



Comune di Quinzano d'Oglio

Provincia di Brescia

Piano di Governo del Territorio (LR 12/2005)

Variante generale al PGT

Piano delle Regole (PdR)

C 5 Norme tecniche

settembre 2023

adozione con delibera del C.C. ...

..

approvazione con delibera del C.C. ...

..

il progettista

arch. Federico Bianchessi

via Malombra 11

26100 Cremona

giraffe.architetti@gmail.com

collaboratori

arch. Sara Bodini

arch. Francesca Magri



Sommario

Art. 1	Contenuti e finalità del Piano delle Regole	1
Art. 2	Coordinamento del Piano delle Regole con gli altri documenti del PGT.....	1
Art. 3	Definizione dei parametri e degli indici edilizi	1
Art. 3	Definizione dei parametri e degli indici edilizi	2
Art. 4	Destinazioni d'uso	7
Art. 6	Parcheggi di pertinenza.....	12
Art. 7	Definizione degli interventi edilizi	12
Art. 8	Attuazione del Piano delle Regole.....	14
Art. 9	Salvaguardia dell'ambiente e risparmio energetico.....	15
Art. 10	Suddivisione del tessuto urbano consolidato in ambiti omogenei.....	17
Art. 11	Aree residenziali consolidate: norme generali.....	17
Art. 12	Area A - Nucleo di antica formazione.....	19
Art. 13	Aree verdi di pertinenza paesaggistica del nucleo storico.....	23
Art. 14	Aree EA - Ambiti degli edifici a servizio dell'agricoltura	24
Art. 15	Aree B1 - Ambito del tessuto residenziale a edificazione compatta	27
Art. 16	Aree B2 - Ambito del tessuto residenziale a edificazione rada	27
Art. 17	Aree B3 - Lotti residenziali di completamento soggetti a pianificazione attuativa.....	29
Art. 18	Area D - Area consolidata degli insediamenti per la produzione di beni e servizi	29
Art. 19	Area R - Ambiti di riconversione e rigenerazione.....	31
Art. 20	Aree per attrezzature connesse alla viabilità	32
Art. 21	Aree E - Aree destinate all'agricoltura	32
Art. 22	Aree di valore paesaggistico ambientale ed ecologico	35
Art. 23	Parco naturale regionale dell'Oglio Nord.....	35
Art. 24	Disposizioni per le aree non soggette a trasformazione urbanistica.....	36
Art. 25	Innesamento di attività commerciali.....	37
Art. 26	Dotazione di servizi ed attrezzature pubbliche e di uso pubblico	37
Art.27	Disposizioni sulla compatibilità viabilistica ed ambientale.....	38
Art.28	Contestualità tra le procedure urbanistiche ed edilizie e quelle amministrative e commerciali.....	38
Art. 29	Fasce di rispetto stradale e cimiteriale.....	39
Art.30	Aree di salvaguardia delle risorse idriche.....	39
Art. 31	Salvaguardia dei corsi d'acqua superficiali	40
Art. 32	Immobili assoggettati a tutela	40
Art.33	Piani di Zona vigenti.....	40
Art. 34	Salvaguardia dei piani attuativi vigenti e disposizioni per i piani scaduti.....	40
Art. 35	Edifici in contrasto con le prescrizioni del Piano delle Regole	40
Art. 36	Disciplina del recupero dei sottotetti a fini abitativi.....	41
Art. 37	Norme per la recinzione delle aree edificabili	41
Art. 38	Norme per la disciplina delle insegne.....	41
Art. 39	Tutela del patrimonio archeologico	42

Art. 40	Distanze tra allevamenti e fabbricati	43
Art. 41	Distanze dagli elettrodotti.....	43
Art. 42	Distanze dai metanodotti	43
Art. 43	Distanze dagli apparecchi da gioco	44
Art. 44	Prevenzione e protezione dall'inquinamento da radon.....	44
Art. 45	Impianti per la produzione di energia elettrica da fonti rinnovabili	45
Art. 46	Tutela degli ambiti paesaggistico-ambientali e dei manufatti di valore storico- testimoniale lungo la roggia Savarona.....	45
Art. 47	Interventi soggetti a convenzione ecologica.....	45
Art. 48	Industrie insalubri di prima classe	46
Art. 49	Riutilizzo delle aree precedentemente destinate ad attività industriali.....	46
Art. 50	Ricarica dei veicoli alimentati ad energia elettrica.....	46
Art. 51	Invarianza idraulica	46
Art. 52	Mitigazione e compensazione ambientale	47
Appendice 1	- Gradi di intervento sui fabbricati del nucleo storico	49

Art. 1 Contenuti e finalità del Piano delle Regole

Il Piano delle Regole disciplina, in base alla vigente legislazione statale e regionale, le parti del territorio comunale riguardanti:

- * gli ambiti del tessuto urbano consolidato;
- * le aree destinate all'agricoltura;
- * le aree di valore paesaggistico ambientale ed ecologiche;
- * le aree non soggette a trasformazione urbanistica.

L'individuazione delle aree disciplinate dal Piano delle Regole è contenuta nelle tavole C2 e C3 del Piano stesso. Le presenti Norme integrano le indicazioni contenute negli elaborati grafici, secondo gli orientamenti espressi nella Relazione Illustrativa di Piano.

Il Piano delle Regole è costituito dagli elaborati elencati all'Appendice 1 delle presenti Norme.

Le indicazioni contenute nel Piano delle Regole hanno carattere vincolante e producono effetti diretti sul regime giuridico dei suoli.

Sono ammesse deroghe alle prescrizioni del Piano delle Regole soltanto ai fini della realizzazione di attrezzature pubbliche e di interesse pubblico, secondo quanto stabilito dalla legge.

Art. 2 Coordinamento del Piano delle Regole con gli altri documenti del PGT

Per quanto non trattato dalle presenti norme si rimanda ai contenuti degli altri atti del PGT (Documento di Piano e Piano dei Servizi).

In particolare il Piano delle Regole recepisce la definizione dei parametri e degli indici edilizi e la classificazione delle destinazioni d'uso contenute nel Documento di Piano, come più oltre specificato.

Le previsioni dell'Allegato 1 delle Norme Tecniche del Documento di Piano, contenente le disposizioni per gli ambiti di trasformazione, prevalgono sulle prescrizioni contenute nelle presenti norme.

Art. 3 Definizione dei parametri e degli indici edilizi

La definizione dei parametri e degli indici da rispettare negli interventi edilizi contenuta nelle Norme Tecniche del Documento di Piano viene recepita integralmente dalle presenti Norme, salvo le più specifiche prescrizioni contenute al successivo art. 12 per il nucleo di antica formazione.

Art. 3 Definizione dei parametri e degli indici edilizi
--

I parametri e gli indici edilizi ed urbanistici sono determinati secondo le definizioni tecniche uniformi di cui alla D.g.r. 24 ottobre 2018 - n. XI/695, riportata in allegato alle norme del Documento di Piano, nonché riprodotte qui a seguire, per facilità di lettura con particolare riferimento ai parametri ed agli indici utilizzati ai fini delle presenti norme tecniche.

1 – Superficie territoriale ST

Superficie reale di una porzione di territorio oggetto di intervento di trasformazione urbanistica. Comprende la superficie fondiaria e le aree per dotazioni territoriali ivi comprese quelle esistenti.

2 – Superficie fondiaria SF

Superficie reale di una porzione di territorio destinata all'uso edificatorio. E' costituita dalla superficie territoriale al netto delle aree per dotazioni territoriali ivi comprese quelle esistenti.

3 - Indice di edificabilità territoriale IT

Quantità massima di superficie o di volume edificabile su una determinata superficie territoriale, comprensiva dell'edificato esistente. Per superficie si intende la superficie lorda.

4 - Indice di edificabilità fondiaria IF

Quantità massima di superficie o di volume edificabile su una determinata superficie fondiaria, comprensiva dell'edificato esistente. Per superficie si intende la superficie lorda.

5 – Carico urbanistico CU

Fabbisogno di dotazioni territoriali di un determinato immobile o insediamento in relazione alla sua entità e destinazione d'uso. Costituiscono variazione del carico urbanistico l'aumento o la riduzione di tale fabbisogno conseguenti all'attuazione di interventi urbanistico-edilizi ovvero a mutamenti di destinazione d'uso.

6 – Dotazioni Territoriali DT

Infrastrutture, servizi, attrezzature, spazi pubblici o di uso pubblico e ogni altra opera di urbanizzazione e per la sostenibilità (ambientale, paesaggistica, socio-economica e territoriale) prevista dalla legge o dal piano.

7 – Sedime

Impronta a terra dell'edificio o del fabbricato, corrispondente alla localizzazione dello stesso sull'area di pertinenza.

8 – Superficie coperta SCOP

Superficie risultante dalla proiezione sul piano orizzontale del profilo esterno perimetrale della costruzione fuori terra, con esclusione degli aggetti e sporti inferiori a 1,50. Gli sporti superiori a 1,50 m sono da considerarsi nella loro interezza.

9 – Superficie permeabile SP

Porzione di superficie territoriale o fondiaria priva di pavimentazione o di altri manufatti permanenti, entro o fuori terra, che impediscano alle acque meteoriche di raggiungere naturalmente la falda acquifera.

10 - Indice di permeabilità IPT/IPF

Rapporto tra la superficie permeabile e la superficie territoriale (indice di permeabilità territoriale) o fondiaria (indice di permeabilità fondiaria).

11 – Indice di copertura IC

Rapporto tra la superficie coperta e la superficie fondiaria.

12 – Superficie totale STOT

Somma delle superfici di tutti i piani fuori terra, seminterrati ed interrati comprese nel profilo perimetrale esterno dell'edificio.

13 – Superficie lorda SL

Somma delle superfici di tutti i piani comprese nel profilo perimetrale esterno dell'edificio escluse le superfici accessorie.

14 – Superficie utile SU

Superficie di pavimento degli spazi di un edificio misurata al netto della superficie accessoria e di murature, pilastri, tramezzi, sguinci e vani di porte e finestre.

15 – Superficie accessoria SA

Superficie di pavimento degli spazi di un edificio aventi carattere di servizio rispetto alla destinazione d'uso della costruzione medesima, misurata al lordo di murature, pilastri, tramezzi, sguinci, vani di porte e finestre. Le murature divisorie tra le superfici accessorie e le superfici lorde saranno considerate tali sino alla mezzeria del muro comune. La superficie accessoria ricomprende:

- i portici e le gallerie pedonali;
- i ballatoi, le logge, i balconi e le terrazze;
- le tettoie e le pensiline con profondità superiore a m 1,50; le tettoie e le pensiline aventi profondità uguale o inferiore a m. 1,50 sono escluse dal computo delle superfici accessoria utile e lorda;
- le cantine poste al piano interrato, seminterrato o al primo piano fuori terra, e i vani e locali interrati e seminterrati, tutti privi dei requisiti per la permanenza continuativa di persone, e i relativi corridoi di servizio;
- i sottotetti accessibili e praticabili per la sola porzione con altezza pari o superiore a m 1,50, ad esclusione dei sottotetti che presentino i requisiti richiesti per i locali abitabili che costituiscono superficie utile; i sottotetti accessibili e praticabili con altezza inferiore a 1,50 m sono da intendersi esclusi dal computo delle superfici accessorie, utile e lorda;
- i vani scala interni alle unità immobiliari computati in proiezione orizzontale, per ciascun livello;
- spazi o locali destinati alla sosta, alla manovra e al ricovero degli autoveicoli ad esclusione delle autorimesse che costituiscono attività imprenditoriale;
- i corridoi ai piani delle camere per le strutture ricettive alberghiere come definite dalla specifica norma regionale;
- i volumi tecnici;

- le parti comuni, quali i locali di servizio condominiale in genere, i depositi, gli spazi comuni di collegamento orizzontale, come ballatoi o corridoi. Gli spazi comuni di collegamento verticale quali rampe, montacarichi, scale, ascensori e relativi sbarchi e gli androni condominiali, sono esclusi dal computo delle superfici accessoria utile e lorda.

16 – Superficie complessiva SC

Somma della superficie utile e del 60% della superficie accessoria ($SC=SU+60\% SA$).

17 – Superficie calpestabile SCAL

Superficie risultante dalla somma delle superfici utili (SU) e delle superfici accessorie (SA). Non vanno ovviamente computati due volte murature, pilastri, tramezzi, sguinci, vani di porte e finestre delle superfici accessorie.

18 – Sagoma

Conformazione planivolumetrica della costruzione fuori terra nel suo perimetro considerato in senso verticale ed orizzontale, ovvero il contorno che viene ad assumere l'edificio, ivi comprese le strutture perimetrali, nonché gli aggetti e gli sporti superiori a 1,50 m.

19 – Volume totale o volumetria complessiva VT

Volume della costruzione costituito dalla somma della superficie totale di ciascun piano per la relativa altezza lorda.

20 – Piano fuori terra

Piano dell'edificio il cui livello di calpestio sia collocato in ogni sua parte ad una quota pari o superiore a quella del terreno posto in aderenza all'edificio.

21 – Piano seminterrato

Piano di un edificio il cui pavimento si trova a una quota inferiore (anche solo in parte) a quella del terreno posto in aderenza all'edificio e il cui soffitto si trova ad una quota superiore rispetto al terreno posto in aderenza all'edificio. Il soffitto dell'edificio del piano seminterrato può trovarsi anche solo in parte ad una quota superiore rispetto al terreno posto in aderenza allo stesso, così come indicato nell'art. 4 della l.r. 7/2017.

22 – Piano interrato

Piano di un edificio il cui soffitto si trova ad una quota inferiore rispetto a quella del terreno posto in aderenza all'edificio.

23 – Sottotetto

Spazio compreso tra l'intradosso della copertura dell'edificio e l'estradosso del solaio del piano sottostante.

24 – Soppalco

Partizione orizzontale interna praticabile, ottenuta con la parziale interposizione di una struttura portante orizzontale in uno spazio chiuso.

25 – Numero dei piani

E' il numero di tutti i livelli dell'edificio che concorrono, anche parzialmente, al computo della superficie lorda (SL).

26 – Altezza lorda

Differenza fra la quota del pavimento di ciascun piano e la quota del pavimento del piano sovrastante. Per l'ultimo piano dell'edificio si misura l'altezza del pavimento fino all'intradosso del soffitto o della copertura.

27 - Altezza del fronte

L'altezza del fronte o della parete esterna di un edificio è delimitata:

- all'estremità inferiore, dalla quota del terreno posta in aderenza all'edificio prevista dal progetto;
- all'estremità superiore, dalla linea di intersezione tra il muro perimetrale e la linea di intradosso del solaio di copertura, per i tetti inclinati, ovvero dalla sommità delle strutture perimetrali, per le coperture piane.

28 – Altezza dell'edificio

Altezza massima tra quella dei vari fronti.

29 – Altezza utile

Altezza del vano misurata dal piano di calpestio all'intradosso del solaio sovrastante, senza tener conto degli elementi strutturali emergenti. Nei locali aventi soffitti inclinati o curvi, l'altezza utile si determina calcolando l'altezza media ponderata.

30 – Distanze

Lunghezza del segmento minimo che congiunge l'edificio con il confine di riferimento (di proprietà, stradale, tra edifici o costruzioni, tra i fronti, di zona o di ambito urbanistico, ecc.), in modo che ogni punto della sua sagoma rispetti la distanza prescritta. Si ricorda che ai fini dell'applicazione dell'art. 9 del D.M. 1444/68, la distanza tra fabbricati è misurata su tutte le linee ortogonali al piano della parete esterna di ciascuno dei fabbricati.

31 – Volume tecnico

Sono volumi tecnici i vani e gli spazi strettamente necessari a contenere ed a consentire l'accesso alle apparecchiature degli impianti tecnici al servizio dell'edificio (idrico, termico, di condizionamento e di climatizzazione, di sollevamento, elettrico, di sicurezza, telefonico, ecc.).

32 – Edificio

Costruzione stabile, dotata di copertura e comunque appoggiata o infissa al suolo, isolata da strade o da aree libere, oppure separata da altre costruzioni mediante strutture verticali che si elevano senza soluzione di continuità dalle fondamenta al tetto, funzionalmente indipendente, accessibile alle persone e destinata alla soddisfazione di esigenze perduranti nel tempo.

33 – Edificio Unifamiliare

Per edificio unifamiliare si intende quello riferito ad un'unica unità immobiliare urbana di proprietà esclusiva, funzionalmente indipendente, che disponga di uno o più accessi autonomi dall'esterno e destinato all'abitazione di un singolo nucleo familiare.

34 - Pertinenza

Opera edilizia legata da un rapporto di strumentalità e complementarietà rispetto alla costruzione principale, non utilizzabile autonomamente e di dimensioni modeste o comunque rapportate al carattere di accessorietà.

35 - Balcone

Elemento edilizio praticabile e aperto su almeno due lati, a sviluppo orizzontale in aggetto, munito di ringhiera o parapetto e direttamente accessibile da uno o più locali interni.

36 - Ballatoio

Elemento edilizio praticabile a sviluppo orizzontale, e anche in aggetto, che si sviluppa lungo il perimetro di una muratura con funzione di distribuzione, munito di ringhiera o parapetto.

37 – Loggia/Loggiato

Elemento edilizio praticabile coperto, non aggettante, aperto su almeno un fronte, munito di ringhiera o parapetto, direttamente accessibile da uno o più vani interni. Restano ferme dalle possibilità consentite dalla legge 39/2004.

38 – Pensilina

Elemento edilizio di copertura posto in aggetto alle pareti perimetrali esterne di un edificio e priva di montanti verticali di sostegno.

39 –Portico/Porticato

Elemento edilizio coperto al piano terreno degli edifici, intervallato da colonne o pilastri aperto su uno o più lati verso i fronti esterni dell'edificio. Restano ferme dalle possibilità consentite dalla legge 39/2004.

40 – Terrazza

Elemento edilizio scoperto e praticabile, realizzato a copertura di parti dell'edificio, munito di ringhiera o parapetto, direttamente accessibile da uno o più locali interni. Restano ferme dalle possibilità consentite dalla legge 39/2004.

41 – Tettoia

Elemento edilizio di copertura di uno spazio aperto sostenuto da una struttura discontinua, adibita ad usi accessori oppure alla fruizione protetta di spazi pertinenziali.

42 – Veranda

Locale o spazio coperto avente le caratteristiche di loggiato, balcone, terrazza o portico, chiuso sui lati da superfici vetrate o con elementi trasparenti e impermeabili, parzialmente o totalmente apribili.

43 – Superficie scolante Impermeabile dell'intervento

Superficie risultante dal prodotto tra la superficie interessata dall'intervento per il suo coefficiente di deflusso medio ponderale.

44 – Altezza urbanistica AU

Altezza convenzionale definita dal PGT da utilizzarsi nel calcolo del volume urbanistico.

45 – Volume urbanistico VU

Volume convenzionale ottenuto moltiplicando la superficie lorda per l'altezza urbanistica, da utilizzarsi ai fini urbanistici.

In aggiunta alle definizioni uniformi di cui sopra, ai fini del Piano delle Regole trovano inoltre applicazione le ulteriori seguenti definizioni.

Superficie di vendita SV (mq)

Per superficie di vendita si intende l'area destinata all'esercizio dell'attività di vendita, comprensiva della superficie di esposizione o occupata da banchi, scaffalature ed altre attrezzature, con esclusione della superficie destinata a magazzini, depositi, locali di lavorazione, uffici e servizi. Nel caso di attività esclusiva di vendita di merci ingombranti, non immediatamente amovibili ed a consegna differita (ad es. mobilifici, autoconcessionarie, legnami, materiali edili) la SV è computata nella misura di 1/10 della SLP se questa è inferiore a mq 1.500 e di 1/4 della SLP, se questa è superiore a tale limite.

Volume effettivo Ve (mc)

Per volume effettivo si intende l'ingombro volumetrico dello spazio occupato fuori terra dalla sagoma dell'edificio, delimitata come segue: a) superiormente, dall'estradosso della copertura; b) lateralmente, dal filo esterno delle pareti perimetrali dell'edificio, compresi eventuali aggetti chiusi quali bovindi e semi-chiusi quali logge, portici o porticati; c) inferiormente, dalla quota del terreno, del marciapiede o della pavimentazione in aderenza all'edificio. Non risultano ricompresi nel volume effettivo aggetti aperti quali ballatoi, terrazze e balconi, né eventuali porzioni interrato dell'edificio.

Rapporto di occupazione del suolo Ro (%)

Definisce la quantità massima della superficie che può essere occupata da edificazioni sotto e sopra il suolo, distinguendola dalla superficie libera da edificazioni; corrisponde alla proiezione di tutte le superfici edificate sopra e sotto il suolo, con riferimento ai vani abitabili o accessori dell'edificio principale, esclusi i locali privi dei requisiti di abitabilità, come le autorimesse con le relative corsie di manovra e rampe di accesso, a condizione che l'altezza (misurata all'intradosso del solaio) sia inferiore a m 2,40; sono inoltre esplicitamente esclusi locali quali i serbatoi di carburante, le vasche di raccolta, le intercapedini e i vani tecnici. Il rapporto Ro è misurato in percentuale sulla Sf, in analogia al rapporto Rc.

Art. 4	Destinazioni d'uso
---------------	--------------------

Il Piano delle Regole, in ottemperanza alle disposizioni degli artt. 10 e 51 della LR 12/2005, definisce le destinazioni d'uso principali, quelle complementari o compatibili e quelle escluse.

In generale, ove non diversamente stabilito nelle disposizioni relative alle singole aree, si devono considerare come destinazioni complementari o compatibili tutte le destinazioni d'uso non esplicitamente escluse.

Per destinazione d'uso si intende la funzione o il complesso di funzioni ammesse per l'utilizzo delle aree e degli edifici.

Si intende quale principale la destinazione d'uso qualificante l'area

A ciascuna destinazione d'uso principale sono associate le destinazioni d'uso:

- *complementari*, che costituiscono parte integrante di quella principale, in quanto dipendono da quest'ultima per il loro esercizio e per la determinazione della dotazione degli aree per servizi pubblici urbanistici (salvo i casi diversamente specificati);
- *compatibili*, che assicurano un organico e ordinato uso del territorio, in maniera autonoma rispetto alla destinazione principale, per esercizio e per la determinazione della dotazione degli aree per servizi pubblici urbanistici.

Per ogni destinazione d'uso principale, valgono le specifiche indicate nell'elenco di cui al seguito del presente articolo, le destinazioni complementari/compatibili e quelle non ammissibili, con la precisazione che tale elenco non ha comunque valore esaustivo; l'ammissibilità o la non ammissibilità di eventuali diverse funzioni non specificate dovrà essere valutata secondo criteri di analogia e compatibilità con le vocazioni urbanistiche degli ambiti territoriali interessati.

La destinazione d'uso di riferimento degli immobili e delle unità immobiliari è quella indicata nel permesso di costruire rilasciato o asseverata nelle dichiarazioni del titolo abilitativo edilizio; in mancanza di tali indicazioni, vale la destinazione della classificazione catastale attribuita in sede di primo accatastamento.

Gli elaborati di progetto dei piani attuativi e quelli allegati alle richieste di rilascio del permesso di costruire o di altro titolo abilitativo edilizio devono indicare le destinazioni d'uso di ciascuna unità immobiliare, utilizzando le definizioni dell'elenco riportato nel presente articolo.

Per gli interventi polifunzionali disciplinati dalle norme di zona le singole percentuali di ogni destinazione sono valutate come segue:

- per i piani attuativi e per gli interventi convenzionati, la percentuale è riferita all'intera SL o, proporzionalmente, a parte di essa, in caso di interventi parziali;
- per interventi diretti, la percentuale è riferita alla SL dell'intero intervento;
- per interventi su edifici esistenti con cambio di destinazione d'uso, la percentuale è riferita al fabbricato o all'insieme di edifici che compongono un'unità edilizia, fatti salvi diritti di terzi.

Nei documenti presentati per l'ottenimento del titolo abilitativo ovvero per l'approvazione dei piani attuativi, deve essere dimostrato il rispetto delle prescrizioni relative alle destinazioni d'uso.

Nelle convenzioni e negli atti d'obbligo, cui fosse eventualmente subordinato il titolo abilitativo, deve essere incluso l'impegno al rispetto di dette destinazioni.

È sempre ammesso il mutamento della destinazione d'uso da una destinazione principale ad una complementare o compatibile, che comporti l'esecuzione di opere edilizie o meno.

Il Piano dei Servizi determina in quali casi i mutamenti di destinazione d'uso comportano una variazione del fabbisogno di aree e servizi pubblici e di interesse pubblico o generale.

Sono in ogni caso fatti salvi i principi generali di cui all'art. 51, comma 1, della LR 12/2005, anche in riferimento alle destinazioni automaticamente compatibili ed alla coesistenza tra le destinazioni non escluse.

Ai fini dell'applicazione della disciplina delle destinazioni d'uso, sono definiti i seguenti gruppi funzionali omogenei (Gf).

Gf 1 Residenza

Abitazioni e relativi servizi (locali di sgombero, autorimesse di pertinenza e relativi spazi di manovra, depositi di biciclette o carrozzine) nonché spazi ed attrezzature di uso collettivo inseriti negli edifici residenziali. Si intendono comprese le abitazioni permanenti, le abitazioni temporanee, i collegi, i convitti, le case per studenti, i pensionati. Ricadono altresì nella categoria anche le attività professionali quando sono esercitate in alloggi o ambienti ad uso promiscuo, residenziale e lavorativo, ed in generale gli uffici con SL non superiore a mq 150.

Destinazioni complementari/compatibili:

laboratori tecnico-scientifici, sanitari, di ricerca, di formazione e di istruzione; botteghe artistiche ed artigiane; magazzini di dimensioni contenute che non comportino molestie e movimenti consistenti viabilistici; artigianato di servizio ai centri urbani, non nocivo e non molesto con SL fino a mq 150, compresi gli accessori, limitatamente al piano terra o in posizione rialzata; sedi di associazioni culturali, sociali, politiche e simili; attività terziario-direzionali, comprese quelle ricettive: alberghi e meubl ; servizi pubblici e di interesse pubblico.

Destinazioni non ammissibili:

tutte le destinazioni principali e le relative destinazioni complementari/compatibili di cui ai punti successivi, salvo quelle gi  contemplate al presente punto.

Gf 2 Attivit  agricola

Rientrano in questo gruppo tutte le attivit  di coltivazione dei fondi agricoli, ivi comprese le residenze dell'imprenditore agricolo e dei dipendenti dell'azienda, le attrezzature e infrastrutture produttive necessarie, di allevamento del bestiame, di lavorazione, conservazione e vendita dei prodotti agricoli, i locali per la vendita al dettaglio dei propri prodotti da parte degli imprenditori agricoli, fino a mq 150 di superficie di vendita.

Rientra in questo gruppo anche l'attivit  agrituristica, come definita dalle leggi nazionali e regionali

Destinazioni complementari/compatibili:

attivit  comunque strettamente attinenti all'attivit  agricola (con esclusione delle attivit  di trasformazione dei prodotti dell'attivit  agricola insediata mediante strutture ed impianti di tipo industriale nonch  i relativi impianti di trattamento reflui), impianti di biogas, vasche di accumulo per l'irrigazione.

Destinazioni non ammissibili:

tutte le destinazioni principali e le relative destinazioni complementari/compatibili di cui ai punti successivi, salvo quelle gi  contemplate al presente punto.

Sottogruppi funzionali:

Gf 2.1 Attivit  agricole prevalentemente orientate alla coltivazione dei campi, eventualmente integrate da attivit  accessorie di allevamento di bestiame.

Gf 2.2 Attivit  agricole prevalentemente orientate all'allevamento di bestiame.

Gf 3 Attivit  produttive del settore secondario

Rientrano in questo gruppo le attivit  produttive industriali e artigianali del settore

secondario, le officine, l'attività di trasformazione e conservazione di prodotti agricoli e zootecnici, i magazzini, depositi al coperto o all'aperto, silos, le attività di spedizioniere, i depositi automezzi di trasporto merci e passeggeri.

Destinazioni complementari/compatibili:

uffici funzionali alla singola attività produttiva e di interesse generale; studi, professionali; laboratori tecnico-scientifici, di ricerca, di formazione e di istruzione; botteghe artistiche ed artigiane; spacci aziendali fino a mq 150 di superficie di vendita;; servizi pubblici e di interesse pubblico residenza di servizio come di seguito specificato. In connessione con le attività dei sottogruppi 3.1 e 3.2 ed in quanto pertinenze delle stesse, possono essere realizzate una SL massima di mq 150 con destinazione residenziale (ad uso esclusivo del proprietario dell'attività e/o di eventuali custodi), e, oltre a questa, una SL massima con destinazione a uffici pari al 30% della SL complessivamente realizzabile. Dette superfici sono considerate a tutti gli effetti come parte delle attività produttive stesse, e come tali dovranno risultare fisicamente e funzionalmente collegate ai fabbricati industriali, e non potranno essere oggetto di compravendita separatamente da questi. A questo fine, la presentazione dell'istanza per l'ottenimento del titolo abilitativo edilizio dovrà essere subordinata alla predisposizione di un atto di vincolo, da trascriversi presso la conservatoria del registro di beni immobiliari, contenente un esplicito impegno in tal senso.

Destinazioni non ammissibili:

tutte le destinazioni principali e le relative destinazioni complementari/compatibili di cui ai punti successivi, salvo quelle già contemplate al presente punto.

Sottogruppi funzionali:

Gf 3.1 Attività industriali e artigianali

Sono comprese in questa categoria le attività di produzione e trasformazione di beni, di carattere industriale e artigianale, svolte in fabbricati con tipologia e destinazione propria. Rientrano inoltre in questa categoria i laboratori di ricerca direttamente connessi all'esercizio dell'attività produttiva nonché gli spazi espositivi e di vendita al servizio dell'unità produttiva.

Gf 3.2 Attività di magazzinaggio e autotrasporto

Sono comprese in questa categoria le attività anche non direttamente connesse alla produzione delle merci, con esclusione di tutte le attività che comportino vendita diretta al pubblico delle merci immagazzinate.

Gf 3.3 Attività artigianale di servizio

Rientrano in questa categoria le attività artigianali di servizio alla casa ed alla persona ed in generale le attività artigianali che non richiedono fabbricati con tipologia propria o interamente dedicati all'attività stessa. Sono inoltre escluse da questa categoria le attività insalubri di 1^a classe rientranti nell'elenco emanato dal Ministero della Sanità ai sensi dell'art. 216 del RD 1265/34.

Gf 4 Attività terziarie

Rientrano in questa categoria le attività terziarie di produzione di servizi, ivi compresi uffici pubblici e privati, amministrativi, finanziari ed assicurativi, banche, studi professionali, sedi di associazioni culturali, sociali, politiche e simili, attività di tempo libero, ricreative, sportive, di spettacolo e simili, attività ricettive, alberghi e meubl , sale del commiato e simili, comprese le relative pertinenze, escluse le attività commerciali elencate nel successivo gruppo 5.

Le attività terziarie aventi SL inferiore a mq 150 sono considerate come presenze connaturate al contesto urbano, pertanto non sono assoggettate a disposizioni particolari.

Destinazioni complementari/compatibili:

attività produttive; laboratori tecnico-scientifici di ricerca, di formazione e di istruzione; botteghe artistiche ed artigiane; residenza di servizio; magazzini, distribuzione all'ingrosso delle merci e simili; servizi pubblici e di interesse pubblico.

Destinazioni non ammissibili:

tutte le destinazioni principali e le relative destinazioni complementari/compatibili di cui ai punti successivi, salvo quelle già contemplate al presente punto.

Le attività di maggiore superficie sono suddivise nei seguenti sottogruppi:

Gf 4.1 Medie attività, aventi SL >150 e ≤500 mq

Gf 4.2 Grandi attività, aventi SL >500 mq

Gf 5 Attività commerciali

Rientrano in questa categoria le attività commerciali ed i pubblici esercizi per la somministrazione di cibo e bevande.

Destinazioni complementari/compatibili:

botteghe artistiche ed artigiane; magazzini, distribuzione all'ingrosso delle merci e simili; servizi pubblici e di interesse pubblico.

Destinazioni non ammissibili:

tutte le destinazioni principali e le relative destinazioni complementari/compatibili di cui ai punti successivi, salvo quelle già contemplate al presente punto.

Sottogruppi funzionali:

Gf 5.1 Commercio al dettaglio

Le attività di commercio al dettaglio devono essere esercitate con specifico riferimento ad uno o entrambi i seguenti settori merceologici:

- alimentare;
- non alimentare.

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

Gf 5.1.1 Esercizi commerciali di vicinato (**VIC**), aventi superficie di vendita inferiore o uguale a mq 150.

Gf 5.1.2 Medie strutture di vendita di 1° livello (**MS1**), aventi superficie di vendita superiore a mq 150 ed inferiore o uguale a mq 600.

Gf 5.1.3 Medie strutture di vendita di 2° livello (**MS2**), aventi superficie di vendita superiore a mq 600 ed inferiore o uguale a mq 1.500, anche articolate nella forma del centro commerciale.

Per l'insediamento di nuove strutture di vendita di questa categoria (MS2) il rilascio del titolo abilitativo edilizio è sempre subordinato all'approvazione di un piano attuativo.

Gf 5.2 Attività di pubblico esercizio, locali di intrattenimento e spettacolo; sono individuate le seguenti categorie di attività:

Gf 5.2.1 Pubblici esercizi, locali di trattenimento e svago e centri di attività per il benessere fisico, con capienza inferiore alle 200 persone: ricadono in questa categoria le attività che non richiedono fabbricati appositi o sono collocate in edifici destinati prevalentemente o parzialmente ad altro uso.

Gf 5.2.2 Pubblici esercizi ed altri locali come sopra descritti, con capienza superiore alle 200 persone e comunque attività che richiedono fabbricati appositi con tipologia propria o fabbricati destinati esclusivamente a detto uso.

Gf 5.3 Attività di commercio all'ingrosso.

Gf 5.4 Impianti di distribuzione del carburante per autotrazione ed attività di servizio e vendita a questi connesse, secondo quanto stabilito dalla legislazione nazionale e

regionale in materia.

Art. 6	Parcheeggi di pertinenza
---------------	---------------------------------

Indipendentemente dalla dotazione di spazi pubblici di parcheggio previsti dal Piano dei Servizi, negli interventi edilizi di nuova edificazione e negli interventi di ristrutturazione comportanti la demolizione del fabbricato e la sua ricostruzione su altro sedime, si devono prevedere spazi per parcheggi privati di pertinenza nella misura minima di mq 1 per ogni mc 10 di costruzione, in ottemperanza alle disposizioni della legge 122/89, salvo quanto più oltre specificato.

Per la verifica di detta dotazione, il volume urbanistico di riferimento (VU), per qualsiasi destinazione d'uso, si ottiene moltiplicando la SL per l'altezza virtuale di m. 3.

Le superfici per parcheggi di pertinenza possono essere realizzate sia entro che fuori terra, anche in strutture multipiano.

Tali parcheggi possono essere realizzati anche all'esterno del lotto asservito, purché il vincolo di pertinenza sia trascritto nei registri immobiliari. Per le destinazioni diverse dalla residenza, i parcheggi di pertinenza dovranno rimanere compresi all'interno di un raggio di m 250 dal fabbricato del quale costituiscono pertinenza.

Ferme restando le disposizioni di cui ai precedenti comma, per le destinazioni d'uso di seguito indicate si applicano le seguenti, più specifiche, prescrizioni:

- a) per la residenza, la realizzazione di almeno 1 posto macchina per ciascun alloggio;
- b) per la destinazione ad attività commerciali, con SV > 150 mq o ad uffici, con SL > 150 mq, realizzata tramite ampliamenti o modifiche d'uso di fabbricati esistenti, la destinazione a parcheggio di una superficie non inferiore al 40% della SL, compresi gli spazi di manovra;
- c) nel caso di nuove costruzioni o di ampliamenti di edifici industriali o artigianali, la destinazione a parcheggio di non meno del 30% della SL, compresi gli spazi di manovra.

Nel caso di ampliamenti di fabbricati o di attività esistenti, dette prescrizioni vanno verificate solamente con riferimento alla SL o al volume aggiunti in ampliamento.

Le dotazioni di spazi per parcheggi di pertinenza sopra elencate comprendono quelle richieste ai sensi della legge 122/89, richiamate al primo comma del presente articolo.

Art. 7	Definizione degli interventi edilizi
---------------	---

In via generale, gli interventi edilizi sono classificati e disciplinati dalla legislazione statale ed in particolare dal DPR 380/2001 e s.m.i. Se riportano a seguire le definizioni in vigore all'adozione del PGT.

7.1 Manutenzione ordinaria (cfr. DPR 380/2001, art. 3, c. 1, lett. a)

Sono 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.

7.2 Manutenzione straordinaria(cfr. DPR 380/2001, art. 3, c. 1, lett. b)

Sono le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici, nonché per realizzare ed integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici, sempre che non alterino la volumetria complessiva degli edifici e non comportino mutamenti urbanisticamente rilevanti delle destinazioni d'uso implicanti incremento del carico urbanistico. Nell'ambito degli interventi di manutenzione straordinaria sono ricompresi anche quelli consistenti nel frazionamento o accorpamento delle unità immobiliari con esecuzione di opere anche se comportanti la variazione delle superfici delle singole unità immobiliari nonché del carico urbanistico purché non sia modificata la volumetria complessiva degli edifici e si mantenga l'originaria destinazione d'uso. Nell'ambito degli interventi di manutenzione straordinaria sono comprese anche le modifiche ai prospetti degli edifici legittimamente realizzati necessarie per mantenere o acquisire l'agibilità dell'edificio ovvero per l'accesso allo stesso, che non pregiudichino il decoro architettonico dell'edificio, purché l'intervento risulti conforme alla vigente disciplina urbanistica ed edilizia e non abbia ad oggetto immobili sottoposti a tutela ai sensi del Codice dei beni culturali e del paesaggio di cui al decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42.

7.3 Restauro e risanamento conservativo (cfr. DPR 380/2001, art. 3, c. 1, lett. c).

Sono gli interventi edilizi rivolti a conservare 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 anche il mutamento delle destinazioni d'uso purché con tali elementi compatibili, nonché conformi a quelle previste dallo strumento urbanistico generale e dai relativi piani attuativi. Tali interventi comprendono 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, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio

7.4 Ristrutturazione edilizia (cfr. DPR 380/2001, art. 3, c. 1, lett. d)

Sono gli interventi rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o 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 altresì gli interventi di demolizione e ricostruzione di edifici esistenti con diversa sagoma, prospetti, sedime e caratteristiche planivolumetriche e tipologiche, con le innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica, per l'applicazione della normativa sull'accessibilità, per l'istallazione di impianti tecnologici e per l'efficientamento energetico. L'intervento può prevedere altresì, nei soli casi espressamente previsti dalla legislazione vigente o dagli strumenti urbanistici comunali, incrementi di volumetria anche per promuovere interventi di rigenerazione urbana. Costituiscono inoltre ristrutturazione edilizia gli interventi volti al ripristino di edifici, o parti di essi, eventualmente crollati o demoliti, attraverso la loro ricostruzione, purché sia possibile accertarne la preesistente consistenza. Rimane fermo che, con riferimento agli immobili sottoposti a tutela ai sensi del Codice dei beni culturali e del paesaggio di cui al decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42, ad eccezione degli edifici situati in aree tutelate ai sensi degli articoli 136, comma 1, lettere c) e d), e 142 del medesimo decreto legislativo, nonché, fatte salve le previsioni legislative e degli strumenti urbanistici, a quelli ubicati nelle zone omogenee A di cui al decreto del Ministro per i lavori pubblici 2 aprile 1968, n. 1444, o in zone a queste assimilabili in base alla normativa regionale e ai piani urbanistici comunali, nei centri e nuclei storici consolidati e negli ulteriori ambiti di particolare pregio storico e architettonico, gli

interventi di demolizione e ricostruzione e gli interventi di ripristino di edifici crollati o demoliti costituiscono interventi di ristrutturazione edilizia soltanto ove siano mantenuti sagoma, prospetti, sedime e caratteristiche planivolumetriche e tipologiche dell'edificio preesistente e non siano previsti incrementi di volumetria

7.5

Nuova costruzione (cfr. DPR 380/2001, art. 3, c. 1, lett. e)

Sono gli interventi di trasformazione edilizia e urbanistica del territorio non rientranti nelle categorie definite alle lettere precedenti. Sono comunque da considerarsi tali:

e.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 alla lettera e.6);

e.2) gli interventi di urbanizzazione primaria e secondaria realizzati da soggetti diversi dal Comune;

e.3) la realizzazione di infrastrutture e di impianti, anche per pubblici servizi, che comporti la trasformazione in via permanente di suolo ineditato;

e.4) l'installazione di torri e tralicci per impianti radio-ricetrasmittenti e di ripetitori per i servizi di telecomunicazione (punto da ritenersi abrogato implicitamente dagli artt. 87 e segg. del d.lgs. n. 259 del 2003);

e.5) l'installazione di manufatti leggeri, anche prefabbricati, e di strutture di qualsiasi genere, quali roulotte, camper, case mobili, imbarcazioni, che siano utilizzati come abitazioni, ambienti di lavoro, oppure come depositi, magazzini e simili, ad eccezione di quelli che siano diretti a soddisfare esigenze meramente temporanee o delle tende e delle unità abitative mobili con meccanismi di rotazione in funzione, e loro pertinenze e accessori, che siano collocate, anche in via continuativa, in strutture ricettive all'aperto per la sosta e il soggiorno dei turisti previamente autorizzate sotto il profilo urbanistico, edilizio e, ove previsto, paesaggistico, che non posseggano alcun collegamento di natura permanente al terreno e presentino le caratteristiche dimensionali e tecnico-costruttive previste dalle normative regionali di settore ove esistenti (punto sostituito dall'art. 10, comma 1, lettera b), della legge n. 120 del 2020);

e.6) gli interventi pertinenziali che le norme tecniche degli strumenti urbanistici, in relazione alla zonizzazione e al pregio ambientale e paesaggistico delle aree, qualificano come interventi di nuova costruzione, ovvero che comportino la realizzazione di un volume superiore al 20% del volume dell'edificio principale;

e.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 ineditato.

7.6

Ristrutturazione urbanistica (cfr. DPR 380/2001, art. 3, c. 1, lett. f)

Sono gli interventi 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

Art. 8	Attuazione del Piano delle Regole
---------------	-----------------------------------

8.1 Il Piano delle Regole si attua tramite:

- * **Titolo abilitativo semplice** e precisamente: permesso di costruire, segnalazione certificata di inizio attività, comunicazione di inizio attività asseverata, ecc., secondo quanto stabilito dalla legislazione nazionale e regionale.
- * **Permesso di costruire convenzionato**, nei casi previsti dalle norme dettate per il nucleo storico (art. 12) e gli ambiti degli edifici a servizio dell'agricoltura (art. 14).
- * **Piani attuativi.**

8.2 Attuazione tramite Permesso di costruire convenzionato

Per gli interventi sui fabbricati del nucleo storico (zone A), sul tessuto urbano consolidato (zone B) e sugli ambiti degli edifici a servizio dell'agricoltura (zone EA), il Piano delle Regole determina i casi nei quali gli interventi sono assoggettati al rilascio di permesso di costruire convenzionato. Il rilascio del permesso di costruire convenzionato è subordinato alla stipulazione, con atto pubblico notarile, di apposita convenzione. Laddove l'intervento non implichi cessione/asservimento di aree a standard né opere di urbanizzazione a scomputo, ma sole monetizzazioni e la corresponsione degli oneri dovuti, in luogo della convenzione il concessionario garantirà i propri impegni tramite atto unilaterale d'obbligo.

8.3 Attuazione tramite piani attuativi

Nelle tavole del Piano delle Regole sono individuati i comparti assoggettati alla formazione obbligatoria di un piano attuativo ed è specificata la tipologia di detto piano. La misura della **SL** realizzabile all'interno di ciascun comparto assoggettato a piano attuativo si calcola applicando i parametri e gli indici dettati per ciascuna delle aree nella quali ricadono.

Sono inoltre soggetti a pianificazione attuativa gli interventi sugli immobili del nucleo storico nei casi specificati al successivo art. 12.

È sempre assoggettata a pianificazione attuativa la realizzazione delle medie strutture di vendita di secondo livello (MS2), anche quando questa avvenga tramite il recupero di fabbricati destinati in precedenza ad altro uso.

Il Comune si riserva la facoltà di promuovere piani particolareggiati anche per ambiti territoriali per i quali la formazione di un piano attuativo non risulta prescritta dal Piano delle Regole.

L'esecuzione dei piani attuativi comporta la cessione o l'asservimento delle aree per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria, ovvero la loro monetizzazione, nella misura indicata dal Piano dei Servizi.

L'efficacia dei piani attuativi è subordinata alla stipulazione, con atto pubblico notarile, della relativa convenzione urbanistica. Laddove il piano non implichi cessione/asservimento di aree a standard né opere di urbanizzazione a scomputo, ma sole monetizzazioni e la corresponsione degli oneri dovuti, in luogo della convenzione il proponente garantirà i propri impegni tramite atto unilaterale d'obbligo.

Art. 9 Salvaguardia dell'ambiente e risparmio energetico

Troveranno applicazione le vigenti disposizioni di legge in materia di ecologia e di valutazione dell'impatto ambientale.

Per gli interventi da effettuarsi su aree in precedenza utilizzate per attività produttive o di deposito con presenza di sostanze pericolose, il proponente gli interventi di trasformazione dovrà produrre, a corredo della documentazione per la richiesta del titolo abilitativo, una indagine preliminare sulla qualità del suolo e del sottosuolo per accertare la compatibilità della qualità dei suoli con la destinazione dell'area, con riferimento ai limiti disposti dalla legislazione nazionale e regionale in materia con particolare riferimento alle disposizioni contenute nel D.Lgs. 152/06. Il piano di indagine preliminare dovrà essere sottoposto al parere dell'ARPA.

Il Piano delle Regole promuove la ristrutturazione e la costruzione di fabbricati in grado di garantire una maggiore efficienza energetica ed un minore consumo di risorse. A tale scopo, in sede di procedura per il rilascio dei titoli abilitativi edilizi, per gli edifici al di fuori del nucleo di antica formazione (art. 12), potrà essere riconosciuto un incentivo in funzione dell'efficienza energetica dei fabbricati, secondo il prospetto riportato a seguire. I criteri sono desunti dalla DGR 5 agosto 2020 - n. XI/3509 in analogia rispetto agli incentivi per la riduzione del contributo di costruzione. L'incentivo previsto consiste in un bonus di SL o volume rispetto al limite massimo consentito dalla normativa di zona, e può essere utilizzato fatto salvo il rispetto di tutti gli altri parametri urbanistico-edilizi.

<i>intervento</i>	<i>ristrutturazione</i>	<i>nuova costruzione</i>
miglioramento che consente di raggiungere una riduzione superiore al 20% dell'indice di prestazione energetica espresso in termini di fabbisogno di energia primaria globale e totale (EPgl, tot) come previsto dalle vigenti disposizioni nazionali e regionali. □	+20%	-
miglioramento dell'edificio, anche attraverso l'installazione di impianti geotermici o di altre fonti di energia rinnovabile, che consente di raggiungere una riduzione superiore al 10% dell'indice di prestazione energetica espresso in termini di fabbisogno di energia primaria globale e totale (EPgl,tot) come previsto dalle vigenti disposizioni nazionali e regionali.	+10%	-
riduzione superiore al 20% del valore di trasmittanza termica delle strutture oggetto di intervento rispetto ai valori massimi previsti dalle vigenti disposizioni nazionali e regionali.	+15%	+15%

L'effettivo raggiungimento delle prestazioni dovrà essere certificato da un tecnico abilitato tramite una apposita relazione dimostrativa, da allegare all'istanza per l'ottenimento del titolo abilitativo edilizio. Tale relazione dovrà illustrare anche tutte le modalità di esecuzione e i dettagli costruttivi necessari ai fini delle performance dichiarate, in modo che l'Ufficio Tecnico Comunale possa verificarne l'effettiva realizzazione durante lo svolgimento delle opere.

Gli incentivi in oggetto trovano attuazione per gli interventi soggetti a titolo abilitativo diretto e non possono essere cumulati né tra loro né con la premialità per la sostenibilità energetica riconosciuta negli ambiti di trasformazione e rigenerazione.

Art. 10 Suddivisione del tessuto urbano consolidato in ambiti omogenei
--

Il Piano delle Regole individua, all'interno del tessuto urbano consolidato, i seguenti ambiti aventi caratteristiche omogenee per morfologia, densità edilizie, destinazioni d'uso:

- Area A Nucleo di antica formazione;
- Aree EA Ambiti degli edifici a servizio dell'agricoltura;
- Aree B1 Ambito del tessuto residenziale a edificazione compatta;
- Aree B2 Ambito del tessuto residenziale a edificazione rada;
- Aree B3 Lotti residenziali di completamento soggetti a pianificazione attuativa
- Aree D Aree consolidate degli insediamenti per la produzione di beni e servizi;
- Aree E Ambiti agricoli;
- Aree R Ambiti di riconversione e rigenerazione

Art. 11 Aree residenziali consolidate: norme generali

11.1 Definizione

Sono le aree consolidate occupate da insediamenti prevalentemente od esclusivamente residenziali, contraddistinte con le sigle "A", "B1", "B2" e "B3".

11.2 Obiettivi del Piano delle Regole

Le finalità perseguite dal Piano per questi ambiti sono:

- la salvaguardia e la valorizzazione delle particolari qualità ambientali;
- il miglioramento delle condizioni ambientali complessive e l'adeguamento degli spazi pubblici, secondo quanto indicato nel Piano dei Servizi;
- il mantenimento della quantità complessiva di spazi di verde privato;
- il completamento del tessuto edilizio con interventi di nuova edificazione o con riedificazioni coerenti coi caratteri morfologici ed architettonici della città.

11.3 Destinazioni d'uso

La destinazione principale è la residenza (Gf 1).

Le destinazioni escluse sono:

- * le attività agricole (Gf 2) e quelle produttive (Gf 3, ad eccezione del 3.3), salvo il mantenimento delle attività esistenti;
- * le attività commerciali di maggiore dimensione (Gf 5.1.3 e 5.1.4), il commercio all'ingrosso (Gf 5.3) e gli impianti di distribuzione del carburante (Gf 5.4).

Il tutto salvo diversa specificazione contenuta al successivo art. 12 per il nucleo storico.

11.4 Distanze e volumi accessori

Previo consenso formale dei confinanti, la realizzazione delle autorimesse private e di tettoie è consentita anche sul confine del lotto, in deroga alla distanza dai confini "Dc" e dai fabbricati "Df", purché la loro altezza "H" non superi i m. 2,50 e purché vengano rispettati gli indici "IC" ed "Ro".

La costruzione a confine è inoltre consentita, previo convenzionamento con il confinante, nei seguenti casi:

- ove, sul lotto confinante, esista una costruzione a confine, e la nuova costruzione sia prevista a confine solo in corrispondenza del fabbricato esistente;
- ove l'edificazione su due lotti confinanti avvenga in forza di titoli abilitativi presentati contestualmente, nel qual caso i fabbricati devono essere realizzati in reciproca aderenza.

La costruzione, a distanze inferiori a 5 metri dal confine, di altri manufatti accessori (gazebi, depositi esterni, capanni per gli attrezzi, ecc.) è consentita senza l'assenso dei confinanti solo nel caso in cui tali manufatti abbiano altezza esterna "H" non superiore a m. 2,50 e non rivestano caratteri di permanenza (opere in muratura, sistemi di collegamento non facilmente amovibili, presenza di sottoservizi, ecc.). Tali manufatti dovranno inoltre garantire i seguenti requisiti:

- a) pergolati non in muratura, di superficie contenuta entro i 25 mq: la superficie delimitata dai sostegni non dovrà superare i 25 metri quadrati e l'altezza non dovrà superare i 2,50 metri lineari; salva la possibilità di sovrapporvi reti antigrandine orizzontali, è prescritta la copertura vegetale e permeabile;
- b) gazebi prefabbricati non in muratura, di superficie contenuta entro i 16 mq: la superficie delimitata dai sostegni non dovrà superare i 16 metri quadrati e l'altezza non dovrà superare i 2,50 metri lineari; Il manto di copertura dovrà essere in tessuto, teli di plastica o pannelli leggeri di legno; le pareti dovranno risultare aperte su tutto il perimetro;
- c) piccoli manufatti, quali casette, ripostigli per attrezzi, legnaie, con esclusione di ricovero animali per i quali vale il vigente regolamento locale di igiene, ecc., anche prefabbricati, ma non in muratura, di superficie contenuta entro i 5 mq: la superficie coperta non dovrà risultare superiore a 5 mq, l'altezza massima non dovrà superare i 2,50 metri lineari; tali manufatti non dovranno essere né fissati solidamente al terreno, né agganciati alle costruzioni vere e proprie, non dovranno risultare allacciati alle reti tecnologiche e non dovranno essere posti in posizioni tali da limitare l'illuminazione naturale dei locali abitabili;
- d) piccole pensiline a protezione di aperture esistenti per un oggetto non superiore a 1,20 metri lineari (larghezza massima 2 metri lineari);

Qualora invece tali manufatti vengano realizzati con diversi requisiti, dovrà essere ottenuto l'assenso delle proprietà confinanti. Per quel che riguarda le caratteristiche estetico-costruttive di tali manufatti e le modalità di autorizzazione per la loro messa in opera, si rimanda alle norme del Regolamento Edilizio.

11.5 Salvaguardia delle volumetrie residenziali esistenti

Per gli interventi di demolizione e ricostruzione con la stessa volumetria e sagoma dell'edificio preesistente, è ammesso il mantenimento delle volumetrie e dei rapporti di copertura esistenti prima della demolizione, anche quando non conformi agli indici ed ai parametri dettati per ciascun ambito, salvo diversa specifica prescrizione o vincolo contenuti nelle tavole di piano.

In ogni caso dovrà essere asseverata la volumetria esistente prima degli interventi di demolizione e dovranno essere salvaguardati i valori ambientali ed il patrimonio arboreo esistenti.

11.6 Ampliamenti e sopralzi

Gli ampliamenti degli edifici esistenti sono consentiti fino al raggiungimento della volumetria ammessa in base all'applicazione dell'indice volumetrico attribuito all'area, fatto salvo il rispetto degli altri indici e parametri di zona.

11.7 Salvaguardia del verde privato

Per gli interventi di nuova edificazione o ampliamento che comportano modifiche della sistemazione a verde dei lotti, in sede di procedura abilitativa dovrà essere dimostrata la salvaguardia degli alberi ed il mantenimento della loro qualità e della loro quantità complessiva anche attraverso trapianti o nuovi impianti.

Art. 12 Area A - Nucleo di antica formazione
--

12.1 Definizione

È l'ambito del nucleo storico di Quinzano, come individuato nelle tavole di piano, che presenta un rilevante valore storico ambientale.

Quest'area è individuata come Zona di Recupero ai sensi dell'art. 27 della legge 457/78.

12.2 Obiettivi e criteri per la realizzazione degli interventi

Le finalità perseguite dal piano sono:

- la conservazione delle emergenze di valore storico architettonico;
- la salvaguardia delle caratteristiche morfologiche e tipologiche del nucleo storico;
- il mantenimento e la riqualificazione delle aree inedificate;
- il recupero a fini abitativi del patrimonio edilizio inutilizzato o sottoutilizzato.

Tutti gli interventi da eseguire nel nucleo di antica fondazione (NAF), anche in caso di ristrutturazione sostitutiva e di demolizione e ricostruzione, devono rispettare i caratteri tipologici e architettonici dell'edilizia storica, in particolare salvaguardando e consolidando gli impianti a corte e gli elementi morfologici e materici tradizionali, coerentemente con le prescrizioni di cui al successivo comma 12.9 e con le indicazioni dell'elaborato C6 ("Manuale per l'intervento sugli edifici del nucleo storico", repertorio di finiture e materiali).

12.3 Destinazioni d'uso

La destinazione principale degli edifici è la residenza (Gf 1).

Sono escluse le seguenti destinazioni d'uso:

- * le attività agricole limitatamente agli allevamenti di bestiame (Gf 2.2)
- * le attività produttive (Gf 3.1 e Gf 3.2);
- * le attività commerciali di media superficie (Gf 5.1.2, Gf 5.1.3), il commercio all'ingrosso (Gf 5.3) e gli impianti di distribuzione del carburante (Gf 5.4).

Le destinazioni d'uso escluse dalle presenti aree sono ulteriormente specificate nel quadro sinottico dei gradi di intervento sugli edifici del nucleo storico riprodotto sulle tavole di piano (Tav. C3).

È fatta salva la facoltà di ampliare in loco le medie strutture di vendita (MS1) esistenti alla data di adozione del presente Piano delle Regole entro il limite massimo della loro classe di appartenenza.

Sono ammesse tutte le altre destinazioni, sempre che l'inserimento di nuove destinazioni d'uso non risulti incoerente coi caratteri tipologici ed architettonici del fabbricato da trasformare.

In ogni caso il limite all'introduzione di funzioni diverse dalla residenza è determinato dagli obiettivi di conservazione degli edifici e dalla verifica della disponibilità di aree per parcheggio, in ottemperanza a quanto disposto al precedente art. 6 delle presenti norme.

12.4 Definizione degli interventi

In considerazione della finalità prevalente della tutela dei particolari valori ambientali degli edifici del nucleo storico, la definizione degli interventi sugli edifici esistenti, contenuta nella legislazione nazionale e regionale, è specificata come indicato al precedente art. 7.

12.5 Categorie e modalità di intervento

Ferma restando la possibilità di realizzare interventi di manutenzione straordinaria per tutti gli edifici del nucleo storico, la facoltà di realizzare più consistenti interventi edilizi è indicata per ciascun edificio nelle tavole di Piano (Tav. C3).

Le diverse modalità di intervento sugli immobili del nucleo storico sono assegnate sulla base delle seguenti disposizioni:

12.5.1 **Interventi assentiti con titolo abilitativo semplice**

Sono assentiti con titolo abilitativo semplice gli interventi di manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione conservativa, come descritta al precedente art. 7, salvo le più specifiche disposizioni dettate dal “quadro sinottico” per i fabbricati con destinazione diversa dalla residenza e per i fabbricati anomali.

12.5.2 **Interventi assentiti con permesso di costruire convenzionato**

Sono assoggettati a permesso di costruire convenzionato, con parere vincolante della Commissione per il Paesaggio, gli interventi di ristrutturazione sostitutiva o di demolizione e nuova costruzione, riguardanti non più di una unità tipologica, come descritta al successivo paragrafo 12.6, anche comportanti incremento del volume residenziale in conseguenza dell'applicazione dell'incentivo di cui al successivo 12.8.

12.5.3 **Interventi assoggettati a pianificazione attuativa**

Sono assoggettati alla preventiva approvazione di un piano attuativo (Piano di Recupero) gli interventi comportanti ristrutturazione sostitutiva o di demolizione e nuova costruzione di più di una unità tipologica, come descritta al successivo paragrafo 12.6, o comunque interventi comportanti l'incremento del carico insediativo attraverso la realizzazione di nuovi alloggi, anche quando questi risultino dal recupero a fini residenziali di fabbricati in precedenza destinati ad altro uso.

12.6 Unità tipologiche

Nella tavola C3 sono perimetrare le “Unità tipologiche” che costituiscono le unità minime alle quali deve essere esteso ciascun permesso di costruire convenzionato o ciascun piano attuativo eventualmente proposto dai privati.

Il permesso di costruire convenzionato o il piano attuativo dovranno rispettare le prescrizioni morfologiche contenute nella stessa Tav. C3 e potranno prevedere una

diversa distribuzione dei fabbricati dei quali è consentita la demolizione in base a quanto disposto nel “quadro sinottico”.

Per gli edifici non ricadenti all’interno delle “Unità tipologiche” individuate nella tavola C3, la determinazione dell’unità minima di intervento alla quale estendere i progetti assoggettati a permesso di costruire convenzionato o a piano attuativo avverrà su proposta dei privati in sede di presentazione dei progetti stessi.

12.7 Gradi di intervento edilizio

In relazione ai valori architettonici e storico-ambientali e ai caratteri tipologici degli edifici ed ai fini dell’assegnazione dei gradi di intervento il Piano delle Regole classifica gli edifici del nucleo storico nei seguenti gruppi, rappresentati nelle tavole di piano (Tav. C3):

GUA	Grandi unità della residenza aristocratica
GUR	Grandi unità rurali urbane
CR	Corti residenziali urbane
TC	Tipi di completamento
FA	Fabbricati anomali
EP	Edifici ad uso pubblico

Le prescrizioni relative ai diversi gruppi, unitamente alla loro descrizione ed alle specifiche motivazioni, sono riportati nell’Appendice 1 delle presenti norme (Gradi di intervento sui fabbricati del nucleo storico).

12.8 Incrementi volumetrici

Di norma gli interventi sugli edifici appartenenti al nucleo di antica formazione non potranno prevedere incrementi del volume effettivo (Ve) e della superficie coperta (SCOP), ad eccezione degli interventi speciali, realizzabili accedendo ad un bonus incrementale rispetto ai parametri in essere.

Tali interventi risultano attuabili seguenti condizioni:

- incremento massimo del 10% rispetto al volume effettivo (Ve) ed alla superficie coperta (SCOP) calcolato sui soli fabbricati dei quali è consentita la demolizione e ricostruzione con diversa sagoma e diverso sedime in base alle classificazioni riportate sulle tavole C3a e C3b;
- consolidamento dei caratteri morfologici e architettonici dell’unità tipologica oggetto dell’intervento, in particolare completando/regolarizzando l’edificazione a cortina lungo il perimetro, integrando gli elementi di filtro e interfaccia quali portici e loggiati, salvaguardando/liberando gli spazi aperti centrali delle corti,.
- autorizzazione solo tramite permesso di costruire convenzionato soggetto a parere vincolante della Commissione per il Paesaggio o tramite pianificazione attuativa.

Risulta inoltre necessario garantire il rispetto delle seguenti prescrizioni:

- * l’altezza dei fabbricati non potrà mai risultare superiore alla metà della larghezza minima della corte sulla quale prospettano;
- * la distanza fra fabbricati contrapposti non dovrà mai risultare inferiore a quella preesistente;
- * dovranno essere eliminati i corpi edilizi non pertinenti o anomali (classe FA-3 in Tav. C3);
- * dovrà essere perseguito l’obiettivo di ampliare, compattare, regolarizzare la superficie libera della corte;
- * dovranno essere riprodotti i caratteri dell’impianto tipologico della corte, come descritti nelle tavole di piano e nell’elaborato C6;

- * dovranno essere rispettate tutte le norme che regolano i rapporti con terzi confinanti, compresi eventuali patti o servitù pregresse.

-

12.9 Prescrizioni morfologiche

Le prescrizioni di carattere morfologico contenute nel presente paragrafo sono da osservare in tutti gli interventi edilizi, indipendentemente dalla loro procedura autorizzativa, fatte salve le facoltà di deroga di cui al successivo art. 12.12.

12.9.1 **Fronti edilizi di pregio e muri di recinzione**

Nelle tavole di piano (Tav. C3) sono individuati i fronti edilizi ed i muri di recinzione che per la loro collocazione, giacitura, architettura costituiscono elementi fondamentali della definizione dello spazio pubblico e dell'identità del luogo.

I fronti individuati possono essere oggetto solamente di interventi di manutenzione straordinaria e di restauro, indipendentemente dal tipo di intervento consentito per l'edificio del quale costituiscono pertinenza.

Le murature di recinzione su strada sono soggette all'obbligo di conservazione anche quando non individuate nelle tavole di piano. Eventuali nuove recinzioni su strada potranno essere realizzate esclusivamente con murature piene di altezza minima di m. 2.

12.9.2 **Allineamenti**

In tutti i casi di riedificazione dovrà essere curata la ricostruzione della cortina stradale, conservando o ripristinando l'allineamento esistente sul filo stradale, in coerenza con l'impianto del contesto. Ove la continuità della cortina stradale non potesse essere ripristinata attraverso la collocazione dei nuovi fabbricati, questa andrà garantita attraverso i muri di recinzione citati al precedente 12.9.1.

12.9.3 **Corti unitarie**

Nella Tav. C3 sono individuate le corti unitarie la cui superficie dovrà essere mantenuta libera da edificazioni, corpi accessori o recinzioni.

Gli interventi di trasformazione dovranno tendere a conservare o ripristinare l'unitarietà della corte evitando che venga aperta sui lati, che ne venga ridotta la superficie complessiva, che ne venga modificata la geometria, che venga compromessa la coerenza fra l'architettura dei fronti interni e la geometria ed in generale i caratteri ambientali della corte.

12.9.4 **Manuale per l'intervento sugli edifici del nucleo storico**

In allegato alle presenti Norme è prodotto il "Manuale per l'intervento sugli edifici del nucleo storico" (elaborato C6). La coerenza degli interventi edilizi progettati con le indicazioni esemplificative contenute nel Manuale dovrà essere dimostrata nella documentazione prodotta a corredo dei progetti edilizi.

12.9.5 **Recupero ai fini abitativi di sottotetti esistenti**

Le disposizioni per il recupero dei sottotetti a fini abitativi sono specificate per ciascun grado di intervento nel "quadro sinottico" riportato nelle tavole di piano (Tav. C3).

È inoltre vietata la modificazione della quota e dell'inclinazione delle falde di copertura lungo tutti i fronti dei quali è prescritta la conservazione, indicati nella Tav. C3.

12.10 Parcheggi privati

In considerazione delle prioritarie esigenze di salvaguardia del nucleo storico, la realizzazione dei parcheggi di pertinenza è ammessa dove non provochi la demolizione dei portoni esistenti, la deformazione degli androni di ingresso alle corti, la realizzazione di nuove aperture incoerenti con la tipologia dell'edificio e l'architettura della facciata o comunque non determini la manomissione dell'integrità culturale e fisica del corpo edilizio.

12.11 Documentazione a corredo dei progetti

Per tutti i progetti edilizi riguardanti edifici trattati nel presente articolo, a qualunque procedura abilitativa siano assoggettati, la documentazione a corredo del progetto richiesta dal Regolamento Edilizio Comunale deve essere integrata con elaborati e documenti volti ad illustrare lo stato dell'edificio e la coerenza dell'intervento progettato con il contesto e con i caratteri tipologici ed architettonici dell'edificio stesso.

L'elenco dei documenti da produrre è contenuto nell'elaborato C6.

I fabbricati ai quali non viene attribuita alcuna classificazione nelle Tav C3a e C3b sono di norma attribuiti alla classe "FA3". L'attribuzione di una diversa classificazione potrà essere richiesta in sede di presentazione della domanda di permesso di costruire, sulla base di adeguata documentazione.

12.12 Incentivazione degli interventi di riqualificazione del patrimonio edilizio storico

In merito alle limitazioni alle modalità di intervento di cui ai commi precedenti, in caso di intervento tramite piani di recupero, altro strumento di pianificazione attuativa o permesso di costruire convenzionato, con atto unilaterale d'obbligo da sottoporre all'approvazione della Giunta Comunale, finalizzato alla riqualificazione del patrimonio edilizio storico, potranno essere autorizzati interventi tali da eccedere parzialmente le limitazioni stesse, entro comunque il limite massimo del 10% aggiuntivo rispetto ai volumi effettivi esistenti. Nello specifico, i piani o PdC convenzionati potranno legittimare tali aumenti volumetrici (anche in aggiunta all'incentivo di cui all'art. 12.8 e in deroga rispetto alle specifiche ivi disciplinate), salvaguardando però le caratteristiche architettoniche e morfologiche dell'edificio, e previo parere favorevole della Commissione per il Paesaggio, che potrà prescrivere opportune modifiche e/o integrazioni all'intervento proposto. A titolo di compensazione dovrà essere prevista la corresponsione di contributi per opere di urbanizzazione secondaria, definiti con apposito provvedimento della Giunta Comunale.

Restano esclusi dalla presente disciplina gli edifici di categoria EP, GUA1 e GUA2, così come individuati nelle tavole C3a e C3b del Piano delle Regole (Disciplina degli interventi sugli edifici del nucleo storico).

Sono altresì esclusi dalla presente disciplina gli interventi comportanti modifiche ai fronti con obbligo di conservazione individuati nelle tavole C3a e C3b sopra citate.

Art. 13 Aree verdi di pertinenza paesaggistica del nucleo storico
--

Il Piano delle Regole individua le aree verdi che contornano il nucleo storico, costituite da coltivi o giardini privati, la cui conservazione è indispensabile al mantenimento ed alla valorizzazione dell'identità del nucleo stesso e della qualità del suo rapporto con la campagna.

La finalità perseguita dal piano per queste aree é il mantenimento dello spazio aperto ineditato e delle sue particolari qualità e la salvaguardia delle visuali dagli spazi pubblici e dalla campagna sugli edifici del nucleo storico.

A tale scopo sono vietati:

- * il frazionamento dei lotti comportante la realizzazione di nuove recinzioni costituite da manufatti edilizi;
- * l'apertura di nuove strade interne o la realizzazione di piazzali pavimentati per il parcheggio;
- * la realizzazione di nuove autorimesse sopra suolo o sotto suolo quando comportino l'alterazione degli andamenti del terreno.

L'edificazione di nuovi fabbricati, a qualunque scopo destinati, è consentita nella misura di

IF = 0,01 mq/mq

ma la SL derivante dall'applicazione dell'indice potrà essere realizzata solamente in ampliamento degli edifici dei quali l'area verde costituisce pertinenza, nel rispetto delle prescrizioni dettate dal piano per detti edifici.

Art. 14 Aree EA - Ambiti degli edifici a servizio dell'agricoltura
--

14.1 Definizione

In questo ambito sono classificati i complessi rurali sorti a servizio dell'attività agricola, generalmente caratterizzati da strutture edilizie di particolare pregio architettonico. Tali complessi possono essere tuttora funzionali all'agricoltura o risultare invece, causa la mutata organizzazione aziendale e le diverse tecniche di produzione, non più necessari alla conduzione dei campi. In quest'ultimo caso, possono essere vocati a destinazioni extra-agricole.

14.2 Destinazioni d'uso

Il Piano prevede la possibilità di mantenere le destinazioni agricole e agrituristiche del gruppo funzionale Gf2.

A fronte della documentata dimostrazione del fatto che, per mutate esigenze della conduzione aziendale, le funzioni agricole attualmente non risultino più appropriate, risulta tuttavia possibile anche insediare le funzioni residenziali del gruppo Gf1. Tale dimostrazione implica la presentazione, in sede autorizzativa, di una relazione a firma di un tecnico abilitato supportato dal parere di un dottore agronomo, dove si attestino i programmi di riassetto e di sviluppo dell'azienda agricola cui afferisce l'edificio in oggetto, nonché di una dichiarazione con la quale si assuma l'impegno a rinunciare, per un periodo di dieci anni, alla possibilità di realizzare di nuovi volumi rurali ad uso abitativo, relativi al fondo di provenienza dell'insediamento rurale stesso e in sostituzione di quelli esistenti per i quali viene richiesta la trasformazione all'uso residenziale.

Risultano escluse tutte le funzioni appartenenti agli altri gruppi.

Ai fini del cambio di destinazione d'uso si considereranno le funzioni degli edifici rispetto alla loro originaria concezione ed in base alla loro effettiva tipologia, indipendentemente dall'attuale classificazione catastale.

14.3 Modalità di intervento

Le modalità di intervento ammesse sono la manutenzione ordinaria, straordinaria, il restauro ed il risanamento conservativo e la ristrutturazione edilizia conservativa. È consentita inoltre la ristrutturazione edilizia sostitutiva (intesa come demolizione e ricostruzione), salvo l'esistenza di specifici vincoli ai sensi del vigente PR e del D.Lgs. 42/2004, solo qualora sia dimostrata l'impossibilità di recuperare gli edifici esistenti, nonché per i manufatti accessori di recente impianto.

È consentito un incremento della SL a condizione che la superficie aggiuntiva sia ricavata all'interno dei volumi esistenti, anche tramite l'inserimento di soppalchi e/o nuovi orizzontamenti. Non sono consentiti invece incrementi volumetrici tali da comportare modifiche alle sagome esterne dei fabbricati, eccezion fatta che per la realizzazione di interventi sostitutivi dei manufatti accessori di recente impianto, nonché di volumi tecnici o box auto pertinenziali ex L. 122/1989, nei casi di dimostrata impossibilità di collocare tali attrezzature entro agli edifici esistenti.

14.4 Prescrizioni tipomorfologiche e materiali impiegabili

In tutti i casi dovranno essere salvaguardati gli elementi caratteristici esistenti, con particolare riferimento a facciate monumentali, portici, androni d'ingresso, altane e torrette, eventuali elementi decorativi di pregio, ecc. Nei casi in cui risultino ammissibili gli interventi sostitutivi, dovranno comunque essere rispettate le invarianti tipomorfologiche quali tipologie di gronda, proporzionamento delle bucaure, inclinazione delle coperture, ecc.

Per quanto riguarda i materiali, si dovrà preferibilmente far ricorso alle seguenti soluzioni: tetti in coppi; travi di copertura in legno; pilastri, lesene e murature verticali in mattoni a vista o intonaco; serramenti e persiane in legno; balconi, davanzali e opere in pietra.

Sono consentite le demolizioni delle superfetazioni e degli elementi posticci, aggiunti in tempi recenti all'organismo originario.

È ammessa la chiusura dei fienili, dei barchessali, dei portici e degli altri corpi aperti sulle corti, in modo tuttavia da renderne leggibile la struttura con pareti vetrate o altri materiali tali da garantire il mantenimento delle partizioni architettoniche e delle caratteristiche originarie dei fabbricati.

In nessun caso sono ammesse divisioni degli spazi comuni tali da alterare l'aspetto morfologico generale dei complessi rurali, in particolare quando questi comportino una frammentazione dell'unità funzionale e visiva delle corti interne.

Per gli edifici individuati nell'elaborato "Classificazione e prescrizioni per i complessi rurali di interesse storico" valgono inoltre le specifiche norme ivi previste, con particolare riferimento a quanto segue:

- vincolo di ristrutturazione conservativa per i corpi residenziali e gli altri elementi compositivamente rilevanti;
- rispetto degli elementi da conservare e delle trasformazioni realizzabili nei fronti principali;
- possibilità di recupero dei manufatti accessori storici tramite ristrutturazione sostitutiva;
- salvaguardia dei coni ottici.

14.5 Parcheggi privati

Per tutti gli interventi di ristrutturazione edilizia sostitutiva implicanti demolizione e fedele ricostruzione, deve essere assicurata una dotazione di parcheggi pertinenziali secondo quanto previsto dall'art. 9 della L. 122/1989 e dall'art. 66 e seguenti della L.R. 12/2005. Ai fini della realizzazione dei box di pertinenza, dovranno essere utilizzati preferibilmente gli edifici accessori esistenti. Questi ultimi potranno essere adeguati ai

requisiti derivanti dalla funzione in oggetto, anche con lievi modifiche della sagoma esterna. Nei casi di dimostrata impossibilità di effettuare tali adeguamenti, sarà possibile realizzare box auto aggiuntivi, entro terra o fuori terra, nel limite massimo di quanto previsto dalla L. 122/1989, e con altezza esterna massima pari a metri 2,50. È tuttavia in ogni caso esclusa la creazione di nuovi spazi per parcheggi pertinenziali all'interno di edifici con elementi di pregio storico-architettonico.

14.6 Modalità di intervento

- Gli interventi senza aumento di SL e senza cambio di destinazione d'uso, dalla manutenzione sino al risanamento conservativo compreso, potranno essere autorizzati tramite titolo abilitativo diretto.
- Gli interventi senza aumento di SL ma con cambio di destinazione d'uso e di ristrutturazione edilizia conservativa, esclusa cioè la demolizione e ricostruzione, dovranno essere autorizzati tramite permesso di costruire convenzionato. Tra gli aspetti da convenzionare, potrà essere prevista la realizzazione, a carico del proponente, di interventi di manutenzione o rafforzamento della rete ecologica comunale (REC), con particolare riferimento alla reintegrazione di tratti di siepi e filari interrotti.
- Gli interventi con aumento di SL e cambio di destinazione d'uso e di ristrutturazione edilizia sostitutiva, intesa come demolizione e ricostruzione, potranno essere autorizzati solo previa presentazione di un piano di recupero, anche allo scopo di verificare l'impatto dell'aumento di peso insediativo rispetto alle urbanizzazioni esistenti. Nella convenzione del piano, potrà essere prevista la realizzazione, a carico del soggetto attuatore, di interventi di manutenzione o rafforzamento della rete ecologica comunale (REC), con particolare riferimento alla reintegrazione di tratti di siepi e filari interrotti.

14.7 Indici e parametri

Gli interventi edilizi dovranno avvenire nel rispetto dei seguenti indici e parametri:

- IF** = preesistente, salvo incrementi della SL ricavati all'interno della volumetria già in essere
- IC** non superiore al 40% o uguale al preesistente, salvo l'eventuale realizzazione di volumi tecnici e box pertinenziali non collocabili nei volumi già in essere
- Ro** non superiore al 50% o uguale al preesistente, salvo l'eventuale realizzazione di volumi tecnici e box pertinenziali non collocabili nei volumi già in essere
- IPF** non inferiore al 30% o uguale al preesistente, salvo l'eventuale realizzazione di volumi tecnici e box pertinenziali non collocabili nei volumi già in essere
- H** = preesistente
- Dc** = preesistente; H/2 (con un minimo di m. 5) per gli eventuali nuovi corpi di fabbrica (box pertinenziali e volumi tecnici), salvo il mantenimento di allineamenti esistenti
- Df** = preesistente; H (con un minimo di m. 10) per gli eventuali nuovi corpi di fabbrica (box pertinenziali e volumi tecnici), salvo il mantenimento di allineamenti esistenti
- Ds** = preesistente; m. 5 per gli eventuali gli eventuali nuovi corpi di fabbrica (box pertinenziali e volumi tecnici), salvo il mantenimento di allineamenti esistenti

Art. 15 Aree B1 - Ambito del tessuto residenziale a edificazione compatta

Sono le zone residenziali a edificazione compatta, generalmente più prossime al centro storico, edificate a stecche o palazzine, nelle quali l'edificazione è stata completata e non sono prevedibili nuovi interventi se non di sostituzione o di modesto ampliamento dell'esistente.

L'edificazione dei lotti liberi o la riedificazione o l'ampliamento degli edifici esistenti dovrà avvenire nel rispetto dei seguenti indici e parametri:

IF	= 1,0 mq/mq	
IC	= 50%	
Ro	= 60%	
IPF	= 30%	
H	= m. 9	
Dc	= H/2 - minimo m. 5*	salvo mantenimento della continuità degli allineamenti stradali
Df	= H - minimo m. 10	
Ds	= m. 5	

*: riducibile a m 5 in caso di pareti non finestrate

Art. 16 Aree B2 - Ambito del tessuto residenziale a edificazione rada

Sono le aree residenziali di recente lottizzazione, edificate prevalentemente a villini raccolti in grandi isolati di forma regolare.

Per queste aree il Piano prevede il mantenimento delle volumetrie e delle aree verdi esistenti.

L'edificazione dei lotti liberi e l'ampliamento degli edifici esistenti dovrà avvenire nel rispetto dei seguenti indici e parametri:

IF	= 0,5 mq/mq
IC	= 40%
Ro	= 60%
IPF	= 30%
H	= m. 9
Dc	= m. 5
Df	= m. 10 (riducibile a m 5 in caso di pareti non finestrate)
Ds	= m. 5, salvo il mantenimento degli allineamenti sul fronte stradale.

In questo ambito sono altresì comprese le aree residenziali realizzate in esecuzione di piani attuativi di iniziativa pubblica o privata. Per queste aree continuano a valere, per tutto il periodo di validità delle convenzioni dei piani attuativi, le disposizioni contenute nei piani attuativi stessi e le disposizioni, gli indici ed i parametri del PRG in esecuzione del quale sono stati realizzati gli interventi edilizi. Alla scadenza delle convenzioni trova applicazione la disciplina di zona B2.

Nella cartografia di piano, sono individuate le zone B2 nelle quali all'adozione del piano risulta in essere un'attività produttiva con caratteristiche assimilabili alle funzioni insediate in zona D. Per queste aree, contrassegnate da un'apposita simbologia

(“cancellotto” - #), è riconosciuta la possibilità di effettuare interventi di manutenzione e adeguamento delle attività esistenti, nel rispetto dei seguenti indici e parametri:

IF	= 1,2 mq/mq
IC	= 70%
Ro	= 80%
IPF	= 10%
H	= m. 12
Dc	= H/2, con un minimo di m. 5
Df	= m. 10 (riducibile a m 5 in caso di pareti non finestrate)
Ds	= m. 10, salvo il mantenimento degli allineamenti stradali.

Si precisa che, alla dismissione delle attività produttive in essere, il particolare regime di tali ambiti si intende automaticamente decaduto in favore della normativa di zona ordinariamente valevole per le aree B2.

Nella cartografia di piano, sono individuate le zone B2 ove è possibile riconoscere un incremento del 20% rispetto alla ~~SL~~ SL esistente (anche in deroga all'indice Uf di zona). Per tali aree, contrassegnate con un'apposita simbologia (“chiocciolina” - @), la possibilità di incremento si intende comunque subordinata al rispetto delle norme urbanistico-edilizie ed igienico-sanitarie, nonché al parere vincolante della Commissione Paesaggio, al fine di assicurare la coerenza degli interventi rispetto ai fabbricati esistenti ed al tessuto edilizio circostante.

Nella cartografia di piano, con apposito simbolo (“paragrafo” - §) è individuato un lotto ove, in caso di insediamento di attrezzature di uso collettivo per servizi socio-assistenziali, gli indici di zona sono modificati come segue:

IF	= 0,8 mq/mq
IC	= 60%
Ro	= 70%
IPF	= 25%

Relativamente all'insediamento di cui al comma precedente, l'utilizzo dei nuovi indici di zona è possibile alle seguenti condizioni:

- 1) restano ferme le prescrizioni di zona (Area B2 – Ambiti del tessuto residenziale ad edificazione rada);
- 2) dovrà essere previsto un arretramento della recinzione a confine della pubblica via, per tutto il fronte del lotto, di circa mt. 2,50, al fine di realizzare parcheggi ad uso pubblico, in aggiunta alle dotazioni minime stabilite dalle vigenti disposizioni in materia;
- 3) l'intervento edilizio dovrà essere attuato mediante permesso di costruire convenzionato, con possibilità di monetizzazione degli standard urbanistici, in percentuale da valutare in relazione ai parametri edilizi di progetto, oltre all'eventuale adeguamento dei sottoservizi, se necessario, per lo svolgimento dell'attività da insediare;
- 4) il parcheggio conseguente all'arretramento di cui al punto 2), potrà essere computato nell'ambito degli standard dovuti;
- 5) dovrà essere corrisposto lo standard qualitativo previsto dall'art. 12.12 delle presenti norme tecniche di attuazione;
- 6) dovrà essere corrisposto il contributo di costruzione dovuto.

Nella cartografia di piano, con apposito simbolo (“asterisco” - *) è individuato un lotto ove è possibile insediare attività socio-assistenziali e/o socio-sanitarie tramite permesso di costruire convenzionato, con possibilità di monetizzazione degli standard urbanistici in percentuale da valutare in relazione ai parametri edilizi di progetto.

Art. 17 Aree B3 - Lotti residenziali di completamento soggetti a pianificazione attuativa

Sono le aree di media dimensione intercluse e/o in continuità con l’edificato, interamente da urbanizzare o oggetto di precedenti urbanizzazioni non portate a compimento, la cui estensione e collocazione richiede un intervento di pianificazione attuativa ex novo o di completamento.

Per queste aree il PGT subordina il rilascio del titolo abilitativo all’approvazione di un piano attuativo, che dovrà riguardare l’intero comparto perimetrato nella Tav. C2.

Al comparto si applica l’indice di utilizzazione territoriale pari a:

$$U_t = 1,0 \text{ mq/mq}$$

Ai lotti ricavati detratte le superfici per urbanizzazioni e standard si applicano gli indici di zona B2.

Riguardo alle destinazioni d’uso valgono le disposizioni per le zone residenziali consolidate di cui all’art. 11.

Nell’esecuzione dei piani attuativi dovrà essere assicurata la dotazione minima di aree per opere di urbanizzazione secondaria nella misura disposta dal Piano dei Servizi. In ragione della collocazione dei comparti di piano attuativo, tale dotazione potrà essere parzialmente o interamente monetizzata.

Art. 18 Area D - Area consolidata degli insediamenti per la produzione di beni e servizi

18.1 Definizione

Sono le aree occupate da attività produttive industriali o a queste assimilabili e da insediamenti di carattere commerciale, coerentemente inserite nell'agglomerato urbano. Per questa aree il permanere della destinazione produttiva appare desiderabile in relazione alla loro collocazione, estensione ed accessibilità

18.2 Obiettivi del Piano delle Regole

Le finalità perseguite dal Piano per queste aree sono:

- il riequilibrio dell'ambiente attraverso il miglioramento dell'affaccio sullo spazio pubblico ed il recupero di spazi ineditati da sistemare a verde o a parcheggio alberato;
- la riqualificazione del sistema delle infrastrutture e degli spazi pubblici;
- il reinserimento paesaggistico dei complessi industriali.

18.3 Destinazioni d'uso

Le destinazioni d'uso principali di queste aree sono le attività produttive industriali e artigianali.

Sono escluse le seguenti destinazioni d'uso:

- * la residenza (Gf 1);
- * l'attività agricola (Gf2);

Sono inoltre consentite le medie strutture di vendita, comprese quelle di 2° livello (Gf 5.1.2 e 5.1.3).

18.4 Sistemazione degli spazi ineditati

Nelle nuove realizzazioni e negli interventi di ristrutturazione degli insediamenti esistenti dovranno essere previste adeguate schermature a verde nelle parti dei lotti prospicienti le aree pubbliche, i lotti residenziali, la campagna.

Nei casi di nuova costruzione o ristrutturazione, è inoltre prescritta la presentazione di uno specifico studio attraverso il quale sia dimostrata, in relazione all'attività da insediare, l'adeguatezza delle dotazioni di spazi di sosta e di manovra, nonché la funzionalità del sistema di ingressi/uscite rispetto alla viabilità contermina, affinché lo stallo e la movimentazione dei mezzi non ingenerino criticità sull'intorno.

18.5 Volumi ed edifici accessori

In connessione con gli edifici esistenti è ammessa la realizzazione di tettoie per lo stoccaggio di materiali, macchinari e prodotti o di protezione dei parcheggi privati e di riparo per il carico e lo scarico delle merci, di altezza non superiore a m. 6.

Per le sole tettoie, aperte almeno su due lati, si applica un **IC** = 15%

in aggiunta all'indice di copertura assegnato a queste aree.

18.6 Modalità di intervento

Gli interventi sono assentiti con titolo abilitativo semplice nel rispetto dei seguenti indici e parametri:

IF = 1,2 mq/mq

IC = 70%

Ro = 80%

IPF = 10%

H = m. 12

Dc = H/2, con un minimo di m. 5

Df = m. 10

Ds = m. 10, salvo il mantenimento degli allineamenti stradali.

Altezze maggiori di m. 12 sono consentite sulla base di documentate necessità funzionali o per la presenza di particolari impianti tecnologici, solamente nei lotti non adiacenti aree residenziali.

Per gli interventi di demolizione e ricostruzione è consentito il mantenimento delle destinazioni d'uso, delle superfici e del rapporto di copertura esistenti, purché sia garantito il rispetto degli altri indici parametri.

18.7 Distanze e manufatti accessori

Previo consenso formale dei confinanti, la realizzazione delle autorimesse private e di tettoie è consentita anche sul confine del lotto, in deroga alla distanza "Dc" e "Df", purché la loro altezza "H" non superi i m. 2,50 e purché vengano rispettati gli indici "IC" ed "Ro".

La costruzione a confine è inoltre consentita, previo convenzionamento con il confinante, nei seguenti casi:

- ove, sul lotto confinante, esista una costruzione a confine, e la nuova costruzione sia prevista a confine solo in corrispondenza del fabbricato esistente;
- ove l'edificazione su due lotti confinanti avvenga in forza di titoli abilitativi presentati contestualmente, nel qual caso i fabbricati devono essere realizzati in reciproca aderenza.

Art. 19 Area R - Ambiti di riconversione e rigenerazione

Definizione

Si tratta di aree individuate dal Documento di Piano come ambiti di rigenerazione (AR), occupate da attività produttive industriali o a queste assimilabili, scarsamente compatibili rispetto al contesto urbanistico, paesaggistico ed ambientale e vocate pertanto ad una riconversione fisica e funzionale, ovvero di aree edificate ma in abbandono e prive di utilizzo, la cui riqualificazione risulta strategica rispetto alle dinamiche di rigenerazione urbanistica e territoriale.

Obiettivi del Piano delle Regole

Le finalità perseguite dal Piano per queste aree sono:

- il riequilibrio a livello urbanistico, paesaggistico ed ambientale;
- l'insediamento di nuove funzioni coerentemente con le vocazioni d'uso individuate dal Documento di Piano per gli ambiti di rigenerazione;
- la risoluzione delle criticità rispetto al contesto e la realizzazione di urbanizzazioni e attrezzature che promuovano una miglior messa a sistema con l'intorno.

Destinazioni d'uso e interventi consentiti

In caso si promuova un intervento di rigenerazione tramite la presentazione di piano attuativo, sono consentite le nuove destinazioni previste nelle apposite schede di cui al fascicolo del Documento di Piano "Schede normative ambiti di trasformazione e rigenerazione".

Per quanto riguarda le funzioni e le attività in essere, in assenza di piano attuativo finalizzato alla rigenerazione, sono consentiti i soli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo e ristrutturazione, esclusa la demolizione e ricostruzione senza aumento di volume, ivi compresi gli adeguamenti di carattere igienico-sanitario, per l'accessibilità, la salute pubblica e per la sicurezza, anche con possibilità di insediamento di nuove attività, a condizione che gli interventi non modifichino le destinazioni d'uso esistenti e che non risultino in contrasto con le eventuali disposizioni di cui al fascicolo del Documento di Piano "Schede normative ambiti di trasformazione e rigenerazione".

Per quanto riguarda le aree dismesse e prive di utilizzo, in assenza di piano attuativo finalizzato alla rigenerazione, sono consentiti i soli usi temporanei ai sensi dell'art. 51 della LR 12/2005, per un periodo non superiore a tre anni, prorogabili di altri due, e previa stipula di convenzione, tra cui in particolare l'uso a parcheggio, a deposito, a verde e per attività sportive, nonché per eventi, manifestazioni, attività partecipative e di socialità, a condizione che tali usi non risultino in conflitto con la finalità di rigenerazione delle aree, e compatibilmente con la preventiva verifica e risoluzione di eventuali criticità ambientali, il soddisfacimento dei requisiti prestazionali e funzionali degli spazi secondo quanto previsto dalla disciplina in materia, ed il rispetto dei vigenti standard di sicurezza. Sono inoltre consentiti gli interventi di demolizione senza

ricostruzione, fatte salve le eventuali indicazioni circa il recupero degli edifici esistenti di cui al fascicolo del Documento di Piano “Schede normative ambiti di trasformazione e rigenerazione”, ed a condizione di assicurare il decoro e la funzionalità ecologica delle aree a seguito delle demolizioni tramite interventi di “preverdissement” quali sistemazioni a prato ed arbusti con essenze autoctone, previa stipula di un atto d’obbligo relativo agli impegni manutentivi a carico del soggetto attuatore.

Sono escluse tutte le altre destinazioni non specificamente individuate nel presente paragrafo.

Modalità di intervento

Gli interventi di rigenerazione richiedono la presentazione di un piano attuativo.

Gli interventi con titolo abilitativo semplice sono consentiti solo limitatamente ai casi previsti dal precedente comma.

Modalità di intervento

Gli interventi di rigenerazione richiedono la presentazione di un piano attuativo.

Gli interventi con titolo abilitativo semplice, consentiti solo limitatamente ai casi previsti dal precedente comma, devono rispettare i seguenti parametri:

IF	≤ esistente
IC	≤ esistente
Ro	≤ esistente
IPF	≤ esistente
H	≤ esistente
Dc	≤ esistente
Df	≤ esistente
Ds	≤ esistente

Art. 20 Aree per attrezzature connesse alla viabilità

Sono le aree occupate da impianti di distribuzione del carburante per autotrazione (Gf 5.4) e da fabbricati ed attività a questi annessi, con esclusione di qualunque altra destinazione d’uso.

In queste aree sono consentiti tutti gli interventi necessari a mantenere in efficienza gli impianti ed i fabbricati.

Per gli interventi di demolizione e nuova costruzione dovranno essere rispettati i seguenti indici e parametri:

IF	= 0,3 mq/mq
IC	= 15%
Ro	= 30%
H	= m.8

Art. 21 Aree E - Aree destinate all’agricoltura

21.1 Definizione

Sono le aree destinate allo svolgimento dell'attività agricola e dell'allevamento del bestiame, anche in funzione del mantenimento di condizioni di equilibrio naturale e paesaggistico.

21.2 Destinazioni d'uso

La destinazione principale di queste aree è l'attività agricola (Gf2), eventualmente accompagnata da attività di trasformazione dei prodotti agricoli e da attività agrituristiche, secondo le disposizioni della legislazione nazionale e regionale in materia. È altresì consentita la realizzazione di bacini di raccolta delle acque meteoriche ad uso irriguo, in via preferenziale tramite tecniche di ingegneria naturalistica. Sono escluse tutte le altre destinazioni d'uso.

21.3 Salvaguardia dell'ambiente rurale e del paesaggio

In considerazione della finalità sopra enunciata, in tutte le aree agricole valgono le seguenti disposizioni particolari di tutela ambientale:

- * per tutti gli ambiti agricolo-forestali, valgono le disposizioni vincolanti di cui al vigente PTCP della Provincia di Brescia ed alla LR. 12/2005 (art. 59 e 60); per quanto attiene in particolare alle aree boscate individuate dal vigente Piano di Indirizzo Forestale (PIF), individuate sulla tavola DdP A1.5 "Paesaggio", valgono le disposizioni dello stesso PIF;
- * gli spianamenti ed i livellamenti del terreno operati nel contesto delle ordinarie pratiche colturali dovranno rispettare l'andamento generale delle pendenze naturali;
- * dovrà essere salvaguardato il sistema irriguo come identificato nello studio sul Reticolo Idrico Minore, allegato agli atti di PGT;
- * i filari e le boschine lungo i corsi d'acqua, il ciglio dei campi, la viabilità rurale, dovranno essere mantenuti;
- * le recinzioni potranno essere realizzate solamente a protezione delle residenze e delle strutture aziendali principali e saranno realizzate in maniera coerente coi caratteri del paesaggio agricolo;
- * non è consentita l'installazione di insegne o pannelli pubblicitari.

21.4 Modalità di intervento

In queste aree gli interventi edilizi sono disciplinati dagli artt. 59 e 60 della LR 12/05 e si attuano con titolo abilitativo semplice con le seguenti specificazioni:

- * Al fine di salvaguardare la continuità e la compattezza del territorio agricolo ineditato, le edificazioni destinate alla residenza dei coltivatori saranno prioritariamente ricavate attraverso il recupero degli edifici esistenti; ove dimostrata l'impossibilità di ricavare sufficienti spazi residenziali all'interno degli edifici esistenti, le nuove edificazioni saranno realizzate preferibilmente in prossimità dei complessi rurali esistenti.
- * Nella collocazione dei nuovi fabbricati rurali, a qualsiasi uso siano destinati, si dovrà curare il rispetto dei coni visuali individuati nella "Classificazione e prescrizioni per i complessi rurali di interesse storico" allegata alle presenti norme (Allegato 2), che rimarranno preferibilmente liberi da edificazioni.

Gli interventi edilizi dovranno avvenire nel rispetto dei seguenti parametri:

H = m. 8, per le residenze e le strutture produttive, esclusi i serbatoi, i silos e le attrezzature tecnologiche, m. 3,50 per le serre;

- Dc** = m. 5, sia per le residenze che per le strutture produttive;
Df = m. 20 per i nuovi edifici destinati all'attività produttiva e le residenze; è comunque ammesso il mantenimento delle minori distanze eventualmente esistenti;
Ds = m. 5 per le strade di servizio ai fondi agricoli, salvo il mantenimento degli allineamenti esistenti. La distanza minima di m. 5 dovrà essere rispettata anche per la formazione delle nuove recinzioni, ove ammesse.

21.5 Disposizioni particolari per gli allevamenti di bestiame

Per la realizzazione di nuovi insediamenti destinati all'allevamento ed alla prima trasformazione dei prodotti dell'agricoltura la documentazione per l'ottenimento del titolo abilitativo dovrà essere integrata con documentazione comprovante il rispetto dei limiti di legge relativi al trattamento dei reflui ed alla altre misure di tutela dell'ambiente.

In particolare l'apertura di nuovi allevamenti o la trasformazione degli allevamenti esistenti in altri tipi di allevamento deve essere preventivamente autorizzata e dovrà avvenire nel rispetto delle distanze minime dall'abitato o da altre zone edificabili non agricole, conformemente ai regolamenti in materia.

Ai fini della tutela degli assetti ecosistemici ed ambientali del territorio, gli allevamenti di specie animali esotiche o alloctone potranno essere consentiti solo previo parere positivo della Commissione Paesaggio.

Ai sensi dell'art. 62 della LR. 12/2005, per gli interventi per la manutenzione, il recupero, la ristrutturazione e la realizzazione di edifici di piccole dimensioni, privi dei requisiti di abitabilità e strettamente funzionali alla manutenzione del territorio rurale-boschivo, è possibile l'autorizzazione tramite denuncia di inizio attività, previa presentazione al Comune del relativo atto di impegno, da trasciversi a cura e spese del proponente. Allo scopo di poter beneficiare di tale regime autorizzativo, gli interventi dovranno soddisfare i seguenti requisiti:

SL minore o uguale a 20 mq;

H minore o uguale a 2,70 m;

area di riferimento: uguale o maggiore a quella determinabile dall'applicazione del rapporto di copertura massimo (10 per cento della superficie aziendale)..

21.6 Attività diverse dall'agricoltura

Per gli edifici ricadenti in queste aree al momento dell'adozione del presente Piano delle Regole, aventi destinazione diversa dall'agricoltura, individuati nelle tavole di piano (Tav. C2) con apposita simbologia, sono consentiti gli interventi di manutenzione straordinaria e di ristrutturazione volti alla conservazione ed all'adeguamento dell'esistente, nonché di limitato ampliamento *in tantum*, nel rispetto dei seguenti parametri:

- **SL** minore o uguale all'esistente salvo incremento del 20% per la realizzazione di ulteriore SL necessaria all'attività in essere;
- **IC** minore o uguale all'esistente, salvo incremento del 20% per la realizzazione di ulteriore SL necessaria all'attività in essere e/o di elementi accessori non costituenti SL (portici, autorimesse, vani tecnici, ecc.);
- **Ro** = 50% (o minore/uguale all'esistente);
- **IPF** = 30% (o minore/uguale all'esistente);
- **H** = 2 piani (m. 7);
- **Dc** = m. 5;

- **Df** = m. 10 (è comunque ammesso il mantenimento delle minori distanze eventualmente esistenti);
- **Ds** = m. 5 (salvo il mantenimento degli allineamenti esistenti o l'esistenza di fasce di rispetto per la viabilità extraurbana).

Ai fini del cambio d'uso da abitazione rurale (costruita per le necessità abitative di un imprenditore agricolo professionale) a residenziale (con o senza esecuzione di opere edilizie), si rende sempre necessaria a una pratica di deruralizzazione tramite conguaglio degli oneri di urbanizzazione, in quanto l'uso residenziale comporta un maggiore carico urbanistico rispetto all'uso agricolo.

21.7 Reflui zootecnici

Per lo stoccaggio e lo smaltimento dei reflui zootecnici si richiama il rispetto delle vigenti disposizioni delle leggi e dei regolamenti nazionali e regionali ed in particolare i contenuti della DGR VII/3424 del 16/02/2001

21.8 Strutture accessorie all'attività agricola

La posa in opera di strutture temporanee per la protezione del foraggio dovrà essere autorizzata tramite titolo abilitativo edilizio nel caso in cui queste siano realizzate con attacchi fissi a terra tali da comportare modifiche permanenti del terreno (fondazioni in c.a. o simili), e comunque qualora l'altezza delle strutture stesse sia superiore a m 4.

Le serre dovranno essere autorizzate con titolo abilitativo edilizio nel caso in cui queste siano realizzate con strutture fisse e non facilmente amovibili, e comunque qualora l'altezza sia superiore a m 4.

Non ricorrendo le condizioni di cui sopra, strutture temporanee e serre potranno essere messe in opera tramite semplice comunicazione.

Per le caratteristiche estetico-costruttive di tali manufatti, si rimanda alle disposizioni del Regolamento Edilizio in materia.

Art. 22 Aree di valore paesaggistico ambientale ed ecologico

Il Piano delle Regole individua quale area di valore paesaggistico ambientale la valle della roggia Savarona, ricompresa nel relativo PLIS.

Questa area è vocata alla pratica dell'agricoltura, alla salvaguardia dei valori naturalistico-ambientali ed allo sviluppo del turismo ambientale e sostenibile, attraverso una specifica disciplina d'ambito da sviluppare nel Piano Territoriale di Coordinamento del PLIS.

Tale area è inoltre vocata alla ricostituzione della vegetazione ai fini dello sviluppo della Rete Ecologica Comunale (REC), alla realizzazione di eventuali opere di ingegneria naturalistica disposte o autorizzate dall'autorità competente, alla sistemazione di percorsi pubblici, pedonali e/o ciclistici, di spazi di sosta e di osservazione, sulla base di progetti unitari di intervento anche finalizzati all'acquisizione pubblica.

Per le disciplina di zona si rimanda alle disposizioni contenute nel Piano dei Servizi.

Art. 23 Parco naturale regionale dell'Oglio Nord

Nelle tavole di piano è individuata la parte di territorio comunale ricadente entro il confine del Parco Naturale regionale Oglio Nord e sono riportate le destinazioni di zona del vigente Piano Territoriale di Coordinamento del Parco.

In tale ambito si applicano le disposizioni contenute nella normativa di detto Piano Territoriale, che costituiscono parte integrante delle presenti norme.

Art. 24 Disposizioni per le aree non soggette a trasformazione urbanistica

24.1 Definizione

Sono le aree di margine dell'agglomerato urbano, comprese fra questo ed il confine delle aree agricole, che per localizzazione o conformazione non risultano idonee alla trasformazione a fini edificatori.

24.2 Obiettivi del Piano delle Regole

Le finalità perseguite dal Piano per queste aree sono:

- * il mantenimento e la qualificazione dei caratteri del paesaggio e la conservazione del suolo ineditato;
- * il mantenimento dell'attività agricola;
- * la delocalizzazione delle attività di allevamento del bestiame;
- * la realizzazione di macchie e fasce di alberature con funzione di reinserimento paesaggistico degli insediamenti e delle infrastrutture.

24.3 Interventi ammessi

In queste aree è consentita la prosecuzione dell'attività agricola e di allevamento in atto e gli interventi di conservazione degli edifici esistenti attraverso interventi di manutenzione straordinaria.

Il volume generato dall'applicazione degli indici assegnati all'edificazione delle aree agricole può essere realizzato esclusivamente sui terreni agricoli diversi da quelli contemplati al presente articolo.

24.4 Attività diverse dall'agricoltura

Per gli edifici ricadenti in queste aree al momento dell'adozione del presente Piano delle Regole, aventi destinazione diversa dall'agricoltura, individuati nelle tavole di piano (Tav. C2) con apposita simbologia, sono consentiti gli interventi di manutenzione straordinaria e di ristrutturazione volti alla conservazione ed all'adeguamento dell'esistente, nonché di limitato ampliamento *in tantum*, nel rispetto dei seguenti parametri:

- **SL** minore o uguale all'esistente salvo incremento del 20% per la realizzazione di ulteriore SL necessaria all'attività in essere;
- **IC** minore o uguale all'esistente, con un incremento del 20% per la realizzazione di ulteriore SL necessaria all'attività in essere e/o di elementi accessori non costituenti SL (portici, autorimesse, vani tecnici, ecc.);
- **Ro** = 50% (o minore/uguale all'esistente);
- **IPF** = 30% (o minore/uguale all'esistente);
- **H** = 2 piani (m. 7);
- **Dc** = m. 5;
- **Df** = m. 10 (è comunque ammesso il mantenimento delle minori distanze eventualmente esistenti);

- **Ds** = m. 5 (salvo il mantenimento degli allineamenti esistenti o l'esistenza di fasce di rispetto per la viabilità extraurbana).

Art. 25 Insediamento di attività commerciali

L'insediamento di nuove medie strutture di vendita, di primo e di secondo livello è consentito esclusivamente negli ambiti individuati al terzo comma del presente articolo. Non è ammesso invece l'insediamento di grandi strutture di vendita. In assenza della specifica individuazione è consentito solamente l'insediamento di esercizi di vicinato, sia alimentari che non alimentari.

Seguendo la gerarchia delle tipologie delle attività commerciali, possono essere realizzate, ove previsto, solamente strutture di superficie uguale o inferiore rispetto a quella indicata dal piano.

L'ammissibilità della destinazione commerciale, nelle sue differenti articolazioni, all'interno delle aree individuate dal Piano delle Regole è stabilita nelle disposizioni delle presenti Norme relative a ciascuna area e riepilogata nella tabella che segue:

A	VIC
B1	VIC
B2	VIC e MS1
C	VIC
D	MS2

Art. 26 Dotazione di servizi ed attrezzature pubbliche e di uso pubblico

26.1 Dotazione di aree per servizi

In coerenza con le prescrizioni contenute nel Piano dei Servizi, per le attività commerciali di media superficie (MS1, MS2) la dotazione di aree a è fissata nella misura del 100% della SL, di cui almeno il 50% a parcheggio pubblico.

E' in ogni caso da assicurare il reperimento in loco della quota destinata a parcheggio di uso pubblico, che potrà essere regolato da convenzione o atto unilaterale d'obbligo, anche comportante l'asservimento ad uso pubblico di aree private.

La dotazione sopra indicata, riferita a tutte le attività commerciali, disciplina altresì l'eventuale maggior fabbisogno di aree per i casi di mutamento di destinazione d'uso per la realizzazione di strutture commerciali diverse dal vicinato.

La conversione d'uso da residenza ad attività commerciali di vicinato non comporta incremento del fabbisogno di aree per servizi pubblici, come specificato nel piano dei Servizi.

26.2 Monetizzazioni

La monetizzazione delle aree per servizi è consentita in base alle disposizioni di legge; non è ammessa in nessun caso la monetizzazione della quota da destinare a parcheggio.

Art.27 Disposizioni sulla compatibilità viabilistica ed ambientale

- 27.1 Compatibilità viabilistica
In caso di realizzazione di edifici destinati ad ospitare strutture di vendita con SV superiore a mq 150, è necessario garantire che i nuovi insediamenti commerciali abbiano accesso e uscita dalla viabilità ordinaria, senza che l'accumulo di traffico diretto o proveniente dal parcheggio di pertinenza dell'attività crei intralcio alla circolazione. A tal fine dovranno essere previste apposite opere di raccordo alla viabilità ordinaria, insistenti sulle aree ricomprese nel lotto di intervento. In particolare per l'insediamento delle medie strutture di vendita (MS2), la realizzazione di efficaci soluzioni di accesso e uscita per i clienti ed i fornitori, che non compromettano la fluidità del traffico sulla viabilità esistente, costituisce condizione imprescindibile per l'ammissibilità del nuovo insediamento commerciale.
- 27.2 Inserimento ambientale
I nuovi insediamenti dovranno prevedere un'adeguata sistemazione delle aree di margine della viabilità e dei parcheggi, da documentare in sede di piano attuativo o di procedura abilitativa. In particolare i parcheggi a raso dovranno essere alberati con un minimo di una pianta ogni cinque posti auto, distribuendo omogeneamente l'alberatura su tutta la superficie del parcheggio.
- 27.3 Salvaguardia dei valori morfologici ed ambientali
Le nuove attività commerciali di vicinato potranno essere collocate all'interno degli edifici del nucleo storico solamente a condizione che tali nuovi interventi non alterino i caratteri dell'edificio e le relazioni fra i diversi elementi urbani e che la conversione ad attività commerciale dei fabbricati esistenti risulti coerente coi caratteri tipologici ed architettonici del fabbricato da trasformare.

Art.28 Contestualità tra le procedure urbanistiche ed edilizie e quelle amministrative e commerciali

- 28.1 Contestualità con le procedure della pianificazione attuativa
Nei casi in cui, all'interno di un ambito assoggettato a piano attuativo, sia previsto l'insediamento di strutture di vendita con oltre 150 mq di SV, l'approvazione di detto piano attuativo non potrà intervenire prima del rilascio dell'autorizzazione amministrativa commerciale. La verifica di ammissibilità urbanistica ai fini del rilascio dell'autorizzazione amministrativa commerciale è limitata ai profili di compatibilità localizzativa e dimensionale della struttura commerciale. I termini per l'inizio dell'attività di vendita fissati all'art. 22, comma 4, del D.lgs. 114/98, ai fini della revoca delle autorizzazioni amministrative commerciali, prenderanno a decorrere dalla data di stipula della convenzione urbanistica del piano attuativo.
In ogni caso l'attivazione dell'esercizio commerciale può avvenire solamente una volta ottenuta l'agibilità dell'edificio realizzato a seguito dell'approvazione del piano attuativo al quale è subordinato l'intervento.

28.2 Contestualità col rilascio del permesso di costruire

Di norma il permesso di costruire per la realizzazione di opere dirette all'apertura di attività di vendita al minuto in sede fissa deve essere rilasciato contestualmente al rilascio dell'autorizzazione amministrativa commerciale. In tal caso l'autorizzazione commerciale ed il permesso di costruire sono contenute in un unico atto emesso dallo Sportello Unico per le Attività Produttive.

Nel caso di realizzazione di nuove medie o grandi strutture di vendita, il rilascio dell'autorizzazione commerciale potrà precedere il perfezionamento della procedura abilitativa delle opere, fatta salva la verifica di compatibilità localizzativa e dimensionale della struttura commerciale. Tale deroga al criterio di contestualità non pregiudica le ulteriori verifiche da effettuarsi nell'ambito del procedimento di natura urbanistico-edilizia.

Il permesso di costruire deve essere rilasciato dal Comune nei termini previsti degli artt. 8 e 9 del D.Lgs. 114/98 per il rilascio dell'autorizzazione commerciale, con applicazione delle disposizioni della legislazione nazionale e regionale in materia urbanistica ed edilizia per quel che attiene l'avviso di rilascio del permesso di costruire e la determinazione del relativo contributo.

28.3 Contestualità con la dichiarazione di inizio attività

Qualora le opere edilizie dirette all'apertura di esercizi di vendita al dettaglio siano soggette a DIA, questa deve essere presentata contestualmente alla domanda di autorizzazione amministrativa commerciale o alla comunicazione di apertura, allegando copia della domanda o della comunicazione stessa. I lavori possono essere iniziati dopo avere ottenuto l'autorizzazione commerciale o, per i soli esercizi di vicinato, decorsi 30 giorni dalla comunicazione di apertura.

Art. 29 Fasce di rispetto stradale e cimiteriale

Nelle fasce di arretramento dell'edificazione lungo le strade ed attorno al cimitero è vietata la realizzazione di edifici o manufatti edilizi anche a carattere provvisorio.

Gli edifici esistenti all'interno di tali fasce potranno essere oggetto unicamente di interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, senza alcun aumento della volumetria.

Quando le fasce di rispetto si sovrappongono ad un'area destinata all'edificazione, la relativa superficie potrà essere computata ai fini del calcolo delle superfici edificabili, sulle aree limitrofe a quelle ricadenti nelle fasce di rispetto in considerazione.

Le fasce di rispetto rimangono di proprietà dei privati fino alla loro eventuale acquisizione per i necessari ampliamenti.

I privati proprietari sono tenuti a curarne la manutenzione ed a conservarne la pulizia ed il decoro.

Si richiamano inoltre le disposizioni del vigente Regolamento Viario Provinciale.

Art.30 Aree di salvaguardia delle risorse idriche
--

Nelle tavole di Piano sono individuati i pozzi dell'acquedotto comunale.

Sulle aree circostanti i pozzi si applicano le norme di cui agli artt. 4, 5 (Zone di tutela assoluta), 6 (Zone di rispetto) e 7 (Zone di protezione) del D.P.R. 24 maggio 1988 n° 236. Il tutto come meglio specificato nello studio geologico del territorio comunale.

Art. 31 Salvaguardia dei corsi d'acqua superficiali

Per la salvaguardia dei corsi d'acqua superficiali, salve le prescrizioni contenute nel PTC del Parco Regionale Oglio Nord, si applicano le disposizioni contenute nello Studio sul Reticolo Idrico Minore, ed in particolare le norme di cui all'allegato regolamento per le attività di gestione e trasformazione del demanio idrico e del suolo in fregio ai corpi idrici.

Art. 32 Immobili assoggettati a tutela

Sono immobili assoggettati a tutela i beni oggetto di tutela ai sensi del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 riportati nel "Catalogo degli edifici soggetti a vincolo" allegato alle presenti norme (elaborato C8).

Art.33 Piani di Zona vigenti

Le disposizioni contenute nei Piani di Zona vigenti e nelle eventuali varianti prevalgono sulle indicazioni e prescrizioni del presente Piano delle Regole.

Art. 34 Salvaguardia dei piani attuativi vigenti e disposizioni per i piani scaduti

In tutte le aree del tessuto urbano consolidato, per i lotti compresi in piani attuativi vigenti e non esauriti alla data di adozione del presente Piano continuano a valere le prescrizioni, gli indici ed i rapporti stabiliti in sede di piano attuativo per tutto il periodo di validità di detto piano.

Le eventuali varianti che dovessero intervenire nel periodo di validità del piano attuativo e della sua convenzione potranno essere redatte in conformità alle regole, ai criteri ed ai parametri del PRG in attuazione del quale sono stati approvati detti piani.

Nei casi di piani attuativi scaduti ma non completamente realizzati, anche qualora tutte le opere di urbanizzazione siano state eseguite, il richiedente del titolo abilitativo per l'edificazione degli eventuali lotti residui sarà tenuto al rispetto della normativa tecnica del piano attuativo stesso ed al versamento degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria previsti ai sensi della più recente D.C.C. in merito alle tipologie di intervento ed agli ambiti urbani analoghi del territorio comunale.

Art. 35 Edifici in contrasto con le prescrizioni del Piano delle Regole

Gli edifici che alla data di adozione del Piano delle Regole risultassero in contrasto con quanto stabilito dal Piano stesso per quanto attiene la loro destinazione d'uso, possono essere oggetto unicamente di interventi atti ad adeguarvisi.

Nel caso di interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria e di ristrutturazione è ammesso il mantenimento delle destinazioni d'uso in atto alla data di adozione del Piano, anche se in contrasto con le prescrizioni dettate per le diverse aree. Le destinazioni d'uso in atto alla data di adozione del Piano delle Regole saranno dimostrate o dichiarate con atto pubblico in sede di procedura abilitativa.

Art. 36 Disciplina del recupero dei sottotetti a fini abitativi

Il recupero dei sottotetti a fini abitativi è consentito in tutti gli ambiti del tessuto consolidato, nel rispetto delle disposizioni di legge e delle altezze massime dei fabbricati, prescritte al presente Piano delle Regole.

All'interno del nucleo storico, il recupero a fini abitativi dei sottotetti è regolamentato singolarmente per ciascuno dei gradi di intervento, come disposto nell'art. 12.9.5 e nel quadro sinottico delle prescrizioni riportato nelle tavole di piano (Tav. C3).

Art. 37 Norme per la recinzione delle aree edificabili

La realizzazione delle recinzioni è soggetta all'ottenimento del titolo abilitativo.

Salvo quanto disposto all'art. 12 per la realizzazione delle recinzioni nel nucleo storico, le recinzioni dei lotti edificabili dovranno avvenire nel rispetto delle seguenti disposizioni:

- * Nelle aree assoggettate a pianificazione attuativa dovrà essere garantita l'uniformità delle recinzioni sullo spazio pubblico e la loro coerenza coi caratteri dell'ambiente urbano, A tal fine il progetto di massima delle recinzioni dovrà essere allegato ai documenti del piano attuativo.
- * In generale in tutte le aree edificabili le recinzioni, sul fronte stradale e lungo i confini di proprietà per una profondità di m. 5 dal fronte stesso, dovranno essere costituite da una parte in muratura di altezza non superiore a m. 0,80 con soprastante cancellata o griglia metallica dell'altezza massima di m. 1,00. Nel caso di proprietà poste a quote differenti l'altezza massima della recinzione si misura con riferimento alla quota superiore. Oltre la profondità di m. 5 dal fronte stradale, le recinzioni lungo i confini di proprietà possono essere realizzate in muratura cieca, con altezza massima di m. 2,00.

Art. 38 Norme per la disciplina delle insegne

Si definiscono insegne di esercizio i manufatti di proprietà privata (opachi, luminosi o illuminati da faretti), installati nella sede dell'attività a cui si riferiscono o nelle

pertinenze accessorie alla stessa, recanti scritte ed eventuali simboli o marchi, finalizzati a identificare la denominazione della ditta o azienda rappresentata.

Le insegne di esercizio si distinguono, secondo le loro caratteristiche e la loro collocazione, in:

- a) insegne frontali monofacciali (cassonetti, pannelli, lettere singole scatolate, ecc.);
- b) insegne bifacciali a bandiera o su supporto proprio.

Per quanto riguarda le insegne frontali monofacciali e bifacciali, salvo ulteriori prescrizioni della Soprintendenza per i Beni Architettonici e per il Paesaggio in caso di immobili vincolati, l'installazione sarà possibile nel rispetto dei requisiti stabiliti dal Regolamento Edilizio o altro più specifico strumento regolamentale.

Le insegne su pali sono vietate nel centro storico. Al di fuori di questo, esse sono unicamente ammesse su aree e supporti privati ad un'altezza da terra non superiore a m 10 e ad una distanza non inferiore a m 1 dal ciglio del marciapiede o dal bordo esterno della banchina.

Risulta vietata l'installazione di insegne sulle coperture degli edifici.

Fatte salve le esigenze di sicurezza della circolazione stradale secondo le norme del relativo codice, in corrispondenza di intersezioni o segnalazioni viabilistiche, le insegne non potranno essere collocate a distanze inferiori a quelle di seguito elencate:

- a. 15 metri prima delle intersezioni stradali, degli impianti semaforici e dei segnali stradali di pericolo e di prescrizione;
- b. 10 metri dopo le intersezioni stradali, gli impianti semaforici e i segnali stradali di pericolo e di prescrizione;
- c. 10 metri dai segnali di indicazione.

Di norma, scritte e decorazioni dovranno essere realizzate senza ricorrere a colori tali da recare disturbi visivi agli astanti. È fatto salvo il rispetto delle policromie dei marchi registrati con specifica individuazione dei colori, a condizione che non si tratti di stabili vincolati sotto il profilo architettonico o storico.

Per ulteriori precisazioni si rimanda alle disposizioni in materia del Regolamento Edilizio o di altro più specifico strumento regolamentale.

Art. 39 Tutela del patrimonio archeologico

All'interno del nucleo di antica formazione ed in tutti gli ambiti di interesse archeologico, individuati nella specifica tavola allegata alla relazione del Documento di Piano (A1.13), i progetti comportanti movimenti terra e scavi dovranno essere trasmessi alla Soprintendenza per i Beni Archeologici della Lombardia ai fini dell'eventuale programmazione di indagini archeologiche preliminari.

Ai sensi di quanto previsto dagli artt. 95 e 96 del D.Lgs. 163/2006, dovranno inoltre essere trasmessi alla suddetta Soprintendenza tutti i progetti relativi ad opere pubbliche o di pubblico interesse comportanti interventi nel sottosuolo, ai fini dell'espressione del

parere di competenza e per l'eventuale programmazione di indagini archeologiche preliminari.

Art. 40 Distanze tra allevamenti e fabbricati

Per quanto riguarda le distanze tra allevamenti e fabbricati, si rimanda alla disciplina prevista nella modifica al regolamento locale d'igiene approvata con D.C.C. n. 27 del 14.05.2004, nonché alle eventuali successive modifiche e integrazioni.

Art. 41 Distanze dagli elettrodotti

All'adozione del PGT, come riportato nelle tavole dei vincoli (DdP A.1.3 e PdR C.2d), le distanze di prima approssimazione (DPA) degli elettrodotti ricadenti nel territorio comunale determinate secondo le indicazioni del paragrafo 5.1.3 ("casi semplici") del documento allegato al Decreto del Ministero dell'Ambiente e della Tutela del Territorio e del Mare del 29 maggio 2008 (G.U. 5luglio 2008, n. 156, S.O. n. 160 e allegati), si individuano come segue.

Codice Linea	Tratta	Tensione (kV)	Palificazione	DPA sx (m)	DPA dx (m)
21363A1	p. 083- p. 095	380	semplice Terna	46	46
23193B1	p.041 - p. 052	132	semplice Terna	19	19

Codice 21363A1: elettrodotto in semplice terna aerea, regolarmente esercito alla tensione di 380.000 Volt, denominato "s.e. Cremona - S.e. Flero", nella tratta compresa tra il sostegno n. 083 e il sostegno n. 095.

Codice 23193B1: elettrodotto in semplice tema aerea, regolarmente esercito alla tensione di 132.000 Volt, denominato "C.p. Casalbuttano - C.p. Borgo San Giacomo", nella tratta compresa tra il sostegno n. 041 e il sostegno n. 052.

I progetti di nuovi edifici o luoghi destinati a permanenza non inferiore a quattro ore ricadenti all'interno delle distanze di prima approssimazione così come riportate sulla tavola dei vincoli del DdP, potranno essere sottoposti all'Amministrazione affinché questa valuti l'opportunità di richiedere ai proprietari/gestori degli elettrodotti di eseguire il calcolo mirato delle "fasce di rispetto" in corrispondenza delle specifiche campate di linea interessate ai sensi del decreto del 29 maggio 2008, e precisare così l'effettiva operatività del vincolo conseguente riguardo agli interventi in oggetto.

Nella progettazione di aree gioco per l'infanzia, di ambienti abitativi, di ambienti scolastici e di luoghi adibiti a permanenze non inferiori a quattro ore giornaliere in prossimità di linee ed installazioni elettriche già esistenti sul territorio, dovranno essere rispettati l'obiettivo di qualità di 3 mT, previsto per il valore di induzione magnetica dall'art. 4 del D.P.C.M. 8 luglio 2003, e le fasce di rispetto determinate ai sensi dell'art. 6 del medesimo decreto.

Art. 42 Distanze dai metanodotti

Le fasce di rispetto/sicurezza dai metanodotti (variabili in funzione della pressione di esercizio, del diametro della condotta e delle condizioni di posa) trovano applicazione secondo i D.M. 24.11.1984 e D.M. 17.04.2008, e negli atti di servitù, per quanto riguarda le distanze, le norme e le condizioni che regolano la coesistenza con i nuclei abitati, i fabbricati isolati, le fognature, le canalizzazioni ed altre infrastrutture.

All'adozione del PGT, come riportato nelle tavole dei vincoli (DdP A.1.3 e PdR C.2d), nel territorio comunale risultano presenti i seguenti metanodotti con le fasce di rispetto riportate.

Codice Impianto	Descrizione	DN	fascia rispetto (m)
42254	Met. Bordolano - Brescia	300	11,50 + 11,50
4103658	Met. All. Vipak	100	11,00 + 11,00
4120780	Met. All. Calzificio Ciocca	150	11,50 + 11,50

Art. 43 Distanze dagli apparecchi da gioco

In tutto il territorio comunale, non potrà essere autorizzata l'installazione di nuovi apparecchi da gioco entro una fascia di rispetto di 500 metri dai potenziali luoghi sensibili (istituti scolastici, luoghi di culto, impianti sportivi, strutture residenziali/semiresidenziali in ambito sanitario/sociosanitario, strutture ricettive per categorie protette, luoghi di aggregazione giovanile, oratori), così come disposto dalla LR 8/2013 e dalla DGR 1274/2014, e come rappresentato nella tavola C9.

Art. 44 Prevenzione e protezione dall'inquinamento da radon

Ai fini della prevenzione e protezione dal possibile inquinamento da gas radon, agli interventi di nuova costruzione, ristrutturazione edilizia e risanamento conservativo si applicano le linee guida di cui al Decreto Regionale DDG 12678 del 21/12/2011.

In linea generale, risulta necessario rispettare le seguenti indicazioni:

- proteggere i pavimenti a contatto del terreno;
- evitare l'addossamento al terreno dei muri dei locali di abitazione;
- assicurare una buona impermeabilizzazione e ventilazione delle superfici, sia lateralmente che inferiormente.

Come disposto dall'art. sexiesdecies della LR 33/2009, tutti gli interventi eccedenti la manutenzione ordinaria di cui al Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia (D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380), tali da coinvolgere l'attacco a terra degli edifici, devono essere progettati e realizzati con criteri costruttivi tali da prevenire l'ingresso del gas radon all'interno delle unità abitative, nel rispetto delle disposizioni statali e regionali relative alla prevenzione dell'esposizione al gas radon in ambienti chiusi.

Tali interventi dovranno essere eseguiti in conformità con le citate linee guida, in particolare ricorrendo alle seguenti tecniche di controllo dell'inquinamento indoor:

- barriere impermeabili (ovvero evitare l'ingresso del radon all'interno con membrane a tenuta d'aria);

- depressione alla base dell'edificio (ovvero intercettare il radon prima che entri all'interno aspirandolo per espellerlo poi in atmosfera);
- pressurizzazione alla base dell'edificio (ovvero deviare il percorso del radon creando delle sovrappressioni sotto il fabbricato per allontanare il gas).

Nel caso di recupero di locali seminterrati ad uso abitativo trova applicazione la legge l'art. 3, comma 3, della LR 7/2017 e s.m.i.

Per quanto attiene alle attività lavorative che impieghino personale o implicino la presenza di utenti in ambienti di lavoro sotterranei, si rimanda alle disposizioni del D.Lgs. 230/1995 in merito alle modalità di misurazione delle concentrazioni ambientali ed alle eventuali contromisure da adottare.

Art. 45 Impianti per la produzione di energia elettrica da fonti rinnovabili

Gli interventi per la realizzazione di impianti per la produzione di energia elettrica da fonti energetiche rinnovabili , troverà applicazione la vigente normativa in materia.

Per l'installazione di impianti per la produzione di energia idroelettrica, lungo il corso della Saverona, si rimanda alle disposizioni del successivo art. 44 delle presenti NTA.

Art. 46 Tutela degli ambiti paesaggistico-ambientali e dei manufatti di valore storico-testimoniale lungo la roggia Savarona

Lungo il corso della roggia Savarona (ramo nuovo e ramo vecchio), in corrispondenza degli ambiti di valenza paesaggistico-ambientale individuati con apposita simbologia nelle tavole delle previsioni urbanistiche del Piano delle Regole (C2), sono vietati tutti gli interventi di regimazione delle acque finalizzati alla produzione di energia idroelettrica, con particolare riferimento alle opere di derivazione dei corsi d'acqua ed alla realizzazione di nuovi edifici o manufatti funzionali a tale attività.

Sono altresì vietati, per gli edifici ed i manufatti preesistenti di valenza storico-testimoniale individuati con ulteriore specifica simbologia nelle tavole delle previsioni urbanistiche del PdR (C2), tutti gli interventi che eccedano le categorie della manutenzione ordinaria, del risanamento conservativo e del restauro finalizzato al ripristino delle originarie funzioni degli edifici o dei manufatti stessi.

Ai fini degli interventi di cui sopra, sono inoltre fatte salve le destinazioni d'uso in essere all'atto dell'adozione della variante generale al PGT.

Art. 47 Interventi soggetti a convenzione ecologica

Gli interventi tali da implicare significativi impatti ambientali, con specifico riguardo all'esercizio di attività generanti emissioni soggette alle limitazioni di cui al D.Lgs. 152/2006, potranno essere autorizzati solo previa stipula di una Convenzione Ecologica nell'ambito della quale il proponente garantisca la minimizzazione degli impatti ambientali e la realizzazione di adeguate opere di mitigazione e/o compensazione, con

particolare riferimento agli interventi previsti dal progetto di rete ecologica comunale (REC), così come individuata dal Piano dei Servizi.

Art. 48 Industrie insalubri di prima classe

La localizzazione di industrie insalubri di prima classe ai sensi dell'art. 216 del R.D. 27 luglio 1934 n. 1265 è permessa nelle aree specificamente destinate alla funzione produttiva (D) e a condizione che tali attività siano isolate dai centri abitati e tenute lontane dalle abitazioni. Nel caso l'attività sia da localizzarsi nelle vicinanze di un insediamento residenziale, è compito del titolare dimostrare, in sede di autorizzazione, che, grazie ai vari ausili tecnici e cautele, l'esercizio dell'attività non risulta tale da arrecare danno alla salute dei residenti contermini. La valutazione sulla compatibilità dell'attività insalubre deve essere compiuta sul caso specifico dall'autorità sanitaria, alla quale spetta verificare l'esistenza o meno di un pregiudizio per la salute pubblica.

Art. 49 Riutilizzo delle aree precedentemente destinate ad attività industriali

Preliminarmente al riutilizzo di aree industriali dismesse, a cura del proponente, dovranno essere effettuate opportune indagini tese a verificare l'esistenza di eventuali contaminazioni delle matrici ambientali o alla presenza di sostanze nocive per la salute umana, tali da richiedere particolari procedure di smaltimento. I risultati di tali indagini dovranno essere riportati in una apposita relazione descrittiva, da allegare alla pratica per l'ottenimento del titolo abilitativo edilizio. Qualora le indagini preliminari evidenzino la presenza di concentrazioni inquinanti superiori ai limiti di cui al D.Lgs. 152/2006, propedeuticamente alla presentazione dell'istanza abilitativa edilizia, dovranno essere attuate le procedure di caratterizzazione ambientale, analisi del rischio ed eventuale messa in sicurezza/bonifica in conformità con quanto prescritto dalla parte IV, titolo V, dello stesso D.Lgs. 152/2006 in rapporto alla nuova destinazione d'uso prevista.

Art. 50 Ricarica dei veicoli alimentati ad energia elettrica

Ai sensi dell'art. 17 quinquies della legge 134/2014, per gli edifici di nuova costruzione ad uso diverso da quello residenziale e con superficie utile superiore a 500 mq, ai fini del conseguimento del titolo abilitativo edilizio per interventi di nuova costruzione e di ristrutturazione edilizia, dovrà essere garantita l'installazione di infrastrutture elettriche per la ricarica dei veicoli idonee a permettere la connessione di una vettura da ciascuno spazio a parcheggio coperto o scoperto e da ciascun box per auto (pertinenziale o meno), secondo le modalità di dettaglio stabilite dal Regolamento Edilizio.

Art. 51 Invarianza idraulica

Ai fini dell'applicazione della disciplina sull'invarianza idraulica di cui al RR 7/2017 e s.m.i. si rimanda agli elaborati relativi alla fattibilità geologica ed alle relative

prescrizioni e limitazioni in merito ai sistemi di smaltimento delle acque meteoriche tramite ruscellamento diretto e/o infiltrazione nel terreno.

Art. 52 Mitigazione e compensazione ambientale

La mitigazione ambientale consiste in interventi di piantumazione di essenze arboree ed arbustive autoctone con finalità paesaggistiche ed ecologiche. È prevista negli ambiti di trasformazione per minimizzare le interferenze visive ed acustiche tra i nuovi interventi ed il contesto, oltre che per migliorare la funzionalità ecosistemica del territorio ed ai fini di una più adeguata contestualizzazione delle opere.

Le mitigazioni previste dal PGT sono disciplinate e rappresentate nelle schede d'ambito di cui all'elaborato DdP 2.5.

La compensazione ambientale implica la cessione gratuita al Comune di aree individuate con tale vocazione nella tavola della Rete Ecologica Comunale, ovvero aventi destinazione a verde pubblico del Piano dei Servizi.

In alternativa è consentita:

la realizzazione, su aree già di proprietà comunale, di opere quali rimboschimenti, messa a dimora di vegetazione nonché in generale di riqualificazione del verde esistente, di valore pari alla mancata cessione;

la corresponsione economica di valore pari a quello stabilito per la monetizzazione delle aree.

Gli interventi di cui alla lett. a) dovranno essere eseguiti nelle aree di proprietà pubblica situate entro il PLIS Savarona, secondo modalità da concordare e comunque in armonia con le progettualità comunali riguardo al parco della Savarona.

Per il controvalore di monetizzazione si assume il riferimento delle aree per servizi. Gli importi monetizzati dovranno essere impiegati dal Comune esclusivamente per opere di compensazione ambientale.

Il meccanismo di compensazione si applica esclusivamente agli interventi di rilievo strategico previsti dal Documento di Piano, ovvero agli ambiti di trasformazione (AT) e di rigenerazione (AR).

Il parametro per determinare la superficie da cedere al Comune per compensazioni ambientali si determina come segue:

qualora le trasformazioni siano ricadenti in aree tali da determinare consumo di suolo, in misura pari al 50% della superficie fondiaria dell'intervento, limitatamente alla parte che viene trasformata da suolo non urbanizzato a suolo urbanizzato (con esclusione quindi delle aree destinate a verde pubblico o ad usi naturalistici);

qualora le trasformazioni siano ricadenti in aree tali da non determinare consumo di suolo, in misura pari al 10% della superficie fondiaria.

Le aree in cessione per compensazione ambientale si devono intendere quale dotazione aggiuntiva rispetto alle aree per servizi costituenti le dotazioni minime dovute ai sensi del PdS. Qualora le aree per compensazione risultino dimensionalmente superiori allo standard richiesto al punto precedente, è facoltà del Comune considerare tale eccedenza al fine della dotazione delle aree per servizi prescritta dal PdS.

Sulle aree cedute deve essere costituito un vincolo perpetuo di destinazione d'uso da trascrivere nei registri immobiliari. All'atto di trasferimento, le aree devono risultare sgombre di qualsiasi elemento/manufatto estraneo all'uso agroforestale e prive di contaminazioni del suolo

L'impegno a realizzare opere di compensazione ambientale o alla relativa corresponsione economica deve essere inserito nella convenzione del piano attuativo. La convenzione dovrà assicurare la piena realizzazione dei progetti, il completo attecchimento delle specie messe a dimora e la sostituzione di eventuali fallanze.

Appendice 1 - Gradi di intervento sui fabbricati del nucleo storico

In relazione ai valori architettonici e storico-ambientali e ai caratteri tipologici degli edifici ed ai fini dell'assegnazione dei gradi di intervento, il Piano delle Regole classifica gli edifici del nucleo storico nei seguenti gruppi, rappresentati nelle tavole di piano (Tav. C3):

- GUA** Grandi unità della residenza aristocratica
- GUR** Grandi unità rurali urbane
- CR** Corti residenziali urbane
- TC** Tipi di completamento
- FA** Fabbricati anomali
- EP** Edifici ad uso pubblico

Per le tipologie di intervento consentite in funzione della classificazione in oggetto, si vedano le note illustrate a seguire e le indicazioni riportate sulle tavole C3. Riguardo alle modalità di intervento ed in particolare per quanto attiene alla coerenza rispetto ai caratteri tipomorfologici e decorativi dei fabbricati, si rimanda anche al manuale per l'intervento sugli edifici del nucleo storico (C6).

GUA Grandi unità della residenza aristocratica

Sono complessi edilizi di vaste dimensioni, gerarchicamente organizzati intorno ad una o più corti, originariamente destinati alla residenza delle famiglie aristocratiche, che comprendono, oltre agli edifici propriamente residenziali, in gran parte tutelati ai sensi del Dlgs 42/04, ed alle loro dirette pertinenze, anche edifici subalterni, ai quali possono essere assegnate a differenti categorie d'intervento. Tutti gli interventi ammessi sui fabbricati compresi all'interno dei perimetri individuati delle **GUA** saranno prioritariamente finalizzati alla ricomposizione ed alla valorizzazione dell'assetto tipologico originario.

GUA-1 Fabbricati di valore monumentale

Sono gli edifici di eccezionale pregio architettonico, in alcuni casi tutelati ai sensi del Dlgs 42/04, originariamente adibiti alla residenza aristocratica. Le corti, i giardini e i parchi storici di pertinenza degli edifici monumentali sono compresi nella categoria GUA-1 anche quando non tutelati dal vincolo Dlgs 42/04.

Tutti gli edifici sono soggetti a conservazione integrale degli esterni e degli interni. Sono ammessi esclusivamente interventi di Restauro Conservativo, con eliminazione delle parti aggiunte prive di valore storico.

Le aree libere di pertinenza dell'edificio sono inedificabili. È inoltre fatto obbligo di mantenere l'alberatura d'alto fusto esistente.

GUA-2 Fabbricati di valore storico-ambientale e tipologico

Sono i corpi subalterni organicamente annessi alle residenze aristocratiche, determinanti nella costituzione del valore architettonico, storico e tipologico degli interi complessi edilizi, in alcuni casi tutelati ai sensi del Dlgs 42/04.

Sono ammessi interventi di Restauro Conservativo, con eliminazione delle aggiunte prive di valore storico.

Nei fabbricati non sottoposti a tutela ai sensi del Dlgs 42/04 sono ammessi interventi di Ristrutturazione Conservativa che non comportino aumento di volume e lascino inalterate le sagome (sedime, linee di gronda e di colmo) dei fabbricati.

Sono vietate la chiusura di logge e porticati e l'alterazione dei rapporti architettonici tipici individuati attraverso il rilievo dell'esistente. E' ammessa la riconversione a residenza dei fabbricati accessori originariamente adibiti ad altre funzioni, finalizzata alla ricomposizione e alla valorizzazione dell'assetto architettonico e tipologico originario.

GUR **Grandi unità rurali urbane**

Si tratta dei grandi complessi edilizi originariamente destinati all'attività produttiva agricola e all'allevamento, organizzati intorno a corti di vaste dimensioni, secondo modelli tipologici costanti. Insieme agli edifici principali e alle loro dirette pertinenze funzionali storiche, tali grandi unità comprendono anche edifici subalterni, ai quali possono essere attribuiti differenti gradi d'intervento.

Al di là dei gradi di intervento stabiliti per ciascun edificio, all'interno dei perimetri delle **GUR** saranno prioritarie la ricomposizione e la valorizzazione dell'assetto tipologico originario.

Nelle GUR è sempre ammesso il mantenimento dell'attività agricola in essere (Gf 2.1) con esclusione dell'attività di allevamento del bestiame (Gf 2.2).

GUR-1 **Fabbricati di valore storico-ambientale e tipologico**

Sono gli edifici principali, generalmente di grande pregio architettonico e tipologico, che occupano il lato settentrionale delle grandi corti, abitualmente caratterizzati dalla presenza della presenza di un avanportico a tutta altezza.

Sono ammessi interventi di manutenzione straordinaria e interventi di restauro e risanamento conservativo. Sono ammessi interventi anche di ristrutturazione conservativa che non comportino aumento di volume e lascino inalterate le sagome (sedime, linee di gronda e di colmo) dei fabbricati.

È vietata l'alterazione dei rapporti architettonici tipici individuati nel rilievo dell'esistente.

La chiusura di logge e porticati individuati nelle tavole di piano (Tav. C3) potrà avvenire solo impiegando partizioni verticali trasparenti o comunque tali da consentire la leggibilità della struttura originaria, ed in tutti i casi previo parere della Commissione Paesaggio in merito alla coerenza della soluzione proposta rispetto ai caratteri tipomorfologici del complesso. L'inserimento di elementi distributivi verticali e orizzontali (scale ed altri sistemi risalita e di accesso agli alloggi) e di volumi tecnici all'interno di logge e porticati, di norma da disincentivare, potrà essere autorizzato solo dimostrando l'impossibilità di adottare soluzioni alternative per garantire la funzionalità dell'immobile, ed in ogni caso sempre previo parere della Commissione Paesaggio.

E' ammessa la riconversione a residenza dei fabbricati accessori originariamente adibiti ad altre funzioni (attività produttive, stalle, scuderie, barchesse, fienili e legnaie) finalizzata alla ricomposizione e alla valorizzazione dell'assetto architettonico e tipologico originario, come illustrato nel "Manuale per l'intervento sugli edifici del nucleo storico" allegato alle presenti norme (Allegato 1).

Nel caso di interventi di ristrutturazione estesi a tutto il perimetro delle GUR, da attuare a mezzo di permesso di costruire convenzionato, per i fabbricati di categoria GUR-1 non sono comunque ammessi interventi che comportino aumento di volume e alterazione della sagoma o del sedime. Il volume di tali edifici non potrà essere

computato al fine del incremento fino al 10% della volumetria esistente, previsto all'art. 12.8.

Con piano di recupero o di permesso di costruire convenzionato, sono consentiti interventi di ristrutturazione non conservativa, a condizione che risultino rispettati i seguenti requisiti:

- dimostrata impossibilità di una ristrutturazione conservativa causa le condizioni fatiscenti dell'immobile, da attestare tramite relazione strutturale sottoscritta da un tecnico abilitato, o, in alternativa, dimostrata irreversibile alterazione del fabbricato rispetto ai propri caratteri originari (ad esempio tramite interventi di ristrutturazione sostitutiva operati in epoca recente);
- conservazione e recupero dei fronti edilizi di matrice storica prospettanti su strada, con particolare riferimento agli eventuali elementi decorativi (cornici, fasce marcapiano, balconi e parapetti storici, ecc.);
- mantenimento, anche in caso di demolizione e ricostruzione, delle morfologie originarie dei corpi di fabbrica (con particolare riferimento ad elementi quali altezze e ingombri, giacitura delle falde, androni e accessi, sistema delle bucatore storiche, portici e loggiati, ecc.), nonché riproposizione dei materiali e delle finiture tipici del contesto storico (facciate intonacate, imposte in legno a scuri, elementi di copertura in cotto, travi in legno, ecc.);
- necessità di verificare la coerenza dell'intervento proposto rispetto ai requisiti di cui sopra ed in generale rispetto ai caratteri paesaggistico-ambientali del centro storico tramite parere vincolante della Commissione per il Paesaggio.

Resta fermo l'obbligo di conferire la dotazione minima di aree per servizi e per parcheggi, anche attraverso monetizzazione, nei termini, secondo le modalità e limitazioni, indicate dalle presenti norme tecniche di attuazione ed in quelle del Piano dei Servizi.

GUR-2 Fabbricati rurali produttivi storici

Sono i fabbricati storici originariamente destinati alle pertinenze funzionali dell'attività produttiva agricola e di allevamento (stalle, barchesse, fienili e depositi), attualmente inutilizzati o adibiti ad usi diversi.

Sono ammessi con titolo abilitativo semplice gli interventi di manutenzione straordinaria, di restauro e di ristrutturazione conservativa.

È inoltre ammessa la riconversione in residenza dei fabbricati accessori originariamente adibiti ad altre funzioni (attività produttive, stalle, scuderie, barchesse, fienili e legnaie) finalizzata alla ricomposizione e alla valorizzazione dell'assetto architettonico e tipologico originario, senza alterazione dei rapporti architettonici tipici individuati attraverso il rilievo dell'esistente.

Sono ammessi con permesso di costruire convenzionato gli interventi di ristrutturazione estesi all'intero perimetro delle GUR, finalizzati alla ricomposizione e alla valorizzazione dell'assetto architettonico e tipologico originario, con obbligo di conservazione degli spazi liberi delle corti. Nell'ambito di tali interventi è consentito l'aumento fino al 10% della volumetria esistente, previsto dall'art. 12.8, alle condizioni ivi dettate. L'incremento volumetrico va conteggiato escludendo i fabbricati della categoria GUR-1.

GUR-3 Fabbricati rurali produttivi moderni

Sono le pertinenze funzionali dell'attività produttiva agricola realizzate in epoca recente con tipologie e tecniche costruttive non compatibili all'assetto delle corti rurali antiche. Per i manufatti attivi esistenti è consentita la conservazione delle destinazioni funzionali attuali.

Sono ammessi con titolo abilitativo semplice interventi di manutenzione straordinaria finalizzati al mantenimento dell'attività agricola in essere.

Sono inoltre ammessi con permesso di costruire convenzionato gli interventi di ristrutturazione conservativa e non conservativa volti al recupero dei volumi a fini residenziali, anche con trasferimento delle cubature a beneficio di altri corpi di fabbrica lungo il perimetro delle corti e con obbligo di conservazione dello spazio libero interno, così come esemplificato nel manuale per l'intervento sugli edifici del nucleo storico (C6). Detti interventi, finalizzati alla ricomposizione e alla valorizzazione dell'assetto architettonico e tipologico originario, possono essere estesi a tutto il perimetro delle GUR. In questo caso i fabbricati della categoria GUR-3 concorrono alla determinazione della volumetria complessiva dell'intervento, anche in funzione dell'applicazione dell'incentivazione volumetrica di cui all'art. 12.8.

CR Corti residenziali urbane

Rappresentano il tipo costitutivo dell'impianto urbano di antica formazione, individuato nella corte chiusa di origine rurale. Questi complessi edilizi del periodo della formazione preindustriale presentano nel loro complesso un rilevante valore tipologico e storico-ambientale.

CR-1 Fabbricati di valore storico-ambientale e tipologico

Sono gli edifici principali, abitualmente adibiti a residenza, che organizzano gerarchicamente l'unità tipologica a corte. Ricadono nella categoria CR-1 anche i fabbricati pertinenziali di elevato valore architettonico e tipologico.

Sono ammessi con di titolo abilitativo semplice gli interventi di manutenzione straordinaria e di restauro e risanamento conservativo. Sono inoltre ammessi interventi anche di ristrutturazione conservativa che non comportino aumento di volume.

È vietata l'alterazione dei rapporti architettonici tipici individuati nel rilievo dell'esistente.

La chiusura di logge e porticati individuati nelle tavole di piano (Tav. C3) potrà avvenire solo impiegando partizioni verticali trasparenti o comunque tali da consentire la leggibilità della struttura originaria, ed in tutti i casi previo parere della Commissione Paesaggio in merito alla coerenza della soluzione proposta rispetto ai caratteri tipomorfologici del complesso. L'inserimento di elementi distributivi verticali e orizzontali (scale ed altri sistemi risalita e di accesso agli alloggi) e di volumi tecnici all'interno di logge e porticati, di norma da disincentivare, potrà essere autorizzato solo dimostrando l'impossibilità di adottare soluzioni alternative per garantire la funzionalità dell'immobile, ed in ogni caso sempre previo parere della Commissione Paesaggio.

Risulta inoltre consentita, previo parere della Commissione Paesaggio, la realizzazione di nuovi portici e loggiati all'interno delle corti, a condizione che ricorrano i seguenti requisiti:

- documentabile preesistenza sul medesimo sedime di portici e loggiati in seguito demoliti, oppure presenza di portici o loggiati anche negli immobili adiacenti (in modo che l'intervento possa consolidare l'omogeneità tipologica della zona);
- posizionamento a ridosso dei corpi di fabbrica disposti lungo i lati delle corti (in modo da non occludere lo spazio libero centrale) e/o allineamento con le giaciture degli analoghi manufatti contermini.

Sono ammessi con permesso di costruire convenzionato gli interventi di ristrutturazione estesi all'intera unità tipologica, ma per i fabbricati di categoria CR-1 non sono

comunque ammessi interventi che comportino aumento di volume alterazione della sagoma; il volume di tali edifici non potrà essere computato al fine dell'applicazione dell'incentivazione volumetrica di cui all'art. 12.8.

Con piano di recupero o di permesso di costruire convenzionato, sono consentiti interventi di ristrutturazione non conservativa, a condizione che risultino rispettati i seguenti requisiti:

- dimostrata impossibilità di una ristrutturazione conservativa causa le condizioni fatiscenti dell'immobile, da attestare tramite relazione strutturale sottoscritta da un tecnico abilitato, o, in alternativa, dimostrata irreversibile alterazione del fabbricato rispetto ai propri caratteri originari (ad esempio tramite interventi di ristrutturazione sostitutiva operati in epoca recente);
- conservazione e recupero dei fronti edilizi di matrice storica prospettanti su strada, con particolare riferimento agli eventuali elementi decorativi (cornici, fasce marcapiano, balconi e parapetti storici, ecc.);
- mantenimento, anche in caso di demolizione e ricostruzione, delle morfologie originarie dei corpi di fabbrica (con particolare riferimento ad elementi quali altezze e ingombri, giacitura delle falde, androni e accessi, sistema delle bucaure storiche, portici e loggiati, ecc.), nonché riproposizione dei materiali e delle finiture tipici del contesto storico (facciate intonacate, imposte in legno a scuri, elementi di copertura in cotto, travi in legno, ecc.);
- necessità di verificare la coerenza dell'intervento proposto rispetto ai requisiti di cui sopra ed in generale rispetto ai caratteri paesaggistico-ambientali del centro storico tramite parere vincolante della Commissione per il Paesaggio.

Resta fermo l'obbligo di conferire la dotazione minima di aree per servizi e per parcheggi, anche attraverso monetizzazione, nei termini, secondo le modalità e limitazioni, indicate dalle presenti norme tecniche di attuazione ed in quelle del Piano dei Servizi.

CR-2 Fabbricati accessori con valore storico- tipologico

Sono i fabbricati accessori di pertinenza delle corti, originariamente adibiti ad usi rurali o produttivi, oggi inutilizzati o già recuperati all'uso residenziale in modo tipologicamente coerente.

Sono ammessi con titolo abilitativo semplice gli interventi di manutenzione straordinaria, di restauro e di ristrutturazione conservativa anche comportante la riconversione a residenza dei fabbricati accessori originariamente adibiti ad altre funzioni.

Sono ammessi con premesso di costruire convenzionato gli interventi di ristrutturazione con trasposizione del volume, estesi a tutto il perimetro delle unità tipologiche individuate, finalizzati alla ricomposizione e alla valorizzazione dell'assetto architettonico e tipologico originario, con obbligo di conservazione degli spazi liberi delle corti. Nell'ambito di tali interventi è essere consentita l'applicazione dell'incentivazione volumetrica di cui all'art. 12.8, che tuttavia non sarà applicata agli edifici della categoria CR-1

CR-3 : Fabbricati alterati o modificati riconducibili all'impianto tipologico originario delle corti

Sono prevalentemente i corpi rustici accessori delle corti già convertiti all'uso residenziale, con interventi non congrui o tali da rendere i fabbricati non più riconoscibili come appartenenti al tipo originario.

Sono ammessi con titolo abilitativo semplice gli interventi di manutenzione straordinaria, di restauro e di ristrutturazione conservativa.

Sono ammessi con permesso di costruire convenzionato gli interventi di ristrutturazione con trasposizione del volume, alle stesse condizioni dei fabbricati CR-2.

TC **Tipi di completamento**

La categoria comprende i fabbricati non riconducibili alle precedenti tipologie a corte.

TC-1 Edifici residenziali organici al tessuto urbano antico con valore storico-ambientale e tipologico

Sono gli edifici ad uso prevalentemente residenziale, non riconducibili alle tipologie a corte, ma coevi ed organici al tessuto urbano preindustriale, comunque di rilevante valore storico-ambientale e tipologico.

Sono ammessi con titolo abilitativo semplice gli interventi di manutenzione straordinaria e di interventi di restauro e risanamento conservativo. Sono inoltre ammessi interventi di ristrutturazione conservativa che non comportino aumento di volume. Sono vietate la chiusura di logge e porticati individuati nelle tavole di piano (Tav. C3) e l'alterazione dei rapporti architettonici tipici individuati nel rilievo dell'esistente.

TC-2 Edifici residenziali recenti compatibili col tessuto urbano di antica formazione

Sono gli edifici ad uso prevalentemente residenziale realizzati in epoca recente, che per caratteristiche tipologiche, architettoniche e costruttive risultano compatibili col tessuto urbano di antica formazione.

Sono ammessi con titolo abilitativo semplice tutti gli interventi che non comportino aumento di volume, ivi compresi gli interventi di demolizione e ricostruzione nel rispetto delle sagome preesistenti ed in particolare degli allineamenti su fronte strada.

Sono inoltre ammessi, tramite permesso di costruire convenzionato gli interventi di ristrutturazione non conservativa con incrementi di volume nei limiti previsti dall'art. 12.8 delle NTA (+10% massimo), qualora tali interventi siano tesi a garantire l'allineamento e la regolarizzazione dei corpi edilizi esistenti all'interno delle corti, laddove si riscontrino evidenti difformità e/o incongruenze tra diversi corpi di fabbrica, a condizione di non superare l'altezza massima esistente, e fatto salvo comunque il rispetto delle facciate su fronte strada, che dovranno in tutti i casi essere salvaguardate nella propria sagoma e nel proprio ingombro.

TC-3 Fabbricati di origine produttiva compatibili col tessuto urbano di antica formazione

Sono edifici originariamente destinati all'uso produttivo, oggi inutilizzati o sottoutilizzati, che per caratteristiche tipologiche, architettoniche e costruttive risultano compatibili col tessuto urbano di antica formazione.

Per i manufatti funzionali ad attività produttive in attività sono ammessi esclusivamente interventi di manutenzione straordinaria finalizzati al mantenimento dell'attività stessa.

In caso di permesso di costruire convenzionato.

Sono ammessi con permesso di costruire convenzionato gli interventi di ristrutturazione volti a riconvertire a residenza i fabbricati originariamente adibiti a funzioni produttive, finalizzati alla ricomposizione ed alla valorizzazione dell'assetto urbano complessivo, con obbligo di conservazione degli eventuali elementi di pregio architettonico.

FA **Fabbricati anomali**

FA-1 **Fabbricati alterati o modificati riconducibili all'impianto urbano originario**

Sono prevalentemente fabbricati minori o accessori, presenti anche all'interno dei perimetri delle unità tipologiche, già convertiti all'uso residenziale con interventi non congrui con l'assetto originario, tali da rendere i fabbricati non più riconoscibili come appartenenti all'impianto urbano di antica formazione.

Gli interventi edilizi sono ammessi alle condizioni dettate all'art. 12.5.

FA-2 **Fabbricati tipologicamente non compatibili col tessuto urbano di antica formazione**

Sono edifici prevalentemente recenti, a destinazione residenziale o produttiva, che si presentano con impianti planimetrici, altezze, distanze, caratteristiche tipologiche, architettoniche e costruttive risultano incompatibili col contesto di appartenenza e, in generale, col tessuto urbano di antica formazione.

Gli interventi edilizi sono ammessi alle condizioni dettate all'art. 12.5 con applicazione dell'incentivazione volumetrica di cui all'art. 12.8 quando siano estesi all'intera unità tipologica e finalizzati alla ricomposizione e alla valorizzazione dell'assetto urbano complessivo.

FA-3 **Fabbricati accessori non pertinenti il tessuto urbano di antica formazione**

Sono piccoli fabbricati accessori recenti, a servizio della residenza o delle attività produttive, edificati all'interno delle corti urbane, che per caratteristiche tipologiche e costruttive risultano incompatibili col contesto di appartenenza e, in generale, col tessuto urbano di antica formazione.

Sono ammessi esclusivamente interventi di manutenzione straordinaria.

In tutti gli interventi estesi all'intera unità tipologica, attuati tramite permesso di costruire convenzionato, i fabbricati FA-3 dovranno essere demoliti e comunque il loro volume non potrà essere computato ai fini dell'intervento stesso.

EP **Edifici ad uso pubblico**

EP-M **Edifici di valore Monumentale ad uso pubblico**

Sono gli edifici ed i complessi edilizi di eccezionale pregio architettonico, come tali sottoposti a vincolo di tutela ai sensi del Dlgs 42/04 che, al di là della loro funzione di interesse pubblico, assumono valore di "monumento" in virtù del loro ruolo di ordinatori della morfologia urbana, nonché di protagonisti attivi dell'identità specifica dei luoghi.

Le facoltà specifiche in termine di indirizzo e di valutazione degli interventi di conservazione dei manufatti architettonici sono competenza dei superiori organismi titolari della gestione del vincolo: ai fini del piano, per le architetture di valore monumentale sono ammessi esclusivamente interventi di restauro conservativo.

EP-S Edifici ad uso Pubblico con Tipologia specifica

Sono gli edifici o i complessi edilizi che ospitano attività pubbliche o di interesse collettivo, caratterizzati da un impianto tipologico funzionalmente determinato dall'attività stessa.

Sono consentiti interventi di Ristrutturazione e di Nuova Edificazione da valutare in funzione delle esigenze di adeguamento funzionale o di trasformazione, secondo le disposizioni contenute nel Piano dei Servizi.