



COMUNE di BERLINGO
Provincia di Brescia

PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO

APPROVATO CON DELIBERA C.C. n. 70 del 20 DICEMBRE 2010

“Piano delle Regole”

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

**modificate a seguito delle prescrizioni contenute nel parere di compatibilità
con il P.T.C.P. e dell'accoglimento delle osservazioni**

GRUPPO DI LAVORO

- | | |
|------------------------------------|---|
| - Dott. Arch. Pierfranco Rossetti | (aspetti territoriali e urbanistici) - coordinatore |
| - Angelo Straolzini & Partners Srl | (aspetti socio-economici) |
| - Dott. Ing. Vincenzo Bonometti | (aspetti della mobilità) |
| - Dott. Geol. Marco Carraro | (aspetti geologici idrogeologici e sismici) |
| - Dott. Agr. Francesca Oggionni | (Valutazione Ambientale Strategica) |

maggio 2010-dicembre 2010

CAPO I – DISPOSIZIONI GENERALI E SOVRAORDINATE

PARTE 1^ - NORME GENERALI

TITOLO I – DISPOSIZIONI PRELIMINARI

ART. 1 – CONTENUTI DEL PIANO DELLE REGOLE E AMBITO DI APPLICAZIONE DELLA NORMATIVA DEL PIANO DELLE REGOLE DEL P.G.T.

Il Piano di Governo del Territorio, di seguito denominato P.G.T., strumento della pianificazione comunale, ai sensi della L.R. 11 marzo 2005, n. 12 e successive modifiche, definisce l'assetto dell'intero territorio comunale ed è articolato in tre atti: il Documento di Piano, il Piano dei Servizi ed il Piano delle Regole.

Il Piano delle Regole, di seguito definito P.d.R., è redatto con i contenuti dell'art. 10 della L.R. 11 marzo 2005, n. 12 e successive modifiche.

Le norme (tavole grafiche e norme di attuazione) si applicano a qualsiasi intervento che comporti trasformazione urbanistica ed edilizia delle zone previste dal Piano delle Regole.

Le prescrizioni debbono essere osservate sia nella stesura di piani attuativi, sia nella redazione di singoli progetti edilizi.

Per quanto riguarda gli interventi di nuova costruzione, le altezze massime consentite nelle singole zone del Piano delle Regole, qualora non espressamente regolate dalle presenti norme, sono quelle definite dal D.M. 2/4/1968 n. 1444.

ART. 2 – FINALITA' DELLE NORME

Le presenti norme di attuazione integrano le previsioni urbanistiche contenute nelle tavole grafiche del Piano delle Regole, di cui posseggono la medesima efficacia vincolante.

Per le zone rappresentate in tavole a scale diverse prevale, in caso di eventuale divergenza, la tavola a scala di maggiore dettaglio. Nel caso di contrasto tra indicazioni delle tavole e quelle delle norme tecniche prevalgono le seconde.

TITOLO II – INDICI E PARAMETRI URBANISTICO – EDILIZI

ART. 3 – DEFINIZIONI INDICI E PARAMETRI URBANISTICO-EDILIZI

1 -**ST** Superficie Territoriale: è la superficie complessiva di un'area di intervento (lotto edificabile o comparto edificatorio), comprensiva della superficie fondiaria delle aree edificabili, delle superfici destinate all'urbanizzazione primaria e secondaria, come definita dall'art. 4 della Legge 29/9/1964 n. 847 e agli artt. 3 e 4 del D.M. 2/4/1968 n. 1444 e delle fasce di rispetto, al netto delle superfici delle strade esistenti.

2 -**SF** Superficie Fondiaria: è la superficie del lotto edificabile, individuato graficamente nelle tavole con specifica retinatura, al netto delle aree per urbanizzazioni primarie e secondarie.

La superficie fondiaria comprende, oltre all'area di pertinenza della costruzione, le eventuali fasce di rispetto, con l'esclusione delle aree espressamente previste nel P.G.T. come pubbliche o destinate ad usi diversi dall'edificazione. In sede di rilascio di singolo provvedimento autorizzativo, possono essere computate, al fine del calcolo della slp edificabile, le aree non vincolate a destinazione pubblica dal P.G.T., che i proprietari cedono gratuitamente al Comune per opere di urbanizzazione e servizi di interesse collettivo.

3 - **SC** Superficie coperta

Per superficie coperta s'intende la proiezione sul piano orizzontale del massimo ingombro della costruzione, comprese le scale esterne, sovrastante il punto di spiccato più basso definito al punto 8 – H con esclusione dei balconi e delle terrazze aperte a sbalzo e dei normali aggetti alla costruzione principale (gronde, pensiline, elementi decorativi) sino a mt. 2,50 per gli edifici residenziali e sino a mt. 3,00 per gli edifici non residenziali. Gli aggetti superiori a mt. 2,50 (e a mt 3 per gli edifici non residenziali) sono comunque da considerarsi interamente ai fini del computo delle distanze e dei distacchi. Sono altresì escluse le autorimesse di cui ai successivi punti 4h) e 4i) oltre ai pergolati, i gazebi e simili

Sono escluse dal calcolo della Sc le porzioni di pareti perimetrali che, in applicazione della l.r. n. 26/1995, eccedano lo spessore di cm. 30 sino ad un massimo di cm. 25 se contribuiscono al miglioramento dei livelli di coibentazione termica o acustica; sono altresì escluse le pareti perimetrali in presenza di riduzioni certificate superiori al 10% rispetto ai valori limite del fabbisogno di energia primaria o di trasmittanza.

I porticati si computano nella superficie coperta, misurati in proiezione orizzontale del loro massimo ingombro calcolato al filo esterno della pilastratura.

4 -**SLP** Superficie lorda di pavimento: misurata in mq, riferita al filo esterno delle pareti perimetrali, anche se costituite da serramenti fissi o mobili, è la somma delle superfici di tutti i piani fuori terra, con altezza massima di interpiano pari a mt. 4,50 compreso la superficie degli ascensori e la superficie delle scale interne che qualora interessi più di due piani, va computata una sola volta per la superficie equivalente alla sua proiezione orizzontale. Comprende altresì i piani interrati, seminterrati, i soppalchi e i sottotetti aventi i requisiti di abitabilità o agibilità per i locali di tipo a) dell'articolo 3.4.3 del regolamento di igiene o che possano raggiungere tali requisiti con il semplice recupero del rapporto aeroilluminante e comunque con altezza interna superiore a mt.2,50. Qualora l'altezza media effettiva di interpiano sia superiore a mt. 4,50 la SLP si conteggia doppia.

Concorrono alla superficie lorda di pavimento anche le logge e i portici della zona "A".

Nelle destinazioni diverse dalla residenza la SLP è comprensiva dei soppalchi, delle tettoie non aggettanti - anche se aperte su tutti i lati -, delle tettoie aggettanti aperte su tre lati e sporgenti dal filo della facciata del fabbricato in misura superiore a m 2,50, nonché dei depositi e dei magazzini.

Sono esclusi dal computo della SLP:

a) le superfici interrate o seminterrate con estradosso del solaio piano fino a quota + 1,00 rispetto alla quota della strada più vicina utilizzata per l'accesso carraio e di altezza max m. 2,50 fra pavimento e soffitto adibite a cantina, lavanderia, stenditoio ed in generale i locali accessori all'insediamento principale,

b) le logge, i portici fino alla dimensione equivalente ciascuna al 30% della s.l.p. ammessa sul lotto;

c) le superfici coperte di altezza max m. 2,40 poste all'esterno della proiezione del fabbricato principale, destinate esclusivamente a tunnel per l'accesso alle autorimesse o ai parcheggi posti al piano interrato o seminterrato,

d) i volumi tecnici collocati al di sopra delle altezze massime. (Si considerano volumi tecnici i volumi che contengono esclusivamente quanto serve per il funzionamento degli impianti tecnici dell'edificio (impianto termico e di condizionamento, impianto elettrico e idrico, ascensore e montacarichi, scale di sicurezza, ecc.).

Nel caso di interventi sull'esistente, sono considerati volumi tecnici i locali per ascensore, scale di sicurezza e rampe per il superamento delle barriere architettoniche, anche se collocati all'esterno dell'ingombro dell'edificio),

e) le cantine, anche di negozi, purché senza autonomia funzionale, locali lavanderia, stireria, stenditoio ed in generale i locali accessori all'insediamento principale, i volumi tecnici ed i locali integrativi (tavernette, stanza giochi bambini, ecc.) al servizio della residenza purché interrati o seminterrati con estradosso del solaio piano massimo a quota di + 1,00 con altezza interna max di mt. 2,50. Tali ambienti devono comunque rispettare le distanze dai confini e dai fabbricati previsti nelle varie zone urbanistiche. Tali ambienti possono essere costruiti anche a confine;

f) le autorimesse interrate o seminterrate con estradosso del solaio piano a quota non superiore a + 1,00 rispetto alla quota della strada più vicina utilizzata per l'accesso carraio, all'interno della

proiezione dell'edificio e con altezza interna max di m. 2,60; tali autorimesse possono essere costruite anche a confine;

g) le autorimesse esterne alla proiezione dell'edificio purché non superino la copertura del 5% del lotto edificabile con vincolo di destinazione d'uso e pertinenzialità registrato e trascritto, con altezza interna max di m. 2,40;

h) le autorimesse nell'ambito della dotazione prescritta dalla L.122/89 con vincolo di destinazione d'uso e pertinenzialità registrato e trascritto e con altezza netta interna non superiore a mt. 2,40;

i) i portici asserviti ad uso pubblico;

l) i portici condominiali con vincolo di destinazione.

Per gli edifici produttivi esistenti non sono computabili i volumi tecnici necessari a migliorare condizioni igieniche e sanitarie dei luoghi destinati alle attività produttive.

5 – **SU Superficie utile:** è la somma delle superfici di pavimento dei singoli vani dell'alloggio o della superficie dei vani adibiti ad attività, esclusi i balconi, le terrazze, le logge, le scale, le cantine, le soffitte non abitabili, le superfici comprese negli sguinci, le autorimesse, gli eventuali spazi comuni.

6 - **SV Superficie di vendita:** negli insediamenti commerciali è l'area destinata unicamente alla vendita, compresa quella occupata da banchi, scaffalature e simili. Non costituisce superficie di vendita quella destinata a magazzini, depositi, locali di lavorazione, uffici e servizi.

7 - **SP Superficie permeabile:** è la porzione di superficie fondiaria (SF) o, in caso di piano attuativo, di superficie territoriale (ST) che al termine dell'intervento dovrà risultare permeabile, e che dovrà essere sistemata a verde ed opportunamente piantumata.

Si considera superficie non permeabile:

- la superficie coperta (SC) come definita al precedente punto 3;
- le pavimentazioni continue ,ad eccezione dei vialetti pedonali e dei marciapiedi (max 150 cm di larghezza);
- qualsiasi forma di edificazione in sottosuolo, anche se ricoperta da terreno vegetale;
- le pavimentazioni discontinue (erbablock e simili) nella misura convenzionale del 50% della superficie della pavimentazione stessa.

Non vengono considerate come permeabili anche se realizzate in pavimentazioni (discontinue) verdi le rampe di accesso ai piani interrati o seminterrati.

8 - **H Altezza degli edifici,** espressa in metri è definita in via normale dalla distanza in verticale misurata a partire dal punto di spicco più basso dal suolo pubblico o privato (corrispondente alla quota 0,00 indicata in un Piano attuativo vigente ovvero, per le costruzioni previste fino ad una distanza di mt. 20,00 dalla strada pubblica esistente, alla quota stradale o di marciapiede e, per le costruzioni previste ad una profondità maggiore di mt. 20,00, alla quota del terreno di campagna), fino alla quota dell'intradosso dell'ultimo solaio orizzontale di copertura dei locali utilizzabili posti più in alto.

Al fine della definizione della quota più bassa del suolo, non si considerano le rampe e le corsie di accesso ai box, alle cantine o ai volumi tecnici, ricavati a seguito di scavo, a quota inferiore a quella del suolo naturale o stradale precedente alla costruzione.

Qualora l'ultimo solaio non sia orizzontale, l'altezza è riferita al punto medio del solaio stesso al suo intradosso tra la imposta e il colmo (altezza media).

Qualora le falde del tetto siano impostate a più di cm. 80 rispetto all'estradosso dell'ultimo solaio orizzontale, o abbiano pendenze superiori al 40%, l'altezza va riferita al punto medio delle falde stesse al loro intradosso tra l'imposta e il colmo anche in presenza di capriate e riferite alla quota dei travetti di copertura.

Nel caso di piano esecutivo con alterazione delle quote originali del terreno, per suolo si deve intendere quello risultante dopo i livellamenti ed i movimenti di terra che dovranno essere definiti, di massima, in sede di progetto urbanistico e stabiliti nel dettaglio in sede di progettazione esecutiva.

Nel caso di suolo non orizzontale l'altezza, agli effetti del calcolo delle distanze e dei distacchi, è la media di quelle misurate agli estremi del fronte o delle singole porzioni di altezze diverse.

Negli edifici con copertura piana non si computano ai fini dell'altezza i parapetti ed i coronamenti che non superano i mt.1,20 dall'intradosso dell'ultimo solaio.

Potrà essere ammesso, ad esclusione della zona "A", il superamento delle sagome di cui ai precedenti commi solo per i volumi tecnici di limitata entità purché non superino i mt. 3,50 o maggiori altezze obbligatorie in base a norme legislative in materia, a partire dall'intradosso dell'ultimo solaio orizzontale. Detti volumi debbono essere progettati in modo coerente con la concezione architettonica dell'intera costruzione.

Per gli edifici a destinazione diversa da quella residenziale, la quota di riferimento della copertura, da assumere per il calcolo della altezza, è quella dell'intradosso di imposta della copertura stessa; nel caso di edifici con carroponete, la quota è quella della via di corsa del carroponete stesso.

Nelle zone produttive a destinazione industriale e artigianale è ammessa la costruzione di silos, camini o strutture destinate a contenere particolari processi produttivi. Potranno essere autorizzate dall'Amministrazione altezze maggiori a quelle previste solamente per documentati e comprovati motivi legati a particolari esigenze dell'attività, purché il grado di sensibilità paesistica dei luoghi non sia elevato o molto elevato.

Nelle singole zone produttive saranno consentite maggiori altezze, previa valutazione, caso per caso, in dipendenza della realizzazione di particolari impianti di natura produttiva e/o di locali destinati all'alloggiamento di impianti al servizio della destinazione principale, previa verifica di carattere paesistico come previsto dalla delibera 8/11/2002 n. 7/11045 "Linee guida per l'esame paesistico dei progetti" previsti dall'art. 30 delle Norme di attuazione del P.T.P.R. approvato con D.G.R. 6 marzo 2001 n. 43749.

9 - **V** Volume, è il prodotto della SLP dei singoli piani per un'altezza teorica per piano di mt. 3,00 nel caso della residenza.

Nel caso di edifici con destinazione produttiva o terziaria o per le medie strutture di vendita esistenti il volume si calcola considerando un'altezza virtuale di mt 3 per piano.

La definizione di volume è introdotta al solo fine di consentirne il calcolo ove necessario.

10 – **UT** Indice di Utilizzazione territoriale, è dato dal rapporto tra la superficie lorda di pavimento (SLP) e la superficie territoriale (ST): SLP/ST (mq/mq); determina la SLP massima edificabile per ogni mq di superficie territoriale.

11 – **UF** Indice di Utilizzazione fondiaria, è dato dal rapporto tra la superficie lorda di pavimento (SLP) e la superficie fondiaria (SF): SLP/SF (mq/mq); determina la SLP massima edificabile in rapporto alla superficie fondiaria.

12 - **RC** Rapporto di copertura, è il rapporto tra la superficie coperta SC e la superficie fondiaria SF; SC/SF (mq/mq) determina la SC massima edificabile.

13 - **RP** Rapporto di permeabilità; è il rapporto fra la superficie permeabile (SP) e la superficie fondiaria (SF) o territoriale (ST) nel caso di piano attuativo: SP/SF (SP/ST), è espressa in mq/mq e determina la superficie minima permeabile al termine di qualsiasi intervento, anche di impermeabilizzazione del suolo o di costruzione interrata.

14 – **DS** Distanza dalle strade; è la distanza minima, misurata in proiezione orizzontale, della superficie coperta dal confine stradale come definito all'art. 3 punto 10 del Decreto legislativo 30.04.1992 n. 285: "Confine stradale: limite della proprietà stradale quale risulta dagli atti di acquisizione o dalle fasce di esproprio del progetto approvato; in mancanza, il confine è costituito dal ciglio esterno del fosso di guardia o della cunetta, ove esistenti, o dal piede della scarpata se la strada è in rilevato o dal ciglio superiore della scarpata se la strada è in trincea".La distanza minima dalle strade deve essere rispettata anche dal limite degli ingombri di portici e logge e dal limite di sporti, quali balconi con sporgenze superiori a mt. 2.50, per le zone residenziali, e dal limite di sporti superiori a mt 3,00 per le zone produttive.

Le distanze minime indicate, per ciascuna zona, negli articoli seguenti, lasciano salvi gli eventuali maggiori arretramenti indicati graficamente nelle tavole di P.G.T. o quelli stabiliti in sede di Piano attuativo. Laddove le norme o le tavole non diano prescrizioni diverse è possibile autorizzare il

mantenimento degli allineamenti previsti. Debbono altresì essere rispettate le distanze previste dalla disciplina del Codice della strada.

15 - **DC Distanza dai confini**; è la distanza in mt misurata a squadra tra i confini del lotto di pertinenza e di proprietà e le pareti degli edifici o il limite degli sporti (come balconi con sporgenza superiore a mt. 2,50, e gli ingombri di portici e logge) e dal limite di sporti superiori a mt. 3,00 per le zone produttive; può essere espressa anche in rapporto all'altezza H della costruzione. Sono escluse dal rispetto della distanza dai confini le costruzioni completamente interrato rispetto alla quota 0,00. Sono altresì escluse le scale aperte, costruite fuori dall'ingombro del fabbricato, che dovranno comunque rispettare la distanza minima di mt. 3,00 dal confine.

Le distanze degli edifici dai confini di proprietà contemplate nelle presenti norme potranno essere convenzionalmente modificate dalle parti confinanti, fermo restando il distacco minimo prescritto tra edificio ed edificio. La servitù convenzionale dovrà concretarsi in atto trascritto prima del rilascio del permesso di costruire.

Si precisa che nel caso in cui il lotto edificabile sia attiguo ad area priva di potenzialità edificatoria della stessa proprietà, anche se ricadente in diversa zonizzazione, l'edificazione è ammessa fino al limite del lotto edificabile posto a ridosso dell'area non edificabile.

16 – **DF Distanza fra gli edifici**:

E' la distanza minima, alle differenti quote, misurata in proiezione orizzontale, tra le pareti di edifici antistanti, anche non finestrate, misurata a squadra sulle normali alle pareti; nella determinazione della distanza fra edifici si tiene conto degli aggetti superiori a mt. 2,50 per le zone residenziali, e degli aggetti superiori a mt. 3,00 per le zone produttive.

Al fine dell'applicazione delle presenti norme, non vengono considerati distacchi gli spazi intercorrenti tra l'edificio principale e gli edifici accessori della stessa proprietà con altezza massima all'estradosso del solaio di copertura inferiore a mt. 3,00, nonché gli spazi intercorrenti tra edifici accessori con le caratteristiche sopra indicate, per i quali si farà riferimento alle prescrizioni del Codice Civile, .

Non vengono considerati distacchi i rientri nello stesso corpo di fabbrica se la loro profondità non supera i 3/4 della larghezza e comunque non sia superiore a 5 metri.

17 - **Disposizioni per la zona "A"**

Le disposizioni di cui ai punti 13-14-15 e 16 non si applicano per le ristrutturazioni e le ricostruzioni da effettuarsi nella zona "A", quando trattasi di ristrutturazioni che mantengono la sagoma o il medesimo ingombro planivolumetrico.

Definizioni particolari

18 - **Impianti tecnici**

Si considerano impianti tecnici gli impianti necessari al funzionamento dell'edificio quali: impianto termico, di condizionamento, elettrico, idrico e del gas, locali macchine per ascensori e montacarichi, locali per rifiuti solidi urbani, scale di sicurezza, pannelli solari e fotovoltaici, antenne per impianti televisivi e satellitari e per radioamatori.

19 - **Quota 0,00 di riferimento**

La quota 0,00 è riferita alla quota della strada/marciapiede, pubblica o privata, esistente o di urbanizzazione, ove è previsto l'accesso al lotto; qualora la costruzione sorga a più di 20 mt. dalla strada o marciapiede la quota 0,00 è quella del terreno naturale di campagna prima dell'intervento ovvero la quota del terreno risultante da precedenti interventi edilizi regolarmente autorizzati ed eseguiti in conformità al progetto autorizzato.

Qualora l'area di sedime prescelta per l'edificazione non sia piana, bensì presenti differenti quote (con differenziale superiore a 50 cm), dovrà essere assunta come quota 0,00 di riferimento la media delle diverse quote dell'area di sedime.

20 - Utilizzazione degli indici

Nella determinazione della slp realizzabile sul lotto, dovrà essere detratta quella costituita da edifici già esistenti e/o da edifici che abbiano già impegnato la potenzialità edificatoria dell'area con precedenti atti autorizzativi.

Quando venga realizzata la slp corrispondente ad una determinata superficie, questa costituisce l'area di pertinenza dell'edificio realizzato e resta vincolata alla non edificazione (sino alla demolizione dell'edificio realizzato o all'eventuale aumento degli indici di Piano) in modo che, indipendentemente da qualsiasi frazionamento o passaggio di proprietà, detta superficie non possa più essere considerata nel computo di nuove slp da realizzare.

Il trasferimento di diritti edificatori tra lotti distinti e contigui (anche se separati da spazi pubblici) per i quali lo strumento urbanistico generale detti una disciplina omogenea, potrà essere autorizzato dall'Amministrazione Comunale, qualora ne ravvisi l'opportunità in ragione della conformazione dell'insediamento, che richiederà la trascrizione del vincolo di "asservimento volumetrico", a cura e spese del proprietario; il trasferimento di diritti edificatori non è ammesso per le zone agricole, ove rileva esclusivamente la potenzialità edificatoria espressa dalla superficie aziendale impiegata per l'esercizio dell'impresa agricola.

21 – Fabbricati accessori

Si dicono accessori quei fabbricati che sono destinati al servizio di un fabbricato residenziale, produttivo o commerciale, come: autorimesse, lavanderie, portici o locali per attrezzi, depositi di legna, combustibili e simili. Tali fabbricati non possono essere autorizzati se non contestualmente al fabbricato principale od a servizio di un fabbricato esistente.

Nelle aree libere adiacenti i fabbricati è ammessa la costruzione di fabbricati accessori in aderenza a fabbricati non finestrati posti sul confine o la costruzione sul confine se concordata con il confinante a condizione che venga rispettata la distanza di m. 10.00 da edifici antistanti, purché soddisfino le seguenti condizioni:

- per le destinazioni residenziali, estensione non superiore ad 1/10 del lotto al netto da costruzioni esistenti, con una altezza all'intradosso del solaio di copertura non superiore a m. 2.50 ed una distanza dal proprio edificio di almeno m. 5.00,
- per le destinazioni artigianali, industriali, commerciali ed assimilabili, estensione non superiore a 1/8 dell'area netta da costruzioni esistenti, con una altezza massima di m. 3.50 all'intradosso della copertura ed una distanza dagli edifici propri di almeno m. 5.00.

Per i fabbricati accessori è confermata la possibilità della costruzione in aderenza alle condizioni di cui all'art. 19.

Tali costruzioni, devono seguire gli indici di copertura e di cubatura della zona e i disposti delle norme sulla tutela dell'ambiente per quanto attiene alla superficie filtrante.

22 – Dimensione minima degli alloggi

Ogni intervento edilizio tendente al recupero e/o alla realizzazione di nuovi edifici con destinazione anche parzialmente residenziale, sia che trattasi di ristrutturazione e/o ampliamenti di edifici esistenti che di nuovi edifici in qualsiasi zona prevista dal P.G.T., dovrà prevedere una quota di alloggi di superficie utile non inferiore a 60 mq.

La superficie utile verrà conteggiata conformemente alle prescrizioni di cui al D.M. 801/77 e successive modificazioni e specificazioni ed interpretazioni emanate sia con decreti ministeriali che con delibere e circolari regionali.

In ogni intervento attuabile con D.I.A., con permesso di costruire, con permesso di costruire convenzionato o nel complesso di interventi previsti con preventivo piano attuativo dovrà essere garantita una quota non inferiore al 50% del numero delle unità abitative previste con superficie utile di ogni singolo alloggio uguale o superiore a 60 mq., mentre il restante 50% potrà avere dimensioni inferiori.

La presente norma non si applica:

- in casi di interventi di edilizia speciale finalizzata a scopi sociali e di interesse collettivo,
- in casi in cui non si aumenti il numero esistente di unità abitative.

La determinazione del numero di alloggi da realizzare conformemente alla presente norma dovrà essere effettuata arrotondando per difetto il prodotto risultante dal numero complessivo degli alloggi previsti nell'intervento per la quota del 60%.

23 - Accessi e passi carrabili

L'accesso agli spazi pubblici da spazi privati dovrà avvenire in modo da favorire le condizioni di massima visibilità ed evitare situazioni di pericolo attraverso percorsi in piano di lunghezza adeguata al tipo di transito veicolare previsto soprattutto nel caso di accessi tramite rampe a spazi interrati e realizzate nel rispetto delle norme del Codice della Strada e del suo regolamento di attuazione.

L'accesso carraio alla viabilità urbana all'interno del centro abitato, da spazi privati è ammesso a filo marciapiede o a filo strada, qualora non vi sia il marciapiede, purché l'apertura sia elettrificata con comando anche a distanza.

Per i nuovi edifici le rampe di uscita dalle autorimesse interrate o seminterrate debbono terminare almeno m 4 prima del punto d'immissione sulla viabilità pubblica o sui percorsi pedonali d'uso pubblico (es. marciapiedi, porticati).

Le rampe di autorimesse con numero di autoveicoli superiore a 9 dovranno essere conformi alle prescrizioni del D.M. 20-11-81.

Se il numero dei veicoli non è superiore a 9 la larghezza minima delle rampe può essere ridotta a m 2,50 se rettilinea.

Le rampe debbono essere realizzate in materiale antisdrucchiolevole, con scanalature per il deflusso delle acque.

TITOLO III - TIPI DI INTERVENTO - NORME PER LE RISTRUTTURAZIONI – STRUMENTI DI ATTUAZIONE

ART. 4 – INTERVENTI EDILIZI

Ai sensi dell'art. 27 della L.R. n. 12/2005 e delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia gli interventi edilizi sono i seguenti:

a) interventi di manutenzione ordinaria, gli interventi edilizi che riguardano le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti, anche con l'impiego di materiali diversi, purché i predetti materiali risultino compatibili con le norme e i regolamenti comunali vigenti.

b) interventi di manutenzione straordinaria, le opere e le modifiche riguardanti il consolidamento, il rinnovamento e la sostituzione di parti anche strutturali di edifici, la realizzazione ed integrazione dei servizi igienico-sanitari e tecnologici, nonché le modificazioni dell'assetto distributivo di singole unità immobiliari. Sono di manutenzione straordinaria anche gli interventi che comportino la trasformazione di una singola unità immobiliare in due o più unità immobiliari, o l'aggregazione di due o più unità immobiliari in una unità immobiliare.

c) interventi di restauro e risanamento conservativo, gli interventi edilizi rivolti a conservare e recuperare l'organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentano destinazioni d'uso con essi compatibili.

Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino ed il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio.

d) interventi di ristrutturazione edilizia, gli interventi rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto od in parte diverso dal precedente.

Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti. Nell'ambito degli interventi di ristrutturazione edilizia sono ricompresi anche quelli consistenti nella demolizione e ricostruzione parziale o totale nel rispetto della volumetria e della sagoma preesistente fatte salve le sole innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica (secondo la definizione legale desumibile dal combinato disposto dell'art. 3 comma 1 lettera d) del D.P.R. n. 380/2001 e dell'art. 27 comma 1 lettera d) della L.R. n°12/2005).

e) interventi di nuova costruzione, quelli di trasformazione edilizia ed urbanistica del territorio non rientranti nelle categorie definite alle lettere precedenti e precisamente:

- 1) la costruzione di manufatti edilizi fuori terra o interrati, ovvero l'ampliamento di quelli esistenti all'esterno della sagoma esistente, fermo restando, per gli interventi pertinenziali, quanto previsto al numero 6,
- 2) gli interventi di urbanizzazione primaria e secondaria,
- 3) la realizzazione di infrastrutture e di impianti, anche per pubblici servizi, che comporti la trasformazione in via permanente di suolo ineditato,
- 4) l'installazione di torri e tralicci per impianti radio-ricetrasmittenti e di ripetitori per i servizi di telecomunicazione,
- 5) l'installazione di manufatti leggeri, anche prefabbricati, e di strutture di qualsiasi genere, quali roulotte, campers, case mobili, imbarcazioni, che siano utilizzati come abitazioni, ambienti di lavoro, oppure come depositi, magazzini e simili e che non siano diretti a soddisfare esigenze meramente temporanee,
- 6) gli interventi pertinenziali che comportino la realizzazione di un volume superiore al 20% del volume dell'edificio principale,

7) la realizzazione di depositi di merci o di materiali, la realizzazione di impianti per attività produttive all'aperto ove comportino l'esecuzione di lavori cui consegua la trasformazione permanente del suolo inedificato.

f) interventi di ristrutturazione urbanistica, quelli rivolti a sostituire, l'esistente tessuto urbanistico-edilizio con altro diverso, mediante un insieme sistematico di interventi edilizi, anche con la modificazione del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale.

Resta ferma comunque la definizione di restauro prevista dall'art. 29, comma 4 del D.Lgs. 42/2004.

ART. 5 – NORME PER LE RISTRUTTURAZIONI

Salvo specifica diversa disposizione delle norme di zona, quale la zona "A", la ristrutturazione di edifici esistenti è sempre ammessa con la seguente disciplina:

- la destinazione prevista nel progetto di ristrutturazione deve essere ammissibile in base alle prescrizioni di zona del Piano delle Regole.;
- è possibile la demolizione e ricostruzione, fermo restando che la slp interrata e/o seminterrata potrà essere ricomposta solo per utilizzazioni egualmente interrate e/o seminterrate.

Può essere consentita nel rispetto delle leggi vigenti la trasformazione in residenza dei sottotetti salvo le prescrizioni specifiche per la zona "A" e per gli insediamenti di valore storico ambientale.

Nell'ambito degli interventi di ristrutturazione (ad esclusione della zona "A" e degli insediamenti di valore storico-ambientale facenti parte del patrimonio edilizio extra-urbano), al fine dell'eliminazione delle barriere architettoniche, è ammesso l'inserimento di vani ascensori anche esterni all'edificio esistente.

Dovranno essere ubicati possibilmente all'interno della maggiore sagoma che circonda la pianta dell'edificio, sfruttando le rientranze e rispettando dove possibile gli allineamenti preesistenti verso gli spazi pubblici. Per detti impianti dovranno essere rispettate le distanze tra edifici prescritte dal codice civile.

La trasformazione e riconversione di edifici industriali-artigianali, di capannoni e di edifici produttivi agricoli con una Slp oltre mq. 1.000 ad una diversa destinazione d'uso, ove sia ammissibile per il Piano delle Regole, potrà avvenire solo attraverso piano attuativo, fatte salve comunque le disposizioni dell'art. 7 della L.R. 1/2007 (Recupero delle aree industriali dismesse).

ART. 6 – STRUMENTI DI ATTUAZIONE

Le previsioni del P.G.T. per il territorio urbano consolidato si attuano attraverso interventi edilizi diretti, permessi di costruire convenzionati e piani attuativi, dove, per intervento diretto, ai sensi della legislazione vigente, si intendono:

- permesso di costruire e
- denuncia di Inizio Attività, per tutti gli interventi previsti dalla vigente normativa nazionale e regionale.

Trasformazione del tessuto consolidato

a) La trasformazione e il completamento del tessuto consolidato vengono attuati mediante i seguenti strumenti:

- Permesso di costruire
- D.I.A.
- Permesso di costruire convenzionato o con atto unilaterale d'obbligo
- Piano di Recupero
- Piano attuativo (di iniziativa pubblica o privata).

Per la dotazione di servizi nei piani attuativi si fa riferimento agli artt. 11 e 12 del Titolo 2 delle NTA del Piano Servizi.

b) Qualora gli aventi diritto, entro cinque anni all'entrata in vigore del P.G.T. non presentassero i piani attuativi di iniziativa privata, l'Amministrazione potrà, previa diffida, procedere alla redazione di detti piani nei modi e nelle forme di legge.

c) Sono sottoposti a permesso di costruire convenzionato o atto unilaterale d'obbligo gli interventi di nuova costruzione, ristrutturazione e/o ricostruzione quando prevedano il cambio di destinazione d'uso e/o rivestano carattere di pubblico interesse nonché quando riguardino lotti la cui potenzialità edificatoria, espressa in termini di SLP, sia compresa entro i seguenti limiti:

- | | |
|---------------------------------|--------------------------|
| - SLP residenziale | da mq. 351 a mq. 1.200 |
| - SLP produttiva | da mq. 1.000 a mq. 2.500 |
| - SLP commerciale - direzionale | da mq. 150 a mq. 500 |
| - SLP a destinazione mista | da mq. 200 a mq. 500. |

Gli interventi che superano nelle varie destinazioni la Slp sopraindicata, anche se non espressamente previsto dalle tavole del P.d.R., sono soggetti a Piano attuativo.

Ai fini dell'applicazione della presente norma, sono considerati irrilevanti i frazionamenti successivi alla data di adozione del P.G.T.

Il permesso di costruire convenzionato o atto unilaterale d'obbligo deve prevedere comunque la realizzazione delle opere di urbanizzazione e il reperimento dei parcheggi nella quantità minima di 9 mq/ab. esterni alla recinzione che possono essere pubblici, di uso pubblico o privati secondo le situazioni urbanistiche della zona.

Nel caso di parcheggi di uso pubblico o privati la manutenzione degli stessi è a carico dei privati.

Il permesso di costruire convenzionato o atto unilaterale d'obbligo è obbligatorio anche per determinare il taglio degli alloggi.

d) La possibilità di variazione dei piani attuativi è assoggettata a quanto previsto dall'art. 14 della L.R. 12/2005 e successive modifiche.

TITOLO IV – DESTINAZIONI D'USO E LORO MUTAMENTI

Gli usi e le destinazioni compatibili con il territorio e le modalità di attuazione delle trasformazioni sono regolate dai successivi articoli organizzati per zone omogenee e per beni costitutivi l'identità del paesaggio.

ART. 7 – DESTINAZIONI D'USO

Ogni intervento edilizio è volto a realizzare un nuovo assetto distributivo o qualitativo espressamente richiesto per una destinazione d'uso principale dell'opera.

Non tutte le destinazioni d'uso sono compatibili con la collocazione o con le diverse caratteristiche dell'opera medesima.

Vengono pertanto individuate e definite le varie destinazioni principali d'uso la cui ammissibilità o meno è indicata per ognuna delle zone e tipologie individuate.

Ai sensi delle leggi vigenti si considera destinazione d'uso di una area o di un edificio il complesso delle funzioni ammesse dallo strumento urbanistico per quell'area o quell'edificio.

Si considerano "principale" la destinazione d'uso qualificante; "complementare, accessoria o compatibile" la o le destinazioni d'uso che integrano la destinazione principale o che si inseriscano nella zona senza determinare situazioni ambientalmente ed urbanisticamente scorrette.

Le destinazioni d'uso principali degli edifici sono così classificate:

- 1) **Residenziale:** consistente nell'uso del complesso edilizio per alloggi e servizi funzionali all'abitazione.
- 2) **Artigianato di servizio alla residenza,** comprende tutte le unità locali delle imprese che svolgono attività di produzione di beni di consumo e/o di fornitura di servizi, la cui localizzazione e conduzione aziendale risulta compatibile con le caratteristiche urbanistico-edilizie degli edifici prevalentemente residenziali sotto i seguenti profili:
 - **dimensionale:** gli spazi da adibire allo svolgimento dell'attività ed al rapporto con il pubblico debbono essere di norma contenuti entro i 150 mq di s.l.p. Oltre questo limite il nuovo insediamento, la ristrutturazione o il cambio di destinazione d'uso di locali in precedenza adibiti ad altri usi, sono sottoposti alla procedura di cui al precedente articolo 6;
 - **ambientale:** le lavorazioni delle attività insediate non devono essere pericolose e non devono produrre disturbo, rumori, fumi, vibrazioni, esalazioni, lampeggiamenti o scarichi nocivi od inquinanti;
 - **organizzativo:** le attività devono essere svolte nei limiti occupazionali previsti dalla legge quadro sull'artigianato 8/8/1985 n. 443 e svolgersi in orari e con modalità organizzative compatibili con la residenza circostante.

La compatibilità deve essere dimostrata mediante apposita relazione tecnica redatta dal richiedente, comprensiva di eventuali approfondimenti previsti da leggi specifiche (impatto acustico, inquinamento luminoso, smaltimento rifiuti, ecc.).

A titolo esemplificativo, rientrano nella specifica destinazione "artigianato di servizio alla residenza" le seguenti attività: riparazione beni di consumo, per la persona, per la casa e per l'ufficio; fabbricazione e riparazione strumenti ottici e fotografici, musicali e di precisione; rilegatura e finitura libri; laboratori di corniceria; vetrai; sartoria; maglieria, cappelli, ecc.; lavanderia (anche automatica) e stireria; fabbricazione di prodotti alimentari (panetteria, pasticceria, gelateria, dolciumi, pizza al taglio, bevande, ecc.); laboratori fotografici; laboratori di informatica, Tv e radio; parrucchieri, estetiste, istituti di bellezza, saune e palestre; centri di fitness; riparazioni scarpe; restauratori, nonché altre attività similari

- 3) **Commerciale:**
 - a) esercizi di vicinato;
 - b) medie strutture di vendita;
 - c) grandi strutture di vendita;
 - d) attività di deposito, di esposizione, commercio all'ingrosso;
 - e) attività di ristorazione, bar;

- f) centri di telefonia in sede fissa (phone center): strutture nelle quali è svolta in via esclusiva l'attività commerciale di cessione al pubblico. In abbinamento a tale attività possono essere effettuate solamente: la vendita di schede telefoniche e le attività che comportino una connessione telefonica o telematica (internet, ecc.) allo scopo di fornire servizi di telefonia locale indipendentemente dalle tecnologie di commutazione utilizzate.
- 4) Produttiva:
- a) unità produttive industriali (come da sezioni B (estrazione di minerali da cave e miniere), – C (attività manifatturiere) – D (fornitura di energia elettrica, gas, vapore e aria condizionata) – E (fornitura di acqua, reti fognarie, attività di gestione dei rifiuti e risanamento) – F (costruzioni) – G (commercio all'ingrosso e al dettaglio; riparazione di autoveicoli e motocicli) – H (trasporto e magazzinaggio) della classificazione delle attività economiche Istat - codice ATECO 2007);
 - b) unità artigianali insediate in edifici tipologicamente produttivi (come da sezioni B-C-D-E-F-G-H della classificazione delle attività economiche Istat - codice ATECO 2007);
 - c) uffici tecnici ed amministrativi al servizio esclusivo dell'unità produttiva;
 - d) attività espositive e di vendita relative e complementari alle funzioni produttive insediate o insediabili con Slp massima pari al 50% di quella dell'attività produttiva principale;
 - e) impianti tecnici relativi e funzionali ai cicli produttivi in atto o previsti in genere, non tipologicamente produttivi, quali cabine di trasformazione, impianti di depurazione, ecc.;
 - f) deposito custodito di beni mobili, di materiali e prodotti di qualsiasi natura (purché totalmente innocui dal punto di vista dell'inquinamento), di attrezzature da lavoro, ecc., svolto in edifici tipologicamente predisposti a questa funzione, se connessi funzionalmente all'attività produttiva principale per una quantità massima di SLP pari a quella dell'attività principale. Depositi e magazzini non legati alle attività produttive nel limite massimo di mq 400 di SLP.
- 5) Di autotrasporto:
attività connessa all'autotrasporto ivi compresi officine di manutenzione, piazzali e capannoni per la custodia degli automezzi.
- 6) Terziaria:
uffici in genere, pubblici e privati, studi professionali diversi, attività bancarie, agenzie e servizi a diretto contatto con il pubblico.
- 7) Ricettiva - alberghiera:
alberghi, pensioni, locande.
- 8) Attività private di servizio sociale, culturale, sanitario, assistenziale e sportivo:
- a) associazioni culturali, sociali e religiose;
 - b) associazioni politiche, sportive, ricreative;
 - c) poliambulatori, centri di analisi e diagnosi, centri di assistenza specialistica;
 - d) centri e comunità assistenziali, case di cura o di riposo;
 - e) scuole private;
 - f) biblioteche, musei, locali per esposizioni e convegni;
 - g) attività scientifiche di ricerca;
 - h) attività sportive;
 - i) centri oratoriali;
 - l) culto religioso.
 - m) centri sociali
- 9) Di spettacolo:
- a) teatro;
 - b) cinema;
 - c) ludico-ricreative (discoteche, scuole e sale da ballo, sale di spettacolo, palestre, locali di ritrovo in genere).
- 10) Attività collettive pubbliche o di interesse comune:
- a) municipio ed uffici pubblici o di interesse pubblico;
 - b) asilo-nido, scuola materna e scuole dell'obbligo;
 - c) attività culturali, biblioteca, spazi per manifestazioni pubbliche, per attività museo-grafiche ed espositive;
 - d) attività sociali, assistenziali, sanitarie, amministrative;
 - e) attività sportive e ricreative;

- f) fruizione ricreativa consistente nell'osservazione e nello studio dei valori storici, naturalistici, paesistici del territorio.
- 11) Servizi tecnologici:
centrali e cabine di trasformazione elettrica, centrali per gasdotti, canali collettori, impianti di depurazione, pozzi, antenne, impianti per le telecomunicazioni e la radio televisione.
- 12) Attività agricola:
a) attività agricola diretta alla coltivazione del fondo, alla silvicoltura, alla trasformazione e alla alienazione dei prodotti agricoli, quando rientrano nell'esercizio normale dell'agricoltura nonché tutte le attività definite tali dalle leggi speciali in materia;
b) allevamento del bestiame ed attività connesse,
c) attività agrituristica;
d) attività florovivaistica;
e) attività di supporto e commercializzazione dei prodotti agricoli.
- 13) Residenza agricola per il nucleo familiare del conduttore o dei salariati del fondo secondo le caratteristiche di cui alla Legge 12/2005 e successive modifiche.
- 14) Residenziale industriale o artigianale all'interno della fabbrica per l'attività produttiva, industriale o artigianale
- 15) Attività di rifornimento carburanti per autotrazione, distribuzione di carburanti, deposito entro i limiti quantitativi di legge (distributori).

ART. 8 – MUTAMENTI DI DESTINAZIONE D'USO

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

ART. 9 – MUTAMENTI DI DESTINAZIONE D'USO CON OPERE

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

Ogni qualvolta la normativa vigente preveda per la nuova destinazione d'uso una dotazione di standard urbanistici superiore rispetto alla destinazione d'uso esistente, è condizione di ammissibilità del mutamento di destinazione d'uso il rispetto di quanto di seguito indicato:

- in tutte le zone, compresa la zona "A", dovrà essere reperita in loco la quota di parcheggi, con dimensione minima di mt. 2,5 x mt. 5, mentre per lo standard rimanente l'Amministrazione Comunale potrà di volta in volta indicare le modalità per il reperimento o la monetizzazione in conformità a quanto previsto dal Piano dei Servizi.

Per il commercio al dettaglio vanno comunque rispettate le disposizioni contenute nel successivo art. 14 delle presenti norme.

TITOLO V – AREE CON LIMITAZIONI O VINCOLI

Art. 10 – ZONE E FASCE DI RISPETTO - ARRETRAMENTO DELL'EDIFICAZIONE

Le zone di rispetto sono le aree inedificate che dovranno essere sistemate preferibilmente a verde e piantumate.

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

- 1- Infrastrutture della viabilità
- 2- Cimitero
- 3- Pozzo
- 4- Reticolo idrico minore
- 5- Elettrodotto
- 6- Metanodotto.

Qualora tali fasce di rispetto interessino zone edificabili, la relativa superficie è computata ai fini del calcolo dell'edificabilità ammessa.

Gli edifici esistenti all'interno di tali zone o fasce in contrasto con le prescrizioni di seguito riportate possono essere oggetto solo di interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, senza incremento di SLP o di volume, salvo che per gli adeguamenti igienici e tecnologici.

In caso di comprovata necessità e di interesse pubblico in tali zone e fasce, fatto salvo i disposti del successivo punto 2, può essere concessa la costruzione di:

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

Le indicazioni relative alla viabilità contenute nelle tavole del Piano hanno valore indicativo e possono essere precisate, integrate o modificate in sede di piano urbanistico esecutivo o di progetto esecutivo dell'opera, senza necessità di variante specifica se le opere rimangono nei limiti delle fasce di rispetto stradali previste oppure espletando le procedure della vigente legislazione.

1 – Infrastrutture della viabilità

Se non diversamente indicato graficamente sulle tavole di uso del suolo del P.G.T. devono essere rispettate le seguenti distanze:

Strade Statali e Provinciali: mt. 20 dal ciglio stradale per il territorio extraurbano.

In tali fasce non è consentita alcuna nuova edificazione né fuori né sotto terra, né la collocazione di insegne pubblicitarie, secondo la disciplina di cui all'art. 27 del D.P.R. n. 495/1992.

All'interno del perimetro del Centro Abitato le distanze dal confine stradale da rispettare per interventi di nuova costruzioni, ristrutturazioni ed ampliamenti sono quelle previste dal P.G.T. per le singole zone omogenee, fatto salvo quanto previsto dall'art. 28, comma 1, del D.P.R. 16.12.1992 n. 495 (Regolamento di esecuzione e di attuazione del nuovo codice della strada).

2 – Cimitero

Sono le aree interessate dal cimitero e quelle costituenti la fascia di rispetto dello stesso cimitero destinate all'ampliamento delle sue strutture e delle attrezzature complementari e alla salvaguardia igienico ambientale.

La zona di rispetto cimiteriale è regolamentata dall'art. 28 della legge 166/2002 "Edificabilità delle zone limitrofe ad aree cimiteriali" e dalla L.R. in materia riguardante la zona di rispetto cimiteriale.

3 – Pozzo

Si rimanda al Capo Vi – Condizioni per la salvaguardia idrologica e sismica.

4 – Reticolo idrico minore

Si rimanda allo studio specifico del reticolo idrico minore.

5 – Elettrodotta

Le distanze di rispetto per edifici di abitazione o per altra attività che comporti tempi di permanenza prolungata (oltre le 4 ore) devono garantire una esposizione inferiore o uguale a quella prevista dalle leggi vigenti,

6- Metanodotto

Le servitù trascritte con gli Enti preposti normano le fasce relative nel rispetto di tali condotti.

ART. 11 – AMBITI DI INTERESSE O DI RISCHIO ARCHEOLOGICO

La ricognizione archeologica del territorio e dei rischi che lo sviluppo urbanistico-edilizio del medesimo può comportare per la salvaguardia delle testimonianze sepolte del passato induce a ritenere meritevole di attenzione la potenzialità archeologica del territorio costituita sostanzialmente da due componenti fondamentali:

- ambiti costituiti da siti in cui è stata accertata la presenza di depositi di interesse archeologico,
- delimitazione di areali nei quali si ritiene altamente probabile la presenza di un insediamento diffuso di interesse archeologico.

In questi ambiti vi è:

- l'obbligo di preavviso alla Soprintendenza Archeologica da parte di soggetti sia pubblici che privati nel caso di interventi nel sottosuolo di qualsiasi natura, per profondità superiori ai 40 cm dal piano di campagna, eseguiti nel raggio di 100 m all'esterno del perimetro delle aree riconosciute di sicuro interesse archeologico.
- l'obbligo di preavviso alla Soprintendenza Archeologica di ogni intervento pubblico o privato, che comporti interventi di scavo, estensivi o lineari, oltre i 40 cm di profondità nelle aree degli abitati storici, così come delimitate nella cartografia del PGT.

PARTE II^ – LE ZONE E L'USO DEL SUOLO

TITOLO I – DISPOSIZIONI GENERALI

ART. 12 – SUDDIVISIONE IN ZONE OMOGENEE

Il Piano suddivide il territorio comunale in zone omogenee, di cui al D.M. 2.4.1968 n.1444, per le quali si dispongono modalità di intervento e parametri edilizi, secondo un progetto di conservazione, adeguamento e trasformazione dell'abitato.

A loro volta le zone omogenee si articolano per tipologie edilizie e per destinazioni, principali e complementari, e per prestazioni, secondo un progetto di funzionalità urbana.

I progetti di trasformazione del suolo debbono comunque rispettare le indicazioni delle tavole " Uso del suolo" e "modalità di intervento" del Piano delle Regole.

ART. 13 - VERIFICA DELL'IDONEITÀ DEI SUOLI NELL'AMBITO DI INTERVENTI DI TRASFORMAZIONE EDILIZIA E URBANISTICA

La documentazione progettuale da predisporre per la D.I.A. o per il permesso di costruire di interventi che comportino una trasformazione urbanistico-edilizia di ambiti a precedente destinazione produttiva deve essere integrata da una relazione tecnica a firma di tecnico abilitato, esplicitativa delle attività di indagine condotte al fine di verificare l'idoneità dei suoli all'edificazione prevista (caratterizzazione del suolo).

Nell'ambito degli interventi di riqualificazione e/o riconversione urbanistica, in modo particolare nel caso di aree industriali/produttive dismesse, infatti, la fase di screening ambientale rappresenta uno degli strumenti di base per fornire un quadro ambientale generale dell'area e per verificare l'idoneità del sito ad ospitare i nuovi interventi edificatori.

L'indagine deve essere finalizzata a raccogliere tutti gli elementi necessari e sufficienti al tecnico incaricato per dimostrare l'idoneità dei suoli ad ospitare le edificazioni previste.

La relazione tecnica dovrà conseguentemente ricomprendere gli esiti delle fasi di campionamento e analisi di un numero idoneo di campioni di terreno nonché il confronto dei valori acquisiti con le concentrazioni soglia di cui alla tab. 1 dell'all. 5 al Titolo V della Parte IV del D.Lgs 152/06 e s.m.i. (col. A: siti ad uso verde pubblico, privato e residenziale; col. B: siti ad uso commerciale e industriale), in relazione alla destinazione insediativa di progetto.

Utili linee-guida per la pianificazione e l'attuazione di tale indagine ambientale preliminare sono rappresentate dal Titolo V della Parte IV del D.Lgs 152/06 e s.m.i. e dall'ex D.M. 471/99 (es. criteri tecnici di cui all'allegato 2). I parametri chimici da valutare devono essere individuati, caso per caso, sulla base della storia del sito e delle attività ivi svolte nel tempo.

Qualora l'indagine accerti l'avvenuto superamento delle concentrazioni soglia anche per un solo parametro, dovranno essere attivate tutte le procedure amministrative e operative previste dalla normativa vigente in tema di "Bonifica di siti contaminati".

Restano comunque valide tutte le disposizioni normative vigenti in materia di "Gestione dei rifiuti e di bonifica dei siti inquinati", a cui si rimanda integralmente.

Il riutilizzo, sia in sito che altrove, di terre e rocce da scavo, deve essere esplicitamente autorizzato con le procedure previste dall'art. 186 del D.L.vo 152/2006.

TITOLO II – NORME PARTICOLARI

ART. 14 - INSEDIAMENTI COMMERCIALI

Gli insediamenti di edifici o complessi commerciali, direzionali, di attrezzature per servizi o per il tempo libero, sono ammessi solo previo studio che definisca:

- 1) gli spazi pedonali, porticati o meno, su cui si affacciano i locali di vendita, esercizi pubblici, banche, ecc.,
- 2) gli spazi pedonali a verde alberato attrezzato per il gioco ed il verde di arredo stradale ed urbano,
- 3) i collegamenti pedonali, alberati o meno, con i servizi pubblici, sia esistenti che previsti,
- 4) gli accessi carrai ed i parcheggi per i veicoli di rifornimento e per quelli dei clienti, separandoli e dosandoli opportunamente nel pieno rispetto degli standard urbanistici fissati dalle vigenti disposizioni normative o prescritti dal Comune in relazione alle particolari esigenze locali; in particolare, dovranno essere predisposti spazi a verde alberato, a parcheggio e servizi nella misura minima del 100% della somma delle superfici lorde di pavimento degli edifici previsti; almeno la metà di tali aree dovrà essere destinata a parcheggio di uso pubblico. La disposizione vale anche nel caso di ristrutturazioni, ove vi sia cambio d'uso con nuove destinazioni commerciali. In conformità a quanto previsto dalla L.R. 14/1999 e successive modifiche. Tale percentuale è aumentata al 150% per le medie strutture di vendita ed al 200% per le grandi strutture di vendita.
- 5) l'impegno a destinare all'uso pubblico gli spazi pedonali, a verde attrezzato od a parcheggio.

Le tipologie degli esercizi commerciali al dettaglio sono quelle individuate dall'articolo 4 del D.lgs 3.1.3.1998 n. 114:

- esercizio di vicinato: un esercizio avente superficie di vendita inferiore a 150 mq
- media struttura di vendita: un esercizio avente superficie di vendita compresa fra i 151 mq ed i 1.500 mq
- grande struttura di vendita: un esercizio avente superficie di vendita superiore a 1.500 mq.
- centro commerciale: una media o grande struttura di vendita nella quale più esercizi sono inseriti secondo le modalità previste dalle disposizioni di legge nazionali e regionali.

Ogni nuovo esercizio dovrà dotarsi di una apposita area a verde e parcheggio mt.2,5 x mt. 5 (questo pari almeno l'80%, di cui almeno la metà a raso) non inferiore:

- al 100% della superficie lorda di pavimento, per gli esercizi di vicinato;
- al 150% della superficie lorda di pavimento, per le medie strutture di vendita;
- al 200% della superficie lorda di pavimento, per le grandi strutture di vendita.

Discrezionalmente l'Amministrazione Comunale può accordare la monetizzazione di dette aree, ai sensi dell'art. 46 della L.R. 12/2005, in misura comunque non superiore al 50%, in modo che sia sempre garantito il reperimento della dotazione pubblica di parcheggi.

Per gli esercizi che hanno ad oggetto la vendita al dettaglio di merci ingombranti, non immediatamente amovibili ed a consegna differita (mobilifici, concessionarie di autoveicoli, legnami, materiali edili e simili) il conteggio della superficie di vendita avviene secondo le specifiche modalità stabilite dalle disposizioni regionali in materia. Per tali esercizi si applicano, agli effetti urbanistici, le disposizioni corrispondenti alla tipologia di cui al comma precedente, derivante dal computo della superficie di vendita secondo le modalità stabilite dalle disposizioni regionali in materia. Gli standard urbanistici sono calcolati sulla s.l.p.

E' ammesso l'esercizio dell'attività commerciale al dettaglio congiunta (nello stesso locale, con unica entrata e servizi comuni) con quella all'ingrosso, limitatamente ai casi indicati dalla legislazione regionale in materia. In tali casi si applicano gli standard urbanistici, suddividendo al 50% tra le due tipologie di vendita (ingrosso e dettaglio) la superficie lorda di pavimento. In caso di s.l.p. superiore ai 1.500 mq, l'attribuzione degli standard urbanistici verrà effettuata sulla base di apposita planimetria redatta dal promotore e accompagnata da relazione motivata e da atto unilaterale d'obbligo con impegno al mantenimento della organizzazione delle superfici.

La conclusione del procedimento di natura urbanistico/edilizia non può precedere le determinazioni sulle domande di cui all'articolo 8 e 9 (medie e grandi strutture di vendita) del Dlgs 114/98. Per determinazioni sulle domande si intende il rilascio dell'autorizzazione o un parere di autorizzabilità da parte del responsabile del competente servizio.

In caso di insediamenti sottoposti a Denuncia Inizio Attività (DIA) la comunicazione di apertura di esercizio di vicinato o la domanda di autorizzazione commerciale dovrà essere accompagnata da relazione tecnica asseverata di cui all'articolo 2 della legge 662/96 o dall'articolo 26 della legge 47/85.

L'ammissibilità degli esercizi commerciali nelle diverse zone urbanistiche è così articolata:

- a) nella zona "A" il commercio al dettaglio è ammissibile per le tipologie "esercizi di vicinato" e "medie strutture di vendita", facenti capo sia al settore alimentare che al settore non alimentare. Le nuove medie strutture di vendita possono essere ammesse nei limiti di una superficie di vendita unitaria massima di mq. 400 e solo all'interno di Piani di Recupero con studio preventivo sulla viabilità e sui parcheggi. Fanno eccezione i locali nei quali, alla data di adozione del presente PGT, siano già autorizzate medie strutture di vendita, nei quali è ammessa la prosecuzione dell'attività di vendita e la eventuale sostituzione della stessa. Tali dimensioni non sono superabili nemmeno in caso di ristrutturazione di esercizi esistenti, tranne che nei casi di esercizi già con dimensione superiore;
- b) nelle zone "B" i nuovi esercizi commerciali al dettaglio sono ammissibili, per le tipologie "esercizi di vicinato" e "medie strutture di vendita", facenti capo sia al settore alimentare che al settore non alimentare, fino ad una superficie di vendita unitaria massima di mq. 400. Ogni nuovo esercizio commerciale dovrà essere dotato di area per parcheggio di urbanizzazione primaria non inferiore all'80% della superficie utile di pavimento, reperibile fino ad un massimo del 30% anche ai piani interrati. Fanno eccezione i locali nei quali, alla data di adozione del presente PGT, siano già autorizzate medie strutture di vendita, nei quali è ammessa la prosecuzione dell'attività di vendita e la eventuale sostituzione della stessa.
- c) nelle zone "C" i nuovi esercizi commerciali al dettaglio sono ammissibili, per le tipologie "esercizi di vicinato" e "medie strutture di vendita", facenti capo sia al settore alimentare che al settore non alimentare, fino ad una superficie di vendita unitaria massima di mq. 400. Ogni nuovo esercizio commerciale dovrà essere dotato di area per parcheggio di urbanizzazione primaria non inferiore all'80% della superficie utile di pavimento, reperibile fino ad un massimo del 30% anche ai piani interrati. Fanno eccezione i locali nei quali, alla data di approvazione del presente PGT, siano già autorizzate medie strutture di vendita, nei quali è ammessa la prosecuzione dell'attività di vendita e la eventuale sostituzione della stessa.
- d) nelle zone "D" o nei Programmi Integrati di Intervento i nuovi esercizi commerciali al dettaglio, "esercizi di vicinato" e "medie strutture di vendita", facenti capo (sia al settore alimentare che) al settore non alimentare, non potranno avere una superficie di vendita superiore ai 1.500 mq. (limite massimo per la media struttura di vendita).

Le "medie strutture di vendita" già autorizzate alla data di entrata in vigore delle disposizioni del PGT potranno proseguire la loro attività, essere cedute a terzi oppure sostituite da altre attività facenti capo alla medesima tipologia ed al medesimo settore merceologico, anche se collocati in zone nelle quali tale tipologia non è più ammessa dal presente articolo. Tali esercizi potranno inoltre ampliarsi fino al limite edificatorio massimo previsto per l'edificio e, comunque, non oltre la soglia dimensionale prevista per la tipologia "media struttura di vendita" nella zona interessata (vedi precedente paragrafo).

ART. 15 - DISCOTECHHE E SALE DA BALLO, DI INTRATTENIMENTO MUSICALE E DANZANTE

Le discoteche, sale da ballo ed altre sale di spettacolo, ed i locali di ritrovo in genere che comunque possono richiamare notevole numero di utenti tale da creare affollamento, non sono ammesse nelle zone residenziali sia che si tratti di locali di nuova costruzione che di cambiamento di uso anche senza opere di locali esistenti.

Possono essere eventualmente ammesse anche in zona residenziale solo qualora si tratti di modeste dimensioni (aventi, cioè, una superficie netta di pavimento calpestabile non superiore a mq. 100 esclusi i locali e vani accessori (direzione, servizi igienici, ripostigli, ecc.), la cui superficie non dovrà essere superiore al 50% di quella precedente), ubicate in zone fornite di parcheggi e dotati di un idoneo sistema di isolamento, atto ad evitare emissioni rumorose e molestie.

In ogni caso, le discoteche, sale da ballo ed i locali di ritrovo in genere, dovranno essere dotate di un idoneo sistema di isolamento di tutte le pareti perimetrali, soffitti e pavimenti in modo da evitare emissioni rumorose e molestie verso l'esterno in locali confinanti, e dovranno essere dotate di parcheggi adeguati alla capienza delle sale.

Tali attività sono comunque ammesse esclusivamente nelle zone D, riservate all'insediamento di attività economiche, a condizione che siano svolte sotto forma di attività imprenditoriali aperte al pubblico: sotto il profilo urbanistico-edilizio i "circoli privati" che possano richiamare notevole affluenza di persone sono equiparati agli altri locali di ritrovo aperti al pubblico gestiti in forma imprenditoriale. Queste attività dovranno essere dotate di parcheggi adeguati alla capienza delle sale con una previsione minima di un posto macchina per ogni utente mt.2,5 x mt.5 e comunque non inferiore al 200% della S.L.P.

In ogni caso, le discoteche, sale da ballo, le altre sale di spettacolo ed i locali di ritrovo in genere che comunque possono richiamare notevole numero di utenti tale da creare affollamento dovranno essere dotate di un idoneo sistema di isolamento di tutte le pareti perimetrali, del soffitto e dei pavimenti, in modo da evitare emissioni rumorose e molestie verso l'esterno o verso locali confinanti, e dovranno essere dotate di parcheggi privati adeguati alla capienza delle sale.(vedi sopra)

In merito agli aspetti acustici, oltre a prescrivere quanto richiesto all'art. 35 "Aspetti ambientali di progetto" del capo VII delle presenti norme, si richiede al titolare dell'attività la certificazione del rispetto dei requisiti dettati dal DPCM 16.04.1999 n. 215 "Regolamento recante norme per la determinazione dei requisiti acustici delle sorgenti sonore nei luoghi di intrattenimento danzante e di pubblico spettacolo e nei pubblici esercizi" sulla base di idonea relazione tecnica predisposta e sottoscritta da tecnico competente nel campo dell'acustica ambientale ex. comma 6 art. 2 della L. 447/95 con riconoscimento Regionale.

ART. 16 – IMPIANTI DI DISTRIBUZIONE CARBURANTI

Non sono ammessi nuovi impianti su suolo pubblico (compresi i marciapiedi ed i percorsi pedonali), ne in zone classificate "A", "B", "C", "S.P." (salva esplicita previsione di piano particolareggiato) e nelle strade residenziali di quartiere.

L'impianto di nuove stazioni per distribuzione carburanti o di semplici distributori, è ammesso nella zone "D" e in via precaria in zona agricola anche se in fasce di rispetto stradale all'esterno del centro abitato esclusivamente su aree di adeguate dimensioni ed in posizione tale da non recare pregiudizio alla sicurezza della circolazione veicolare e pedonale, né da essere disdicevoli all'ambiente od all'estetica urbana.

Inoltre, possono essere ammessi in via precaria nuovi impianti anche nelle fasce di rispetto a lato delle strade e in zona agricola, all'esterno del centro abitato.

In tali casi gli impianti per distribuzione carburanti possono essere attrezzati con pensiline, impianti di lavaggio auto e servizi igienici.

Possono inoltre essere costruiti chioschi, officine per piccole riparazioni ed attività commerciali fino ad un massimo di mq. 200 di Slp. complessiva, con le seguenti prescrizioni:

H - Altezza massima: m. 5,00

DC - Distanza dai confini: minima m. 5,00

DS – Distanza dalle strade. arretramento minimo m. 10,00.

Sono vietate le abitazioni.

Tra impianti di distribuzione carburante situati lungo la stessa strada si dovrà osservare una distanza minima di mt. 1.000, nonché una distanza minima dagli incroci di mt. 150, ferma la osservanza delle norme del Ministero dell'Interno sulla sicurezza degli impianti di distribuzione di carburante.

Il titolo abilitativo all'installazione di impianti per la distribuzione di carburanti e per le relative costruzioni accessorie debbono considerarsi di natura precaria e possono essere revocate in ogni tempo per apprezzabili motivi di interesse pubblico.

Sono fatte salve le disposizioni contenute nel decreto legislativo 11.02.1998, n. 32 "Razionalizzazione del sistema di distribuzione dei carburanti, a norma dell'art. 4, comma 4, lettera c), della legge 15.03.1997, n. 59.

Le disposizioni di cui al presente articolo, non si applicano agli impianti di distributori di carburante ad uso privato che possono essere installati presso sedi di aziende private o nelle loro pertinenze nel rispetto delle disposizioni, delle caratteristiche e delle procedure previste dalle leggi vigenti..

ART. 17 – DEPOSITI ATTREZZI DA GIARDINO

Nei giardini di pertinenza degli edifici destinati anche parzialmente a residenza posti nel centro abitato, è sempre ammessa la realizzazione di depositi per attrezzi da giardino nella misura massima di 5 mq. di superficie coperta e con H media interna pari a 2,20 mt. nella misura di un deposito per ogni area di pertinenza dell'edificio principale all'atto di adozione del P.G.T., anche in deroga agli indici urbanistici ed edilizi di cui all'art. 3, mantenendo comunque una distanza minima di mt. 5,00 o inferiore se concordato con il confinante e una distanza minima di mt. 10 tra fabbricati Tali manufatti devono essere in legno e sono soggetti a comunicazione scritta al responsabile dell'Ufficio Tecnico.

ART. 18 - RECINZIONI DI AREE LIBERE

Tutti i lotti dovranno essere delimitati, nei tratti liberi, da costruzioni con recinzione di altezza non superiore a m. 2,50 costituita da strutture trasparenti (rete metallica, inferriata) e da muretto dell'altezza massima di m. 1,00 dal marciapiede o dal piano campagna.

Per costruzioni destinate ad usi particolari (attività produttive, ecc.) è consentita la recinzione a parete chiusa di altezza massima non superiore a m. 2,50 dal marciapiede o dal piano campagna, ad esclusione della porzione prospiciente spazi pubblici o strade, fatta salva la visibilità stradale.

Sono ammessi muri divisorii interni con altezza non superiore a m. 1,80 fino ad una distanza di m. 7.50 dal ciglio stradale.

Per la zona agricola valgono le prescrizioni previste all'art. 27.

ART. 19 – COSTRUZIONI A CONFINE

Per tutte le zone la distanza 0.00 degli edifici dai confini di proprietà deve intendersi possibile solo nel caso in cui tra i proprietari confinanti si stipuli una convenzione di addossamento delle costruzioni da trascrivere nei pubblici registri.

E' sempre possibile senza convenzione l'addossamento ad edifici o manufatti non finestrati preesistenti a confine.

CAPO II – IL TESSUTO URBANO CONSOLIDATO

TITOLO I – ZONA “A”

ART. 20 - NUCLEI ANTICHI

Il P.G.T. ed in particolare il Piano delle Regole identifica con la zona “A” i nuclei di formazione storica, individuati in base alla cartografia di prima levatura dell'I.G.M. e dei catasti storici, che hanno mantenuto sostanzialmente inalterati l'impianto storico e i caratteri architettonici e ambientali.

La delimitazione comprende, oltre ai fabbricati, gli spazi liberi, attualmente occupati da giardini, parchi, orti e broli che si possono considerare parte integrante degli insediamenti di antica formazione.

Nell'area perimetrata come zona “A” sono vietate nuove costruzioni su area inedificata, fatta eccezione per le aree sottoposte a piano attuativo o ad attrezzature pubbliche o private di uso pubblico.

Gli interventi ammessi devono conservare e ripristinare l'impianto storico urbano ed edilizio, con particolare riguardo a strade, passaggi, piazze, cortili e aree inedificate, che devono rimanere tali. Tutto ciò nel rispetto dei materiali e delle tecniche costruttive proprie della tradizione costruttiva locale, delle caratteristiche ambientali, architettoniche e decorative presenti, nonché delle volumetrie esistenti alla data di adozione del P.G.T. (ad esclusione delle eventuali superfetazioni da demolire), degli allineamenti stradali storici e delle tipologie edilizie di antica formazione.

Entro la zona "A", gli interventi autorizzati attraverso permesso di costruire singolo riguarderanno unicamente il patrimonio edilizio esistente, e saranno possibili soltanto entro i limiti e con il rispetto delle prescrizioni relative ad ogni edificio individuato nelle tavole di piano in base a specifiche categorie tipologiche ed alle modalità di intervento e agli elementi particolari da salvaguardare.

1 – Prescrizioni per migliorare la qualità degli interventi:

Prospetti:

- mantenimento della segnalazione dei diversi corpi di fabbrica quando evidenti;
- prima di ogni intervento valutare, tramite una lettura accurata del contesto, se il paramento murario attualmente a vista lo era anche in origine, al fine di evitare di massima lo scrosto di ulteriori porzioni di intonaci storici meritevoli di conservazione, in particolare per le categorie tipologiche a) e b);
- nel raccordo tra paramenti a vista e superfici intonacate evitare ritagli netti ed eccessivi aggetti delle superfici intonacate su quelle a vista;
- è consentita l'asportazione delle malte cementizie ove limitate ad aree circoscritte o in alternativa la velatura delle stesse con malta naturale analoga per composizione, colore, stesura agli intonaci storici circostanti per le categorie tipologiche a) e b);
- sui paramenti murari in pietra, in laterizio o in opera mista di nuova costruzione è prescritta in ogni caso l'intonacatura a raso sasso in malta non cementizia, evitando l'effetto di sottolineatura degli elementi;
- gli eventuali nuovi intonaci o integrazioni di intonaci storici esistenti devono essere realizzati secondo le tecniche originarie; nei casi più semplici si deve ricorrere all'intonaco civile con malta non cementizia ed alla tinteggiatura di tipo tradizionale e con colori idonei, con esclusione di prodotti sostitutivi degli intonaci a base di resine sintetiche. Prima dell'intervento si avrà cura di leggere, per la scelta del tipo e della colorazione, eventuali resti di trattamenti delle coloriture originarie che devono comunque essere salvaguardate;
- le santelle sia incastonate nei muri che isolate devono essere salvaguardate e restaurate,
- mantenimento a vista dei capochiave metallici e fori pontai;

- mantenimento di tutte le decorazioni architettoniche (cornici, decorazioni a graffito, incisione o affresco, fasce marcapiano, ecc.) e gli elementi architettonici (portali, banchine, cornici e mensole piccionaie, inferriate, serramenti lignei quando recuperabili, mantovane, aggetti dei balconi ecc.);
- conservazione del disegno della facciata con possibilità anche di tamponare aperture storiche chiaramente leggibili o di aprire aperture qualora tale intervento non alteri l'unità stilistica e formale del prospetto ad eccezione delle tipologie a) e b);
- le insegne pubblicitarie e commerciali devono essere compatibili con le caratteristiche storiche dei contesti edilizi ed urbanistici ed essere inseriti in modo omogeneo;
- i serramenti, le persiane e le ante dovranno essere realizzate in legno naturale o verniciato, potrà essere concesso l'uso di altri materiali purché si dimostri che non si altera la visione del prospetto;
- le modalità di adeguamento delle norme igienico-sanitarie devono essere valutate secondo i casi, anche individuando specifiche deroghe ma soprattutto consentendo le modifiche interne degli ambienti che comportano da parte dell'ASL, richieste di totale adeguamento degli indirizzi normati, anziché l'accettazione di situazioni di "miglioramento";
- le parabole non possono essere prospicienti le pubbliche vie e nei condomini dovranno essere centralizzate sulla copertura.

Apparati strutturali:

- è ammessa la demolizione di superfetazioni quando riconosciute come tali, quali ad esempio latrine ed aggetti pensili in genere, locali accessori realizzati con materiali costruttivi moderni (mattoni forati, prismi in calcestruzzo, ecc.);
- devono essere salvaguardati i portici individuati nella tav. n. 5, e possono essere eventualmente tamponati solo in parte con muratura e per il resto possono essere tamponati con elementi in ferro e vetro o legno e vetro lasciando leggibile l'orditura dei pilastri. Solo nei casi di dimostrata instabilità statica accertata è possibile la ricostruzione delle stesse strutture con dimensioni e materiali analoghi;
- devono essere salvaguardate tutte le strutture in muratura delle volte, i soffitti lignei e capriate quando in buono stato e comunque quando siano presenti decorazioni architettoniche. Qualora siano riconosciuti gravi motivi di degrado strutturale è consentita la ricostruzione secondo la tipologia ed i materiali originari o sostituzione con orizzontamenti di tipologia diversa;
- devono essere mantenute in gran parte le pareti portanti, sia perimetrali che interne originarie in modo da non mutare l'assetto statico dell'organismo architettonico.

Solai

Tranne che per le tipologie a) e b) vi è la possibilità di modificare le quote interne dei solai, pur di non far perdere il dato materico e non comportano demolizione di volti e non produca come diretta conseguenza lo stravolgimento dei fronti e/o delle coperture.

Sono al contrario previste ed incentivate tecniche quanto più reversibili di consolidamento, prevedendo sostituzioni parziali, affiancamenti in ferro o legno, evitando possibilmente l'impiego di solette collaboranti o cordoli in calcestruzzo armato, che inducano eccessiva rigidità e pesantezza ai sistemi strutturali storici.

Coperture:

- è obbligo il mantenimento dei profili e delle falde delle coperture storiche esistenti. Eventuale modifica è consentita solo in presenza di manomissioni recenti ed incongruenti con il contesto storico-architettonico circostante;
- il manto di copertura deve essere realizzato con coppi in cotto o dove già presenti in tegole;
- le sporgenze dei tetti dovranno essere realizzate con materiale tradizionale intonacate o in legno secondo la situazione preesistente;
- le grondaie devono essere in lamiera o in rame a sezione semicircolare; gli scarichi pluviali devono essere di norma esterni a sezione circolare;
- i comignoli devono essere conservati e consolidati nelle forme esistenti; è consentito il rifacimento in forma e materiali analoghi.

Interventi sugli spazi scoperti e norme particolari per le corti.

Tutti gli spazi liberi interni ed esterni di pertinenza degli edifici devono rimanere tali salvo specifiche indicazioni di Piano.

Le superfici di usura delle strade, piazze, vicoli, passaggi pedonali pubblici e privati dove esistenti in pietra, mattoni o acciottolati devono essere conservati anche in vista di eventuali ripristini.

La modifica di una pavimentazione o la nuova pavimentazione di un'area libera anche se di uso esclusivamente privato dovrà essere regolarmente autorizzata. Le tubazioni dell'acquedotto, le linee elettriche, telefoniche e simili e le apparecchiature complementari devono in caso di interventi di manutenzione e dove possibile essere sostituite con impianti interrati o incassati.

Nelle strutture murarie verticali di nuova costruzione devono essere predisposti gli accorgimenti tecnici idonei allo scopo.

Le cabine dei servizi tecnologici (locali caldaie, serbatoi e simili) devono essere interrate o completamente occultate alla vista.

Le zone a verde pubblico e attrezzato esistenti vanno conservate. Eventuali diradamenti, sfoltimenti e abbattimenti arborei saranno effettuati sentito l'Ufficio Competente.

Negli spazi a verde privati le alberature ad alto fusto esistenti vanno conservate e tutelate purché non costituiscano pericolo per la pubblica incolumità e nel caso di necessità sostituite con altre alberature analoghe.

Le corti sono costituite da spazi pubblici, privati o privati di uso pubblico che evidenziano i cortili caratteristici delle case a corte sia di tipo rurale che signorile. Le corti non possono essere frazionate con recinzioni fisse o in muratura.

Le eventuali alberature di alto fusto devono essere salvaguardate.

E' possibile la pavimentazione delle corti con materiali di tipo tradizionale (acciottolato, cubetti, lastre di arenaria o altre pietre in lastre).

Non è ammessa l'occupazione del sottosuolo salvo che per la collocazione di caldaie per il riscaldamento in ottemperanza alle norme antincendio.

Non è ammessa la costruzione di piscine nelle corti, mentre sono ammesse nei giardini e nei broli.

E' possibile un intervento unitario per la realizzazione di parcheggi sotterranei esclusivamente nell'ambito di un Piano di recupero purché le rampe di discesa ai box interrati non occupino lo spazio della corte.

Norme per i muri storici di recinzione.

I muri individuati nella cartografia nella tavola n. 5 o comunque storici in quanto esistenti prima del 1930, devono essere salvaguardati nella loro continuità e altezza, è consentita la manutenzione ed il rifacimento in caso di crollo con tecniche costruttive e materiali analoghi.

E' consentita la demolizione parziale per una larghezza massima di m. 5,00 solo per la realizzazione di accessi carrai e pedonali laddove non vi sia altra possibilità di accesso. Le nuove aperture devono essere realizzate in modo coerente con il paramento murario esistente e previo progetto esecutivo.

Sottotetti.

E' ammesso il recupero dei sottotetti a scopo residenziale, nel rispetto delle previsioni della l.r. 12/2005 e successive modificazioni fino ad una h max di mt. 9,50. Per gli edifici soggetti a restauro e risanamento conservativo l'altezza massima ammissibile coincide con le altezze esistenti e non sono ammessi sovralti.

In caso di recupero di sottotetti esistenti, la formazione di nuove aperture nelle coperture può comportare lo snaturamento in rapporto alla percezione dell'edificato storico. Devono essere pertanto evitate e disincentivate le aperture di tasche con terrazze, si ritiene preferibile la realizzazione di un numero estremamente limitato di abbaini o velux (nelle forme che la tradizione costruttiva locale ci ha tramandato) preferibilmente sulle falde verso i cortili, salvaguardando gli affacci su strada e altri ambiti "pubblici", ovvero attuando sistemi di mascheramento e mitigazione.

Posti macchina

Nella zona "A", in considerazione del suo particolare valore storico ed ambientale, le disposizioni della Legge 122/1989 sono soggette alle limitazioni del presente articolo. Gli interventi attuati mediante Piano di recupero devono prevedere la localizzazione al piano terra dei fabbricati di spazi al coperto per ricoveri di autovetture e motocicli in ragione di almeno un posto macchina per unità abitativa compatibilmente con le caratteristiche storico-formali del complesso architettonico e comunque mai inferiore ad 1 mq. ogni 10 mc. di costruzione.

E' possibile un intervento unitario per la realizzazione di parcheggi sotterranei nell'ambito di un Piano di recupero.

Nei fabbricati dove è ammessa la ristrutturazione edilizia possono essere realizzati portici per ricovero autovetture a falda unica con pendenza massima del 30%, H max mt. 2,40 misurata all'intradosso del solaio nel punto più basso e nel limite di 1 posto auto per ogni alloggio che ne sia sprovvisto, purché non esistano fabbricati rustici o accessori da adibire allo scopo. Tali costruzioni dovranno essere possibilmente accorpate ad edifici esistenti e potranno essere realizzate anche a confine (in tal caso previo accordo con il confinante) purché venga mantenuta una distanza non inferiore a mt. 3 dagli altri fabbricati esistenti. Tali costruzioni non concorrono al calcolo della Slp.

Superfetazioni

Le superfetazioni quali ad esempio latrine ed oggetti pensili in genere, locali accessori, portici e tettoie realizzati con materiali costruttivi moderni (mattoni forati, prismi in calcestruzzo, ecc.) o precari (piantini in ferro o legno sottodimensionati, coperture in lastra), quando riconosciute come tali, vanno demolite.

2 – Categorie tipologiche

a) Chiese

Sono gli edifici che rivestono una elevata importanza monumentale per il loro valore storico e formale e sono costituiti dalle chiese ed eventuali annessi.

b) Case padronali

Sono edifici caratterizzati da dimensioni emergenti rispetto agli altri edifici residenziali, dalla presenza di elementi decorativi in facciata (pietre lavorate, balconi, portali, statue, inferriate, dipinti, ecc.), da porticati, loggiati e scaloni e dalla presenza di un cortile o giardino privato.

Rivestono un particolare valore storico ed architettonico in quanto testimonianza di una qualità dell'abitare tipica dei secoli passati.

Si tratta di edifici in cui sono inseriti corpi di fabbrica di epoca compresa fra il XVI e XIX secolo.

b,) Rustici di case padronali

Sono i corpi di fabbrica che fanno parte del complesso residenziale padronale e che hanno svolto funzioni accessorie e di servizio alla residenza principale.

c) Case a corte e rustici di case a corte

Sono le abitazioni di epoche diverse, generalmente plurifamiliari, articolate intorno ad una corte e con uno o più fronti esterni disposti su strada.

Costituiscono il tipo di edilizia a scala urbana della tipologia a corte chiusa della cascina agricola.

Elementi principali caratterizzanti: articolazione del fabbricato (talvolta tre piani) con corpi a L e a C ed a corte chiusa, con accessi alla corte attraverso portoni carrabili.

La corte di dimensioni variabili, è lo spazio di uso collettivo dei residenti, utilizzato come area per le attività all'aperto.

d) Altre tipologie

Sono costituite da edifici non sempre classificabili tipologicamente, ma che fanno parte integrante dell'immagine urbana per il loro valore ambientale.

e) Edilizia contemporanea

Si tratta di fabbricati che nel corso degli anni hanno subito interventi di ristrutturazione che hanno alterato gravemente l'originaria struttura o edifici nuovi sorti prevalentemente dopo il 1945.

f) Fabbricati per attività produttive

Sono fabbricati di una certa dimensione che sono stati costruiti per fini produttivi e che si sono frapposti nel tessuto storico.

g) Corpi accessori

Sono corpi di fabbrica adibiti a tettoie, box, ricoveri autovetture e motocicli, lavanderie, cantinole, locali caldaia, ecc.

3 – Destinazioni d'uso

Salvo esplicite esclusioni, al fine di garantire un'adeguata articolazione funzionale del tessuto urbano, con riferimento al precedente art. 7, sono di norma ammesse per aree ed edifici, compatibilmente con la tipologia dell'edificio e della relazione di questo con gli spazi esterni le seguenti destinazioni d'uso:

- 1 - Residenziale;
- 2 - Artigianato di servizio alla residenza
- 3 – Commerciale (vedi art. 14)
 - a) - esercizi di vicinato;
 - b) – medie strutture di vendita
 - e) - attività di ristorazione, bar.
- 6 - Terziaria
- 7 - Ricettiva - alberghiera
- 8) Attività private di servizio sociale, culturale, sanitario, assistenziale e sportivo:
 - b) associazioni politiche, sportive, ricreative;
 - c) poliambulatori, centri di analisi e diagnosi, centri di assistenza specialistica,
 - d) centri e comunità assistenziali, case di cura o di riposo;
 - e) scuole private;
 - f) biblioteche, musei, locali per esposizioni e convegni;
 - g) attività scientifiche di ricerca.
- 10 – Attività collettive pubbliche o di interesse comune.

Le destinazioni non contemplate tra quelle ammissibili sono da intendersi come non ammissibili.

Gli edifici monumentali ed ecclesiastici facenti parte delle categorie a) e b), qualora si richieda un mutamento della destinazione tradizionale, possono essere convertiti per attività culturali, didattiche, musei o servizi di interesse pubblico che risultino compatibili con l'impianto architettonico e urbanistico.

Per i corpi accessori è confermata la destinazione di accessorio.

Onde garantire la preminente caratteristica residenziale, le funzioni complementari alla residenza, relative alle attività artigianali di servizio alla residenza, alle attività direzionali, sono ammissibili nella misura massima del 50% della SIp dell'immobile interessato dall'intervento con un massimo di mq. 300 di SIp, fatte salve le attività esistenti all'adozione del P.G.T., anche se superano tali limiti.

Le attività artigianali di servizio alla residenza dovranno dimostrare di non essere moleste o pericolose per il vicinato sia dal punto di vista delle emissioni in atmosfera e/o nelle acque, sia dal punto di vista dell'emissione di rumori sia diretti che indotti.

4. Modalità di intervento

Le modalità di intervento nella zona "A" tengono conto delle definizioni dell'art. 3 del D.P.R. 380 e della L.R. 12/2005 e successive modifiche con le seguenti ulteriori precisazioni conformate dalle categorie tipologiche e dagli elementi particolari e specifici delle singole unità immobiliari, al fine di ottenere un recupero nella salvaguardia degli aspetti storici, ambientali paesistici e nell'ottimizzazione del riutilizzo dei volumi esistenti.

Con permesso di costruire singolo sono ammessi i seguenti interventi, con riferimento alle tavole delle modalità di intervento:

1. Restauro

Si applica a edifici che hanno assunto rilevante importanza per il loro valore storico e formale.

Per gli edifici soggetti a vincolo in base al D.Lgs. n. 42/2004 (Codice Urbani) è obbligatoria l'autorizzazione ed il controllo della competente Soprintendenza ai Beni Architettonici ed Ambientali, con riferimento alla definizione di restauro prevista dall'art. 29, comma 4) dello stesso decreto.

Si prescrive in ogni caso, la conservazione del sistema distributivo e delle strutture, degli elementi decorativi originali, l'eliminazione delle superfetazioni e delle aggiunte quando non rivestano interesse ai fini della storia dell'edificio, la conservazione di tutti gli elementi architettonici e decorativi di interesse storico o artistico, anche se di provenienza incerta o non direttamente legati alla storia dell'edificio.

E' consentito l'inserimento degli impianti tecnologici ed igienici essenziali, nel rispetto delle norme di cui ai precedenti commi.

Sono assoggettati a questa modalità di intervento le chiese e le strutture annesse e gli edifici vincolati in base al D.Lgs. n. 42/2004.

2. Risanamento conservativo

Il risanamento conservativo è un intervento volto a conservare e recuperare l'organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso (murature principali, orizzontamenti, volti e colonne in pietra, partiture di facciata, elementi di collegamento verticale, porticati, loggiati), ne consentano destinazioni d'uso con essi compatibili.

Esso comprende il consolidamento, il ripristino e il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso e l'eliminazione di elementi estranei all'organismo edilizio.

Potranno essere mantenute le tamponature esistenti se riconducibili a tipologie storiche.

Per le facciate principali su via pubblica è obbligatoria la conservazione delle aperture originali, il ripristino di quelle manomesse o murate, nonché il mantenimento delle volumetrie esistenti.

Il trattamento superficiale esterno di queste facciate dovrà essere unitario e concordato preventivamente con l'Ufficio tecnico comunale.

Si precisa inoltre che:

per consolidamento devono intendersi quei lavori che, conservando il sistema statico dell'organismo, ne consentano la sopravvivenza senza sostituzione di elementi.

In particolare, costituiscono interventi di consolidamento, le opere di sottomurazione, la posa di tiranti e contrafforti, le riprese di muratura e tutte le opere che rafforzino gli elementi strutturali;

per rinnovo devono intendersi le sostituzioni degli elementi con altri di forma, natura e tecnologia anche diversi da quelli originari, purché congruenti con il carattere degli edifici e l'inserimento degli impianti e dei servizi necessari per sopperire alle carenze funzionali degli edifici.

Gli interventi sull'esistente dovranno avvenire nel rispetto dell'impostazione costruttiva originaria dell'edificio e far sì che questa, nell'ambito delle modifiche distributive apportate, sia costantemente leggibile.

Gli interventi possono essere finalizzati anche alla modificazione della destinazione d'uso degli edifici purché la nuova destinazione sia compatibile con il mantenimento dei caratteri tipologici formali e strutturali dell'organismo edilizio.

In particolare sono consentiti i seguenti interventi:

- a) il rinnovo delle strutture orizzontali (solai) solo nei casi di provata necessità e quando non riguardino volti esistenti, senza alterazioni sostanziali di quote rispetto alle precedenti, con altre di forma, natura e tecnologia anche diverse da quelle originarie purché congruenti con il carattere degli edifici, quando non comportino la rottura di strutture di pregio architettonico (volte, soffitti decorati, ecc.); con la possibilità di spostare l'ultimo solaio orizzontale al fine di un recupero abitativo del sottotetto, purché non interferisca con le finestre sottostanti,
- b) eliminazione di pareti non portanti;
- c) mantenimento delle pareti portanti originarie con la possibilità di formare aperture di larghezza non superiore a 1,50 m. per la comunicazione tra locali contigui fatta salva l'integrità di eventuali pitture murali o intonaci storici di particolare pregio;
- d) mantenimento delle aperture storiche originarie e ripristino delle luci manomesse o murate da interventi recenti, è vietata l'aggiunta sui prospetti di sporti, balconi, tettoie, ecc.;
- e) consolidamento e rinnovo delle coperture con mantenimento del disegno originario;

- f) l'apertura di finestre sugli spazi interni ed esterni limitatamente all'ottenimento del rapporto aeroilluminante; le nuove aperture dovranno uniformarsi per dimensione, rapporti compositivi e materiali impiegati ai tipi preesistenti nel sistema della cortina stradale al fine di ottenere la massima integrazione ambientale;
- g) l'inserimento di nuovi collegamenti verticali, strettamente necessari ad accedere ai piani superiori puntando a non alterare strutture di pregio architettonico in ambienti significativi (locali voltati, soffitti lignei, ecc.). Tali collegamenti devono essere realizzati all'interno dell'edificio;
- h) per i corpi edilizi rustici tutt'ora destinati ad attività agricole (stalle e fienili, ecc.) o in disuso è ammesso il tamponamento lasciando in evidenza la partitura dei pilastri ed è ammesso l'adeguamento funzionale con mutamento della destinazione d'uso.

3. Ristrutturazione edilizia con il mantenimento dei profili e delle strutture .

Per questo tipo di intervento, mantenendo la tipologia, si prescrive di:

- non alterare i profili esistenti e rispettare la sagoma planialtimetrica e volumetrica dell'edificio esistente,
- conservare gli elementi architettonici originari superstiti.

In ogni caso questo tipo di intervento non potrà consentire la demolizione e ricostruzione anche con la stessa sagoma del fabbricato.

Oltre a quanto previsto nelle prescrizioni del restauro e risanamento conservativo sono ammessi:

- a) la sostituzione di strutture orizzontali degradate con mantenimento di massima delle quote esistenti con l'esclusione dell'ultima soletta che potrà essere abbassata purché non interferisca con le finestre sottostanti al fine di un recupero abitativo del sottotetto,
- b) il recupero a residenza dei volumi esistenti anche con il tamponamento di parti interne alla casa a corte attualmente destinate a fienili o in disuso e non interessanti portici o logge individuati nelle tavole degli elementi particolari,
- c) la costruzione di ballatoi e di logge nelle posizioni tipologicamente compatibili, utilizzando materiali tradizionali o, in alternativa, strutture portanti in ferro, con ringhiere e parapetti in legno o in ferro;
- d) la costruzione di scale esterne di accesso ai ballatoi e alle logge nelle posizioni tipologicamente compatibili, utilizzando materiali tradizionali o, in alternativa, strutture portanti in ferro, con ringhiere e parapetti in legno o in ferro;
- e) In caso di recupero di sottotetti esistenti, la formazione di nuove aperture nelle coperture può comportare lo snaturamento in rapporto alla percezione dell'edificato storico. Devono essere pertanto evitate e disincentivate le aperture di tasche con terrazze, si ritiene preferibile la realizzazione di un numero estremamente limitato di abbaini o velux (nelle forme che la tradizione costruttiva locale ci ha tramandato) preferibilmente sulle falde verso i cortili, salvaguardando gli affacci su strada e altri ambiti "pubblici", ovvero attuando sistemi di mascheramento e mitigazione.
- f) per i corpi edilizi rustici tutt'ora destinati ad attività agricole (stalle e fienili, ecc.) o in disuso, è ammesso il tamponamento parziale o totale delle parti aperte o porticate, conseguentemente ad interventi di adeguamento funzionale con mutamento della destinazione d'uso; il tamponamento dovrà lasciare in evidenza la partitura dei pilastri facenti parte dei porticati rurali (barchesse, ecc.); le nuove aperture devono avere forme rettangolari, compatibili con quelle tradizionali.

Gli interventi che prevedono un cambiamento d'uso devono innanzi tutto prevedere, ai piani terra, ricoveri per autovetture o posti macchina al fine di raggiungere lo standard di legge di 1mq/10 mc. di costruzione riferito all'intera proprietà di cui i rustici fanno parte alla data di adozione del P.G.T.

4. Ristrutturazione edilizia con il mantenimento dei profili.

Per questo tipo di intervento, mantenendo la tipologia, si prescrive di:

- non alterare di massima i profili esistenti e rispettare di massima la sagoma volumetrica dell'edificio esistente,
- conservare gli elementi architettonici originari superstiti.

In ogni caso questo tipo di intervento non potrà consentire la demolizione e ricostruzione del fabbricato.

Per le altre prescrizioni vedi ristrutturazione edilizia con il mantenimento dei profili e delle strutture.

5. Ristrutturazione edilizia

Comprende le opere rivolte alla trasformazione degli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente.

Le demolizioni e ricostruzioni eccedenti il 50% del volume dell'immobile interessato dall'intervento e/o le trasposizioni di volume maggiori del 30% sono ammesse solo con piano di recupero.

Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti. Nell'ambito degli interventi di ristrutturazione edilizia sono ricompresi anche quelli consistenti nella demolizione e ricostruzione parziale o totale nel rispetto della volumetria e della sagoma preesistente fatte salve le sole innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica (secondo la definizione legale desumibile dal combinato disposto dell'art. 3 comma 1 lettera d) del D.P.R. n. 380/2001 e dell'art. 27 comma 1 lettera d) della L.R. n°12/2005).

I fabbricati per attività produttive sono soggetti all'ordinaria e straordinaria manutenzione.

Con P.P. o P.R. sono ammesse la ristrutturazione edilizia e la ristrutturazione urbanistica nei limiti dei volumi esistenti, con l'obbligo di coprire i 2/3 della superficie coperta esistente e non superare l'altezza di mt. 9,50.

Dovranno essere rispettati gli artt. 7-8-9 del D.M. 2/4/68 n. 1444.

6. Ristrutturazione edilizia senza cambiamento d'uso

Questa modalità di intervento riguarda i corpi edilizi accessori (quali tettoie, box, ricoveri autovetture e motocicli) che possono essere ristrutturati con permesso di costruire, ma devono mantenere la destinazione in atto.

7. Ristrutturazione urbanistica

E' un insieme sistematico di interventi edilizi rivolti a sostituire l'esistente tessuto urbanistico-edilizio con altro diverso anche con la modificazione del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale.

Gli interventi sono subordinati alla redazione di un Piano Particolareggiato o di un Piano di recupero di cui alla Legge n. 457 del 5/08/78.

8. Piani Particolareggiati o Piani di Recupero

Ai sensi dell'art. 27 della Legge 5/8/1978 n. 457 possono essere individuati anche successivamente all'approvazione del P.G.T. all'interno della zona "A" comparti oggetto di recupero del patrimonio edilizio ed urbanistico esistente, ove si rendano necessari interventi rivolti alla conservazione, al risanamento, alla ricostruzione ed alla migliore utilizzazione del patrimonio stesso, anche in relazione ad esigenze di pubblico interesse.

Queste individuazioni di P.P. o P.R. potranno essere effettuate per iniziativa pubblica con successive deliberazioni consiliari.

Negli immobili assoggettati a Piano Particolareggiato o di Recupero, fino alla adozione del piano stesso, sono ammessi soltanto interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria e ristrutturazione che riguardino esclusivamente opere interne a singole unità immobiliari, con mantenimento delle destinazioni d'uso esistenti.

All'interno del piano di recupero o P.P. sono consentite traslazioni di volumi esistenti con conseguenti modifiche planivolumetriche degli edifici per adeguarli all'uso e per uniformare i fronti in relazione ad esigenze di ordine urbanistico e di compatibilità con il contesto edilizio storico.

Per i corpi accessori nel caso di piano particolareggiato o di piano di recupero esteso all'unità di cui fanno parte è possibile la demolizione e ricostruzione con diversa collocazione, oltre al loro recupero come volumi anche residenziali.

9. Piani di recupero convenzionati

Per i Piani attuativi già approvati e convenzionati alla data di adozione del PGT continuerà ad applicarsi la disciplina del Piano Attuativo già convenzionato fino a che non sia eventualmente richiesta una vera e propria variante del P.A.; la eventuale domanda di variante al P.A. dovrà essere considerata ed esaminata alla stregua della nuova disciplina di P.G.T.

ART. 21 - ATTIVITA' EDILIZIA NEI NUCLEI ANTICHI

Modalità di presentazione dei progetti.

Tutte le domande di intervento edilizio dovranno essere documentate con:

- 1) rilievo quotato dello stato di fatto nella scala 1/50 o 1/100 (piante, prospetti interni ed esterni e sezioni in numero sufficiente per individuare esattamente l'edificio e scala 1/20 eventuali particolari architettonici costruttivi),
- 2) sezioni schematiche trasversali alle sedi stradali e profilo altimetrico longitudinale del fronte stradale esteso ai fabbricati adiacenti nella scala 1/200 compiutamente quotato,
- 3) rilievo del verde (con indicazione delle essenze e relative dimensioni) e di ogni elemento esterno qualificante (muri, esedre, fontane, dislivelli, pavimentazioni),
- 4) dati stereometrici relativi allo stato di fatto e di progetto,
- 5) documentazione fotografica dello stato di fatto esterno, interno, particolari significativi,
- 6) eventuale documentazione storica e storiografica con planimetrie, stampe, rilievi antichi, (litografie) per gli edifici sottoposti a vincolo monumentale,
- 7) rilievo o descrizione delle finiture esterne ed interne (infissi, ringhiere, gradini, davanzali, pavimenti, tipi e colori dei rivestimenti esterni e delle tinteggiature, ecc.),
- 8) progetto esecutivo in scala 1/50 con piante, sezioni, prospetti, compiutamente quotati e con l'ubicazione in colore giallo delle demolizioni e rosso delle nuove opere,
- 9) relazione con le indicazioni delle operazioni che si intendono fare a livello di restauro, risanamento conservativo, ristrutturazione, consolidamento, destinazione d'uso dei vari piani,
- 10) fotografie o rilievo delle facciate attigue nel caso di nuove aperture su fronti stradali.
- 11) tabella dei rapporti aeroilluminanti dei locali oggetto di intervento e di quelli i cui rapporti possano essere modificati dall'intervento stesso.

In queste zone le ristrutturazioni, gli ampliamenti di immobili esistenti o le nuove costruzioni vengono sottoposti alla determinazione del grado di incidenza paesistica del progetto ai sensi del D.G.R. n. 7/11045 del 8/11/2002.

TITOLO II – EDILIZIA RESIDENZIALE CONTEMPORANEA

ART. 22 – ZONA “B” – RESIDENZIALE CONSOLIDATA E DI COMPLETAMENTO

Il P.G.T. ed in particolare il Piano delle Regole identifica con la zona B il tessuto prevalentemente residenziale esistente e di completamento non storico

Questa zona si caratterizza per la presenza di varie tipologie edilizie contemporanee.

1 – Destinazioni d'uso

a) Salvo esplicite esclusioni disposte per le zone, al fine di garantire un'adeguata articolazione funzionale del tessuto urbano, con riferimento al precedente art. 7, sono di norma classificate destinazioni d'uso principali di aree ed edifici le seguenti destinazioni:

1 - Residenziale;

2 - Artigianato di servizio alla residenza

3 – Commerciale (vedi art. 14)

a) Esercizi di vicinato

b) Medie strutture di vendita

e) Attività di ristorazione, bar;

6 - Terziaria

7 - Ricettiva - alberghiera

8 - Attività private di servizio sociale, culturale, sanitario, assistenziale e sportivo:

b) associazioni politiche, sportive, ricreative;

c) poliambulatori, centri di analisi e diagnosi, centri di assistenza specialistica;

d) centri e comunità assistenziali, case di cura o di riposo;

e) scuole private;

f) biblioteche, musei, locali per esposizioni e convegni;

g) attività scientifiche di ricerca.

Onde garantire la preminente caratteristica residenziale, le destinazioni d'uso 2 - 3 - 6 – 8 per le tipologie previste sono ammissibili nella misura massima del 30% della SIp prevista per ogni singolo lotto o immobile di proprietà all'atto di adozione del P.G.T.

Le destinazioni non contemplate tra quelle ammissibili sono da intendersi come non ammissibili.

2 – Tipologie edilizie

La zona “B” è costituita da edifici contraddistinti da diverse tipologie contemporanee così classificate:

a) **edifici plurifamiliari con giardino:** sono immobili su singoli lotti che possono avere o prevedere al massimo quattro (4) unità familiari

b) **edifici a schiera:** sono immobili costituiti dalla ripetizione in addossamento di moduli residenziali comunque disposti (lineare, ad elle, etc.) con giardino di pertinenza

c) **edifici a palazzina:** sono immobili costituiti da edifici plurifamiliari di forma regolare rettangolare con tipologia e pertinenze condominiali

d) **edifici a corte:** sono immobili costituiti da schiere e da palazzine con giardino sia di pertinenza che condominiali

e) **edifici complessi:** sono immobili costituiti da edifici plurifamiliari di forma articolata e con destinazioni miste

f) **edifici con altre tipologie:** sono immobili di forma e destinazioni diverse che non sono individuabili con le tipologie usuali; possono essere uni e plurifamiliari

g) **fabbricati per attività produttive:** sono immobili di una certa dimensione che sono stati costruiti per fini produttivi e che sono adibiti a magazzini e ad attività produttive.

h) **accessori:** sono corpi di fabbrica adibiti a tettoie, box, ricovero autovetture e motocicli, lavanderie, cantine, locali caldaie, etc.

3 - Modalità di intervento

In tale zona sono ammessi tutti gli interventi previsti dall'art. 4 con riferimento alle destinazioni d'uso ammesse.

UF – Indice di utilizzazione fondiaria: 0,50 mq/mq.. è comunque possibile utilizzare l'U.F. esistente, se superiore.

Le ristrutturazioni, le demolizioni e ricostruzioni di tipologie a) , b) sono consentite solo con la riconferma della tipologia esistente; per tipologie esistenti c), d) , e), f), g) sono ammesse tutte le tipologie residenziali.

I lotti liberi prevedono le tipologie a), b) , c) , d), e) ed f).

RC – Rapporto di copertura: max 50% del lotto edificabile all'adozione del P.G.T.

H – Altezza: max mt. 10,50 con massimo tre piani fuori terra nel rispetto dei disposti di cui all'art. 8 del D.M. 2/4/68 n. 1444.

DS – Distanza dalle strade: arretramento minimo dovrà essere uguale a H/2 e mai inferiore a mt. 5,00 – potrà tuttavia essere consentito il mantenimento di allineamenti di edifici preesistenti nei lotti adiacenti.

DC – Distanza dai confini: mt. 5,00, oppure zero nel caso di costruzione in aderenza con fabbricato preesistente con testata cieca.

DF – Distacco fra edifici: è ammessa la costruzione in aderenza fra pareti a testata cieca. Nel caso di ampliamento di fabbricati esistenti è consentito l'allineamento purché la distanza dai confini sia di minimo mt. 5,00. In ogni caso il distacco tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti non può essere inferiore all'altezza della parete più alta e mai inferiore a mt. 10,00.

E' ammesso costruire garage a confine nel caso esistano già costruzioni attigue a confine in modo da attuare l'edificazione in aderenza, o nel caso due confinanti facciano domanda con convenzione di aderenza con altezza massima misurata all'intradosso della soletta di m. 2.40 per una superficie utile max di mq. 20 per alloggio, qualora l'alloggio alla data di adozione del P.G.T. ne sia sprovvisto.

Nell'edificazione di tali costruzioni accessorie devono osservarsi gli indici RC e UF della zona.

Le sopraelevazioni sono consentite non superando l'altezza massima di zona e con il mantenimento della massima superficie coperta del fabbricato interessato dalla sopraelevazione, purché il distacco fra gli edifici non sia inferiore all'altezza totale dell'edificio sopraelevato e comunque non inferiore a quanto stabilito dal D.M. 2/4/1968.

RP – Rapporto di permeabilità: minimo 35% - SP/SF ammissibile.

Qualora gli edifici siano oggetto di interventi di ristrutturazione, demolizione e ricostruzione o nuova costruzione in lotti liberi, questi sono ammessi con le modalità previste all'art. 6 delle presenti norme.

Accessori: per questi manufatti sono sempre ammessi gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria. Nel caso di ristrutturazione o demolizione e ricostruzione, il progetto dovrà offrire una maggior coerenza con il contesto nel limite dei volumi esistenti.

E' ammessa la realizzazione di pergolati (consistenti in grigliati di legno o acciaio, poggianti su pilastri in legno o acciaio) a sostegno di rampicanti, solo se privi di copertura fissa impermeabile, per una superficie massima (intesa come proiezione in pianta della struttura orizzontale) di mq. 20,00, sempre nel rispetto delle distanze prescritte dal Codice Civile.(osserv. n. 7)

I fabbricati per attività produttive o i magazzini sono soggetti all'ordinaria e straordinaria manutenzione.

La ristrutturazione, la demolizione e ricostruzione e la ristrutturazione urbanistica sono ammesse con P.P. o P.R. I nuovi immobili non possono superare H max mt. 10,50 e dovranno essere ceduti

o monetizzati gli standard pari a 26,5 mq/ab.; per gli altri indici e parametri valgono le norme della zona "B".

ART. 23 – ZONA "C" – RESIDENZIALE DI ESPANSIONE IN ATTO

Sono le zone residenziali i cui piani di lottizzazione sono stati presentati o già convenzionati e in corso di realizzazione. In tali zone gli interventi sono regolati dai piani attuativi approvati. Per le destinazioni d'uso valgono le disposizioni stabilite per le zone "B" e le norme speciali per gli insediamenti commerciali (art. 14).

E' ammessa la realizzazione di pergolati (consistenti in grigliati di legno o acciaio, poggiati su pilastri in legno o acciaio) a sostegno di rampicanti, solo se privi di copertura fissa impermeabile, per una superficie massima (intesa come proiezione in pianta della struttura orizzontale) di mq. 20,00, sempre nel rispetto delle distanze prescritte dal Codice Civile.(osservaz. n. 7)

Una volta ultimati gli interventi previsti dal piano attuativo approvato o scaduto il termine di validità della convenzione urbanistica, troveranno applicazione le norme della zona "B".

ART. 24 – PROGRAMMA INTEGRATO DI INTERVENTO IN ATTO

E' una zona residenziale già convenzionata ed in corso di realizzazione che segue gli indici ed i parametri previsti nella convenzione stipulata.

A realizzazioni avvenute e a convenzione scaduta, valgono comunque gli indici e parametri previsti dalla convenzione.

ART. 25 – ZONA A VERDE PRIVATO

E' una zona costituita da aree verdi, anche di pertinenza di fabbricati esistenti, a destinazione di giardino, orto, parco privato, porzioni di brolo.

Per la presenza di architetture vegetali, per la morfologia del terreno, per il contesto di aree verdi di filtro nell'abitato urbano, costituisce una valenza ambientale da mantenere.

E' vietata ogni forma di edificazione con l'esclusione di attrezzature ad uso esclusivamente privato legate alle attività sportive ed al tempo libero (piscina, tennis, servizi, ecc.)

E' obbligatorio il mantenimento e la manutenzione delle architetture vegetali. Sono consentiti limitati movimenti di terra legati alla sistemazione agraria e produttiva del sito.

Dovranno essere rispettate le alberature di alto fusto esistenti o adeguatamente sostituite.

Disposizioni particolari

E' possibile sul mapp. n. 190 del fg. 3, la realizzazione di una Slp di mq. 200 residenziale al servizio dell'attività attigua.

Per altri indici e parametri vedi zona "B"

TITOLO III – EDILIZIA PRODUTTIVA

ART. 26 – ZONE “D”

Il P.G.T. identifica con le zone “D” le aree destinate alle attività produttive intendendosi per tali tutte le attività dirette alla produzione e/o allo scambio di beni e servizi e alle relative attrezzature.

Si articolano in “D1” - zona produttiva consolidata e di completamento, “D2” - zona produttiva di espansione in atto.

Modalità di intervento

- Nella zona “D” qualora gli edifici siano oggetto di interventi di ristrutturazione, demolizione e ricostruzione, ampliamento o nuova costruzione in lotti liberi, questi sono ammessi con gli strumenti di attuazione previsti dall’art. 6 delle presenti norme.

- Qualsiasi titolo abilitativo potrà essere rilasciato condizionatamente alla esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria, degli impianti di depurazione delle acque di rifiuto e delle emissioni atmosferiche, secondo gli standard di accettabilità previsti da disposizioni statali o regionali, o al pagamento del relativo contributo.

- Disposizioni particolari: per gli edifici residenziali esistenti: è consentita la ristrutturazione. Per gli edifici residenziali presenti nelle zone “D” disgiunti dall’attività produttiva sono ammessi il mantenimento della destinazione residenziale e gli interventi di ristrutturazione edilizia, senza aumento della SLP esistente.

- Nelle zone “D” l’insediamento di nuove attività classificate insalubri e di autotrasporto è subordinato alla stipula di una “Convenzione Ecologica” che preveda l’impiego di tutte le cautele e dei provvedimenti necessari ad escludere, in relazione alle specifiche caratteristiche dell’attività:

- effetti negativi, sulla popolazione del Comune, di qualsiasi tipo;

- inquinamento delle acque, del suolo, del sottosuolo e dell’aria;

e che preveda in particolare:

- le cautele nell’approvvigionamento, nel trattamento e nello smaltimento delle sostanze pericolose impiegate;

- le opere di riqualificazione ambientale attraverso interventi sia sull’ambiente circostante che di carattere sociale.

- Per gli insediamenti insalubri di I Classe e per quelli a sola o prevalente attività di stoccaggio e similari esistenti alla data di adozione del piano, gli interventi edilizi di ampliamento o di ristrutturazione parziale o totale, fatto salvo il rispetto dei parametri urbanistico-edilizi di zona, sono consentiti solo in caso di modifica, anche parziale, o di riconversione del ciclo produttivo, ovvero per l’inserimento di attrezzature comunque finalizzate alla riduzione dell’impatto ambientale e del rischio potenziale; tali interventi devono essere subordinati alla stipula di una “convenzione ecologica”, di cui al comma precedente.

- Al fine di contenere le emissioni di ossido di azoto sono da escludere sul territorio comunale nuove attività produttive o modifiche di attività produttive esistenti che comportano l’attivazione di impianti di combustione con potenzialità termica complessiva superiore a 1 MW, fatti salvi i casi in cui si dimostri che, per l’adozione di particolari misure tecniche di prevenzione o riduzione delle emissioni inquinanti, le ricadute di NOx al suolo risultino ovunque al di sotto del valore di 1 microgrammo per metro cubo (concentrazione media annua) e di 2 microgrammi per metro cubo (concentrazione media oraria).

ART. 26.1 – “D1” – ZONA PRODUTTIVA CONSOLIDATA E DI COMPLETAMENTO

La zona “D1” è costituita prevalentemente da insediamenti rivolti alla produzione, di dimensioni grandi o medio-piccole, aggregati in insiemi edilizi omogenei e riconoscibili nel tessuto edificato.

1 – Destinazioni d’uso

Salvo esplicite esclusioni, al fine di garantire un'adeguata articolazione funzionale del tessuto urbano, con riferimento al precedente art. 7, sono di norma ammesse per aree ed edifici le seguenti destinazioni:

14 - Residenziale per un massimo di due alloggi complessivi per l'eventuale alloggio per il proprietario e il personale dirigente e/o di custodia, avuto riguardo alla situazione della proprietà alla data di adozione del P.G.T., nella misura complessiva di mq. 220 di superficie utile, escluso gli accessori (garage, cantine, ecc. ammessi per una Slp massima di mq. 50) e solo nel caso di attività produttive con copertura minima di mq. 600.

La costruzione dell'edificio destinato a residenza potrà essere autorizzata contestualmente o comunque solo dopo il relativo insediamento produttivo. Lo stesso non potrà essere venduto separatamente dal complesso produttivo; tale vincolo dovrà risultare da atto regolarmente registrato e trascritto.

3 - Commerciale nella misura massima del 30% dell'indice di utilizzazione fondiaria.

a) esercizi di vicinato,.

b) medie strutture di vendita per generi non alimentari con superficie di vendita non superiore a mq. 1.500,

d) attività di deposito, di esposizione, commercio all'ingrosso,

e) attività di ristorazione, bar,

4 – Produttiva:

a) unità produttive industriali (come da sezioni B (estrazione di minerali da cave e miniere), – C (attività manifatturiere) – D (fornitura di energia elettrica, gas, vapore e aria condizionata) – E (fornitura di acqua, reti fognarie, attività di gestione dei rifiuti e risanamento) – F (costruzioni) – G (commercio all'ingrosso e al dettaglio; riparazione di autoveicoli e motocicli) – H (trasporto e magazzinaggio) della classificazione delle attività economiche Istat - codice ATECO 2007);

b) unità artigianali insediate in edifici tipologicamente produttivi (come da sezioni B-C-D-E-F-G-H della classificazione delle attività economiche Istat - codice ATECO 2007);

c) uffici tecnici ed amministrativi al servizio esclusivo dell'unità produttiva;

d) attività espositive e di vendita relative e complementari alle funzioni produttive insediate o insediabili con Slp massima pari al 50% di quella dell'attività produttiva principale;

e) impianti tecnici relativi e funzionali ai cicli produttivi in atto o previsti in genere, non tipologicamente produttivi, quali cabine di trasformazione, impianti di depurazione, ecc.;

f) deposito custodito di beni mobili, di materiali e prodotti di qualsiasi natura (purché totalmente innocui dal punto di vista dell'inquinamento), di attrezzature da lavoro, ecc., svolto in edifici tipologicamente predisposti a questa funzione, se connessi funzionalmente all'attività produttiva principale per una quantità massima di SLP pari a quella dell'attività principale. Depositi e magazzini non legati alle attività produttive nel limite massimo di mq 400 di SLP;

5 - Di autotrasporto:

attività connessa all'autotrasporto ivi compresi officine di manutenzione, piazzali e capannoni per la custodia degli automezzi

6) Terziaria:

uffici in genere, pubblici e privati, studi professionali diversi, attività bancarie, agenzie e servizi a diretto contatto con il pubblico.

9 – Di spettacolo

11 - Servizi tecnologici:

centrali e cabine di trasformazione elettrica, centrali per gasdotti, canali collettori, impianti di depurazione, pozzi, antenne, ripetitori TV, telefonici e radio.

15 - Attività di rifornimento carburanti per autotrazione.

Le destinazioni non contemplate tra quelle ammissibili sono da intendersi come non ammissibili.

2 – Modalità di intervento e parametri urbanistico-edilizi:

Sono consentiti l'edificazione di lotti ineditati e per i fabbricati esistenti, la ristrutturazione, il completamento e l'ampliamento, il soprizzo e la sostituzione totale e parziale, previa demolizione dei fabbricati o di parti di essi che si intendono sostituire.

I limiti massimi di edificazione, compresa la Slp esistente che si intende mantenere, sono: ricostruzione (sostituzione) nel rispetto della superficie coperta esistente.

RC – Rapporto di copertura: 60%

SLP (f) – Superficie lorda di pavimento: 1,20 mq/mq

H - Altezza max: 10 mt alla linea di corsa del carro ponte ovvero alla catena delle capriate.

DS – Distanza dalle strade: D=H e mai inferiore a mt. 7,50 salvi comunque gli arretramenti previsti nelle planimetrie di piano

DC – Distanza dai confini: mt. 5,00, oppure zero nel caso di costruzione in aderenza con fabbricato preesistente con testata cieca

DF – Distanza fra gli edifici: in addossamento mt. 0,00; fra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti mt. 10,00; fra pareti non finestrate mt. 5,00.

Standard da reperire 10% della slp ammessa sul lotto

ART. 26.2 – “D2” – ZONA PRODUTTIVA DI ESPANSIONE IN ATTO

Comprende i piani attuativi adottati o approvati ed ancora vigenti e/o in corso di attuazione.

1 – Destinazioni d'uso

Valgono le destinazioni previste per la zona “D1”.

2 – Modalità di intervento e parametri urbanistico-edilizi:

Fino a che non sia richiesta una vera e propria variante del P.A. continua ad applicarsi la disciplina del Piano Attuativo già convenzionato (alla data di adozione del P.G.T.); la eventuale domanda di variante al P.A. dovrà essere considerata ed esaminata alla stregua della nuova disciplina di P.G.T. con riferimento alla zona “D1”.

CAPO III – AREE DESTINATE ALL'AGRICOLTURA

ART. 27 – ZONA “E” AGRICOLA STRATEGICA

Nelle aree destinate all'agricoltura sono ammesse esclusivamente le opere realizzate in funzione della conduzione del fondo e destinate alle residenze dell'imprenditore agricolo e dei dipendenti dell'azienda, nonché alle attrezzature e infrastrutture produttive necessarie per lo svolgimento delle attività di cui all'articolo 2135 del codice civile e successive modifiche e integrazioni, quali stalle, silos, serre, magazzini, locali per la lavorazione e conservazione e vendita dei prodotti agricoli secondo i criteri e le modalità previste dall'art. 60 L.R. 12/2005 e successive modifiche.

La costruzione di nuovi edifici residenziali è ammessa qualora le esigenze abitative non possono essere soddisfatte attraverso interventi sul patrimonio edilizio esistente.

Nella realizzazione di edifici o manufatti per la lavorazione dei prodotti agricoli, sempre subordinata alla normale conduzione del fondo, per quanto concerne il settore acque di scarico, dovranno essere rispettate, nel corso della realizzazione e gestione, le norme di settore, con particolare riferimento al D.Lgs. 152/06 e successive modifiche e integrazioni, dei Regolamenti Regionali di settore e comunque secondo quanto stabilito dal Regolamento Locale di Igiene.

Interventi di trasformazione relativi ad opere pubbliche, servizi tecnologici speciali, attrezzature ed infrastrutture di interesse generale non previste dal P.G.T., sono ammessi solo per dimostrate ed accertate necessità di interesse pubblico, comunale o sovracomunale.

A queste zone il Piano di Governo del Territorio affida anche funzioni di salvaguardia e di valorizzazione dell'ambiente, del paesaggio agrario e del sistema idrogeologico.

1 – Destinazioni d'uso

Salvo esplicite esclusioni disposte per le varie zone, con riferimento al precedente art. 7, sono di norma ammesse per aree ed edifici le seguenti destinazioni d'uso:

8 - Attività private o pubbliche di servizio sociale, culturale e sanitario, comunque correlate con il settore agricolo e/o ambientale,

g) attività scientifiche di ricerca in campo agricolo, forestale e/o ambientale; tali destinazioni d'uso e la realizzazione dei relativi edifici verranno autorizzate attraverso la presentazione di un Piano Particolareggiato da parte dei soggetti interessati, che comunque deve prevedere la relazione di sensibilità paesistica,

12 - Attività agricola:

a) attività agricola diretta alla coltivazione del fondo, alla silvicoltura, all'allevamento del bestiame e attività connesse ossia tutte le attività dirette alla trasformazione e alla alienazione dei prodotti agricoli, quando rientrano nell'esercizio normale dell'agricoltura nonché tutte le attività definite tali dalle leggi speciali in materia;

c) attività agrituristica;

d) attività florovivaistica;

e) attività di supporto e commercializzazione dei prodotti agricoli,

13 - Residenza agricola per il nucleo familiare del conduttore o dei salariati del fondo secondo le caratteristiche di cui agli artt. 59-60 della L.R. 12/2005 e successive modifiche.

Le destinazioni non contemplate tra quelle ammissibili sono da intendersi come non ammissibili.

2 – Modalità di intervento e parametri urbanistico-edilizi:

A tutte le aree ricadenti nella zona “E” è riconosciuta una potenzialità edificatoria in base a quanto prescritto dall'art. 55 della L.R. 12/2005 e successive modifiche.

Per gli edifici residenziali e per le attrezzature e infrastrutture produttive esistenti sono consentiti interventi di ordinaria e straordinaria manutenzione, restauro, risanamento conservativo e ampliamento.

Per gli edifici rurali non compresi fra quelli di interesse storico - ambientale è ammessa anche la ristrutturazione edilizia.

Dovrà comunque essere mantenuta la caratteristica strutturale di fabbricato rurale ed essere utilizzate tipologie costruttive e materiali tradizionali consoni all'ambiente e al paesaggio.

L'ampliamento e la realizzazione di nuovi manufatti e qualsiasi altra opera di trasformazione del territorio agricolo, sono subordinati all'approvazione contestuale di un progetto paesistico di dettaglio che rappresenti e consideri anche l'intero contesto edilizio o paesistico interessato dall'intervento (si dovrà tenere conto degli edifici esistenti, siano essi storici o moderni) e pertanto i progetti dovranno essere redatti in conformità al D.G.R. Lombardia n. 7/11045 del 08/11/02 ("Linee guida per l'esame paesistico dei progetti").

In deroga alle altezze indicate nei relativi tipi edilizi potranno essere richieste altezze maggiori o minori che meglio inseriscano l'edificio nel contesto. Sempre per tale scopo potranno essere prescritti gli allineamenti planoaltimetrici da mantenere, rispetto agli edifici esistenti.

Per la realizzazione di nuove stalle e per i capannoni ad uso agricolo, in particolare se posti all'interno o in vicinanza di corti coloniche storiche si indica l'utilizzo di sistemi costruttivi e materiali alternativi alle strutture prefabbricate in cemento armato, quali il ferro o il legno, che consentono maggiore versatilità nelle forme e dimensioni, nonché nella compensazione dell'impatto visivo, specialmente verso strade e canalizzazioni, con piantumazioni corpose di alberi ad alto fusto con essenze autoctone e arbusti da fiore.

Potranno essere concesse deroghe alle altezze anche nel caso di silos o di manufatti che per questioni funzionali lo richiedano. Anche in tal caso dovrà essere redatto uno studio di incidenza paesistica che valuti l'entità dell'impatto paesistico.

Per quanto riguarda le coperture è fatto obbligo di realizzarle inclinate con l'uso di manto in coppi, tegole in cotto o in materiali simili, ovvero con materiali similari per resa visiva, al fine di mitigare l'effetto di estraniamento tipologica rispetto al contesto, proprio di tali strutture. Si indica l'intonacatura dei fronti tinteggiati nei colori delle terre naturali o rivestiti in mattoni (è escluso qualsiasi altro tipo di rivestimento) e di realizzare superfici vetrate contenute e comunque non continue.

Per gli edifici residenziali è fatto obbligo per le finestre di usare gelosie o ante come scuri in legno.

Le **recintazioni** dei fondi, sono ammesse mediante essenze arbustive e, per particolari esigenze accertate inerenti gli allevamenti, potranno essere ammesse staccionate di legno o metallo con altezza massima di m. 1,20, salvo particolari esigenze accertate per coltivazione e allevamenti per i quali saranno ammesse recinzioni idonee fino a m. 2,00.

Gli immobili adibiti a residenza, qualora risultino isolati e/o all'esterno di cascinali a corte, potranno essere recintati per un adeguato spazio circostante pertinenziale individuabile dall'orografia del territorio o dalle antiche mappe e comunque non superiore a dieci volte la superficie di sedime degli immobili. Per gli insediamenti agricoli di valore paesistico ambientale e per quelli di nuova formazione che ripropongono l'impianto della cascina agricola tradizionale, le recintazioni potranno essere realizzate nel rispetto della tradizione dell'edilizia rurale e del rispetto ambientale (muri ciechi con materiali ed altezze simili all'esistente o max m. 2.50). Per le residenze recenti o nuove, tali recintazioni dovranno avvenire mediante essenze arbustive e staccionate in legno o metallo con altezza massima di m. 1,20.

In tutte le zone "E" sono esclusi gli interventi che prevedano:

- 1) l'impermeabilizzazione dei vasi irrigui fatti salvi gli interventi necessari per il miglioramento delle reti ed il risparmio idrico, da realizzare con materiali e tecniche compatibili con l'ambiente in cui devono essere realizzati e fatte salve autorizzazioni diverse rilasciate dagli enti competenti in materia di Polizia Idraulica, quali: Regione Lombardia e Consorzi di Bonifica e Comuni;
- 2) l'alterazione dei tracciati della viabilità agraria esistente;
- 3) bonifiche agricole, fatte salve le autorizzazioni rilasciate dalla Provincia quale ente competente in materia e fatto salvo quanto previsto dal comma 1, art. 36, della L.R. 08.08.1998 n. 14.

Tali interventi sono ammessi solo se si verifica una delle seguenti condizioni:

- che siano inseriti in strumenti di programmazione o pianificazione comunale o sovracomunale;
- che siano finalizzati ad interventi di recupero o riqualificazione ambientale, paesistica, agronomica, idrogeologica;

- che rivestano caratteri di interesse pubblico;
- nel caso di bonifiche agrarie siano accompagnati da una relazione tecnico-agronomica, comprensiva di valutazioni pedologiche, geologiche ed idrogeologiche.

A) Per gli edifici ad uso agricolo e produttivo legato all'agricoltura:

a1) Classificazione degli allevamenti per dimensione

Per quanto riguarda l'aspetto legislativo (Deliberazione n. 797 del 17.11.2003 ASL di Brescia – Modifica Titolo 3° Capo X del Reg. Loc. Igiene) sono state definite tre classi di dimensioni aziendali corrispondenti alle indicazioni previste dal punto 3.10.5 – Allevamenti di animali

Le classi individuate sono:

- Allevamenti a carattere familiare

Allevamenti equini, bovini, suini e caprini fino ad un massimo di 10 q.li totali.

- Allevamenti di medie dimensioni

Bovini (tranne vitelli a carne bianca), Equini - max 200 capi o peso vivo max 900 q.li;

Suini, Vitelli a carne bianca - max 70 capi o peso vivo max 100 q.li

Ovini, Caprini – max 250 capi o peso vivo max 100 q.li

Conigli – max 2500 capi o peso vivo max 100 q.li

Polli, Galline ovaiole, Tacchini, Anatre, Faraone, Struzzi - max 2500 capi o peso vivo max 100 q.li

- Allevamenti di grandi dimensioni

Bovini, Equini, Suini, Vitelli a carne bianca, Ovini, Caprini, Conigli, Polli, Galline ovaiole, Tacchini, Anatre, Faraone, Struzzi – con un numero di capi e comunque con un peso vivo superiore ai limiti sopraindicati per gli allevamenti di medie dimensioni.

a2) Distanze minime per gli allevamenti di medie e grandi dimensioni

La distanza minima per i nuovi allevamenti o l'ampliamento di allevamenti esistenti al servizio del fondo agricolo e secondo le quantità previste dalle leggi vigenti deve essere la seguente:

a) allevamenti suinicoli, avicoli e di vitelli a carne bianca:

- da case sparse altrui m. 100
- da abitazione custode/titolare m. 20
- dalle zone "A"-“B”-“C”-“D”-“AdT” m. 1500 per nuovi allevamenti residenziali e produttivi – “S.P.” e di tutela particolare m. 800 per ampliamento di allevamenti esistenti

b) allevamenti di vacche da latte e relativo ristallo, vitelloni a carne rossa, ovini e caprini, equini:

- da case sparse altrui m. 50
- da abitazione custode/titolare m. 20
- dalle zone "A"-“B”-“C”-“D” “AdT” m. 200 residenziali e produttivi - “S.P.” e di tutela particolare

a3) Parametri edilizi

I parametri edilizi degli edifici sono quelli previsti all'art. 59 della L.R. 12/2005 e successive modifiche.

a3.1) Manufatti agricoli

UF = max 0,10 mq/mq SC/SF dell'intera superficie aziendale, per le aziende orto-florovivaistiche il rapporto non può superare lo 0,20 mq/mq.

H = max mt. 9,00, solo in caso di provata necessità potranno essere realizzati silos con altezza superiore

DC = minimo mt. 5,00

DF = minimo mt. 5,00

DS = secondo DM. 1/4/68 N. 1404 e non inferiore a mt. 10

a3.2) Serre

UF = max 0,40 SC/SF dell'intera superficie aziendale

H = max 4,50 mt. – sono ammesse deroghe per tecniche specifiche di produzione documentate e già applicate nel settore
DC = minimo mt. 7,50
DF = minimo mt. 5,00
DS = secondo DM. 1/4/68 N. 1404 e mai inferiore a mt. 10

Per le aziende esistenti alla data di adozione del P.G.T., i parametri sono incrementati del 20%.

I manufatti per le serre devono avere caratteristiche costruttive tali da escludere destinazioni d'uso diverse.

Le aziende agricole proprietarie di terreni nella zona "E" e che volessero realizzare in tale zona edifici destinati ad attività agricole possono utilizzare tutti gli appezzamenti, anche non contigui, componenti l'azienda, compresi quelli esistenti su terreni di comuni contermini.

Su tutte le aree computate ai fini edificatori è istituito un vincolo di non edificazione debitamente trascritto presso i registri immobiliari, modificabile in relazione alla variazione della normativa urbanistica.

I limiti di cui al comma a3.1) e a3.2) non si applicano nel caso di opere richieste per l'adeguamento a normative sopravvenute che non comportino aumento della capacità dell'allevamento o produttiva.

a4) Requisiti necessari per la realizzazione di nuovi allevamenti o per l'ampliamento degli allevamenti esistenti

a_{4.1}) Territorio comunale "vulnerabile" ai sensi della D.G.R. n.8/3297 del 11/10/2006

Considerato che il territorio agricolo di Berlingo ai sensi della normativa vigente è classificato "vulnerabile", nel caso di istanza di nuovo allevamento o di ampliamento dell'allevamento esistente, oltre all'istanza di permesso di costruire, il richiedente dovrà presentare al Comune la documentazione prevista dalla D.G.R. n. 8/3439 del 07/11/2006 e successive modificazioni e integrazioni.

Ciò è richiesto anche se l'attività di allevamento non è ancora in corso o viene modificata dall'ampliamento richiesto, ossia deve essere presentata tutta la documentazione richiesta per l'autorizzazione all'utilizzazione agronomica dei reflui zootecnici, utilizzando i dati tecnici (specie allevata, peso vivo, forme di governo, tipologie di refluo, superficie disponibile per lo spandimento, stoccaggi ecc.) corrispondenti alle caratteristiche progettuali dell'allevamento in progetto.

Allevamenti di grandi dimensioni

Sono considerati allevamenti di grandi dimensioni, gli allevamenti definiti più sopra, nella sezione "Classificazione degli allevamenti per dimensione".

Per gli allevamenti di grandi dimensioni suinicoli, avicoli e di vitelli di carne bianca, classificati secondo i criteri suddetti, è fatto obbligo di presentare un accordo di programma comprensivo, oltre che della documentazione prevista più sopra, di una convenzione tra Comune e Azienda che regoli gli impianti di stoccaggio e/o depurazione, con possibilità di fideiussione a garanzia.

Per tutte le altre specie animali d'allevamento dovrà essere valutata volta per volta l'eventuale presentazione di un accordo di programma.

Al fine di evitare l'insorgere di grandi strutture d'allevamento, che assicurano gran parte dello smaltimento dei reflui a mezzo di convenzioni e/o contratti di affittanza a tempo determinato, col pericolo alla scadenza di ritrovarsi sul territorio comunale grandi allevamenti senza terra, con le relative problematiche, si rilasceranno TITOLI ABILITATIVI per nuovi allevamenti di grandi dimensioni (vedi tabella) o per ampliamenti che portino ad allevamenti di grandi dimensioni, **solo a coloro che avranno in proprietà e/o in affitto, con durata almeno decennale, nel comune di Berlingo o nei comuni vicini, comunque entro la distanza limite prevista dalle norme vigenti, in materia di utilizzazione agronomica dei reflui zootecnici, il 50% della superficie necessaria indicata dal P.U.A./P.O.A..**

Tale norma può essere derogata solo nel caso in cui l'allevamento in oggetto sia dotato di **impianto di depurazione** con abbattimento della quantità di azoto contenuto nei reflui prodotti. In tal caso il Comune si riserva la possibilità di verificare le caratteristiche dell'impianto al fine del rilascio del "Permesso di costruire".

I contratti d'affitto in corso dovranno avere durata residua decennale dal momento della presentazione dell'istanza mentre i nuovi contratti durata almeno decennale.

Si precisa, a tal proposito, che il titolo di proprietà dei terreni e/o l'intestazione del contratto d'affitto sopraccitato, dovrà coincidere con il nominativo dell'Azienda Agricola richiedente concessione per nuovo allevamento e/o ampliamento dell'esistente, oppure con il nominativo del titolare o di un componente dell'azienda che dovrà dimostrare l'attiva partecipazione alla conduzione dell'azienda stessa, oltre che documentare che fa parte integrante dell'impresa agricola.

Il restante 50% di superficie necessaria indicata dal P.U.A./P.O.A. potrà essere in possesso dell'allevatore richiedente a mezzo di **convenzioni** con terzi, a condizione che dette convenzioni abbiano le seguenti caratteristiche:

- **durata minima quinquennale dal momento del rilascio del permesso di costruire;**
- **dovrà essere prevista l'autorizzazione allo spargimento dei reflui nelle quantità e modalità indicate dal P.U.A./P.O.A.**
- **dovrà essere previsto l'obbligo, per il proprietario del terreno soggetto a convenzione, o per l'effettivo conduttore, di effettuare le colture previste nel piano colturale del P.U.A./P.O.A., corrispondenti a quelle contenute nel fascicolo aziendale dell'azienda che concede lo spandimento.**

a_{4.2}) Territorio comunale "vulnerabile" in funzione delle caratteristiche pedologiche dei suoli

Le norme sopraelencate restano in vigore fintanto che i suoli delle aree agricole del comune di Berlingo sono definiti "vulnerabili" dagli enti sovracomunali.

Nel caso tale classificazione venisse modificata, e la vulnerabilità dei suoli venisse determinata attraverso analisi pedologiche, per motivazioni precauzionali entrano in vigore le norme che seguono.

Nel caso di allevamenti di nuova realizzazione, o per quelli soggetti a modifiche quali ampliamento, cambio di specie allevata, modifica di sistema di allevamento (es. suini: da ciclo chiuso a ingrasso), è fatto obbligo di integrare la richiesta di titolo abilitativo con apposita Relazione Tecnica.

La **Relazione Tecnica** dovrà comprendere i seguenti aspetti.

1. La **descrizione degli elementi rappresentativi dell'allevamento**, con particolare riferimento alla potenzialità delle strutture di allevamento aziendali.

In questa sezione si dovranno evidenziare la specie allevata, il tipo ed il sistema di allevamento, la distribuzione degli animali distinti per classi di età e/o peso, e una stima del numero di capi (e peso) massimo in relazione alle strutture di allevamento aziendale (esistenti e di progetto), tenuto conto dei dati unitari minimi contenuti nelle tabelle relative al "benessere animale".

Si precisa, comunque, che per il dimensionamento dovranno essere utilizzati i succitati dati minimi senza alcun incremento onde non aumentare in tal modo le potenzialità dell'allevamento. Ossia i fabbricati in progetto devono avere dimensioni proporzionate al carico di PV indicato nel P.U.A./P.O.A..

Per quanto riguarda il tipo di allevamento, questo deve specificare non solo le specie, ma anche il ciclo produttivo (es. allevamento di suini a ciclo chiuso, allevamento di suini da ingrasso distinti per taglia, allevamento di suini con scrofe fino a vendita lattoni, ecc.).

2. Il **Piano di Utilizzazione Agronomica dei liquami e di altri reflui zootecnici**.

È fatto obbligo di eseguire un'analisi pedologica aziendale mediante trivellate e di redigere il P.U.A./P.O.A. in conformità all'allegato ERSAL del 1992 od eventuali sue successive modifiche ed integrazioni "Criteri guida per la realizzazione dell'indagine pedoagronomica volta a definire il carico massimo allevabile e a predisporre un piano di concimazione basato sull'impiego dei prodotti organici", ove il P.V. max. ammissibile è dipendente in

prevalenza dalle caratteristiche pedologiche dei terreni utilizzati. Con tale metodo infatti il fattore limitante, a parità di utilizzazione dell'azoto da parte delle colture, è quello pedologico.

Si precisa che, anche se tutti i terreni utilizzati per lo spandimento sono compresi nelle zone "non vulnerabili" (suoli moderatamente adatti e adatti), non si ritiene sufficiente presentare il P.U.A./P.O.A. come previsto dalle normative vigenti in materia di utilizzazione agronomica dei reflui zootecnici, ma si richiedono comunque gli approfondimenti suddetti.

Tale scelta è giustificata dal criterio della "prevalenza" adottato dall'E.R.S.A.L. per la definizione della classe di attitudine dei suoli allo spandimento dei liquami, secondo il quale un suolo viene classificato ad esempio "adatto", se la maggior parte dei terreni esaminati per quella categoria risultano adatti; ciò non esclude però la presenza all'interno di quella unità pedologica, di una minor parte di terreni meno adatti.

3. **Il Progetto e la Relazione Tecnica relativi agli impianti di stoccaggio e/o di depurazione e/o di maturazione dei reflui.**

Gli stoccaggi dovranno essere dimensionati come previsto dalle norme vigenti, in materia di utilizzazione agronomica dei reflui zootecnici. Dovranno, comunque, essere presentate tavole di progetto come previsto dalla normativa vigente.

Il P.U.A./P.O.A. e le relazioni integrative dovranno essere redatte da tecnico abilitato: Dottore Agronomo, Perito Agrario, Agrotecnico.

Le presenti norme sono da considerarsi integrative e non escludono quanto previsto dalle norme in vigore che fanno riferimento alla L.R. 12/2005 e successive modifiche, legge che prevede la complementarietà dei fabbricati agricoli al fondo.

B) Per gli edifici ad uso abitativo a servizio dell'azienda agricola:

Il rilascio di permessi di costruire per nuova edificazione residenziale per proprietà agricole sprovviste di abitazione rurale alla data di adozione del P.G.T. è subordinato alle seguenti condizioni:

- 1) requisiti presupposti soggettivi ed oggettivi art. 6, L.R. 12/2005 e successive modifiche.
- 2) disponibilità di adeguata superficie aziendale in proprietà in conduzione o in affitto secondo i limiti di cui al seguente elenco:

colture in serra e ortaggi	Ha 1.50
colture a frutteto e vigneto	Ha 2.00
colture a seminativo irriguo	Ha 5.00
colture a seminativo asciutto	Ha 8.00

Al fine di tale computo è ammessa l'utilizzazione di tutti gli appezzamenti, anche non contigui, componenti l'azienda, compresi quelli esistenti su terreni di comuni contermini. Al di sotto di tale dimensione di superficie aziendale per qualsiasi richiesta di nuova costruzione abitativa dovrà essere prodotta una relazione agronomica specialistica che dimostri la possibilità economica di esercitare in modo seriamente remunerativo imprese agricole anche per tali superfici aziendali, avuto riguardo al contesto agricolo locale.

Su tutte le aree computate ai fini edificatori è istituito un vincolo di non edificazione debitamente trascritto presso i registri immobiliari, modificabile in relazione alla variazione della normativa urbanistica.

Abitazioni rurali

UF	= max 0,01 mq/mq Slp
UF	= max 0,02 mq/mq. Slp nel caso di attività florovivaistica purché si dimostri che due terzi del reddito del richiedente provengono dall'attività florovivaistica
H	= max mt. 9,00
DC	= minimo mt. 5,00
DF	= minimo mt. 10,00
DS	= secondo DM. 1/4/68 n. 1404 e non inferiore a mt. 10

C) Insediamenti agricoli di valore storico ambientale

Per gli insediamenti agricoli esistenti **di valore storico ambientale**, sono ammessi il restauro, il risanamento conservativo e la ristrutturazione edilizia con il mantenimento dei profili e delle strutture con riferimento alla tavola delle modalità di intervento.

Per le aziende agricole esistenti è ammesso:

a) l'ampliamento delle attrezzature e infrastrutture produttive e delle stalle nel limite del 2% di copertura della superficie del fondo compreso l'esistente alla data di adozione del P.G.T.

L'ampliamento delle stalle è ammesso purché abbiamo almeno venti metri di distacco dalla parte del cascinale adibito a residenza. Tale distacco può essere costituito da vani di servizio.

Per la distanza dai confini e dai fili stradali vedi p. 1), sono comunque ammessi ampliamenti in allineamento continuo con l'esistente.

Sono tamponabili per necessità aziendale i porticati totalmente rustici e le barchesse purché venga lasciata leggibile l'orditura dei pilastri.

b) il recupero a residenza delle parti destinate ad attività agricole con chiusura di locali rustici e riconversione di stalle esistenti all'interno del fabbricato del cascinale.

Nei limiti degli indici di zona della L.R. n. 12/2005 e successive modifiche è consentito qualora non esistano rustici anche un ampliamento di max mq. 150 di superficie utile residenziale a diretto contatto con il fabbricato del cascinale nel rispetto dei caratteri stilistici e tipologici dell'architettura rurale. Il cambiamento d'uso in residenza dovrà comunque privilegiare il recupero di locali nell'ambito dell'insediamento esistente.

Gli eventuali ampliamenti di cui ai punti a) e b) dovranno realizzarsi in continuità di un edificio della cascina esistente, mantenendone la pendenza dei tetti e la quota di colmo esistente.

Prescrizioni particolari

Negli interventi edilizi sugli edifici esistenti, aventi caratteristiche tipiche dell'edilizia rurale tradizionale deve essere usata particolare cautela.

In particolare valgono le seguenti prescrizioni:

- salvaguardia e valorizzazione delle strutture a volte;
- mantenimento delle strutture verticali portanti, fatti salvi i casi di impossibilità statica dimostrata;
- possibilità di aperture di finestre sugli spazi interni ed esterni limitatamente all'ottenimento del rapporto aeroilluminante. Le nuove aperture dovranno uniformarsi per dimensione, rapporti compositivi e materiali impiegati ai tipi preesistenti;
- sono ammessi il rinnovo, la sostituzione delle strutture orizzontali (solai) possibilmente senza alterazioni di quota con altre di forma, natura e tecnologia uguale o analoga a quelle sostituite;
- è ammessa la ricostruzione o il ripristino di ballatoi e logge nelle posizioni preesistenti utilizzando i medesimi materiali tradizionali;
- è ammessa la ricostruzione o il ripristino di scale esterne di accesso ai ballatoi e a logge nei materiali tradizionali;
- non è ammessa la chiusura di portici e logge individuati nella tavola delle modalità di intervento; nei portici e nelle logge è ammesso solo l'inserimento di vani scala e servizi igienici;
- è ammesso il tamponamento dei fienili e delle parti aperte o porticate (barchesse) ma in modo da lasciare leggibile l'orditura originaria dei pilastri;
- è obbligo per quanto riguarda le coperture, impiegare materiale tradizionale;
- i serramenti esterni saranno in ante o gelosie come scuri.;
- le facciate dovranno essere intonacate e dipinte con materiali e tecniche tradizionali;
- nei cortili non è ammessa l'occupazione del sottosuolo, salvo che per la collocazione di caldaie per riscaldamento.

Il progetto dovrà essere integrato con piantumazioni autoctone adeguatamente curate.

E' sempre ammessa per questi edifici la destinazione pubblica o di interesse pubblico.

Per le parti di edilizia contemporanea facenti parte di insediamenti agricoli di valore storico ambientale è ammessa anche la ristrutturazione edilizia, purché venga mantenuta la caratteristica tipologica del fabbricato rurale e vengano utilizzate tipologie costruttive e materiali tradizionali consoni all'ambiente e al paesaggio..

Prescrizioni speciali

Per chi non è imprenditore agricolo ai sensi di legge è possibile all'interno del cascinale riconvertire ad uso abitativo le stalle esistenti ed i locali rustici, al fine di recuperare gli insediamenti agricoli di valore storico ambientale facenti parte del patrimonio edilizio extra-urbano rurale e per incentivare lo spostamento delle stalle dai fabbricati adibiti ad uso residenza fino ad un massimo di mq. 300 di Slp. complessivi esclusi i servizi alla residenza quali autorimesse, cantinole, soffitte e fabbricati accessori. In tal caso sono dovuti i contributi ai sensi di legge.

ART. 28 - ZONA "E1" - AGRICOLA DI SALVAGUARDIA

La zona "E1" è la zona agricola che garantisce adeguate distanze tra le aree residenziali e gli edifici destinati ad attività agricole.

Sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso con riferimento al precedente art. 7:

12 - Attività agricola:

a) attività agricola diretta alla coltivazione del fondo, alla silvicoltura, all'allevamento del bestiame e attività connesse ossia tutte le attività dirette alla trasformazione e alla alienazione dei prodotti agricoli, quando rientrano nell'esercizio normale dell'agricoltura nonché tutte le attività definite tali dalle leggi speciali in materia;

d) attività florovivaistica;

e) attività di supporto e commercializzazione dei prodotti agricoli,

13 - Residenza agricola per il nucleo familiare del conduttore o dei salariati del fondo secondo le

15 – Attività di rifornimento carburanti

Sono escluse tutte le altre destinazioni principali di cui all'art. 7 delle presenti norme.

La zona agricola "E1" è soggetta ai seguenti vincoli e prescrizioni:

1) Non sono ammesse nuove stalle e ampliamenti delle stalle esistenti.

2) L'edificazione di nuovi insediamenti adibiti alla produzione agricola (depositi) o l'ampliamento di quelli esistenti è così concessa:

- superficie coperta: 5% massimo della superficie del fondo compreso l'esistente alla data di adozione del P.G.T. in funzione delle necessità del fondo,

- distanza minima dai confini: $D=H$ e mai inferiore ai m. 5,00 o in allineamento continuo con l'esistente,

- H max: m. 9,00 (per i silos e gli impianti tecnici l'eventuale superiore altezza dovrà essere documentata),

- distanza dai fili stradali: $D=H$ e non mai inferiore a m. 5,00 o in allineamento continuo con l'esistente.

Le aziende agricole proprietarie di terreni nella zona "E" e che volessero realizzare in tale zona edifici destinati ad attività agricole o a residenze in funzione del fondo possono conteggiare ai fini dell'edificazione eventuali terreni di proprietà della zona "E1" con gli indici previsti nella zona "E" compreso l'esistente alla data di adozione del P.G.T.

3) Per gli insediamenti agricoli di valore storico ambientale, per gli edifici residenziali in funzione del fondo esistenti e per le aziende agricole sprovviste di abitazione rurale, vedi zona "E".

4) Per le serre e le recinzioni – vedi zona "E" - agricola strategica

Disposizioni particolari

Gli immobili ad uso agricolo di cui al mappale n. 456 del fg. n. 5 sono soggetti unicamente a manutenzione e nel caso a demolizione con ripristino della zona agricola.

ART. 29 - EDIFICI IN ZONA AGRICOLA NON ADIBITI ALL'AGRICOLTURA

Gli edifici posti in zone agricole, classificati nelle tavole di uso del suolo (P.d.R.) come edifici non adibiti ad usi agricoli in zone agricole, potranno essere oggetto di interventi di ristrutturazione e ampliamento fino a un massimo del 15% della Slp esistente alle seguenti condizioni:

- 1) destinazioni d'uso ammesse con riferimento al precedente art. 7:
 - 1 – residenziale,
 - 2 – artigianato di servizio alla residenza
- 2) gli interventi siano tesi al recupero dei caratteri stilistici mediante l'uso di tecniche e materiali tradizionali,
- 3) l'intorno venga attrezzato con piantumazione autoctona adeguatamente curata,
- 4) gli scarichi delle acque nere siano regolarizzati in conformità alle disposizioni di legge in materia,
- 5) le acque bianche siano adeguatamente convogliate in corsi d'acqua esistenti in modo da evitare il dilavamento del terreno o fenomeni di erosione.
- 6) L'ampliamento non è cumulabile con ampliamenti consentiti da eventuali norme speciali nazionali o regionali ancorché transitorie.

Le destinazioni non contemplate tra quelle ammissibili sono da intendersi come non ammissibili.

Per le recinzioni vedi art. 27 delle presenti NTA.

ART. 30 - LAVORI DI BONIFICA AGRICOLA

I lavori di bonifica agricola sono ammessi solo in zona "E" ed "E1" purché non stravolgano l'assetto orografico e paesaggistico della zona.

CAPO IV - AREE NON SOGGETTE A TRASFORMAZIONE URBANISTICA

ART. 31 - AMBITO TERRITORIALE ESTRATTIVO (ATE g18)

Si tratta della "Cava Berlingo di Gatti Andrea e C. s.n.c." dell'Ambito Territoriale Estrattivo ATEg18. Secondo il piano cave vigente si tratta di una cava di ghiaia a fossa in acqua, destinata ad una produzione totale nel decennio di 1.000.000 m³ di inerti con una profondità massima escavabile del p.c. di 25 m.

E' vietato immettere nella cava contenente acque, provenienti da sorgenti o da falde, rifiuti solidi o scarti industriali di qualsiasi tipo, o acque di rifiuto contenenti sostanze inquinanti di natura organica o chimica.

Il recupero o riuso previsto da prescrizioni provinciali e regionali deve essere preceduto da Piano di Recupero convenzionato anche con l'Amministrazione Comunale.

La destinazione nel recupero o riuso può essere quella agricola o di impianti di uso pubblico.

Il laghetto dei Cigni interno all'A.T.E. è un'oasi naturalistica che deriva dal recupero ambientale della cava di ghiaia. Il potenziamento dell'ambiente in esame è avvenuto con la messa a dimora di essenze ad ampia valenza ecologica.

Attualmente l'area è destinata ad attività connesse con il tempo libero secondo i progetti che sono stati convenzionati con l'Amministrazione Comunale e non può essere soggetta a trasformazione urbanistica.

CAPO V – AREE DI VALORE PAESAGGISTICO AMBIENTALE ED ECOLOGICO

ART. 32 – P.L.I.S. “MACOGNA”

I comuni di Berlingo, Cazzago S. Martino, Rovato e Travagliato hanno individuato nei loro territori un ambito di valore paesistico ambientale, interessato anche dall' A.T.E. G14, quale Parco Locale di Interesse Sovracomunale, a garanzia di un effettivo recupero ambientale.

Le stesse Amministrazioni hanno già approvato una convenzione per la costituzione di un ufficio comune per la gestione del parco denominato “Macogna”.

Le norme attuative specifiche pertanto vengono rinviate agli studi particolari e alle NTA dello stesso P.L.I.S.

CAPO VI - CONDIZIONI PER LA SALVAGUARDIA IDROLOGICA E SISMICA

ART. 33 - CARTA DELLA FATTIBILITÀ GEOLOGICA PER LE AZIONI DI PIANO

La carta in oggetto viene redatta alla scala 1:5.000. Sulla base degli elementi di criticità e di rischio idrogeologico e geomorfologico si è proceduto alla stesura della Carta della Fattibilità Geologica per le azioni di piano, redatta sulla base delle indicazioni contenute nel D.g.r. n. 8/1566 del 22 Dicembre 2005 "Criteri ed indirizzi per la determinazione della componente geologica ed idrogeologica e sismica del Piano di Governo del territorio, in attuazione all'art. 57, comma 1 della L.R. n. 12 del 11 Marzo 2005" e s.m.i.. Per quanto riguarda l'attribuzione delle classi di fattibilità geologica ci si è attenuti alle indicazioni fornite nella tabella 1 della DGR n. 8/7374/2008.

Di seguito si procede al riepilogo degli elementi di carattere geologico, geomorfologico ed idrogeologico del territorio comunale di Berlingo che hanno determinato l'attribuzione della relativa classe di Fattibilità geologica per le azioni di piano.

- Dal punto di vista geologico e litologico l'area è caratterizzata di un substrato d'origine fluvioglaciale e fluviale formato da depositi prevalentemente ghiaioso sabbiosi limosi.
- Tutta l'area in studio presenta un elevato grado di vulnerabilità della falda freatica
- Non si è rilevata la presenza di fenomeni morfogenetici attivi o quiescenti di entità tale da influire sull'attribuzione della classe di fattibilità geologica.
- Dal punto di vista idraulico non sono segnalate aree ripetutamente allagate in occasione di precedenti eventi alluvionali o frequentemente inondabili (con T < 20- 50 anni). Gli unici elementi di criticità idraulica sono ascrivibili alla corretta manutenzione degli alvei dei corsi d'acqua ed alle opere idrauliche ad essi connesse (attraversamenti, griglie e sifone).
- Nel territorio comunale è presente una cava attiva a fossa in falda denominata ATEg18.

Nella tabella seguente si riportano i criteri utilizzati per la zonizzazione in classi di fattibilità geologica secondo la DGR n. 8/7374/2008:

Descrizione criticità	Classe attribuita
Aree pericolose dal punto di vista dell'instabilità dei versanti	
Aree estrattive o dismesse non ancora recuperate, comprendendo una fascia di rispetto da valutare in base alle condizioni di stabilità dell'area	3a
Aree vulnerabili dal punto di vista idrogeologico	
Aree con emergenze idriche diffuse (fontanili, sorgenti, aree con emergenza della falda)	4
Aree ad elevata vulnerabilità dell'acquifero sfruttato ad uso idropotabile e/o del primo acquifero	3
Aree vulnerabili dal punto di vista idraulico	
Aree adiacenti ai corsi d'acqua da mantenere a disposizione per consentire l'accessibilità per interventi di manutenzione e per la realizzazione di interventi di difesa	4

Tabella 20 – Criteri di attribuzione delle classi di fattibilità geologica (estratto Dgr 8/7374/2008).

CLASSE 4 – FATTIBILITÀ CON GRAVI LIMITAZIONI.

L'alta vulnerabilità – pericolosità degli ambiti compresi in tale classe comporta gravi limitazioni all'utilizzo del suolo a scopi edificatori e/o alla modifica dell'attuale destinazione d'uso.

Rientrano in tale classe gli alvei dei corsi d'acqua (rogge) appartenenti al Reticolo Idrico Minore Comunale e gli specchi d'acqua (cava in falda). La perimetrazione di tali aree coincide con l'effettiva estensione areale del ciglio di sponda misurata in sito.

In tali aree è esclusa ogni nuova edificazione, se non la realizzazione di opere necessarie alla sistemazione idrogeologica e/o idraulica dei corpi idrici per la messa in sicurezza dei siti.

Per gli edifici esistenti sono consentiti esclusivamente gli interventi di demolizione senza ricostruzione, manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, così come definiti dalla L.R. 12/2005 e succ. modifiche, senza aumento di superficie o volume o del carico insediativo. Sono consentiti gli interventi necessari per l'adeguamento delle strutture alla normativa antisismica.

In tali aree sono consentiti:

- Gli interventi di sistemazione idraulica e di difesa delle sponde;
- Le opere di manutenzione e di recupero ambientale.
- Interventi riguardanti la viabilità, purché non comportino una riduzione della sezione di deflusso del corso d'acqua. Tali interventi andranno comunque corredati di idonea documentazione progettuale con relazione idrologico- idraulica.
- Interventi relativi ad opere di urbanizzazione e reti tecnologiche.

Nelle zone in classe 4 è consentita inoltre la realizzazione di infrastrutture pubbliche e/o d'interesse pubblico se non altrimenti localizzabili sul territorio comunale.

Per quanto riguarda la regolamentazione delle attività sui corsi d'acqua e nelle relative fasce di rispetto si rimanda al Regolamento Comunale di Polizia Idraulica (D.g.r. 7/7868 del 25-01-2002 e successive modifiche).

Dal punto di vista sismico per le aree Z4, gli approfondimenti di secondo livello eseguiti hanno evidenziato che per entrambi gli intervalli di periodo (T) il F_a risulta < valore Soglia comunale e pertanto gli spettri previsti dalla normativa sono sufficiente a tenere in considerazione le amplificazioni sito specifiche.

CLASSE 3 – FATTIBILITÀ CON CONSISTENTI LIMITAZIONI

L'elemento vincolante del territorio comunale di Berlingo risulta l'elevato grado di vulnerabilità della falda freatica come previsto dalla DGR n. 8/7374/2008.

Gli interventi di nuove edificazioni dovranno essere correlati da apposita indagine geologicogeotecnica che preveda, oltre quanto richiesto dal DM 14.01.08, considerazioni specifiche in merito alla componente idrogeologica. La qualità delle acque sotterranee dovrà essere tutelata attraverso una attenta e corretta gestione di tutte le attività antropiche che potrebbero interferire (reflui civili, di attività produttive e zootecniche, realizzazione di nuovi pozzi etc..) con le falde idriche.

La relazione geologica-geotecnica dovrà fornire:

- Stratigrafia e caratteristiche geomeccaniche del sottosuolo di influenza delle opere di fondazione;
- Tipologia e piano di posa delle fondazioni previste;
- Sollecitazione max fondazioni/terreno e calcolo cedimenti;
- Falda freatica: profondità, direzione, oscillazioni stagionali ed interazione con le opere in progetto;
- La tipologia ed il numero di sondaggi geognostici e/o di prove penetrometriche potrà essere valutato dal Tecnico Incaricato dell'indagine in funzione della collocazione, dell'importanza, delle dimensioni e delle caratteristiche strutturali delle opere in progetto.

Anche gli interventi di ristrutturazione che determinino nuove condizioni di sollecitazione statica e dinamica degli edifici e del sottosuolo sono da documentare con apposita Relazione geologica-geotecnica.

Per quanto riguarda invece gli interventi di restauro e risanamento conservativo senza variazione delle sollecitazioni sui terreni, sulla base del giudizio e della responsabilità del progettista, può essere omessa la presentazione della sopracitata documentazione geologicogeotecnica.

In tal caso l'Amministrazione Comunale richiede idonea dichiarazione del progettista quale attestazione riguardo l'invariabilità delle sollecitazioni sui terreni.

Per quanto riguarda la regolamentazione delle attività sui corsi d'acqua e nelle relative fasce di rispetto si rimanda al Regolamento Comunale di Polizia Idraulica (D.g.r. 7/7868 del 25-01-2002 e successive modifiche).

Per gli ambiti di trasformazione da industriale a residenziale, ai sensi dell'Art. 62 delle N.T.A. del PTCP, dovrà essere eseguita un'indagine preliminare secondo le modalità attualmente previste dall'art. 242 del D.Lgs. 152/06 sulle matrici ambientali. Tale indagine sarà finalizzata alla verifica del rispetto delle concentrazioni relative alle soglie di contaminazione indicate nella Tabella 1, colonna A, dell'allegato 5 del D.Lgs. 152/06.

Per le aree ricadenti all'interno della zona di rispetto e di tutela assoluta del pozzo ad uso acquedotti stico via Trento (o fraz. Berlinghetto) le attività consentite e vietate sono normate dalla D.g.r. 10 aprile 2003 n. 7/12693 - Direttive per la disciplina delle attività all'interno delle aree di rispetto e dal D.Lgs. n. 152 del 3 Aprile 2006 – Norme in materia ambientale – Art. 94 - Disciplina delle aree di salvaguardia delle acque superficiali e sotterranee destinate al consumo umano.

Dal punto di vista sismico per le aree Z4, gli approfondimenti di secondo livello eseguiti hanno evidenziato che per entrambi gli intervalli di periodo (T) il Fa risulta < valore Soglia comunale e pertanto gli spettri previsti dalla normativa sono sufficienti a tenere in considerazione le amplificazioni sito specifiche.

Sottoclasse 3a

Comprende l'ambito estrattivo ed una fascia di rispetto di 10 m dal limite dell'ATE come da Piano Cave. In tali aree, oltre a quanto previsto per la classe 3 sopra descritta, si dovrà valutare l'interferenza fra le opere di progetto e la stabilità delle scarpate.

Dal punto di vista sismico per costruzioni con strutture flessibili e sviluppo verticale indicativamente compreso fra 5 e 15 piani, in presenza di scenari Z3a è necessario effettuare analisi più approfondite (3° livello) in fase di progettazione edilizia.

CLASSE 2 – FATTIBILITÀ CON MODESTE LIMITAZIONI

Non esistono porzioni di territorio appartenenti a tale classe a causa dell'elemento vincolante visto nel paragrafo precedente (elevato il grado di vulnerabilità della falda freatica). Per tale motivo, come previsto dalla DGR n. 8/7374/2008 la gran parte del territorio comunale attribuita nello studio geologico comunale del 2002 a classe 2 sono state declassate a classe 3.

Si fa comunque riferimento alla componente geologica, idrogeologica e sismica del P.G.T. redatta dal Dott. Geol. Marco Carraro

CAPO VII - QUALITA' DEL PROGETTO

ART. 34 - ASPETTI AMBIENTALI DI PROGETTO

Paesaggio:

Per le specifiche progettuali relative agli aspetti paesaggistici si rimanda a quanto trattato nel "Capo V - aree di valore paesaggistico ambientale ed ecologico" delle presenti norme, ai contenuti della DGR 7/11045 del 08.11.2002 contenente le "linee guida per l'esame paesistico dei progetti", obbligatorio per la elevata e molto elevata sensibilità paesistica e a quanto disposto dalla normativa vigente con riferimento alla tavola delle sensibilità paesistiche del territorio comunale.

Verifica dell'idoneità dei suoli nell'ambito degli interventi urbanistici:

Per le specifiche progettuali relative a tali aspetti si rimanda a quanto disposto dall'art. 13 "Verifica dell'idoneità dei suoli nell'ambito degli interventi urbanistici" delle presenti norme.

Terre e rocce da scavo:

Nel caso in cui qualsiasi attività di scavo di terreno naturale in posto originasse "Terre e rocce da scavo", così come definite dalla normativa vigente, detto materiale di risulta potrà essere gestito come rifiuto o, in alternativa, ai sensi di quanto disposto dall'art. 186 "Terre e rocce da scavo" del D.Lgs 152/06 e s.m.i. e dai conseguenti dispositivi applicativi.

Smaltimento acque meteoriche:

Per le specifiche progettuali relative agli aspetti dello smaltimento delle acque meteoriche si rimanda a quanto disposto dallo studio del reticolo idrico minore/regolamento di polizia idraulica o, nelle more della sua approvazione, a quanto trattato nel "Capo VI - condizioni per la salvaguardia idrologica e sismica" delle presenti norme, ai contenuti delle DGR 7868/2002 e 13950/2003 e a quanto disposto dalla normativa vigente, della quale si enunciano di seguito i principali aspetti applicativi di competenza comunale in tema di scarichi.

La normativa nazionale tratta il tema delle acque meteoriche di dilavamento nell'art. 113 del D.Lgs 152/2006, demandando la disciplina di tale tematica alle singole Regioni.

In ambito regionale, le "Direttive in ordine alla programmazione e progettazione dei sistemi di fognatura" di cui all'Appendice G delle NTA del Piano di Tutela ed Uso delle Acque (PTUA) - approvato con DGR 2244/2006 -

indicano che gli interventi edificatori devono essere improntati considerando tra l'altro: la riduzione delle portate meteoriche drenate, l'utilizzo di vasche di accumulo di prima pioggia e portate meteoriche da trattare, la limitazione delle portate meteoriche recapitate nei ricettori mediante vasche.

Gli interventi che prefigurano potenziamenti - ancorché parziali - della rete esistente, devono essere progettati adottando tutte le misure necessarie per la tutela idraulica della rete/ricettori di valle. Lo studio di tali misure, adeguatamente documentate in progetto, devono tenere conto del comportamento idrodinamico della rete di valle quando vige un regime di piena commisurato ad un tempo di ritorno di 10 anni come stabilito nell'Al. 2 della DCR 402/2002.

Per i limiti quantitativi allo scarico si dovrà applicare quanto stabilito nell'Appendice G delle NTA del Piano di Tutela ed Uso delle Acque (PTUA) - approvato con DGR 2244/2006 in cui vengono definiti limiti di accettabilità di portata di scarico in ragione della capacità idraulica dei ricettori e comunque non superiori a: 20 l/s per ogni ettaro di superficie scolante impermeabile, relativamente alle aree di ampliamento e di espansione residenziali o riguardanti attività commerciali o di produzione di beni; 40 l/s per ogni ettaro di superficie scolante impermeabile, relativamente alle aree già dotate di reti fognarie.

In merito alle «acque meteoriche di dilavamento», definite come "parte delle acque di una precipitazione atmosferica che, non assorbita o evaporata, dilava le superfici scolanti", il Regolamento Regionale 4/2006 "Disciplina dello smaltimento delle acque di prima pioggia e di lavaggio delle aree esterne, in attuazione dell'articolo 52, comma 1, lettera a) della legge regionale

12 dicembre 2003, n. 26", al comma 3 dell'Art. 5 (Sistemi di raccolta e convogliamento delle acque di prima pioggia e di lavaggio) stabilisce che:

"Alle acque meteoriche di dilavamento deve essere destinata una apposita rete di raccolta e convogliamento, munita, nei casi di cui al comma 2, di un sistema di alimentazione delle vasche di prima pioggia che le escluda automaticamente a riempimento avvenuto; la rete deve essere dimensionata sulla base degli eventi meteorici di breve durata e di elevata intensità caratteristici di ogni zona, e comunque quanto meno assumendo che l'evento si verifichi in quindici minuti e che il coefficiente di afflusso alla rete sia pari ad 1 per la superficie scolante e a 0,3 per quelle permeabili di qualsiasi tipo ad esse contigue, escludendo dal computo le superfici incolte e quelle di uso agricolo".

In merito ai restanti aspetti progettuali in tema di scarichi di competenza comunale (e non) si rimanda comunque alle disposizioni normative vigenti con particolare riferimento al D.Lgs 152/06, alla L.R. 26/2003 e s.m.i. e ai dispositivi attuativi della stessa (tra cui i Regolamenti Regionali del 24.03.06).

Rumore ambientale:

Per le specifiche progettuali relative agli aspetti del rumore ambientale (così come definito da DPCM 01.03.1991, L. 447/95, L.R. 13/01) si rimanda a quanto disposto dalla zonizzazione acustica del territorio comunale e dalla normativa vigente.

Si richiedono in ogni caso i seguenti approfondimenti progettuali, che dovranno essere predisposti e sottoscritti da tecnico competente nel campo dell'acustica ambientale ex. comma 6 art. 2 della L. 447/95 con riconoscimento Regionale:

Impatto acustico e clima acustico

Per attività/interventi elencati all'art. 8 della L. 447/95 è richiesta la predisposizione di "documentazione di impatto acustico" o di "valutazione previsionale di clima acustico" da redigere ai sensi dei criteri previsti dalla DGR 8313/2002. Ai sensi del comma 4 dello stesso articolo "Le domande per il rilascio di permessi di costruire relativi a nuovi impianti ed infrastrutture adibiti ad attività produttive, sportive e ricreative e a postazioni di servizi commerciali polifunzionali, dei provvedimenti comunali che abilitano alla utilizzazione dei medesimi immobili ed infrastrutture, nonché le domande di licenza o di autorizzazione all'esercizio di attività produttive devono contenere una documentazione di previsione di impatto acustico."

Requisiti acustici passivi degli edifici

I progetti relativi ad interventi sul patrimonio edilizio che ne modifichino le caratteristiche acustiche devono essere corredati da una dichiarazione del progettista che attesti il rispetto dei requisiti acustici passivi degli edifici (ex DPCM 05.12.1997). Tutte le istanze relative a progetti per la costruzione di nuovi edifici devono essere corredate da un'idonea documentazione attestante il rispetto dei requisiti acustici passivi degli edifici. Il tecnico competente deve attestare il rispetto dei requisiti oppure quali siano le condizioni per il loro raggiungimento da parte delle murature e dei pavimenti considerati nel progetto. Il Responsabile del Servizio incaricato del rilascio delle autorizzazioni edilizie e dei permessi di costruire può richiedere il collaudo degli edifici mediante rilevazioni strumentali dei requisiti acustici passivi.

Interventi all'interno delle fasce di pertinenza acustica stradale

La documentazione progettuale da predisporre per il permesso di costruire di interventi edificatori all'interno delle fasce di pertinenza stradale (ex. DPR 30.03.2004 n. 142) deve contenere la "valutazione previsionale di clima acustico" ai sensi di quanto già descritto nelle presenti norme. Tutti gli eventuali interventi da mettere in atto per assicurare il rispetto dei limiti di legge al ricettore posto all'interno delle fasce di pertinenza acustica stradale sono a carico del titolare dell'atto autorizzativo all'edificazione.

Inquinamento luminoso:

Per le specifiche progettuali relative agli aspetti dell'inquinamento luminoso si rimanda a quanto disposto dalla normativa regionale vigente (L.R. 17/2000 e s.m.i.) e dai suoi dispositivi attuativi DGR 2611/2000, DGR 6162/2001).

Aspetti energetici:

Per le specifiche progettuali relative agli aspetti energetici si rimanda a quanto disposto dalla normativa vigente e, in particolare, dalla L. 10/91, dal D.Lgs 192/05 "Attuazione della direttiva 2002/91/CE relativa al rendimento energetico nell'edilizia", dai dispositivi applicativi e dalla normativa regionale di settore (L.R. 26/03 s.m.i. e dispositivi applicativi).

ART. 35 – INCENTIVI PER INTERVENTI ATTENTI ALLA SOSTENIBILITA' AMBIENTALE

Nel caso gli interventi ammessi dalle norme di zona prevedano: l'uso di impianti, materiali, cicli produttivi o modalità costruttive (architettura passiva) finalizzati ad un risparmio delle risorse non rinnovabili, oltre quanto già previsto dagli obblighi di legge, o l'impiego di fonti di energie alternative, potranno conseguire una riduzione degli oneri di urbanizzazione in rapporto alla reale efficacia dell'intervento previsto. Gli impianti e le relative opere, in quanto effettivamente funzionali al risparmio delle risorse non rinnovabili, potranno essere realizzati, se necessario, in deroga ai parametri urbanistico-edilizi di zona, resta ferma la definizione di restauro prevista dall'art. 29, comma 4, del D.Lgs. 42/2004.

Per beneficiare della riduzione di cui al precedente comma, il proponente depositerà apposita documentazione a firma di un tecnico abilitato che ne assumerà la responsabilità agli effetti di legge e che dimostri la percentuale di riduzione del fabbisogno energetico primario ottenibile per effetto delle misure adottate (utilizzando, ad esempio l'attestato di certificazione energetica, prima e dopo l'intervento). L'Amministrazione Comunale, con apposito provvedimento, determinerà le regole per l'applicazione di tale riduzione, che andrà comunque rapportata alla percentuale di riduzione del fabbisogno energetico ottenibile.

Nel caso al termine dei lavori risulti accertato che non sussistono i presupposti per il riconoscimento delle misure di incentivazione di cui sopra (sia a causa di dichiarazioni non veritiere o tecnicamente scorrette contenute negli elaborati di progetto, sia a causa delle modalità di esecuzione del progetto assentito), la quota di edificio realizzata beneficiando dell'incremento volumetrico di incentivazione sarà considerata a tutti gli effetti come abusiva, con conseguente applicazione delle sanzioni di legge, fatto salvo l'eventuale annullamento del titolo edilizio nell'esercizio del potere di autotutela.

Nel caso di interventi edificatori realizzati in applicazione di criteri di bioedilizia e edilizia bioclimatica, di miglioramenti ambientali specifici comprendenti anche il riutilizzo dell'acqua piovana e il riciclo di materiali, l'Amministrazione Comunale può concedere all'operatore una SIp premiale pari al mx al 15% in più della SIp possibile nella zona considerata attraverso apposito provvedimento di attuazione che deve prevedere premialità e sanzioni.

ART. 36 - ESAME PAESISTICO DEI PROGETTI

Tutti i progetti di opere, da realizzare esternamente alle zone soggette a vincolo di cui al D.Lgs 42/2004, devono essere oggetto di valutazione paesistica in relazione alla sensibilità dei luoghi, definita dallo studio paesaggistico del P.G.T.

I criteri da applicare sono quelli di cui alla D.G.R. 7/11045 del 8 novembre 2002 "Linee guida per l'esame paesistico dei progetti", nonché gli indirizzi di tutela delle singole componenti del paesaggio con riferimento alla realtà del Comune di cui all'allegato I alle NTA "Il sistema del Paesaggio e dei Beni Storici" del PTCP della Provincia di Brescia che qui si intende comunque integralmente trascritto.

Non sono soggetti ad esame paesistico gli interventi ricadenti nella classe di sensibilità 2, Bassa.

INDICE

CAPO I	DISPOSIZIONI GENERALI E SOVRAORDINATE	pag.	1
PARTE I	NORME GENERALI	“	1
Titolo I	Disposizioni preliminari	“	1
Art. 1	Contenuti del Piano delle Regole e ambito di applicazione della normativa del Piano delle Regole del P.G.T.	“	1
Art. 2	Finalità delle norme	“	1
Titolo II	Indici e parametri urbanistico-edilizi	“	1
Art. 3	Definizione indici e parametri urbanistico-edilizi	“	1
Titolo III	Tipi di intervento – Norme per le ristrutturazioni – Strumenti di attuazione	“	8
Art. 4	Interventi edilizi	“	8
Art. 5	Norme particolari per le ristrutturazioni	“	9
Art. 6	Strumenti di attuazione	“	9
Titolo IV	Destinazioni d’uso e loro mutamenti	“	11
Art. 7	Destinazioni d’uso	“	11
Art. 8	Mutamenti di destinazione d’uso	“	13
Art. 9	Mutamenti di destinazione d’uso con opere	“	13
Titolo V	Aree con limitazioni o vincoli	“	14
Art. 10	Zone e fasce di rispetto - arretramento dell’edificazione	“	14
Art. 11	Ambiti di interesse o di rischio archeologico	“	15
PARTE II	LE ZONE E L’USO DEL SUOLO	“	16
Titolo I	Disposizioni generali	“	16
Art. 12	Suddivisione in zone omogenee	“	16
Art. 13	Verifica dell’idoneità dei suoli nell’ambito di interventi di trasformazione edilizia e urbanistica	“	16
Titolo II	Norme particolari	“	17
Art. 14	Insedimenti commerciali	“	17
Art. 15	Discoteche e sale da ballo, di intrattenimento musicale e danzante	“	19
Art. 16	Impianti di distribuzione carburanti	“	19
Art. 17	Depositi attrezzi da giardino	“	20
Art. 18	Recinzioni di aree libere	“	20
Art. 19	Costruzione a confine	“	20
CAPO II	IL TESSUTO URBANO CONSOLIDATO	“	21
Titolo I	Zona “A”	“	21
Art. 20	Nuclei antichi	“	21
Art. 21	Attività edilizia nei nuclei antichi	“	29
Titolo II	Edilizia residenziale contemporanea	“	30
Art. 22	Zona “B” – Residenziale consolidata e di completamento	“	30
Art. 23	Zona “C” – Residenziale di espansione in atto	“	32
Art. 24	Programma Integrato di intervento in atto	“	32
Art. 25	Zona a verde privato	“	32
Titolo III	Edilizia produttiva	“	33
Art. 26	Zone “D”	“	33
Art. 26.1	Zona „D1“ – produttiva consolidata e di completamento	“	34
Art. 26.2	Zona “D2” – produttiva di espansione in atto	“	35

CAPO III	AREE DESTINATE ALL'AGRICOLTURA	“	36
Art. 27	Zona “E” – agricola strategica	“	36
Art. 28	Zona “E1” – agricola di salvaguardia	“	43
Art. 29	Edifici in zona agricola non adibiti all'agricoltura	“	44
Art. 30	Lavori di bonifica agricola	“	44
CAPO IV	AREE NON SOGGETTE A TRASFORMAZIONE URBANISTICA	“	45
Art. 31	Ambito Territoriale estrattivo (ATE g18)	“	45
CAPO V	AREE DI VALORE PAESAGGISTICO AMBIENTALE ED ECOLOGICO	“	46
Art. 32	P.L.I.S. “Macogna”	“	46
CAPO VI	CONDIZIONI PER LA SALVAGUARDIA IDROLOGICA E SISMICA	“	47
Art. 33	Carta della fattibilità geologica per le azioni di piano	„	47
CAPO VII	QUALITA' DEL PROGETTO	“	50
Art. 34	Aspetti ambientali di progetto	“	50
Art. 35	Incentivi per interventi attenti alla sostenibilità ambientale	“	52
Art. 36	Esame paesistico dei progetti	“	52