Metrobus".

Preliminarmente al rilascio del titolo abilitativo dovrà essere eseguita, con gli uffici provinciali competenti, la verifica di compatibilità prescritta al precedente art. 4.2.2; a tale scopo dovrà essere prodotta idonea documentazione che si rapporti al progetto della metropolitana, con indicazione della distanza, dal punto più vicino del nuovo ampliamento edilizio, rispetto all'asse dell'infrastruttura. Il privato proponente dovrà inoltre assumere impegno, registrato e trascritto, a rinunciare a chiedere eventuali danni e indennizzi di qualsiasi natura e a qualsiasi titolo (in riferimento all'ampliamento edilizio richiesto e all'attività ivi insediata) dovuti alla realizzazione ed esercizio del "Metrobus", a qualsiasi soggetto, come ad esempio: Comune, Agenzia del TPL di Brescia, costruttore dell'infrastruttura, azienda esercente il TPL, Provincia di Brescia.

Contributo compensativo da corrispondere: contributo straordinario determinato in attuazione dell'art. 16, comma 4.d-ter), del D.P.R. n. 380/2001 e successive modifiche e integrazioni.

Lotto 5 (in via Seradello):

considerato che il lotto è interessato dalla presenza di fabbricati ad uso produttivo attualmente non utilizzati, aventi rilevante estensione, collocati in zone densamente edificate e a ridosso di ambiti a destinazione residenziale, il cui recupero funzionale ed edilizio non dovrà comportare un impatto che possa aggravare le condizioni ambientali di un contesto già caratterizzato da significative criticità, si stabiliscono alcune limitazioni al libero insediamento di attività produttive.

In ogni caso risulta vietato l'insediamento e/o la trasformazione successiva di aziende già insediate nelle seguenti tipologie di attività:

- 1) a Rischio d'Incidente Rilevante;
- 2) di produzione di idrocarburi sintetici liquidi, idrocarburi sintetici gassosi, prodotto solido carbonioso;
- 3) stampaggi per pressofusione, fucine, forge, laminatoi a caldo; fonderie di

rottami di recupero;

- 4) classificate tra le voci B delle industrie insalubri di prima classe (DM 05 settembre 1994) di seguito elencate:
 - n. 80: Materie plastiche – produzione di monomeri, di intermedi; produzione di resine per polimerizzazione, poliaddizione, policondensazione; trasformazione (con esclusione delle lavorazioni meccaniche a freddo);
 - n.100: Rifiuti solidi e liquami depositi ed impianti di depurazione, trattamento;
- 5) cicli lavorativi connessi con l'impiego di End of Waste.

Eventuali ampliamenti edilizi-urbanistici e/o di attività rispetto ad aziende esistenti insediate nei lotti contigui dovrà avvenire esclusivamente attraverso la redazione preventiva di un Piano attuativo (P.A.). Nel caso in cui gli ampliamenti eccedano i parametri urbanistico-edilizi vigenti si dovrà procedere attraverso un procedimento di S.U.A.P..

Norme di mitigazione paesaggistica

7. Tutti gli interventi edilizi dovranno rispettare le disposizioni seguenti:
 - a** - Dovrà essere di norma mantenuto inalterato il piano di campagna esistente; in particolare non potranno essere eseguite opere di sbancamento o mutamento dell'andamento naturale del suolo se non alle condizioni di cui al precedente art. 15.1.a.4. E' ammessa la costruzione di muri di sostegno, con conseguenti scavi e riporti di terra; il paramento esterno di dette murature consentite dovrà essere adeguatamente realizzato.
 - b** - Gli interventi edilizi dovranno innanzitutto perseguire la riduzione della percepibilità nel paesaggio dell'edificio, evitando innalzamenti ingiustificati o estensioni dei prospetti rivolti verso il territorio agricolo; dovranno altresì evitare la giustapposizione, al corpo di fabbrica preesistente, di corpi leggibili, per dimensione e materiali, come aggiunti. Si dovrà pertanto operare in modo che i nuovi interventi edilizi si integrino con l'edificio preesistente riducendone la percepibilità e creando un nuovo fabbricato compositivamente omogeneo e con un equilibrato rapporto tra pieni e vuoti. Saranno da preferire coperture "a verde", a bassa manutenzione, anche per favorire il rispetto delle disposizioni vigenti in materia di "invarianza idraulica".
 - c** - Le facciate degli edifici non dovranno essere realizzate con pannelli in calcestruzzo naturale a vista, ma realizzate con materiali (granulati lapidei, metallo naturale e verniciato, vetro, legno, muratura ecc...), che contribuiscano all'integrazione del fabbricato nel contesto ed eventualmente tinteggiate con colori dai toni tenui. Di tali colori devono essere prodotte campionature, che l'Ufficio tecnico comunale deve preventivamente approvare.
 - d** - Non è consentita l'edificazione di accessori all'attività (ripostigli, depositi, ecc.) separati dagli edifici principali esistenti, con la sola eccezione degli impianti tecnologici e delle autorimesse.
 - e** - Allo scopo di limitare la percezione dell'edificazione dal territorio agricolo, si dovrà provvedere alla messa a dimora di alberi e arbusti, scelti tra le specie descritte nel vigente "*Regolamento d'uso delle aree verdi*", in particolare lungo i confini del lotto che prospettano verso i corpi idrici superficiali e verso la campagna; allo scopo dovrà essere prodotta un'approfondita progettazione del verde, finalizzata alla mitigazione della percepibilità dell'edificato nel paesaggio.
 - f** - I parcheggi privati, pubblici e di uso pubblico dovranno sempre essere alberati, almeno con specie di seconda grandezza, nel rispetto dell'art. 26

delle norme di attuazione.

- g** - Nel caso il progetto edilizio presentato sia ritenuto particolarmente significativo dal punto di vista architettonico e dell'inserimento ambientale, la Commissione per il paesaggio potrà derogare dalle disposizioni sopra indicate.

art. 41**D2.1 – Attività produttive esistenti, di cui è prescritta la riconversione**

1. Dall'attività ricognitiva e conoscitiva e dalla Valutazione Ambientale Strategica, che hanno accompagnato la redazione del P.G.T., è emerso il contrasto ambientale tra alcune attività esistenti, di tipo industriale e artigianale, il tessuto urbano consolidato, prevalentemente residenziale, circostante o il reticolo idrico confinante. Per tali attività il Piano ha previsto pertanto la riconversione, assoggettando tali ambiti alle disposizioni seguenti.

41.1

2. In assenza della prescritta riconversione d'uso delle superfici, per le attività presenti è consentita la sola conservazione dell'esistente edificazione.

Attività edilizia

Sono ammessi gli interventi edilizi previsti ai commi:
a) manutenzione ordinaria,
b) manutenzione straordinaria, di cui all'art. 27 della L.r. n. 12/2005.

Destinazione d'uso

principale: attività industriali e artigianali;

complementare:

- magazzini e depositi,
- attività di logistica e autotrasporto in genere,
- attività direzionali finalizzate alla gestione e allo sviluppo dell'attività produttiva,
- attività espositive e/o di commercializzazione dei prodotti,
- alloggio dell'imprenditore o di custodia,
- attività private di servizio, limitatamente a servizi tecnologici;

non ammessa: tutte le attività diverse da quelle consentite e in particolare la residenza.

In ogni caso risulta vietato l'insediamento e/o la trasformazione successiva di aziende già insediate nelle seguenti tipologie di attività:

- 1) a Rischio d'Incidente Rilevante;
- 2) di produzione di idrocarburi sintetici liquidi, idrocarburi sintetici gassosi, prodotto solido carbonioso;
- 3) stampaggi per pressofusione, fucine, forge, laminatoi a caldo; fonderie di rottami di recupero;
- 4) classificate tra le voci B delle industrie insalubri di prima classe (DM 05 settembre 1994) di seguito elencate:
 - n. 80: Materie plastiche – produzione di monomeri, di intermedi; produzione di resine per polimerizzazione, poliaddizione, policondensazione; trasformazione (con esclusione delle lavorazioni meccaniche a freddo);
 - n.100: Rifiuti solidi e liquami depositi ed impianti di depurazione, trattamento;
- 5) cicli lavorativi connessi con l'impiego di End of Waste.

Edificabilità

non è ammesso alcun incremento della **superficie**

	lorda di pavimento esistente nell'area.
Altezza	non superiore all'altezza preesistente, comunque nel rispetto dell'art. 8 del D.M. 2 aprile 1968, n. 1444.
Distanza dai confini	non inferiore a 1/2 dell'altezza e comunque a m 5,00.
Distanza dalle strade	non inferiore a 1/2 dell'altezza e comunque a m 5,00 e nel rispetto delle vigenti disposizioni in materia di circolazione stradale (vedi tav. n.7).
Distanza dagli edifici	non inferiore all'altezza della parete più alta e comunque a m 10,00, da pareti, di cui almeno una finestrata, di edifici antistanti

Lotti edificabili:

Il Piano ha altresì individuato lotti per i quali ha dettato le disposizioni di seguito descritte:

Lotto 1: (ex Italcables)

Ai sensi del secondo comma dell'art. 251 del D.lgs n. 152/06, ogni intervento edilizio dovrà risultare compatibile con l'analisi di rischio redatta ai sensi dell'art. 242 dello stesso D.lgs.

41.2

3. La riconversione d'uso delle superfici dismesse da attività produttive, identificate negli elaborati grafici del P.d.R. con apposita simbologia (**AdT. 7**), che per la loro collocazione e dimensione sono state incluse tra gli Ambiti di Trasformazione del Documento di Piano, è subordinata alle disposizioni attuative contenute nel documento "Indirizzi" allo stesso allegato.

41.3

4. La riconversione d'uso delle superfici, da destinare ad attività produttive ambientalmente compatibili con il contesto o di completamento del tessuto urbano consolidato circostante, identificate negli elaborati grafici del P.d.R. con apposita simbologia, è assoggettata all'approvazione di preventivo strumento urbanistico attuativo (vedi art. 7: **strumenti di programmazione negoziata o piano attuativo**) finalizzato a garantire una più efficace realizzazione delle necessarie infrastrutture e attrezzature pubbliche o di pubblico interesse previste nel Piano dei Servizi e una migliore integrazione degli interventi privati, con le finalità di equilibrata pianificazione perseguita dal Piano di Governo del Territorio. Allo scopo di valutare approfonditamente la compatibilità delle destinazioni d'uso e degli interventi edilizi previsti dal progetto di riconversione dell'area, lo strumento urbanistico attuativo dovrà essere preceduto da Valutazione Ambientale Strategica e accompagnato da valutazione paesistica dello strumento attuativo (vedi art. 7.3).

Attività edilizia	Sono ammessi gli interventi edilizi previsti ai commi: d) ristrutturazione edilizia, e) nuova costruzione - <i>sub: 1, 2, 3, 6, 7, 7bis</i> , f) ristrutturazione urbanistica, di cui all'art. 27 della L.r. n. 12/2005.
--------------------------	--

Destinazione d'uso	<i>principale</i> : attività industriali e artigianali, residenza; attività commerciali costituenti esercizi di vici-
---------------------------	---

	nato e medie strutture di vendita; attività direzionali; <i>complementare:</i> - artigianato di servizio, - attività ricettive, - attività di ristorazione e di ristoro, - attività private di servizio; <i>non ammessa:</i> tutte le attività diverse da quelle consentite e in particolare: attività agricole e di allevamento; attività commerciali costituenti grandi strutture di vendita. In ogni caso risulta vietato l'insediamento e/o la trasformazione successiva di aziende già insediate nelle seguenti tipologie di attività: 1) a Rischio d'Incidente Rilevante; 2) di produzione di idrocarburi sintetici liquidi, idrocarburi sintetici gassosi, prodotto solido carbonioso; 3) classificate come industrie insalubri di prima classe (DM 05 settembre 1994); 4) cicli lavorativi connessi con l'impiego di End of Waste.
<i>Edificabilità</i>	<i>confermativa:</i> considerata la collocazione delle aree, la loro conformazione planimetrica e la preesistente edificazione produttiva, è ammessa una superficie lorda di pavimento corrispondente a un rapporto di copertura non superiore a m^2/m^2 0,60; <i>trasformativa:</i> verificata l'organizzazione urbanistica dell'ambito, prevista dallo strumento urbanistico attuativo, l'Ente comunale potrà acconsentire a un incremento dell'edificabilità confermativa fino a una quantità massima non superiore a m^3/m^2 2,00 di densità fondiaria o corrispondente alla superficie lorda di pavimento esistente; il rapporto di copertura non dovrà comunque essere superiore a m^2/m^2 0,50.
<i>Altezza</i>	non superiore a m 11,50, comunque nel rispetto dell'art. 8 del D.M. 2 aprile 1968, n. 1444.
<i>Distanza dai confini</i>	non inferiore a 1/2 dell'altezza e comunque a m 5,00. E' ammessa la costruzione a confine nel caso di edifici in linea o di formale accordo tra le proprietà.
<i>Distanza dalle strade</i>	non inferiore a 1/2 dell'altezza e comunque a m 7,50 e nel rispetto delle vigenti disposizioni in materia di circolazione stradale (vedi tav. n.7). Potrà essere consentito il mantenimento di allineamenti preesistenti o la realizzazione di nuovi allineamenti edilizi, secondo le indicazioni contenute nello strumento urbanistico attuativo.
<i>Distanza dagli edifici</i>	non inferiore all'altezza della parete più alta e comunque a m 10,00, da pareti, di cui almeno una fi-

nestrata, di edifici antistanti; è ammessa la costruzione in aderenza fra pareti prive di aperture.

Urbanizzazione

5. Trattandosi di aree destinate a ristrutturazione urbanistica e prive dunque di appropriate urbanizzazioni, gli interventi di riconversione funzionale ed edilizia sono autorizzabili mediante preventiva approvazione di uno strumento urbanistico attuativo (vedi art. 7: [strumenti di programmazione negoziata](#) o [piano attuativo](#))

6. La quantità delle aree da cedere o monetizzare per la realizzazione delle opere di urbanizzazione dell'area è definita dall'art. 17 delle norme di attuazione.

7. La partecipazione compensativa alla realizzazione di interventi di miglioramento dei servizi comunali, tra quelli inseriti nel Programma triennale delle opere pubbliche vigente al momento della presentazione della richiesta di approvazione del piano attuativo, deve essere rapportata all'impatto sul contesto urbano e sui servizi della [destinazione d'uso](#) prevista e della quantità dell'edificazione consentita o alla risoluzione di specifiche tematiche di mitigazione ambientale o di servizi collettivi. La determinazione dell'entità di detta partecipazione economica, compensativa per la trasformazione urbana prevista, verrà determinata dall'Ente comunale, nel rispetto delle disposizioni contenute nel documento "Indirizzi", cap. 4.6. "Modalità di attuazione delle trasformazioni" del Documento di Piano.

Comparti edificabili:

Il Piano ha altresì individuato comparti per i quali ha dettato le disposizioni di seguito descritte:

Comparto 1: (ex Italcables)

Ai sensi del secondo comma dell'art 251 del D.Lgs n. 152/06, ogni intervento edilizio dovrà risultare compatibile con l'analisi di rischio redatta ai sensi dell'art. n. 242 dello stesso D.Lgs.

Comparto 2 : (tra via Antonini e via Santella)

[destinazione d'uso](#): due terzi della [superficie lorda di pavimento](#) realizzabile dovrà essere destinata a residenza;

[volume](#) massimo edificabile: m³ 5.000,00;

numero dei piani: non superiore a tre;

servizi da realizzare: nuova viabilità, a servizio del cimitero del capoluogo, da via Santella verso via Antonini.

Disposizioni di protezione ambientale

8. Ai sensi dell'art. 242 del D. lgs. n. 152/06 la trasformabilità delle aree è subordinata alla preliminare verifica che la tipologia di attività produttiva preesistente non ne abbia compromesso la salubrità. A tale scopo dovrà essere prodotto uno studio preliminare sullo stato di eventuale contaminazione del suolo e conseguente verifica della necessità di opere di bonifica ambientale dei luoghi, con particolare attenzione al sottosuolo.

Norme di mitigazione paesaggistica

9. Le modalità di mitigazione paesaggistica dei nuovi interventi, tenuto conto della destinazione d'uso e della tipologia delle edificazioni, saranno definite dalla prescritta valutazione paesistica dello strumento attuativo (vedi art. 7.3), tenuto conto delle disposizioni contenute nell'allegato al P.G.T.: "Piano del

Paesaggio - Indirizzi e norme di tutela”.

art. 42

D2.2 – Attività produttive e commerciali esistenti, di cui è consentita la riconversione

1. Nel tessuto urbano consolidato a prevalente **destinazione d'uso** residenziale si è rilevata la presenza di attività esistenti, di tipo industriale, artigianale e commerciale. La tipologia di dette attività non è risultata ambientalmente in contrasto con il contesto, tuttavia il Piano favorisce la riconversione d'uso di tali superfici, da destinare a nuova edificazione di completamento del tessuto consolidato, prevalentemente residenziale, circostante.

42.1

2. In assenza della prevista delocalizzazione delle attività e della conseguente riconversione d'uso delle superfici, per le attività presenti è consentita la conservazione dell'esistente.

Attività edilizia

Sono ammessi gli interventi edilizi previsti ai commi:

- a) manutenzione ordinaria,
- b) manutenzione straordinaria,
- c) restauro e risanamento conservativo,
- d) ristrutturazione edilizia,
- e) nuova costruzione - *sub*: 1, 2, 3, 6, 7, di cui all'art. 27 della L.r. n. 12/2005.

Destinazione d'uso

principale: attività industriali e artigianali; attività commerciali;

complementare:

- alloggio dell'imprenditore o di custodia;
- magazzini e depositi;
- attività di autotrasporto;
- artigianato di servizio;
- attività direzionali finalizzate alla gestione dell'attività produttiva o commerciale;
- attività espositive e/o di commercializzazione dei prodotti;
- attività di ristorazione e di ristoro;
- attività ludico-ricreative
- attività private di servizio, limitatamente a servizi tecnologici;

non ammessa: tutte le attività diverse da quelle consentite e in particolare, le attività commerciali costituenti medie e grandi strutture di vendita; la residenza.

In ogni caso risulta vietato l'insediamento e/o la trasformazione successiva di aziende già insediate nelle seguenti tipologie di attività:

- 1) a Rischio d'Incidente Rilevante;
- 2) di produzione di idrocarburi sintetici liquidi, idrocarburi sintetici gassosi, prodotto solido carbonioso;
- 3) stampaggi per pressofusione, fucine, forge, laminatoi a caldo; fonderie di rottami di recupero;
- 4) classificate tra le voci B delle industrie insalubri di prima classe (DM 05 settembre 1994) di seguito elencate:

- n. 80: Materie plastiche – produzione di monomeri, di intermedi; produzione di resine per polimerizzazione, poliaddizione, policondensazione; trasformazione (con esclusione delle lavorazioni meccaniche a freddo);
- n.100: Rifiuti solidi e liquami depositi ed impianti di depurazione, trattamento;
- 5) cicli lavorativi connessi con l'impiego di End of Waste.

Edificabilità

ampliamento degli edifici esistenti in misura non superiore a m²/m² 0,50 di [rapporto di copertura](#).

Altezza

non superiore all'[altezza](#) preesistente, comunque nel rispetto dell'art. 8 del D.M. 2 aprile 1968, n. 1444.

Distanza dai confini

non inferiore a 1/2 dell'[altezza](#) e comunque a m 5,00.

Distanza dalle strade

non inferiore a 1/2 dell'[altezza](#) e comunque a m 7,50 e nel rispetto delle vigenti disposizioni in materia di circolazione stradale (vedi tav. n.7).

Distanza dagli edifici

non inferiore all'[altezza](#) della parete più alta e comunque a m 10,00, da pareti, di cui almeno una finestrata, di edifici antistanti.

Urbanizzazione

3. Ogni intervento edilizio di *d)* ristrutturazione edilizia, *e)* nuova costruzione è subordinato alla preventiva verifica della completezza delle opere di [urbanizzazione primaria](#) esistenti, come definite all'art. 17.1 delle norme di attuazione, diversamente le stesse devono essere integrate.

42.2

4. La riconversione d'uso delle superfici, da destinare a nuova edificazione di completamento del tessuto consolidato, identificate negli elaborati grafici del P.d.R. con apposta simbologia, è assoggettata all'approvazione di preventivo strumento urbanistico attuativo (vedi art. 7 – [piano attuativo](#) o [programma integrato d'intervento](#)) volto a garantire una più efficace realizzazione delle necessarie infrastrutture e attrezzature pubbliche o di pubblico interesse previste nel Piano dei Servizi e una migliore integrazione degli interventi privati, con le finalità di equilibrata pianificazione perseguita dal Piano di Governo del Territorio.

5. Allo scopo di valutare approfonditamente la compatibilità delle destinazioni d'uso e degli interventi edilizi previsti dal progetto di riconversione dell'area, lo strumento urbanistico attuativo dovrà essere preceduto da Valutazione Ambientale Strategica e accompagnato da valutazione paesistica dello strumento attuativo (vedi art. 7.3).

Attività edilizia

Sono ammessi gli interventi edilizi previsti ai commi:
d) ristrutturazione edilizia,
e) nuova costruzione - *sub:* 1, 2, 3, 6, 7bis,
f) ristrutturazione urbanistica,
 di cui all'art. 27 della L.r. n. 12/2005.

Destinazione d'uso

principale: residenza; attività commerciali costituenti esercizi di vicinato; attività direzionali.

complementare:

- artigianato di servizio,
- attività ricettive,
- attività di ristorazione e di ristoro,
- attività private di servizio;

non ammessa:

tutte le attività diverse da quelle consentite e in particolare: attività agricole e di allevamento; attività industriali e artigianali; attività commerciali costituenti medie e grandi strutture di vendita.

Edificabilità

confermativa: considerata la collocazione delle aree, la loro conformazione planimetrica e la preesistente edificazione produttiva o commerciale, è ammessa una **superficie lorda di pavimento** corrispondente a un **rapporto di copertura** non superiore a m^2/m^2 0,60;

trasformativa: verificata l'organizzazione urbanistica dell'ambito, prevista dallo strumento urbanistico attuativo, l'Ente comunale potrà acconsentire a un incremento dell'edificabilità confermativa fino a una quantità massima non superiore a m^3/m^2 2,00 di **densità fondiaria** o corrispondente alla **superficie lorda di pavimento** esistente.

Altezza

non superiore a m 11,50, comunque nel rispetto dell'art. 8 del D.M. 2 aprile 1968, n. 1444.

Distanza dai confini

non inferiore a 1/2 dell'**altezza** e comunque a m 5,00. E' ammessa la costruzione a confine nel caso di edifici in linea o di formale accordo tra le proprietà.

Distanza dalle strade

non inferiore a 1/2 dell'**altezza** e comunque a m 7,50 e nel rispetto delle vigenti disposizioni in materia di circolazione stradale (vedi tav. n.7). Potrà essere consentito il mantenimento di allineamenti preesistenti o la realizzazione di nuovi allineamenti edilizi, secondo le indicazioni contenute nello strumento urbanistico attuativo.

Distanza dagli edifici

non inferiore all'altezza della parete più alta e comunque a m 10,00, da pareti, di cui almeno una finestrata, di edifici antistanti; è ammessa la costruzione in aderenza fra pareti prive di aperture.

Urbanizzazione

6. Trattandosi di aree destinate a ristrutturazione urbanistica e prive dunque di appropriate urbanizzazioni, gli interventi di riconversione funzionale ed edilizia sono autorizzabili mediante preventiva approvazione di uno strumento urbanistico attuativo (vedi art. 7 – **piano attuativo** o **programma integrato d'intervento**).

7. La quantità delle aree da cedere o monetizzare per la realizzazione delle opere di urbanizzazione dell'area è definita dall'art. 17 delle norme di attuazione.

8. La partecipazione compensativa alla realizzazione di interventi di miglioramento dei servizi comunali, tra quelli inseriti nel Programma triennale delle opere pubbliche vigente al momento della presentazione della richiesta di ap-

provazione del piano attuativo, deve essere rapportata all'impatto sul contesto urbano e sui servizi della **destinazione d'uso** prevista e della quantità dell'edificazione consentita o alla risoluzione di specifiche tematiche di mitigazione ambientale o di servizi collettivi. La determinazione dell'entità di detta partecipazione economica, compensativa per la trasformazione urbana prevista, verrà determinata dall'Ente comunale, nel rispetto delle disposizioni contenute nel documento "*Indirizzi*", cap. 4.6. "*Modalità di attuazione delle trasformazioni*" del Documento di Piano.

Disposizioni di protezione ambientale

9. Ai sensi dell'art. 242 del D.lgs. n. 152/06 la trasformabilità delle aree è subordinata alla preliminare verifica che la tipologia di attività produttiva preesistente non ne abbia compromesso la salubrità. A tale scopo dovrà essere prodotto uno studio preliminare sullo stato di eventuale contaminazione del suolo e conseguente verifica della necessità di opere di bonifica ambientale dei luoghi, con particolare attenzione al sottosuolo.

Norme di mitigazione paesaggistica

10. Le modalità di mitigazione paesaggistica dei nuovi interventi, tenuto conto della **destinazione d'uso** e della tipologia delle edificazioni, saranno definite dalla prescritta valutazione paesistica dello strumento attuativo (vedi art 7.3), tenuto conto delle disposizioni contenute nell'allegato al Documento di Piano: "*Piano del Paesaggio - Indirizzi e norme di tutela*".

art. 43

D3 – Attività terziarie e produttive esistenti, consolidate

1. Entro il perimetro del tessuto urbano consolidato il Piano ha individuato limitate aree interessate dalla presenza di attività commerciali e direzionali consolidate, coesistenti con attività produttive; considerate dette caratteristiche ha assoggettato tali ambiti alle disposizioni seguenti:

Attività edilizia

Sono ammessi gli interventi edilizi previsti ai commi:

- a) manutenzione ordinaria,
- b) manutenzione straordinaria,
- c) restauro e risanamento conservativo,
- d) ristrutturazione edilizia,
- e) nuova costruzione - *sub*: 1, 2, 3, 6, 7, di cui all'art. 27 della L.r. n. 12/2005.

Sono ammessi, previa approvazione di [piano attuativo](#) o [S.U.A.P.](#), interventi di:

- e) nuova costruzione - *sub*: 7bis; per i fabbricati con [superficie coperta](#) inferiore a m² 1.000 è ammesso [titolo abilitativo convenzionato](#),
- f) ristrutturazione urbanistica.

Destinazione d'uso

principale: attività industriali e artigianali; attività commerciali;

complementare:

- magazzini e depositi,
- attività direzionali finalizzate alla gestione e allo sviluppo dell'attività produttiva,
- attività espositive e di commercializzazione dei prodotti,
- alloggio dell'imprenditore o di custodia,
- attività direzionali,
- attività di ristorazione e di ristoro,
- attività ludico-ricreative e per il benessere della persona;
- attività private di servizio;

non ammessa:

tutte le attività diverse da quelle consentite e in particolare: attività agricole e di allevamento; attività di logistica; attività commerciali costituenti grandi strutture di vendita; residenza.

In ogni caso risulta vietato l'insediamento e/o la trasformazione successiva di aziende già insediate nelle seguenti tipologie di attività:

- 1) a Rischio d'Incidente Rilevante;
- 2) di produzione di idrocarburi sintetici liquidi, idrocarburi sintetici gassosi, prodotto solido carbonioso;
- 3) classificate come industrie insalubri di prima classe (D.M. 05 settembre 1994);
- 4) cicli lavorativi connessi con l'impiego di End of Waste.

Edificabilità

non superiore a m²/m² 0,50 di [rapporto di copertura](#); con [superficie lorda di pavimento](#) non superiore al 100% della superficie fondiaria del [lotto edificabile](#).

<i>Altezza</i>	non superiore a m 11,50; comunque nel rispetto dell'art. 8 del D.M. 2 aprile 1968, n. 1444.
<i>Distanza dai confini</i>	non inferiore a 1/2 dell' <i>altezza</i> e comunque a m 5,00. E' ammessa la costruzione a confine nel caso di formale accordo tra le proprietà.
<i>Distanza dalle strade</i>	non inferiore a 1/2 dell' <i>altezza</i> e comunque a m 7,50 e nel rispetto delle vigenti disposizioni in materia di circolazione stradale (vedi tav. n.7). Potrà essere consentito il mantenimento di allineamenti preesistenti o la realizzazione di nuovi allineamenti edilizi, secondo le indicazioni impartite per motivate ragioni dall'Ente comunale.
<i>Distanza dagli edifici</i>	non inferiore all' <i>altezza</i> della parete più alta e comunque a m 10,00.

Urbanizzazione

2. Ogni intervento di d) ristrutturazione edilizia ed e) nuova costruzione è subordinato alla preventiva verifica della completezza delle opere di *urbanizzazione primaria* esistenti, come definite all'art. 17.1 delle norme di attuazione, diversamente le stesse devono essere integrate; ogni insediamento deve inoltre essere dotato di idonei dispositivi per la depurazione dei reflui, nel rispetto delle vigenti disposizioni di legge. Per il conseguimento di dette finalità, se ritenuto necessario, gli interventi previsti sono autorizzabili con *titolo abilitativo convenzionato*.
3. Gli interventi di e) nuova costruzione - *sub: 7bis* ed f) ristrutturazione urbanistica, che comportino opere di riconversione funzionale ed edilizia e conseguentemente rendando indispensabile l'adeguamento delle urbanizzazioni, sono autorizzabili mediante preventiva approvazione di uno strumento urbanistico attuativo (vedi art. 7: *strumenti di programmazione negoziata* o *piano attuativo*).
4. La quantità delle aree da cedere o monetizzare per la realizzazione delle opere di urbanizzazione dell'area è definita dall'art. 17 delle norme di attuazione.

Norme di mitigazione paesaggistica

6. Tutti gli interventi edilizi dovranno rispettare le disposizioni seguenti:
 - a** - Dovrà essere di norma mantenuto inalterato il piano di campagna esistente; in particolare non potranno essere eseguite opere di sbancamento o mutamento dell'andamento naturale del suolo se non alle condizioni di cui al precedente art. 15.1.a.4. E' ammessa la costruzione di muri di sostegno, con conseguenti scavi e riporti di terra; il paramento esterno di dette murature consentite dovrà essere adeguatamente realizzato.
 - b** - Gli interventi edilizi dovranno innanzitutto perseguire la riduzione della percepibilità nel paesaggio dell'edificio, evitando innalzamenti ingiustificati; dovranno altresì evitare la giustapposizione, al corpo di fabbrica preesistente, di corpi leggibili, per dimensione e materiali, come aggiunti. Si dovrà pertanto operare in modo che i nuovi interventi edilizi si integrino con l'edificio preesistente riducendone la percepibilità e creando un nuovo fabbricato compositivamente omogeneo e con un equilibrato rapporto tra pieni e vuoti. Saranno da preferire coperture "a verde", a bassa manutenzione, anche per favorire il rispetto delle disposizioni vigenti in materia di "invarianza idraulica".
 - c** - Le facciate degli edifici non dovranno essere realizzate con pannelli in

calcestruzzo naturale a vista, ma realizzate con materiali (granulati lapidei, metallo naturale e verniciato, vetro, legno, muratura ecc...), che contribuiscano all'integrazione del fabbricato nel contesto ed eventualmente tinteggiate con colori dai toni tenui. Di tali colori devono essere prodotte campionature, che l'Ufficio tecnico comunale deve preventivamente approvare.

- d** - Non è consentita l'edificazione di accessori all'attività (ripostigli, depositi, ecc.) separati dagli edifici principali esistenti, con la sola eccezione degli impianti tecnologici e delle autorimesse.
- e** - I parcheggi privati, pubblici e di uso pubblico dovranno sempre essere alberati, almeno con specie di seconda grandezza, nel rispetto dell'art. 26 delle norme di attuazione.
- f** - Nel caso il progetto edilizio presentato sia ritenuto particolarmente significativo dal punto di vista architettonico e dell'inserimento ambientale, la Commissione per il paesaggio potrà derogare dalle disposizioni sopra indicate.

art. 44

D4 – Attività terziarie esistenti, consolidate

1. Entro il perimetro del tessuto urbano consolidato il Piano ha individuato le aree interessate dalla prevalente presenza di attività commerciali e direzionali consolidate; considerate dette caratteristiche ha assoggettato tali ambiti alle disposizioni seguenti:

Attività edilizia

Sono ammessi gli interventi edilizi previsti ai commi:

- a) manutenzione ordinaria,
- b) manutenzione straordinaria,
- c) restauro e risanamento conservativo,
- d) ristrutturazione edilizia,
- e) nuova costruzione - *sub*: 1, 2, 3, 6, 7, di cui all'art. 27 della L.r. n. 12/2005.

Sono ammessi, previa approvazione di [piano attuativo](#) o [S.U.A.P.](#), interventi di:

- e) nuova costruzione - *sub*: 7bis; per i fabbricati con [superficie coperta](#) inferiore a m² 1.000 è ammesso [titolo abilitativo convenzionato](#),
- f) ristrutturazione urbanistica.

Destinazione d'uso

principale: attività commerciali; attività direzionali;
complementare:

- depositi e magazzini per il commercio all'ingrosso,
- alloggio dell'imprenditore o di custodia,
- artigianato di servizio,
- attività di ristorazione e di ristoro,
- attività ludico-ricreative e per il benessere della persona;
- attività private di servizio;

non ammessa:

tutte le attività diverse da quelle consentite e in particolare: attività agricole e di allevamento; attività industriali e artigianali; residenza.

Edificabilità

ampliamento degli edifici esistenti in misura non superiore a m²/m² 0,50 di [rapporto di copertura](#); con [superficie lorda di pavimento](#) non superiore al 100% della superficie fondiaria del [lotto edificabile](#). Le modalità dell'edificazione sono inoltre di seguito specificate per ogni tipologia di lotto, classificato mediante numerazione nelle tavole grafiche del P.d.R..

Altezza

non superiore a m 11,50, comunque nel rispetto dell'art. 8 del D.M. 2 aprile 1968, n. 1444.

Distanza dai confini

non inferiore a 1/2 dell'[altezza](#) e comunque m 5,00. E' ammessa la costruzione a confine nel caso di formale accordo tra le proprietà.

Distanza dalle strade

non inferiore a 1/2 dell'[altezza](#) e comunque a m 7,50 e nel rispetto delle vigenti disposizioni in materia di circolazione stradale (vedi tav. n.7). Potrà essere consentito il mantenimento di allineamenti preesistenti o la realizzazione di nuovi alli-

neamenti edilizi, secondo le indicazioni impartite per motivate ragioni dall'Ente comunale.

Distanza dagli edifici

non inferiore all'altezza della parete più alta e comunque a m 10,00.

Urbanizzazione.

2. Ogni intervento edilizio é subordinato alla preventiva verifica della completezza delle opere di **urbanizzazione primaria** esistenti, come definite all'art. 17.1 delle norme di attuazione, diversamente le stesse devono essere integrate. A tale scopo gli interventi previsti, se ritenuto necessario, sono autorizzabili con **titolo abilitativo convenzionato**.

3. Gli interventi di e) nuova costruzione - *sub: 7bis ed f)* ristrutturazione urbanistica, che comportino opere di riconversione funzionale ed edilizia e conseguentemente rendando indispensabile l'adeguamento delle urbanizzazioni, sono autorizzabili mediante preventiva approvazione di uno strumento urbanistico attuativo (vedi art. 7: **strumenti di programmazione negoziata** o **piano attuativo**).

4. La quantità delle aree da cedere o monetizzare per la realizzazione delle opere di urbanizzazione dell'area è definita dall'art. 17 delle norme di attuazione.

Lotti edificabili:

5. Il Piano ha individuato i lotti, di seguito elencati, per i quali ha dettato specifiche disposizioni attuative:

Lotto 1: (in via S.Bernardino)

Considerato che l'immobile potrebbe essere interessato da interventi relativi alla realizzazione di programmati sistemi di trasporto d'interesse sovra locale (*Metrobus*), entro il perimetro del lotto sono consentite esclusivamente opere di a) manutenzione ordinaria e b) manutenzione straordinaria dei fabbricati esistenti.

Altre norme

6. Gli edifici e i manufatti storici esistenti e individuati nelle tavole grafiche del P.d.R. sono sottoposti alle disposizioni di conservazione di cui all'art. 23 delle presenti norme di attuazione.

Norme di mitigazione paesaggistica

7. Tutti gli interventi edilizi dovranno rispettare le disposizioni seguenti:

- a - Dovrà essere di norma mantenuto inalterato il piano di campagna esistente; in particolare non potranno essere eseguite opere di sbancamento o mutamento dell'andamento naturale del suolo se non alle condizioni di cui al precedente art. 15.1.a.4. E' ammessa la costruzione di muri di sostegno, con conseguenti scavi e riporti di terra; il paramento esterno di dette murature consentite dovrà essere adeguatamente realizzato.
- b - Gli interventi edilizi dovranno innanzitutto perseguire la riduzione della percepibilità nel paesaggio dell'edificio, evitando innalzamenti ingiustificati; dovranno altresì evitare la giustapposizione, al corpo di fabbrica preesistente, di corpi leggibili, per dimensione e materiali, come aggiunti. Si dovrà pertanto operare in modo che i nuovi interventi edilizi si integrino con l'edificio preesistente riducendone la percepibilità e creando un nuovo fabbricato compositivamente omogeneo e con un equilibrato rapporto

tra pieni e vuoti. Saranno da preferire coperture “a verde”, a bassa manutenzione, anche per favorire il rispetto delle disposizioni vigenti in materia di “invarianza idraulica”.

- c** - Le facciate degli edifici non dovranno essere realizzate con pannelli in calcestruzzo naturale a vista, ma realizzate con materiali (granulati lapidei, metallo naturale e verniciato, vetro, legno, muratura ecc...), che contribuiscano all'integrazione del fabbricato nel contesto ed eventualmente tinteggiate con colori dai toni tenui. Di tali colori devono essere prodotte campionature, che l'Ufficio tecnico comunale deve preventivamente approvare.
- d** - Non è consentita l'edificazione di accessori all'attività (ripostigli, depositi, ecc.) separati dagli edifici principali esistenti, con la sola eccezione degli impianti tecnologici e delle autorimesse.
- e** - I parcheggi privati, pubblici e di uso pubblico dovranno sempre essere alberati, almeno con specie di seconda grandezza, nel rispetto dell'art. 26 delle norme di attuazione.
- f** - Nel caso il progetto edilizio presentato sia ritenuto particolarmente significativo dal punto di vista architettonico e dell'inserimento ambientale, la Commissione per il paesaggio potrà derogare dalle disposizioni sopra indicate.

art. 45

**D4.1 – Attività commerciali esistenti, consolidate:
distributori di carburanti**

1. Entro il perimetro del tessuto urbano consolidato il Piano ha individuato le aree interessate dalla presenza di distributori di carburanti e delle attività commerciali ad essi direttamente collegate; considerate dette caratteristiche ha assoggettato tali ambiti alle disposizioni seguenti:

Attività edilizia

Sono ammessi gli interventi edilizi previsti ai commi:

- a) manutenzione ordinaria,
 - b) manutenzione straordinaria,
 - c) restauro e risanamento conservativo,
 - d) ristrutturazione edilizia,
 - e) nuova costruzione - *sub*: 1, 2, 3, 5, 6, 7, 7bis,
- di cui all'art. 27 della L.r. n. 12/2005.

Destinazione d'uso

principale: impianti di distribuzione carburanti;

complementare:

- attività di ristoro,
- attività commerciali costituenti esercizi di vicinato;
- artigianato di servizio,

non ammessa:

tutte le attività diverse da quelle consentite e in particolare la residenza.

Edificabilità

non superiore a m^2/m^2 0,20 di [rapporto di copertura](#); con [superficie lorda di pavimento](#) non superiore al 20% della superficie fondiaria del [lotto edificabile](#).

Altezza

non superiore a m 6,00 o all'[altezza](#) preesistente, eccetto che per particolari esigenze di realizzazione di speciali attrezzature.

Distanza dai confini

non inferiore a m 5,00.

E' ammessa la costruzione a confine nel caso di formale accordo tra le proprietà.

Distanza dalle strade

non inferiore a m 10,00 e nel rispetto delle vigenti disposizioni in materia di circolazione stradale (vedi tav. n.7).

Lotti edificabili:

lotto 1: (in via Seradello)

è consentita la realizzazione di un fabbricato con [superficie lorda di pavimento](#) non superiore a m^2 136,00 e altezza non superiore a m 5,00;

contributo compensativo da corrispondere: contributo straordinario determinato in attuazione dell'art. 16, comma 4.d-ter), del D.P.R. n. 380/2001 e successive modifiche ed integrazioni, se dovuto a compensazione dell'eventuale beneficio ottenuto con la variante puntuale al P.G.T..

Altre norme

2. In deroga alle disposizioni contenute nel precedente art. 15.2 è consentita l'esclusione dal computo della [superficie coperta](#) dell'intera superficie delle pensiline di copertura degli erogatori dei carburanti; detta deroga per dette pensiline è estesa anche alle disposizioni contenute nell'art. 15.6.

3. L'impianto di nuove stazioni di distribuzione dei carburanti o anche di semplici distributori, e/o l'ampliamento delle stazioni esistenti é ammesso esclusivamente su aree adeguatamente dimensionate e collocate in posizione idonea; posizione comunque tale da non recare in alcun caso pregiudizio alla sicurezza della circolazione veicolare e pedonale, alla sicurezza degli immobili circostanti, né da risultare in contrasto con l'ambiente e il decoro urbano.
4. Non é ammessa la realizzazione di interventi su suolo pubblico, compresi i marciapiedi e i [percorsi ciclo-pedonali](#), né su aree private di pertinenza di edifici esistenti, né nelle aree destinate a servizi d'Interesse generale; in dette aree non è ammessa neppure l'installazione o sostituzione di chioschi o altri accessori dei distributori esistenti.
5. Non sono ammessi impianti di distribuzione carburanti nei centri storici e nelle strade residenziali di quartiere.
6. I predetti impianti dovranno comunque rispettare le prescrizioni dell'art. 24 del D.lgs. 30 aprile 1992, n. 285 "*Codice della strada*" e l'art. 61 del D.P.R. 16 dicembre 1992, n.495 e successive modifiche, integrazioni e aggiornamenti e il Regolamento Viario provinciale vigente.
7. Le disposizioni di cui al presente articolo, non si applicano agli impianti di distribuzione carburanti a uso privato.
8. Nell'ambito di ogni intervento dovrà essere attentamente tutelato il verde esistente ed eventualmente integrato con specie d'alto fusto, scelte principalmente tra quelle proposte nell'elenco contenuto nel vigente "*Regolamento d'uso delle aree verdi*".

art. 46

D5 – Aree ripariali interessate da usi produttivi

1. Entro il perimetro del tessuto urbano consolidato o nella sua immediata contiguità il Piano ha individuato aree prossime ai corpi idrici superficiali, sostanzialmente libere da edificazioni, destinate a funzioni accessorie delle edificazioni a uso produttivo e/o commerciale circostanti; considerate dette caratteristiche ha assoggettato tali ambiti alle disposizioni seguenti:

Attività edilizia

Sono ammessi gli interventi edilizi previsti ai commi:

- a) manutenzione ordinaria,
- b) manutenzione straordinaria,
- e) nuova costruzione - *sub*: 7, con esclusione della realizzazione di impianti per attività produttive all'aperto, ove comportino l'esecuzione di lavori cui consegua la trasformazione permanente del suolo inedificato, di cui all'art. 27 della L.r. n. 12/2005.

Destinazione d'uso

principale: attività industriali e artigianali;

complementare:

- depositi,
- attività di logistica e autotrasporto in genere,
- attività espositive e/o di commercializzazione dei prodotti,
- attività di ristorazione e di ristoro,
- attività ludico-ricreative e per il benessere della persona,
- attività private di servizio, limitatamente a servizi tecnologici;

non ammessa:

tutte le attività diverse da quelle consentite e in particolare la residenza.

In ogni caso risulta vietato l'insediamento e/o la trasformazione successiva di aziende già insediate nelle seguenti tipologie di attività:

- 1) a Rischio d'Incidente Rilevante;
- 2) di produzione di idrocarburi sintetici liquidi, idrocarburi sintetici gassosi, prodotto solido carbonioso;
- 3) classificate come industrie insalubri di prima classe (DM 05 settembre 1994);
- 4) cicli lavorativi connessi con l'impiego di End of Waste.

Edificabilità

non è ammessa alcuna nuova edificazione.

Altre norme.

2. Considerata la contiguità con i corpi idrici superficiali di dette aree, nelle stesse è perseguita la conservazione della permeabilità del suolo alle acque meteoriche, pertanto è fatto divieto di realizzare pavimentazioni o manufatti che possano ostacolare il percolamento.

3. Dovrà essere mantenuto inalterato il piano di campagna esistente; in particolare gli argini e i terrazzamenti non potranno essere interessati da opere di sbancamento o mutamento dell'andamento naturale del suolo.

4. Nelle aree è perseguita la messa a dimora di specie arboree e arbustive, in

ragione di almeno un esemplare ogni m² 20,00 di superficie fondiaria, scelte tra quelle descritte nel vigente *“Regolamento d’uso delle aree verdi”*.

5. Nell’ambito di ogni intervento dovrà essere attentamente tutelato il verde esistente ed eventualmente integrato con specie d’alto fusto, scelte principalmente tra quelle proposte nell’elenco contenuto nel vigente *“Regolamento d’uso delle aree verdi”*.

6. E’ consentita la realizzazione di impianti idroelettrici privati, nel rispetto delle caratteristiche di pregio naturalistico e paesaggistico dei luoghi. A tale scopo dovrà essere sempre acquisito il preventivo parere della Commissione per il paesaggio.

art. 47

D6 – Attività ricettive esistenti

1. Entro il perimetro del tessuto urbano consolidato il Piano ha individuato le aree interessate dalla prevalente presenza di attività ricettive alberghiere; considerate dette caratteristiche ha assoggettato tali ambiti alle disposizioni seguenti:

Attività edilizia

Sono ammessi gli interventi edilizi previsti ai commi:

- a) manutenzione ordinaria,
- b) manutenzione straordinaria,
- c) restauro e risanamento conservativo,
- d) ristrutturazione edilizia,
- e) nuova costruzione - *sub*: 1, 2, 3, 6, di cui all'art. 27 della L.r. n. 12/2005.

Sono ammessi, previa approvazione di [piano attuativo](#) o [S.U.A.P.](#), interventi di:

- e) nuova costruzione - *sub*: 7bis; per i fabbricati con [volume](#) inferiore a m³ 2.000 è ammesso [titolo abilitativo convenzionato](#),
- f) ristrutturazione urbanistica.

Destinazione d'uso

principale: attività alberghiere;

complementare:

- alloggio dell'imprenditore o di custodia,
- attività di ristorazione e di ristoro,
- attività ludico-ricreative e per il benessere della persona,
- attività commerciali costituenti esercizi di vicinato;
- attività private di servizio;

non ammessa: tutte le attività diverse da quelle consentite e in particolare: attività agricole e di allevamento; attività industriali e artigianali; attività direzionali; attività commerciali costituenti medie e grandi strutture di vendita; attività private di servizio; residenza.

Edificabilità

ampliamento degli edifici in misura non superiore al 20% della [superficie lorda di pavimento](#) esistente.

Altezza

non superiore a m 11,50 o all'[altezza](#) preesistente, comunque nel rispetto dell'art. 8 del D.M. 2 aprile 1968, n. 1444.

Distanza dai confini

non inferiore a 1/2 dell'[altezza](#) e comunque a m 5,00. E' ammessa la costruzione a confine nel caso di edifici in linea o di formale accordo tra le proprietà.

Distanza dalle strade

non inferiore a 1/2 dell'[altezza](#) e comunque a m 5,00 e nel rispetto delle vigenti disposizioni in materia di circolazione stradale (vedi tav. n.7).

Potrà essere consentito il mantenimento di allineamenti preesistenti o la realizzazione di nuovi allineamenti edilizi, secondo le indicazioni contenute nei piani e programmi attuativi o impartite per motivate ragioni dall'Ente comunale.

Distanza dagli edifici

non inferiore all'altezza della parete più alta e co-

munque a m 10,00.

Altre norme.

2. Ogni intervento edilizio é subordinato alla preventiva verifica della completezza delle opere di **urbanizzazione primaria** esistenti, come definite all'art. 17.1 delle norme di attuazione, diversamente le stesse devono essere integrate. A tale scopo gli interventi previsti, se ritenuto necessario, sono autorizzabili con **titolo abilitativo convenzionato**.
3. Gli interventi di *e)* nuova costruzione - *sub: 7bis* ed *f)* ristrutturazione urbanistica, che comportino opere di riconversione edilizia e conseguentemente rendando indispensabile l'adeguamento delle urbanizzazioni, sono autorizzabili mediante preventiva approvazione di uno strumento urbanistico attuativo (vedi art. 7: **strumenti di programmazione negoziata** o **piano attuativo**)
4. La quantità delle aree da cedere o monetizzare per la realizzazione delle opere di urbanizzazione dell'area è definita dall'art. 17 delle norme di attuazione.
5. Qualora gli interventi edilizi prevedano la realizzazione di attività di ristorazione e di ristoro, attività ludico-ricreative e per il benessere della persona, attività commerciali rivolte anche a utenti diversi dagli ospiti dell'attività ricettiva, dovrà essere preventivamente verificata la completezza delle opere di **urbanizzazione secondaria** esistenti, come definite all'art. 17.2 delle norme di attuazione.

Norme di mitigazione paesaggistica

6. Tutti gli interventi edilizi dovranno rispettare le disposizioni seguenti:
 - a** - Dovrà essere di norma mantenuto inalterato il piano di campagna esistente; in particolare non potranno essere eseguite opere di sbancamento o mutamento dell'andamento naturale del suolo se non alle condizioni di cui al precedente art. 15.1.a.4. E' ammessa la costruzione di muri di sostegno, con conseguenti scavi e riporti di terra; il paramento esterno di dette murature consentite dovrà essere adeguatamente realizzato.
 - b** - Gli interventi edilizi dovranno innanzitutto perseguire la riduzione della percepibilità nel paesaggio dell'edificio, evitando innalzamenti ingiustificati; dovranno altresì evitare la giustapposizione, al corpo di fabbrica preesistente, di corpi leggibili, per dimensione e materiali, come aggiunti. Si dovrà pertanto operare in modo che i nuovi interventi edilizi si integrino con l'edificio preesistente riducendone la percepibilità e creando un nuovo fabbricato compositivamente omogeneo e con un equilibrato rapporto tra pieni e vuoti.
 - c** - Gli interventi edilizi dovranno perseguire la semplificazione delle falde di copertura, evitando soluzioni particolarmente articolate. Di norma le coperture dovranno essere piane o avere falde inclinate, con una pendenza compresa tra il 27 e il 35% e manto in tegole.
 - d** - Le facciate degli edifici, siti negli ambiti territoriali prevalentemente a uso residenziale, dovranno essere preferibilmente intonacate e tinteggiate con colori dai toni tenui, con finitura analoga a quella consolidata nella tradizione costruttiva locale. Dei colori previsti devono essere prodotte campionature, che l'Ufficio tecnico comunale deve preventivamente approvare.
 - e** - Le ringhiere dovranno essere realizzate in ferro, a disegno semplice.
 - f** - I parcheggi privati, pubblici e di uso pubblico dovranno sempre essere alberati, almeno con specie di seconda grandezza, nel rispetto dell'art. 26 delle norme di attuazione.
 - g** - Nel caso il progetto edilizio presentato sia ritenuto particolarmente signifi-

cativo dal punto di vista architettonico e dell'inserimento ambientale, la Commissione per il paesaggio, potrà derogare dalle disposizioni sopra indicate.

art. 48

PE – Ambiti interessati da piani e programmi attuativi, in corso di esecuzione

1. Trattasi di aree, individuate negli elaborati grafici del P.d.R. con apposita simbologia, interessate da strumenti urbanistici attuativi e interventi edilizi in corso di realizzazione (*P.L.*, *P.R.*, *S.U.A.P.*, *A.I.A.*).

Modalità attuative

2. Le prescrizioni esecutive contenute negli strumenti urbanistici attuativi vigenti, negli interventi edilizi rilasciati e nelle installazioni I.P.P.C. (*Integrated Pollution Prevention and Control*, n.d.r.), relative alla destinazione d'uso; all'edificabilità massima consentita; all'altezza degli edifici; alla distanza dai confini, dalle strade e dai fabbricati; alla realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria; alle specifiche modalità esecutive e agli obblighi assunti nella convenzione urbanistica o atti equipollenti, sono integralmente recepite nelle presenti norme.

Altre norme.

3. Gli interventi edilizi, previsti dai suddetti strumenti urbanistici attuativi in corso, potranno essere eseguiti, fino al loro completamento, nel rispetto delle definizioni degli indici e dei parametri ed elementi stereometrici, descritti al Titolo II°, III° e VI° del P.R.G., vigenti al momento della loro adozione, che pertanto continueranno ad avere efficacia per le opere edilizie da eseguire entro il perimetro degli strumenti urbanistici attuativi suddetti.

4. Nel caso si renda necessario apportare varianti ai citati strumenti urbanistici attuativi, le stesse dovranno risultare invece conformi alle presenti norme.

Elenco degli strumenti urbanistici attuativi approvati

5. Di seguito sono elencati gli strumenti urbanistici attuativi approvati, in corso di realizzazione:

P.A. in via della Fonte - "*Scheda attuativa Ambito n.6*" del P.R.G. previgente, approvazione: delibera G.C. 26 luglio 2007, n. 121.

P.A. in via Caruso - "*Scheda attuativa Ambito n.9bis*" del P.R.G. previgente, approvazione: delibera C.C. 21 dicembre 2006, n. 76.

P.A. in via Divisione d'Aqui - "*Scheda attuativa Ambito n.20*" del P.R.G. previgente, approvazione: delibera G.C. 6 luglio 2006, n. 90.

P.A. in vicolo della Prebenda - "*Piano di recupero*", approvazione: delibera C.C. 13 settembre 2011, n. 56.

S.U.A.P. n. 1 - "*Ottoman s.p.a.*", approvazione: delibera C.C. 12 novembre 2012, n. 63.

S.U.A.P. n. 2 - "*Idrosanitaria Bonomi*" approvazione: delibera C.C. 28 dicembre 2012, n. 83.

S.U.A.P. di completamento- "*Idrosanitaria Bonomi*" approvazione: delibera C.C. 8 aprile 2019, n. 18.

S.U.A.P. n. 3 - "*PEL Pintossi*"

approvazione: delibera C.C. 4 luglio 2016, n.37.

Disposizioni modificative di strumenti urbanistici attuativi approvati

6. Subordinatamente all'approvazione della necessaria variante urbanistica, agli strumenti urbanistici esecutivi approvati e in corso di realizzazione, di seguito elencati, sono consentite le modificazioni per ciascuno descritte:

P.A. in via Seradello - “*Scheda attuativa Ambito n.1*” del P.R.G. previgente, approvazione: delibera G.C. 15 dicembre 2011, n. 189.

Sull'area, con superficie di m² 1.374,00 ca, destinata dal vigente piano attuativo ad “*aree verdi d'interesse paesistico*”, è consentita la realizzazione di un **volume** massimo edificabile pari a m³ 2.748,00, con **destinazione d'uso** residenziale, da destinare ad alloggi sociali o edilizia convenzionata in genere.

P.A. in via Seradello - “*Scheda attuativa Ambito n.4*” del P.R.G. previgente, approvazione: delibera C.C. 13 settembre 2011, n. 55.

Sull'area, con superficie di m² 1.440,00 ca, destinata dal vigente piano attuativo a “*spazi e verde di quartiere*”, è consentita la realizzazione di un **volume** massimo edificabile pari a m³ 2.280,00, con **destinazione d'uso** residenziale, da destinare ad alloggi sociali o edilizia convenzionata in genere.

P.A. in via Matteotti - “*Scheda attuativa Ambito n.38*” del P.R.G. previgente, approvazione: delibera C.C. 11 gennaio 2008, n. 7.

approvazione variante: delibera C.C. 16 dicembre 2015, n. 81.

La riorganizzazione dell'edificazione, senza alcun incremento del **volume** massimo edificabile già previsto dal piano attuativo approvato, è consentita entro l'area identificata, con apposita simbologia grafica, nella tavola n.10 “*Regime dei suoli*” del Piano delle Regole, nel rispetto delle prescrizioni contenute nella “*Carta di fattibilità geologica per le azioni di piano*”, di cui al precedente art. 8, e alla condizione che venga confermata la realizzazione del prolungamento verso monte di via Matteotti, secondo le modalità esecutive fissate dall'Ente comunale.

P.A. in via Cagnaghe - “*AdT 5B, in località Pomedà*”

approvazione: delibera G.C. 10 gennaio 2019, n. 2.

Mediante approvazione di apposita variante al vigente piano attuativo è consentita l'abrogazione, per il solo sub ambito n. 3, della prescrizione relativa alla realizzazione di edilizia sociale (*edilizia convenzionata*). Contestualmente all'approvazione di detta variante dovrà essere ceduta gratuitamente una superficie non inferiore a m² 4.630,00 dell'area, identificata al mappale n. 304 del foglio n. 22, destinata a costituire porzione del previsto adiacente parco urbano pubblico (AdT n. 5C), di cui al collegato ambito 5A; una limitata porzione di tale superficie di cessione potrà essere monetizzata.

Il P.A. è stato poi modificato con successiva Variante approvata con delibera G.C. 10 gennaio 2019, n. 2.

Approvazione **variante PA AdT 5B**: delibera C.C. 29 settembre 2025, n. 37

In tutti i tre sub ambiti è abrogata la prescrizione relativa alla realizzazione di edilizia sociale (*edilizia convenzionata*); la convenzione urbanistica dovrà, conseguentemente, essere modificata in tal senso.

art. 49

PP – Parcheggi privati

1. Entro il perimetro del tessuto urbano consolidato il Piano ha individuato le aree utilizzate per parcheggi di proprietà privata, anche se prevalentemente aperti all'uso pubblico; considerate dette caratteristiche ha assoggettato tali ambiti alle disposizioni seguenti:

Attività edilizia

Sono ammessi gli interventi edilizi previsti ai commi:

- a) manutenzione ordinaria,
 - b) manutenzione straordinaria,
 - c) restauro e risanamento conservativo,
 - d) ristrutturazione edilizia,
 - e) nuova costruzione - *sub*: 1, 2, 3,
- di cui all'art. 27 della L.r. n. 12/2005.

Destinazione d'uso

principale: parcheggi privati

complementare:

- servizi e impianti tecnologici;

non ammessa: tutte le attività diverse da quelle consentite.

Edificabilità

non é ammessa alcuna edificazione, se non per la realizzazione di autorimesse interrato a uso privato o pubblico.

Altre norme

2. Le aree a parcheggio dovranno essere sempre alberate con specie d'alto fusto, scelte principalmente tra quelle proposte nell'elenco contenuto nel vigente "Regolamento d'uso delle aree verdi".

3. E' ammessa la realizzazione di pensiline, finalizzate ad ospitare impianti per la captazione della radiazione solare ai fini della produzione energetica, con altezza media non superiore a m 3,00 e con superficie coperta non superiore al 30% della superficie azionata, compatibilmente con le esigenze di mitigazione ambientale dei parcheggi mediante la messa a dimora delle alberature di cui al comma precedente.

art. 50**E1 – Aree agricole produttive**

1. All'esterno del perimetro del tessuto urbano consolidato il Piano ha individuato le aree destinate all'esercizio dell'agricoltura, intesa come attività produttiva consolidata; ha individuato inoltre, tenuto conto delle prevalenti esigenze di tutela idrogeologica, naturalistica e paesaggistica del territorio, aree potenzialmente idonee al nuovo insediamento o all'espansione dei complessi agricolo-zootecnici esistenti o comunque all'attività agricola produttiva in genere. Considerate dette caratteristiche, ha assoggettato tali ambiti alle disposizioni seguenti:

50.1 - Attività agricole.

2. Le disposizioni seguenti si applicano agli edifici e/o complessi rurali classificati nella presente zona e destinati all'attività agricola.

<i>Attività edilizia</i>	a) manutenzione ordinaria, b) manutenzione straordinaria, c) restauro e risanamento conservativo, d) ristrutturazione edilizia, e) nuova costruzione - <i>sub: 1, 2, 3, 5, 6, 7, 7bis</i> , di cui all'art. 27 della L.r. n. 12/2005.
<i>Destinazione d'uso</i>	<i>principale:</i> attività agricola. <i>complementare:</i> - attività private di servizio, limitatamente a servizi tecnologici; <i>non ammessa:</i> tutte le attività diverse da quelle consentite e in particolare le attività industriali e artigianali.
<i>Edificabilità</i>	é ammessa la realizzazione di residenze agricole e attrezzature produttive, nel rispetto dell'art. 59 della L.r. n. 12/2005, con le seguenti limitazioni: - per le attrezzature e le infrastrutture produttive, di cui al primo comma del citato art. 59 della L.r. n. 12/2005, il <i>rapporto di copertura</i> consentito non potrà superare l'8% dell'intera superficie aziendale; - per le serre il <i>rapporto di copertura</i> consentito non potrà superare il 10% dell'intera superficie aziendale.
<i>Altezza</i>	non superiore a m 9,50, comunque nel rispetto dell'art. 8 del D.M. 2 aprile 1968, n. 1444. Per le residenze agricole <i>altezza</i> non superiore a m 6,50. Per le serre <i>altezza</i> non superiore a m 4,00.
<i>Distanza dai confini</i>	non inferiore a 1/2 dell' <i>altezza</i> e comunque a m 5,00. E' ammessa la costruzione a confine nel caso di formale accordo tra le proprietà.
<i>Distanza dalle strade</i>	non inferiore a m 10,00, comunque nel rispetto delle vigenti disposizioni in materia di circolazione stradale (vedi tav.n. 7).
<i>Distanza dagli edifici</i>	non inferiore all'altezza della parete più alta e co-

munque a m 10,00.

Dovranno in ogni caso essere rispettate le ulteriori disposizioni del vigente Regolamento locale d'igiene in materia di distanze dagli allevamenti animali (vedi art.14.11).

Altre norme.

3. Gli interventi previsti dalla presente norma potranno essere concessi esclusivamente ai soggetti indicati all'art. 60 della L.r. n. 12/2005.

4. E' ammesso il trasferimento della capacità edificatoria, concessa dall'art. 59 della L.r. n. 12/2005, e con le limitazioni stabilite al precedente comma, in aree diverse, con utilizzazione di tutti gli appezzamenti, anche non contigui, costituenti l'azienda, compresi quelli collocati entro i confini di Comuni contermini.

5. Nel caso di realizzazione di nuove aziende agricole e/o complessi agricolo-zootecnici, la costruzione dell'abitazione è subordinata al completamento delle altre attrezzature aziendali previste, comunque nel rispetto delle disposizioni di cui al secondo comma dell'art. 59 della L.r. n. 12/2005.

6. La realizzazione di nuovi allevamenti di animali o l'ampliamento di quelli esistenti, con un numero di capi previsto superiore a quello indicato al Titolo III°, cap. 10, comma 3.10.5, del vigente Regolamento locale d'igiene in materia di distanze dagli allevamenti animali (vedi art.14.11), è subordinato alla redazione di una preventiva valutazione ambientale finalizzata a verificare in particolare:

- le modalità di allontanamento dei reflui zootecnici, anche in considerazione delle caratteristiche pedologiche dei suoli e del carico dei reflui già incidente sul territorio comunale;
- la compatibilità delle infrastrutture tecnologiche esistenti, con particolare attenzione alla rete idrica e di raccolta delle acque meteoriche, e della viabilità di accesso all'area;
- l'adozione di idonei e certificati sistemi di tutela sanitaria e ambientale e le modalità di contenimento degli odori molesti;
- le opere di mitigazione paesaggistica, atte a favorire l'inserimento del complesso nel paesaggio locale.

7. Ai fini dell'accertamento da parte dell'Ente comunale dell'effettiva esistenza e funzionamento dell'azienda agricola, ai sensi del secondo comma lettera b) dell'art. 60 della L.r. n. 12/2005, e della effettiva necessità della realizzazione delle opere progettate, ai sensi dell'art. 59 della stessa legge, dovrà essere prodotta una documentata relazione sottoscritta da tecnico abilitato.

8. È consentita la realizzazione di nuove strade e di percorsi ciclo-pedonali, pubblici e di uso pubblico, e della viabilità agro-silvo-pastorale di progetto (vedi tav. n. 1 del Piano dei Servizi).

La realizzazione di nuove strade private, tenuto conto della qualità paesaggistica dei luoghi, è consentita esclusivamente per assicurare un unico accesso, ove mancante, a fabbricati esistenti o nuovi; detti nuovi percorsi carrai non potranno avere larghezza superiore a m 2,50; non dovranno comportare interventi di modificazione di argini e di terrazzamenti o comunque richiedere opere di sbancamento o mutamento dell'andamento naturale del suolo; dovranno mantenere il fondo sterrato, pertanto non sono consentite opere di pavimentazione, anche parziale; gli alberi d'alto fusto esistenti dovranno essere, ove possibile, salvaguardati; gli interventi dovranno acquisire il preventivo parere della Commissione per il paesaggio.

Per le strade esistenti sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria; le strade sterrate esistenti dovranno essere conservate.

La percorribilità ciclo-pedonale pubblica delle strade vicinali e consortili esistenti dovrà essere sempre garantita.

Norme di mitigazione paesaggistica

9. Tutti gli interventi edilizi dovranno rispettare le disposizioni seguenti:
 - a - Non sono consentiti in genere interventi di modificazione della morfologia del suolo quali sbancamenti, livellamenti, bonifiche indiscriminate e dei tracciati dei corpi idrici superficiali; in particolare gli argini e i terrazzamenti non potranno essere interessati da opere di sbancamento o mutamento dell'andamento naturale del suolo. Pertanto, di norma, dovrà essere mantenuto inalterato il piano di campagna esistente, la sua modificazione è consentita solo alle condizioni di cui al precedente art. 15.1.a.4. E' ammessa la costruzione di muri di sostegno, con conseguenti scavi e riporti di terra; il paramento esterno di dette murature consentite dovrà essere adeguatamente realizzato.
 - b - I fabbricati per le attrezzature dovranno innanzitutto perseguire la riduzione della percepibilità nel paesaggio degli edifici, in particolare dei loro prospetti rivolti verso il territorio agricolo aperto; gli interventi edilizi dovranno evitare la giustapposizione, ai corpi di fabbrica preesistenti, di corpi leggibili, per dimensione e materiali, come aggiunti. Si dovrà pertanto operare in modo che i nuovi interventi edilizi si integrino con l'edificato preesistente riducendone la percepibilità e creando un nuovo complesso edilizio compositivamente omogeneo e con un equilibrato rapporto volumetrico. Gli interventi sui manufatti esistenti dovranno essere finalizzati al rispetto delle presenti disposizioni.
 - c - Le facciate dei nuovi fabbricati per le attrezzature non dovranno essere realizzate con pannelli in calcestruzzo naturale a vista, ma preferibilmente realizzate con materiali (metallo naturale e verniciato, legno, muratura ecc...), che contribuiscano all'integrazione del fabbricato nel contesto o eventualmente tinteggiate con colori dai toni tenui. Di tali colori devono essere prodotte campionature, che l'Ufficio tecnico comunale deve preventivamente approvare.
 - d - Le coperture dovranno avere falde inclinate, evitando soluzioni particolarmente articolate; per le abitazioni la pendenza dovrà essere compresa tra il 27 e il 35 %, e il manto realizzato in tegole.
 - e - Non è consentita l'edificazione di accessori all'attività (ripostigli, depositi, ecc.) separati dagli edifici principali, con la sola eccezione delle autorimesse, degli impianti e delle attrezzature tecnologiche.
 - f - Le ringhiere dovranno essere realizzate in ferro o in legno, a disegno semplice nel rispetto dei modelli consolidati nella tradizione costruttiva locale.
 - g - La recinzione delle proprietà è consentita di norma mediante siepi e/o staccionate in legno, con un'altezza massima di m 1,00 e permeabili all'attraversamento dei piccoli animali.
Nel caso si rendano necessarie, a tutela delle attrezzature e per esigenze connesse alle colture agricole e all'allevamento di animali, modalità diverse di recinzione, tenuto conto della qualità paesaggistica dei luoghi, la Commissione per il paesaggio potrà derogare dalle disposizioni sopra indicate.
 - h - Le fasce alberate, i filari, gli alberi isolati e le siepi esistenti devono essere salvaguardate, al fine di tutelare l'ambiente rurale tradizionale.
Allo scopo di mitigare la percezione dell'edificazione dalle aree circostanti, dal territorio agricolo in generale e in particolare da luoghi di elevato

pregio paesaggistico, lungo i confini dell'area interessata da costruzioni e manufatti accessori, si dovrà provvedere alla messa a dimora di alberi e arbusti, scelti tra le specie descritte nel vigente “*Regolamento d'uso delle aree verdi*”, allo scopo di costituire una fitta cortina; ciò in particolare lungo i confini del lotto che prospettano verso i corpi idrici superficiali e verso la campagna; per tale scopo dovrà essere prodotta un'approfondita progettazione del verde.

- i - Non è consentita l'apposizione di cartelli e manufatti pubblicitari di qualunque natura, esclusa la segnaletica stradale e turistica.
- I - E' consentita la realizzazione di piscine e attrezzature sportive a esclusivo uso privato; il manufatto dovrà essere realizzato nelle immediate vicinanze dell'edificio principale.

50.2 – Residenza, attività diverse dall'attività agricola, edifici dismessi.

10. Le disposizioni seguenti si applicano a tutti gli edifici o loro porzioni, classificati nella presente zona, ma destinati a residenza, ad attività comunque diversa da quella agricola o dismessi.

<i>Attività edilizia</i>	a) manutenzione ordinaria, b) manutenzione straordinaria, c) restauro e risanamento conservativo, d) ristrutturazione edilizia, e) nuova costruzione - <i>sub</i>: 1, 2, 6, di cui all'art. 27 della L.r. n. 12/2005.
<i>Destinazione d'uso</i>	<i>principale</i>: - residenza; artigianato di servizio. <i>complementare</i>: - attività agricola, - attività di ristorazione e di ristoro, - depositi e magazzini, - attività private di servizio, limitatamente a servizi tecnologici; <i>non ammessa</i>: tutte le attività diverse da quelle consentite e in particolare le attività industriali e artigianali.
<i>Edificabilità</i>	Le modalità di attuazione degli interventi edilizi ritenuti compatibili con il contesto agricolo, sono di seguito specificate in considerazione delle diverse destinazioni d'uso rilevate o dell'avvenuta dismissione dei fabbricati.
<i>Altezza</i>	non superiore a m 6,50 o all' <i>altezza</i> preesistente, comunque nel rispetto dell'art. 8 del D.M. 2 aprile 1968, n. 1444.
<i>Distanza dai confini</i>	non inferiore a 1/2 dell' <i>altezza</i> e comunque a m 5,00. E' ammessa la costruzione a confine nel caso di formale accordo tra le proprietà.
<i>Distanza dalle strade</i>	non inferiore a m 10,00, comunque nel rispetto delle vigenti disposizioni in materia di circolazione stradale (vedi tav. n.7).
<i>Distanza dagli edifici</i>	non inferiore all' <i>altezza</i> della parete più alta e comunque a m 10,00. Dovranno in ogni caso esse-

re rispettate le ulteriori disposizioni del vigente Regolamento locale d'igiene in materia di distanze dagli allevamenti animali (vedi art.14.11).

Altre norme

11. Gli interventi previsti dalla presente norma potranno essere concessi anche a soggetti diversi dai soggetti indicati all'art. 60 della L.r. n. 12/2005.
12. La dismissione di fabbricati agricoli, da almeno un triennio, è attestata con le modalità descritte al comma 3bis dell'art. 89 della L.r. n. 12/2005.

Modalità di attuazione degli interventi edilizi.

13. Le modalità di attuazione degli interventi edilizi ritenuti compatibili con il contesto agricolo produttivo, sono di seguito specificate, in considerazione delle diverse destinazioni d'uso rilevate o dell'avvenuta dismissione dei fabbricati:

a - residenza:

è ammesso un incremento, non superiore al 20%, della **superficie lorda di pavimento** esistente, già in precedenza destinata all'uso abitativo. Detto ampliamento dovrà essere prioritariamente realizzato mediante il recupero di superfici esistenti, già destinate ad attività agricole o dismesse (attrezzature produttive: stalle, fienili, depositi attrezzi, magazzini, ecc...);

b - altre attività, diverse dall'attività agricola:

non è ammesso alcun incremento della **superficie lorda di pavimento** esistente;

c - edifici dismessi:

è consentito il recupero degli edifici dismessi per le **destinazioni d'uso** ammesse dal presente art. 49.2;

Per la **destinazione d'uso** residenziale è ammesso il recupero della **superficie lorda di pavimento**, già in precedenza destinata all'uso abitativo, e un suo incremento non superiore al 20% della **superficie lorda di pavimento** esistente.

14. Non è mai ammesso il trasferimento della capacità edificatoria tra aree diverse.

15. Tutti i nuovi titoli edilizi dovranno essere assoggettati a preventivo controllo, allo scopo di verificare l'avvenuta corresponsione del contributo di costruzione e prevenire eventuali cambi di destinazione d'uso, da abitazione agricola a residenza o altro uso, privi di titolo.

Norme di mitigazione paesaggistica

16. Tutti gli interventi edilizi dovranno rispettare le disposizioni seguenti:

- a -** Non sono consentiti in genere interventi di modificazione della morfologia del suolo quali sbancamenti, livellamenti, bonifiche indiscriminate e dei tracciati dei corpi idrici superficiali; in particolare gli argini e i terrazzamenti non potranno essere interessati da opere di sbancamento o mutamento dell'andamento naturale del suolo. Pertanto, di norma, dovrà essere mantenuto inalterato il piano di campagna esistente, la sua modificazione è consentita solo alle condizioni di cui al precedente art. 15.1.a.4. E' ammessa la costruzione di muri di sostegno, con conseguenti scavi e riporti di terra; il paramento esterno di dette murature consentite dovrà essere adeguatamente realizzato.
- b -** Gli interventi edilizi dovranno evitare la giustapposizione, al corpo di fabbrica preesistente, di corpi leggibili, per dimensione e materiali, come ag-

giunti. Si dovrà pertanto operare in modo che i nuovi interventi edilizi si integrino con l'edificio preesistente, creando un nuovo fabbricato compositivamente omogeneo e con un equilibrato rapporto tra pieni e vuoti.

- c - Gli interventi edilizi dovranno perseguire la semplificazione delle falde di copertura, evitando soluzioni particolarmente articolate. Di norma le coperture dovranno avere falde inclinate, con una pendenza compresa tra il 27 e il 35%, e manto in tegole.
- d - Le facciate degli edifici dovranno essere preferibilmente intonacate e tinteggiate con colori dai toni tenui, con finitura analoga a quella consolidata nella tradizione costruttiva locale. Di tali colori devono essere prodotte campionature, che l'Ufficio tecnico comunale deve preventivamente approvare.
- e - Non è consentita l'edificazione di accessori (ripostigli, depositi, ecc.) separati dagli edifici principali, con la sola eccezione delle autorimesse e degli impianti tecnologici.
- f - Le ringhiere dovranno essere realizzate in ferro, a disegno semplice nel rispetto dei modelli consolidati nella tradizione costruttiva locale.
- g - La recinzione delle proprietà è consentita di norma mediante siepi e/o staccionate in legno, con un'altezza massima di m 1,00 e permeabili all'attraversamento dei piccoli animali.
Nel caso si renda necessario, a tutela delle proprietà, modalità diverse di recinzione, tenuto conto della qualità paesaggistica dei luoghi, la Commissione per il paesaggio potrà derogare dalle disposizioni sopra indicate.
- h - Le alberature esistenti, adeguatamente rappresentate (per posizione, essenza e dimensione) nelle tavole grafiche del progetto edilizio, dovranno essere conservate.
Allo scopo di limitare la percezione dell'edificazione dal territorio agricolo, lungo i confini del lotto che vi prospettano, si dovrà provvedere alla messa a dimora di alberi e arbusti, scelti tra le specie descritte nel vigente "Regolamento d'uso delle aree verdi".
- i - Non è consentita l'apposizione di cartelli e manufatti pubblicitari di qualunque natura, esclusa la segnaletica stradale e turistica.
- l - E' consentita la realizzazione di piscine e di attrezzature sportive a esclusivo uso privato; il manufatto dovrà essere realizzato nelle immediate vicinanze dell'edificio principale.
- m - E' vietato il deposito, anche temporaneo, di merci e/o di materiali di qualsiasi natura.
- n - Nel caso il progetto edilizio presentato sia ritenuto particolarmente significativo dal punto di vista architettonico e dell'inserimento ambientale, la Commissione per il paesaggio, potrà derogare dalle disposizioni sopra indicate.

50.3 – Interventi in edifici, compresi in complessi rurali, d'interesse storico-architettonico.

17. Le disposizioni seguenti si applicano a tutti gli edifici e/o complessi rurali, classificati nella presente zona, ma qualificabili complessi rurali d'interesse storico-architettonico:

Attività edilizia

Sono ammessi gli interventi edilizi previsti ai commi:

- a) manutenzione ordinaria,
 - b) manutenzione straordinaria,
 - c) restauro e risanamento conservativo,
- di cui all'art. 27 della L.r. n. 12/2005.

Edificabilità

gli interventi previsti devono essere attuati senza alcuna modifica dei profili planimetrici e altimetrici, determinati senza tenere conto delle sovrastrutture e superfetazioni di epoca recente prive di valore storico, artistico e paesaggistico, che se non legittimamente edificate, devono sempre essere rimosse, in particolare i manufatti qualificabili di “criticità paesaggistica”.

Altezza

non superiore all'**altezza** preesistente degli edifici antichi, comunque nel rispetto dell'art. 8 del D.M. 2 aprile 1968, n. 1444; gli interventi di recupero dei sottotetti devono avvenire nel rispetto delle condizioni di cui al precedente art. 23.

Norme generali di tutela

18. Tutti gli interventi, eseguite documentate analisi preventive e sentita la Commissione per il paesaggio, devono essere finalizzati a perseguire la ricomposizione architettonica degli edifici e il ripristino dei loro elementi stilistici e costruttivi, nel rispetto dei materiali e delle tecniche costruttive consolidate nella tradizione locale (vedi Piano del Paesaggio – allegato: B - *Manuale tipologico degli elementi edilizi tradizionali*).

19. La sostituzione di ogni elemento costruttivo e/o decorativo d'interesse architettonico e/o storico, rilevato negli edifici, non è mai ammessa, neppure con elemento analogo, ma di fattura moderna.

20. In tutti gli interventi edilizi deve essere prevista la salvaguardia o il ripristino degli elementi costruttivi e stilistici d'interesse storico, architettonico e paesaggistico, con modalità analoghe a quelle consolidate nella tradizione costruttiva locale (vedi Piano del Paesaggio – allegato: *Manuale tipologico degli elementi edilizi tradizionali*) e in particolare devono essere conservati:

- le facciate di rilevante interesse architettonico;
- gli allineamenti delle facciate e delle gronde;
- i portici e le logge;
- le strutture orizzontali a volta (a botte, a crociera, ecc....);
- i pilastri, le colonne e le lesene originali in pietra e in laterizio;
- i cornicioni originali in pietra e in laterizio;
- i portali, i davanzali e le cornici originali in pietra e in laterizio;
- i balconi originali in pietra e in legno;
- le scale esterne originali in pietra;
- i contrafforti;
- gli intonaci antichi di pregio;
- le inferriate e i parapetti originali in ferro;
- i comignoli originali;
- le decorazioni originali; a tale proposito si rammenta che, ai sensi degli artt. 11 e 50 D. lgs. 22 gennaio 2004, n. 42 e successive modifiche e integrazioni, gli affreschi, gli stemmi, i graffiti, le iscrizioni, i tabernacoli e gli altri ornamenti degli edifici sono considerati beni culturali tutelati;
- le fontane, i pozzi d'acqua e i magli;
- le recinzioni e le cortine murarie originali in pietra e laterizio;
- gli archi e i portali d'ingresso alle corti, in pietra e laterizio;
- le cancellate originali in ferro;
- le pavimentazioni originali di percorsi e cortili, in pietra e cotto;
- i giardini storici, le aggregazioni vegetali costituenti complessi

d'interesse storico e/o paesaggistico e le specie arboree, anche isolate, di pregio;

- altri elementi originali di interesse storico.

21. Al fine della salvaguardia e del ripristino delle caratteristiche architettoniche e paesaggistiche del patrimonio rurale antico, tutti gli interventi edilizi devono in particolare prevedere:

- tetti a falde inclinate, con manti di copertura in “coppi” o materiali a questo assimilabili;
- gronde in legno a vista o cornicioni intonacati secondo la tradizione locale; non sono ammesse le gronde in calcestruzzo a vista;
- nel caso del recupero di sottotetti esistenti, le eventuali aperture in falda devono essere il più possibile limitate; è ammessa la realizzazione contenuta di abbaini, nelle forme costruttive della tradizione locale, preferibilmente sulle falde verso i cortili, salvaguardando gli affacci sulla strada o di particolare percepibilità; non è ammessa la formazione di sopralzi parziali del tetto, né di terrazze a “tasca”;
- intonaci di tipo tradizionale a calce; non sono ammesse malte cementizie, intonaci plastici e/o con tessiture estranee alla tradizione locale;
- balconi in legno o in pietra, secondo la tradizione locale; non sono ammessi balconi in calcestruzzo a vista;
- cornici di finestre e portali in pietra, in cotto a vista e in intonaco sagomato a semplice disegno, secondo la tradizione locale;
- porte, portoni e finestre con serramenti in legno e battenti esterni d'oscuro in legno di foggia tradizionale; non sono ammesse chiusure avvolgibili;
- i portici e le logge, delimitati su tre lati da murature, possono essere chiusi con “tamponamenti” leggeri (serramenti, pareti in legno e opere similari), posti oltre il filo interno dei pilastri e/o colonne, in modo che sia conservata la piena lettura della tipologia edilizia originaria, e al solo scopo realizzare collegamenti tra i piani, atrii d'ingresso e servizi igienici;
I portici a tutta altezza (due o più piani) e i portici e le logge delle facciate considerate elementi di rilevante interesse architettonico, non possono essere chiusi;
- tutte le tinteggiature utilizzate per le finiture esterne non devono risultare in contrasto con l'ambiente storico; di tali tinte, preferibilmente realizzate con prodotti a base di calce, devono essere prodotte campionature, che l'Ufficio tecnico comunale deve preventivamente approvare. Potranno essere richieste indagini stratigrafiche volte ad accertare la sequenza delle coloriture antiche;
- pavimentazioni esterne con pietre in lastra, acciottolato, mattoni e “macadam”, nel rispetto della tradizione locale; sono ammesse pietre a spacco in blocchetti, calcestruzzo lavato, calcestruzzo in lastre di colore grigio;
- le pensiline antistanti l'ingresso delle abitazioni private non sono mai consentite sulle facciate prospettanti le strade pubbliche o di pubblico accesso;
- i pannelli per la captazione della radiazione solare non sono mai consentite;
- gli apparecchi esterni di condizionamento e le pompe di calore non sono mai consentiti sulle facciate e sulle falde di copertura prospettanti le strade pubbliche o di pubblico accesso.

22. Tutti gli interventi edilizi devono prevedere la conservazione e il restauro di

quei manufatti di valore storico, artistico e paesaggistico individuati nelle schede, che costituiscono elementi caratteristici del tessuto rurale antico quali: muri, archi, portali, contrafforti, tabernacoli e immagini votive e altri elementi di arredo. 23. Tutti gli elementi in contrasto con il tessuto rurale antico, aggiunti in epoca recente e che risultino altresì privi di valore artistico, storico e paesaggistico, devono essere rimossi; le superfetazioni rese legittime mediante condono edilizio devono essere riqualificate e a tale scopo sono ammessi, anche limitati interventi di demolizione e ricostruzione, se però finalizzati a ricostituire l'unità tipologica e compositiva dei complessi edilizi.

art. 51**E2 – Aree agricole, caratterizzate da colture legnose agrarie: vigneti e frutteti**

1. Il Piano ha individuato limitati ambiti che costituiscono, per la qualità delle colture che vi si effettuano, componente significativa del paesaggio agrario collinare e reminiscenza dell'identità culturale locale; tali aree sono pertanto da qualificare di rilevante valore simbolico e paesaggistico. Considerate dette caratteristiche ha assoggettato tali ambiti alle disposizioni seguenti:

Attività edilizia

Sono ammessi gli interventi edilizi previsti ai commi:

- a) manutenzione ordinaria,
 - b) manutenzione straordinaria,
- di cui all'art. 27 della L.r. n. 12/2005.

Destinazione d'uso

principale: colture agricole di legnose agrarie;
complementare:

- altre colture agricole compatibili con la principale,
- allevamenti a carattere familiare compatibili con la destinazione d'uso principale e nel rispetto del Regolamento locale d'igiene in materia di distanze dagli allevamenti animali (vedi art.14.11);

non ammessa:

tutte le attività diverse da quelle consentite e in particolare è vietata ogni edificazione di tipo residenziale, come è fatto divieto di realizzare piscine, attrezzature e impianti non strettamente attinenti all'attività agricola principale.

Edificabilità

non è ammessa alcuna nuova edificazione.

Altre norme.

2. La capacità edificatoria, concessa dall'art. 59 ai soggetti indicati all'art. 60 della L.r. n. 12/2005, potrà essere trasferita in aree diverse, con utilizzazione di tutti gli appezzamenti, anche non contigui, costituenti l'azienda.
3. Per i vigneti esistenti è perseguita la tutela, in considerazione del loro elevato valore agrario e paesaggistico; la loro motivata estirpazione può essere autorizzata subordinatamente all'impianto di un nuovo frutteto, di varietà produttive tipiche della zona.
4. Gli edifici e i manufatti storici esistenti sono sottoposti alle disposizioni di conservazione di cui all'art. 22 delle presenti norme di attuazione.
5. La recinzione delle proprietà è consentita di norma mediante staccionate in legno, con un'altezza massima di m 1,00, e comunque con modalità che consentano il libero transito dei piccoli animali selvatici.
6. Le fasce alberate, i filari, gli alberi isolati e le siepi esistenti devono essere salvaguardate, al fine di tutelare l'ambiente rurale tradizionale, e possibilmente integrate con esemplari di nuovo impianto, di varietà produttive tipiche della zona o scelti tra le specie descritte nel vigente "Regolamento d'uso delle aree verdi".
7. Tutti gli interventi dovranno essere realizzati nel rispetto delle disposizioni del Piano d'Indirizzo Forestale (P.I.F.), approvato con delib. G.R. 6 marzo 2017, n. X/6301, pubblicato sul B.U.R.L. n. 11 S.O. del 17 marzo 2017 (vedi tav. 8 "Vincoli paesaggistici").

Divieti.

8. Gli argini e i terrazzamenti esistenti non potranno essere interessati da o-

pere di sbancamento o mutamento dell'andamento naturale del suolo; è ammessa la costruzione di muri di sostegno, con i conseguenti scavi e riporti di terra. Il paramento esterno di dette murature consentite dovrà essere rivestito in pietra naturale "a vista" o intonacato.

9. E' vietata l'apertura di nuove strade, a eccezione dei percorsi ciclo- pedonali pubblici e di uso pubblico e della viabilità agro-silvo-pastorale di pro- getto (vedi tav. n. 1 del Piano dei Servizi); per quelle esistenti sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria; le strade sterrate esistenti dovranno essere conservate.

La percorribilità ciclo-pedonale pubblica delle strade vicinali e consortili esistenti dovrà essere sempre garantita.

10. Non è consentita l'apposizione di cartelli e manufatti pubblicitari di qualunque natura, esclusa la segnaletica stradale e turistica.

11. E' vietato il deposito, anche temporaneo, di merci e/o di materiali di ogni tipo.

art. 52**E3 – Aree agricole e aree vegetate non produttive esistenti, d'interesse paesaggistico**

1. Aree, comprese o contigue ad ambiti di interesse naturalistico e paesaggistico, caratterizzate dalla presenza di prati e aree vegetate, di tipo spontaneo, non produttive, sono pertanto da ritenersi non idonee all'edificazione; vi è ammessa l'attività agricola, intesa in parte come attività produttiva (colture prative e pascoli), ma prevalentemente come attività di salvaguardia del sistema idrogeologico territoriale, del paesaggio e dell'equilibrio ecologico e ambientale.
2. Gli interventi pertanto devono essere prevalentemente finalizzati a perseguire attività agricole orientate all'adozione di tecniche rispettose del paesaggio e incentivare gli elementi di naturalità presenti nei luoghi. Considerate dette finalità il Piano ha assoggettato tali ambiti alle disposizioni seguenti:

Attività edilizia

- a) manutenzione ordinaria,
 - b) manutenzione straordinaria,
 - c) restauro e risanamento conservativo,
 - d) ristrutturazione edilizia,
 - e) nuova costruzione - *sub*: 1, 3,
- di cui all'art. 27 della L.r. n. 12/2005.

Destinazione d'uso

principale: colture agricole, attività di conservazione dell'ambiente naturale;

complementare:

- agriturismo,
- colture legnose agrarie (frutteti e castagneti da frutto),
- attività connesse con l'esercizio venatorio stagionale (capanni, roccoli, ecc. ...),
- attività pastorali e allevamenti a carattere familiare compatibili con la destinazione d'uso principale e nel rispetto del Regolamento locale d'igiene in materia di distanze dagli allevamenti animali (vedi art.14.11),
- colture boschive e forestali;

non ammessa:

tutte le attività diverse da quelle consentite e in particolare gli allevamenti zootecnici a carattere produttivo, anche considerata la criticità idrogeologica e paesaggistica dei luoghi.

Edificabilità

non è ammessa alcuna nuova edificazione, se non per attrezzature di servizio alle attività agricole e alle attività connesse con l'esercizio venatorio stagionale, con *superficie coperta* non superiore a m² 16,00.

Altezza

non superiore a m 2,40.

Distanza dai confini

non inferiore a m 5,00.

E' ammessa la costruzione a confine nel caso di formale accordo tra le proprietà.

Distanza dalle strade

non inferiore a m 20,00 e comunque nel rispetto delle vigenti disposizioni in materia di circolazione stra-

dale (vedi tav. n. 7).

Distanza dagli edifici non inferiore all'altezza della parete più alta e comunque a m 10,00.

Distanza da corpi idrici superficiali
non inferiore a m 50,00.

Altre norme.

3. Gli interventi previsti dalla presente norma potranno essere concessi anche a soggetti diversi dai soggetti indicati all'art. 60 della L.r. n. 12/2005.

4. La capacità edificatoria, concessa dall'art. 59 ai soggetti indicati all'art. 60 della L.r. n. 12/2005, potrà essere trasferita in aree diverse, con utilizzazione di tutti gli appezzamenti, anche non contigui, costituenti l'azienda.

5. I fabbricati per attrezzature di servizio alle attività agricole e alle attività connesse con l'esercizio venatorio stagionale dovranno essere realizzati con modalità tali che non consentano la permanenza costante di persone; con tecniche edilizie tradizionali: pareti in pietra "a vista" o in legno, copertura a falde inclinate con manto in "coppi" o piana "a verde" e finiture esterne che comunque ne assicurino la compatibilità paesaggistica con il contesto, a tale scopo dovrà essere sempre acquisito il preventivo parere della Commissione per il paesaggio; la collocazione di detti manufatti nell'area dovrà essere appartata e discosta dalla percezione da strade e percorsi ciclo-pedonali pubblici o di uso pubblico; tutti gli interventi sui manufatti già esistenti, legittimamente realizzati, dovranno essere finalizzati al rispetto delle presenti disposizioni.

Allo scopo di favorire la conservazione e la fruizione pubblica delle aree collinari, la realizzazione di detti fabbricati dovrà essere subordinata alla stipula di un atto, legalmente vincolante (atto d'obbligo unilaterale, convenzione, ecc...), che impegni il proprietario a garantire la manutenzione dell'area di proprietà e la manutenzione di eventuali tratti di strade e/o percorsi ciclo-pedonali pubblici o di uso pubblico contermini alla stessa.

6. Gli edifici e i manufatti storici esistenti sono sottoposti alle disposizioni di conservazione di cui all'art. 22 delle presenti norme di attuazione.

7. È consentita la realizzazione di nuove strade e di percorsi ciclo-pedonali, pubblici e di uso pubblico, e della viabilità agro-silvo-pastorale di progetto (vedi tav. n. 1 del Piano dei Servizi).

La realizzazione di nuove strade private, tenuto conto della qualità paesaggistica e naturalistica dei luoghi, è consentita esclusivamente per assicurare un unico accesso, ove mancante, a fabbricati esistenti; detti nuovi percorsi carrai non potranno avere larghezza superiore a m 2,50; non dovranno comportare interventi di modificazione di argini e di terrazzamenti o comunque richiedere opere di sbancamento o mutamento dell'andamento naturale del suolo; dovranno mantenere il fondo sterrato, pertanto non sono consentite opere di pavimentazione, anche parziale; gli alberi d'alto fusto esistenti dovranno essere, ove possibile, salvaguardati; gli interventi dovranno acquisire il preventivo parere della Commissione per il paesaggio.

Per le strade esistenti sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria; le strade sterrate esistenti dovranno essere conservate.

La percorribilità ciclo-pedonale pubblica delle strade vicinali e consortili esistenti dovrà essere sempre garantita.

8. La recinzione delle proprietà è consentita di norma mediante siepi e/o staccionate in legno, con un'altezza massima di m 1,00, che consentano comunque il libero transito dei piccoli animali selvatici. Nel caso si renda necessario, a tutela delle colture e attrezzature, modalità diverse di recinzione, tenuto conto della particolare qualità paesaggistica dei luoghi, la Commissione

per il paesaggio potrà derogare dalle disposizioni sopra indicate.

9. Le fasce alberate, i filari, gli alberi isolati e le siepi esistenti devono essere salvaguardate, al fine di tutelare l'ambiente rurale tradizionale, e possibilmente integrate con esemplari di nuovo impianto, di varietà produttive tipiche della zona o scelti tra le specie descritte nel vigente *"Regolamento d'uso delle aree verdi"*.

10. Richiamato il precedente art. 13 delle N.A., tutti gli interventi dovranno essere realizzati nel rispetto delle disposizioni d'indirizzo per il potenziamento della rete ecologica comunale desumibili dagli elaborati grafici, in particolare dalla tavola *"C Rec - Carta della rete ecologica comunale"*, e dal cap. 4.3 *"Indirizzi per il potenziamento della rete ecologica comunale"*, che riguardano *"la salvaguardia degli ambienti prativi e pascolivi"*, della Relazione, compresi in detto documento.

11. Tutti gli interventi dovranno essere realizzati nel rispetto delle disposizioni del Piano d'Indirizzo Forestale (P.I.F.), approvato con delib. G.R. 6 marzo 2017, n. X/6301, pubblicato sul B.U.R.L. n. 11 S.O. del 17 marzo 2017 (vedi tav. 8 *"Vincoli paesaggistici"*).

Ambiti con disposizioni speciali:

12. Il Piano ha individuato ambiti per i quali ha dettato le disposizioni di seguito descritte:

Ambito 1: (in via 1850, Valle di Sarezzo)

Considerato che nell'area si svolge annualmente la rappresentazione del "presepio vivente", è consentita la realizzazione di strutture e apparati scenografici, preferibilmente di tipo temporaneo, atti a consentire il perpetuarsi del tradizionale evento. Tali installazioni dovranno comportare la minore alterazione possibile del sito e della vegetazione d'alto fusto esistente. Tutti gli interventi dovranno avvenire nel rispetto del precedente art. 9 *"Tutela dei corpi idrici superficiali."*

Divieti.

13. Dovrà essere di norma mantenuto inalterato il piano di campagna esistente; in particolare gli argini e i terrazzamenti non potranno essere interessati da opere di sbancamento o mutamento dell'andamento naturale del suolo. Non sono consentiti interventi di sostanziale modificazione della morfologia del suolo quali sbancamenti, livellamenti, bonifiche indiscriminate e dei tracciati dei corpi idrici superficiali.

14. Non è consentita l'apposizione di cartelli e manufatti pubblicitari di qualunque natura, esclusa la segnaletica stradale e turistica.

15. E' vietato il deposito, anche temporaneo, di merci e/o di materiali di qualsiasi natura.

art. 53**E4 – Aree boschive consolidate, di conservazione naturalistica e paesaggistica**

1. Ambiti caratterizzati dalla presenza di formazioni arboree e vegetazione arbustiva, con la prevalenza di boschi di latifoglie; considerato che tali aree presentano caratteristiche morfologiche, naturalistiche e paesaggistiche di rilevante interesse, sono destinate alla conservazione dell'ambiente boschivo e naturale e pertanto sono da ritenersi non idonee all'edificazione; vi è ammesso l'esercizio dell'agricoltura, intesa come conservazione e incremento dell'ambiente boschivo consolidato (*fustaie e ceduo*), compatibilmente con la salvaguardia del sistema idrogeologico, dell'equilibrio ecologico e ambientale e del paesaggio. Considerate dette finalità il Piano ha assoggettato tali ambiti alle disposizioni seguenti:

<i>Attività edilizia</i>	Sono ammessi gli interventi edilizi previsti ai commi: a) manutenzione ordinaria, b) manutenzione straordinaria, c) restauro e risanamento conservativo, d) ristrutturazione edilizia, e) nuova costruzione - <i>sub</i> : 1, 3, di cui all'art. 27 della L.r. n. 12/2005.
<i>Destinazione d'uso</i>	<i>principale</i> : attività di conservazione dell'ambiente boschivo e naturale; <i>complementare</i> : - colture legnose agrarie (castagneti da frutto), - attività connesse con l'esercizio venatorio stagionale (capanni, roccoli, ecc. ...), - colture boschive compatibili con la destinazione d'uso principale; <i>non ammessa</i> : tutte le attività diverse da quelle consentite e in particolare insediamenti per la produzione legnosa, l'agriturismo.
<i>Edificabilità</i>	non è ammessa alcuna nuova edificazione, se non per attrezzature di servizio alle attività connesse con l'esercizio venatorio stagionale, con <i>superficie coperta</i> non superiore a m ² 16,00.
<i>Altezza</i>	non superiore a m 2,40.
<i>Distanza dai confini</i>	non inferiore a m 5,00. E' ammessa la costruzione a confine nel caso di formale accordo tra le proprietà.
<i>Distanza dalle strade</i>	non inferiore a m 20,00 e comunque nel rispetto delle vigenti disposizioni in materia di circolazione stradale (vedi tav. n.7).
<i>Distanza dagli edifici</i>	non inferiore all'altezza della parete più alta e comunque a m 10,00.
<i>Distanza da corpi idrici superficiali</i>	non inferiore a m 50,00.

Altre norme.

2. Gli interventi previsti dalla presente norma potranno essere concessi an-

che a soggetti diversi dai soggetti indicati all'art. 60 della L.r. n. 12/2005.

3. La capacità edificatoria, concessa dall'art. 59 ai soggetti indicati all'art. 60 della L.r. n. 12/2005, potrà essere trasferita in aree diverse, con utilizzazione di tutti gli appezzamenti, anche non contigui, costituenti l'azienda.

4. Le attività di coltura legnosa e boschiva in genere dovranno essere condotte nel rispetto del vigente Piano d'Indirizzo Forestale.

5. I fabbricati per attrezzature di servizio alle attività connesse con l'esercizio venatorio stagionale dovranno essere realizzati con modalità tali che non consentano la permanenza costante di persone; con tecniche edilizie tradizionali: pareti in pietra "a vista" o in legno, copertura a falde inclinate con manto in "coppi" o piana "a verde" e finiture esterne che comunque ne assicurino la compatibilità paesaggistica con il contesto, a tale scopo dovrà essere sempre acquisito il preventivo parere della Commissione per il paesaggio; la collocazione di detti manufatti nell'area dovrà essere appartata e discosta dalla percezione da strade e percorsi ciclo-pedonali pubblici o di uso pubblico; tutti gli interventi sui manufatti già esistenti, legittimamente realizzati, dovranno essere finalizzati al rispetto delle presenti disposizioni.

Allo scopo di favorire la conservazione e la fruizione pubblica delle aree collinari, la realizzazione di detti fabbricati dovrà essere subordinata alla stipula di un atto, legalmente vincolante (atto d'obbligo unilaterale, convenzione, ecc...), che impegni il proprietario a garantire la manutenzione dell'area di proprietà e la manutenzione di eventuali tratti di strade e/o percorsi ciclo-pedonali pubblici o di uso pubblico contermini alla stessa.

6. Gli edifici e i manufatti storici esistenti sono sottoposti alle disposizioni di conservazione di cui all'art. 22 delle presenti norme di attuazione.

7. È consentita la realizzazione di nuove strade e di percorsi ciclo-pedonali, pubblici e di uso pubblico, e della viabilità agro-silvo-pastorale di progetto (vedi tav. n. 1 del Piano dei Servizi).

La realizzazione di nuove strade private, tenuto conto della qualità paesaggistica e naturalistica dei luoghi, è consentita esclusivamente per assicurare un unico accesso, ove mancante, a fabbricati esistenti; detti nuovi percorsi carrai non potranno avere larghezza superiore a m 2,50; non dovranno comportare interventi di modificazione di argini e di terrazzamenti o comunque richiedere opere di sbancamento o mutamento dell'andamento naturale del suolo; dovranno mantenere il fondo sterrato, pertanto non sono consentite opere di pavimentazione, anche parziale; gli alberi d'alto fusto esistenti dovranno essere, ove possibile, salvaguardati; gli interventi dovranno acquisire il preventivo parere della Commissione per il paesaggio.

Per le strade esistenti sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria; le strade sterrate esistenti dovranno essere conservate.

La percorribilità ciclo-pedonale pubblica delle strade vicinali e consortili esistenti dovrà essere sempre garantita.

8. La recinzione delle proprietà è consentita mediante siepi e/o staccionate in legno, con un'altezza massima di m 1,00, che consentano comunque il libero transito dei piccoli animali selvatici. Nel caso si renda necessario, a tutela di particolari colture e attrezzature, modalità diverse di recinzione, tenuto conto della particolare qualità paesaggistica dei luoghi, la Commissione per il paesaggio potrà derogare dalle disposizioni sopra indicate.

9. Richiamato il precedente art. 13 delle N.A., tutti gli interventi dovranno essere realizzati nel rispetto delle disposizioni d'indirizzo per il potenziamento della rete ecologica comunale desumibili dagli elaborati grafici, in particolare dalla tavola "C Rec - Carta della rete ecologica comunale", e dal cap. 4.3 "Indirizzi per il potenziamento della rete ecologica comunale", che riguardano

“l’incentivazione delle pratiche silvocolturali naturalistiche”, della Relazione, compresi in detto documento.

10. Tutti gli interventi dovranno essere realizzati nel rispetto delle disposizioni del Piano d’Indirizzo Forestale (P.I.F.), approvato con delib. G.R. 6 marzo 2017, n. X/6301, pubblicato sul B.U.R.L. n. 11 S.O. del 17 marzo 2017 (vedi tav. 8 *“Vincoli paesaggistici”*).

Divieti.

11. Dovrà essere mantenuto inalterato il piano di campagna esistente; in particolare gli argini e i terrazzamenti non potranno essere interessati da opere di sbancamento o mutamento dell’andamento naturale del suolo.

Non sono consentiti interventi di sostanziale modificazione della morfologia del suolo quali sbancamenti, livellamenti, bonifiche indiscriminate e dei tracciati delle reti irrigue.

12. Non è consentita l’apposizione di cartelli e manufatti pubblicitari di qualunque natura, esclusa la segnaletica stradale e turistica.

13. E’ vietato il deposito, anche temporaneo, di merci e/o di materiali di qualsiasi natura.

art. 54**E5 – Aree di tutela delle sponde dei corpi idrici superficiali**

1. Ambiti caratterizzati dalla presenza di greti fluviali e torrentizi, sponde di colatori montani e altri corpi idrici superficiali, argini e vegetazione igrofila di interesse naturalistico e paesaggistico, pertanto sono da ritenersi non idonei all'edificazione e alle attività umane di trasformazione del suolo; vi sono ammesse soltanto le attività finalizzate alla salvaguardia del sistema idrogeologico, dell'equilibrio ecologico e ambientale e del paesaggio. Considerate dette finalità il Piano ha assoggettato tali ambiti alle disposizioni seguenti:

Attività edilizia

Sono ammessi gli interventi edilizi previsti ai commi:

- a) manutenzione ordinaria,
 - b) manutenzione straordinaria,
 - e) nuova costruzione - *sub*: 3,
- di cui all'art. 27 della L.r. n. 12/2005.

Destinazione d'uso

principale: attività di conservazione dell'ambiente naturale.

non ammessa:

tutte le attività diverse da quelle consentite.

Edificabilità

non è ammessa alcuna nuova edificazione o realizzazione di manufatti di natura edilizia, con esclusione delle attività di manutenzione e gestione dei corpi idrici superficiali.

Altre norme

2. I manufatti d'interesse storico esistenti, particolarmente se costituenti opere di regimazione idraulica, sono sottoposti alle disposizioni di conservazione di cui all'art. 22 delle presenti norme di attuazione.
3. La recinzione delle proprietà è consentita, nel rispetto del vigente Regolamento di polizia idraulica, mediante siepi e/o staccionate in legno, con un'altezza massima di m 1,00, che consentano comunque il libero transito dei piccoli animali selvatici.
4. E' consentita la realizzazione di opere di presa finalizzate all'alimentazione d'impianti idroelettrici, nel rispetto delle caratteristiche di pregio naturalistico e paesaggistico dei luoghi. A tale scopo dovrà essere sempre acquisito il preventivo parere della Commissione per il paesaggio.
5. Gli alberi esistenti devono essere conservati e possibilmente integrati con esemplari di nuovo impianto, di varietà scelte tra le specie descritte nel vigente "Regolamento d'uso delle aree verdi".
6. Richiamato il precedente art. 13 delle N.A., tutti gli interventi dovranno essere realizzati nel rispetto delle disposizioni d'indirizzo per il potenziamento della rete ecologica comunale desumibili dagli elaborati grafici, in particolare dalla tavola "C Rec - Carta della rete ecologica comunale", e dal cap. 4.3 "Indirizzi per il potenziamento della rete ecologica comunale", che riguardano "la tutela e la salvaguardia degli ambienti fluviali e del reticolo idrografico", della Relazione, compresi in detto documento.
7. Tutti gli interventi dovranno essere realizzati nel rispetto delle disposizioni del Piano d'Indirizzo Forestale (P.I.F.), approvato con delib. G.R. 6 marzo 2017, n. X/6301, pubblicato sul B.U.R.L. n. 11 S.O. del 17 marzo 2017 (vedi tav. 8 "Vincoli paesaggistici").

Divieti.

8. Gli argini esistenti non potranno essere interessati da opere di sbancamen-

to o mutamento dell'andamento del suolo; è ammessa la costruzione di muri di sostegno, con i conseguenti scavi e riporti di terra. Il paramento esterno di dette murature consentite dovrà essere rivestito in pietra naturale "a vista" o intonacato.

9. E' vietata l'apertura di nuove strade, a eccezione dei percorsi ciclo- pedonali pubblici e di uso pubblico; per quelle esistenti sono ammessi solo interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria; le strade sterrate esistenti dovranno essere conservate.

10. La percorribilità ciclo-pedonale pubblica delle strade vicinali e consorziali esistenti dovrà essere sempre garantita.

11. Non è consentita l'apposizione di cartelli e manufatti pubblicitari di qualunque natura, esclusa la segnaletica stradale e turistica.

12. E' vietato il deposito, anche temporaneo, di merci e/o di materiali di qualsiasi natura.

13. E' vietato l'abbattimento di alberi e di arbusti, se non per normali operazioni di manutenzione atte a garantire il naturale deflusso del corpo idrico, e l'asportazione della cortica erbosa.

art. 55**E6 – Aree di tutela delle sponde dei corpi idrici superficiali, con prevalente fruizione pubblica**

1. Ambiti caratterizzati dalla presenza di percorsi ciclo-pedonali pubblici o di uso pubblico, esistenti o previsti, lungo sponde e argini fluviali e torrentizi o tratti di corpi idrici superficiali tombinati; dette aree sono spesso caratterizzate da vegetazione igrofila di interesse naturalistico e paesaggistico, pertanto vi sono ammesse soltanto, oltre alle attività finalizzate ad assicurare la percorribilità pubblica e la sosta a scopo ricreativo, le attività rivolte alla salvaguardia del sistema idrogeologico, dell'equilibrio ecologico e ambientale e del paesaggio. Considerate dette finalità il Piano ha assoggettato tali ambiti alle disposizioni seguenti:

Attività edilizia

Sono ammessi gli interventi edilizi previsti ai commi:

- a) manutenzione ordinaria,
 - b) manutenzione straordinaria,
 - e) nuova costruzione – *sub*: 2, 3,
- di cui all'art. 27 della L.r. n. 12/2005.

Destinazione d'uso

principale: percorsi ciclo-pedonali pubblici e di uso pubblico e aree di sosta a scopo ricreativo; attività di conservazione dell'ambiente naturale.

non ammessa:

tutte le attività diverse da quelle consentite.

Edificabilità

non è ammessa alcuna nuova edificazione o realizzazione di manufatti di natura edilizia, con esclusione delle attività di manutenzione e gestione dei corpi idrici superficiali.

Altre norme

2. I manufatti d'interesse storico esistenti, particolarmente se costituenti opere di regimazione idraulica, sono sottoposti alle disposizioni di conservazione di cui all'art. 22 delle presenti norme di attuazione.
3. La recinzione delle proprietà è consentita, nel rispetto del vigente Regolamento di polizia idraulica, mediante siepi e/o staccionate in legno, con un'altezza massima di m 1,00, che consentano comunque il libero transito dei piccoli animali selvatici.
4. E' consentita la realizzazione di opere di presa finalizzate all'alimentazione d'impianti idroelettrici, nel rispetto delle caratteristiche di pregio naturalistico e paesaggistico dei luoghi. A tale scopo dovrà essere sempre acquisito il preventivo parere della Commissione per il paesaggio.
5. Gli alberi esistenti devono essere conservati e possibilmente integrati con esemplari di nuovo impianto, di varietà scelte tra le specie descritte nel vigente "Regolamento d'uso delle aree verdi".
6. Richiamato il precedente art. 13 delle N.A., tutti gli interventi dovranno essere realizzati nel rispetto delle disposizioni d'indirizzo per il potenziamento della rete ecologica comunale desumibili dagli elaborati grafici, in particolare dalla tavola "C Rec - Carta della rete ecologica comunale", e dal cap. 4.3 "Indirizzi per il potenziamento della rete ecologica comunale", che riguardano "la tutela e la salvaguardia degli ambienti fluviali e del reticolo idrografico", della Relazione, compresi in detto documento.
7. Tutti gli interventi dovranno essere realizzati nel rispetto delle disposizioni del Piano d'Indirizzo Forestale (P.I.F.), approvato con delib. G.R. 6 marzo 2017, n. X/6301, pubblicato sul B.U.R.L. n. 11 S.O. del 17 marzo 2017 (vedi

tav. 8 “*Vincoli paesaggistici*”).

Divieti.

8. Gli argini esistenti non potranno essere interessati da opere di sbancamento o mutamento dell'andamento del suolo; è ammessa la costruzione di muri di sostegno, con i conseguenti scavi e riporti di terra. Il paramento esterno di dette murature consentite dovrà essere rivestito in pietra naturale “a vista” o intonacato.
9. E' vietata l'apertura di nuove strade, a eccezione dei [percorsi ciclo- pedonali](#) pubblici e di uso pubblico; per quelle esistenti sono ammessi solo interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria; le strade sterrate esistenti dovranno essere conservate.
10. La percorribilità ciclo-pedonale pubblica delle strade vicinali e consorziali esistenti dovrà essere sempre garantita.
11. Non è consentita l'apposizione di cartelli e manufatti pubblicitari di qualunque natura, esclusa la segnaletica stradale e turistica.
12. E' vietato il deposito, anche temporaneo, di merci e/o di materiali di qualsiasi natura.
13. E' vietato l'abbattimento di alberi e di arbusti, se non per normali operazioni di manutenzione atte a garantire il naturale deflusso del corpo idrico, e l'asportazione della cortica erbosa.

art. 56

E7 - Aree ed edifici, in ambito agricolo, a uso prevalentemente residenziale

1. Nel territorio collinare e montano il Piano ha individuato gli edifici interessati da **destinazioni d'uso** diverse da quelle agricole; considerate dette consolidate utilizzazioni degli immobili, ha assoggettato tali ambiti alle disposizioni seguenti:

Attività edilizia

Sono ammessi gli interventi edilizi previsti ai commi:

- a) manutenzione ordinaria,
- b) manutenzione straordinaria,
- c) restauro e risanamento conservativo,
- d) ristrutturazione edilizia,
- e) nuova costruzione – *sub*: 1, 2, 6, 7bis, di cui all'art. 27 della L.r. n. 12/2005.

Destinazione d'uso

principale: residenza;

complementare:

- allevamenti a carattere familiare compatibili con la **destinazione d'uso** principale e nel rispetto del Regolamento locale d'igiene in materia di distanze dagli allevamenti animali (vedi art.14.11),
- agriturismo,
- alloggi agricoli,
- attività ricettive,
- attività di ristorazione di ristoro;
- artigianato di servizio

non ammessa:

tutte le attività diverse da quelle consentite e in particolare gli allevamenti zootecnici a carattere produttivo; attività industriali e artigianali; attività commerciali, a eccezione dei locali in cui risultino già operanti, alla data di adozione del P.d.R..

Edificabilità

ampliamento degli edifici esistenti, che dispongano di una **superficie lorda di pavimento**, calcolata secondo le presenti norme, pari almeno a m² 50,00, in misura non superiore a m² 50,00 di **superficie lorda di pavimento**, da utilizzare una sola volta nel periodo di validità del P.d.R..

Altezza

non superiore all'**altezza** preesistente.

Distanza dai confini

non inferiore a 1/2 dell'**altezza** e comunque a m 5,00. E' ammessa la costruzione a confine nel caso di formale accordo tra le proprietà.

Distanza dalle strade

non inferiore a 1/2 dell'**altezza** e comunque a m 10,00 e nel rispetto delle vigenti disposizioni in materia di circolazione stradale (vedi tav. n.7). Potrà essere consentito il mantenimento di allineamenti preesistenti.

Distanza dagli edifici

non inferiore all'altezza della parete più alta e comunque a m 10,00.

Altre norme.

2. Gli interventi previsti dalla presente norma potranno essere concessi anche a soggetti diversi dai soggetti indicati all'art. 60 della L.r. n. 12/2005. Non è ammesso il trasferimento della capacità edificatoria in aree diverse.
3. Tutti i nuovi titoli edilizi dovranno essere assoggettati a preventivo controllo, allo scopo di verificare l'avvenuta corresponsione del contributo di costruzione e prevenire eventuali cambi di destinazione d'uso, da abitazione agricola a residenza, privi di titolo.
4. Tutti gli interventi dovranno essere realizzati nel rispetto delle disposizioni del Piano d'Indirizzo Forestale (P.I.F.), approvato con delib. G.R. 6 marzo 2017, n. X/6301, pubblicato sul B.U.R.L. n. 11 S.O. del 17 marzo 2017 (vedi tav. 8 "Vincoli paesaggistici").

Norme di mitigazione paesaggistica

5. Tutti gli interventi edilizi dovranno rispettare le disposizioni seguenti:
 - a - Non sono consentiti in genere interventi di modificazione della morfologia del suolo quali sbancamenti, livellamenti, bonifiche indiscriminate e dei tracciati dei corpi idrici superficiali; in particolare gli argini e i terrazzamenti non potranno essere interessati da opere di sbancamento o mutamento dell'andamento naturale del suolo. Pertanto, di norma, dovrà essere mantenuto inalterato il piano di campagna esistente, la sua modificazione è consentita solo alle condizioni di cui al precedente art. 15.1.a.4. E' ammessa la costruzione di muri di sostegno, con conseguenti scavi e riporti di terra; il paramento esterno di dette murature consentite dovrà essere adeguatamente realizzato.
 - b - Gli interventi edilizi dovranno innanzitutto perseguire la riduzione della percepibilità nel paesaggio dell'edificio, evitando innalzamenti ingiustificati o estensioni dei prospetti rivolti verso il territorio agricolo; dovranno altresì evitare la giustapposizione, al corpo di fabbrica preesistente, di corpi leggibili, per dimensione e materiali, come aggiunti. Si dovrà pertanto operare in modo che i nuovi interventi edilizi si integrino con l'edificio preesistente, creando un nuovo fabbricato compositivamente omogeneo e con un equilibrato rapporto tra pieni e vuoti.
Tutti gli interventi devono inoltre essere finalizzati a perseguire l'integrazione architettonica dei fabbricati nel contesto agricolo circostante, nel rispetto dei materiali e delle tecniche costruttive consolidate nella tradizione locale (vedi Piano del Paesaggio – allegato: B - *Manuale tipologico degli elementi edilizi tradizionali*).
 - c - Gli interventi edilizi dovranno perseguire la semplificazione delle falde di copertura, evitando soluzioni particolarmente articolate. Di norma le coperture dovranno avere falde inclinate, con una pendenza compresa tra il 27 e il 35%, e manto in tegole.
 - d - Le facciate degli edifici dovranno essere preferibilmente intonacate e tinteggiate con colori dai toni tenui, con finitura analoga a quella consolidata nella tradizione costruttiva locale. Di tali colori devono essere prodotte campionature, che l'Ufficio tecnico comunale deve preventivamente approvare.
 - e - Non è consentita l'edificazione di accessori (ripostigli, depositi, ecc.) separati dagli edifici principali, con la sola eccezione delle autorimesse e degli impianti tecnologici.
 - f - Le ringhiere dovranno essere realizzate in ferro, a disegno semplice nel rispetto dei modelli consolidati nella tradizione costruttiva locale.
 - g - La recinzione delle proprietà è di norma consentita mediante siepi e/o staccionate in legno, con un'altezza massima di m 1,00.

Nel caso si renda necessario, a tutela delle proprietà, modalità diverse di recinzione, tenuto conto della qualità paesaggistica dei luoghi, la Commissione per il paesaggio potrà derogare dalle disposizioni sopra indicate.

- h** - Le alberature esistenti, adeguatamente rappresentate (per posizione, essenza e dimensione) nelle tavole grafiche del progetto edilizio, dovranno essere conservate.

Allo scopo di limitare la percezione dell'edificazione dal territorio agricolo, lungo i confini del lotto che vi prospettano, si dovrà provvedere alla messa a dimora di alberi e arbusti, scelti tra le specie descritte nel vigente *"Regolamento d'uso delle aree verdi"*.

- i** - Non è consentita l'apposizione di cartelli e manufatti pubblicitari di qualunque natura, esclusa la segnaletica stradale e turistica.
- l** - E' consentita la realizzazione di piscine e di attrezzature sportive a esclusivo uso privato; il manufatto dovrà essere realizzato nelle immediate vicinanze dell'edificio principale.
- m** - E' vietato il deposito, anche temporaneo, di merci e/o di materiali di qualsiasi natura.
- n** - Nel caso il progetto edilizio presentato sia ritenuto particolarmente significativo dal punto di vista architettonico e dell'inserimento ambientale, la Commissione per il paesaggio, potrà derogare dalle disposizioni sopra indicate.