

COMUNE DI MURA  
Provincia di Brescia



PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO  
ai sensi della Legge Regionale 11 marzo 2005, n° 12

DOCUMENTO DI PIANO - PIANO DEI SERVIZI - PIANO DELLE REGOLE

P.2.9 - S.7 - R.4 - Norme Tecniche di Attuazione

Adottato con delibera del C.C. n°  
del

Il Sindaco

Approvato con delibera del C.C. n°  
del

Il Responsabile Unico del Procedimento

Pubblicato sul B.U.R.L. n°

Il Segretario

PROGETTISTI

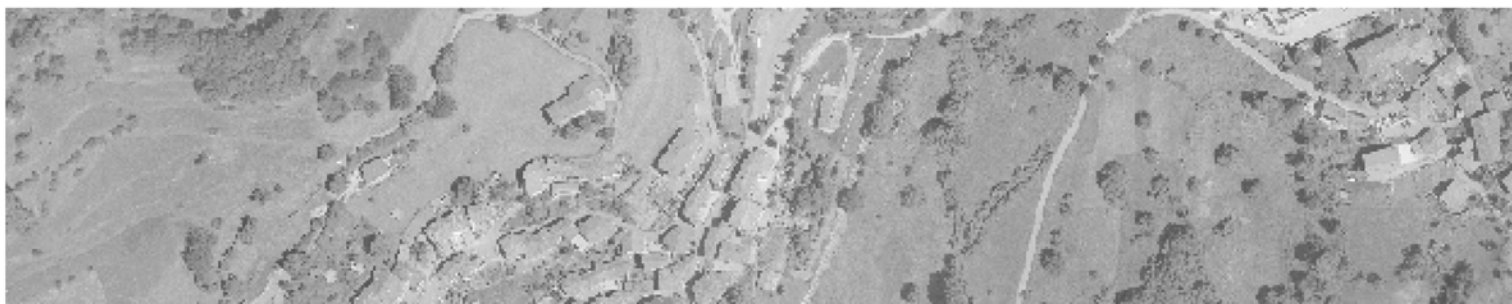
Arch. Nicola Cantarelli (CM&P mandataria ATI), Arch. Alessandro Anelotti,  
Arch. Antonio Rubagotti, Ing. Paolo Volpini

COLLABORATORI

Ing. Chiara Abrami  
Ing. Elisa Brolli  
Arch. Raffaella Camisani  
Arch. Fabio Facchetti  
Arch. Veronica Medda  
Ing. Francesco Rosa

CONSULENTI

C.P.U. Cons. Progettazione Urbanistica  
Dott. Amb. Silvia Lavetti  
Dott. For. Emanuela Lombardi  
Dott. Geol. Laura Ziliani



INDICE

PARTE I – DISPOSIZIONI GENERALI.....	3
Articolo 1 – Contenuti, obiettivi ed elaborati del Piano di Governo del Territorio.....	3
Articolo 2 - Finalità delle norme.....	4
Articolo 3 - Ambito di applicazione delle norme .....	4
Articolo 4 - Efficacia delle norme.....	5
Articolo 5 - Misure di salvaguardia .....	5
Articolo 6 - Deroghe .....	5
Articolo 7 - Definizione degli indici e dei parametri urbanistici ed edilizi .....	5
Articolo 8 - Definizione delle tipologie di intervento.....	8
Articolo 9 - Norme particolari per le ristrutturazioni.....	9
Articolo 10 - Opere di urbanizzazione.....	9
Articolo 11 - Oneri di urbanizzazione.....	9
Articolo 12 - Norme per la tutela e la conservazione del verde esistente e di progetto.....	10
Articolo 13 - Modalità di attuazione del P.G.T.....	11
Articolo 14 - Permesso di costruire convenzionato .....	11
Articolo 15 - Contributo alle urbanizzazioni .....	11
Articolo 16 - Destinazioni d’uso.....	12
Articolo 17 – Mutamenti di destinazioni d’uso senza opere.....	14
Articolo 18 – Mutamenti di destinazioni d’uso con opere.....	14
Articolo 19 - Attuazione delle previsioni relative alla viabilità.....	14
Articolo 20 - Spazi pertinenziali a parcheggio.....	14
Articolo 21 – Volumi accessori o pertinenze.....	15
Articolo 22 - Fasce di rispetto, di salvaguardia e arretramento dell’edificazione .....	15
Articolo 23 - Classi di fattibilità e norme geologiche di attuazione .....	17
PARTE II – NORME DEL DOCUMENTO DI PIANO .....	20
Articolo 24 - Contenuti del Documento di Piano .....	20
Articolo 25 - Disciplina per gli ambiti di trasformazione.....	20
Articolo 26 - Modalità di attuazione degli Ambiti di Trasformazione .....	20
Articolo 27 - Dotazione aggiuntiva per servizi pubblici e di interesse pubblico o generale .....	21
Articolo 28 - Normativa specifica per i singoli Ambiti di trasformazione .....	21
Articolo 29 - Politica per la qualità paesaggistica del territorio .....	21
Articolo 30 – Indicatori per il monitoraggio del Piano di Governo del Territorio .....	22
Articolo 31 - Schede di progetto degli Ambiti di Trasformazione .....	23
Ambito di trasformazione n. 1 .....	23
Ambito di trasformazione n. 2 .....	25
Ambito di trasformazione n. 3 .....	27
Ambito di trasformazione n. 4 .....	29
Ambito di trasformazione n. 5 .....	31
PARTE III - NORME DEL PIANO DEI SERVIZI .....	33
Articolo 32 - Contenuti del Piano dei Servizi.....	33
Articolo 33 - Finalità del Piano dei Servizi.....	33
Articolo 34 - Attuazione del Piano dei servizi.....	33
Articolo 35 - Norme specifiche per la pianificazione attuativa negli ambiti di trasformazione e negli ambiti soggetti a normativa particolareggiata.....	34
Articolo 36 - Varianti al Piano dei Servizi.....	34
Articolo 37 - Spazi pertinenziali a parcheggio.....	34
Articolo 38 - Dotazione minima di aree per servizi pubblici, di interesse pubblico e generale ....	34

Articolo 39 – Dotazione aggiuntiva per servizi pubblici e di interesse pubblico o generale.....	35
Articolo 40 - Fasce di rispetto, di salvaguardia e arretramento dell’edificazione .....	35
Articolo 41 - Contenuti paesaggistici del Piano dei Servizi .....	35
Articolo 42 - Norme per le singole categorie di attrezzature .....	35
Articolo 43 - Servizi tecnologici ed impianti per la produzione di energia da fonti rinnovabili ...	37
Articolo 44 - Aree per le attrezzature cimiteriali .....	37
Articolo 45 - Tracciati pedonali e ciclabili .....	38
<b>PARTE IV - NORME DEL PIANO DELLE REGOLE.....</b>	<b>39</b>
Articolo 46 - Contenuti del Piano delle Regole .....	39
Articolo 47 - Ambito di applicazione della normativa del piano delle regole.....	39
Articolo 48 - Modalità di attuazione del Piano delle Regole.....	39
Articolo 49 - Comparti soggetti a piano attuativo già convenzionato .....	39
Articolo 50 – Verifica dell’idoneità dei suoli nell’ambito di interventi di trasformazione edilizia ed urbanistica .....	40
Articolo 51 - Contenuti paesaggistici del Piano delle Regole .....	40
Articolo 52 - Suddivisione in ambiti del territorio comunale .....	40
Articolo 53 - Nuclei di Antica Formazione .....	41
Articolo 54 - Ambiti residenziali consolidati.....	47
Articolo 55 - Ambiti residenziali consolidati – classe 1 .....	48
Articolo 56 - Ambiti residenziali consolidati di salvaguardia .....	48
Articolo 57- Ambiti di verde privato .....	48
Articolo 58 - Ambiti residenziali soggetti a normativa specifica .....	49
Articolo 59 - Ambiti produttivi consolidati .....	61
Articolo 60 - Ambiti produttivi soggetti a normativa specifica.....	63
Articolo 61 - Distributori di carburante e relative stazioni di servizio .....	65
Articolo 62 - Ambiti turistico-ricettivi consolidati .....	65
Articolo 63 - Ambiti agricoli .....	67
Articolo 64 - Ambiti agro-silvo-pastorali: boschi.....	67
Articolo 65 - Ambiti agro-silvo-pastorali: prati e pascoli.....	68
Articolo 66 - Ambiti rurali di tutela dell’abitato.....	68
Articolo 67 - Ambiti ad elevata tutela.....	69
Articolo 68 - Edifici esistenti in zona agricola non adibiti ad uso agricolo.....	69
Articolo 69 - Ruderì .....	70
Articolo 70 - Tutela del reticolo idrico .....	70
Articolo 71 - Cave.....	70
Articolo 72 – Comprensorio delle tre Corne.....	71
Articolo 73 – Norme urbanistiche per gli insediamenti commerciali.....	72

## PARTE I – DISPOSIZIONI GENERALI

### Articolo 1 – Contenuti, obiettivi ed elaborati del Piano di Governo del Territorio

1. Il Piano di Governo del Territorio, di seguito denominato P.G.T., è lo strumento della pianificazione comunale, ai sensi della L.R. 11 marzo 2005, n. 12 e s.m.e i., e definisce l'assetto del territorio comunale in base ai seguenti obiettivi strategici:
  - potenziare il ruolo sociale, culturale ed economico del Comune di Mura nell'ambito della Valle Sabbia, nella Provincia di Brescia e nella Regione Lombardia;
  - rafforzare le identità territoriali e urbane presenti nel territorio comunale;
  - tutelare e valorizzare le risorse ambientali, naturali ed economiche del territorio, i caratteri del paesaggio e il patrimonio storico, architettonico e artistico;
  - migliorare la qualità e la fruizione del territorio, del centro abitato e dei servizi; potenziare la ricettività a carattere turistico del territorio.
2. I principi fondamentali di riferimento per conseguire il raggiungimento degli obiettivi del Piano sono:
  - la partecipazione;
  - l'attenzione alla pluralità delle esigenze socio-economiche e culturali della popolazione;
  - la sostenibilità ambientale delle trasformazioni e dello sviluppo;
3. Il Piano di Governo del Territorio è composto da tre documenti: il Documento di Piano, il Piano dei Servizi e il Piano delle Regole. Ai sensi dell'art. 10-bis della l.r. 12/2005 e s.m.ei., i tre documenti sono articolazione di un unico atto (il Piano di Governo del Territorio), valido a tempo indeterminato e sempre modificabile.
4. Il Piano di Governo del Territorio è costituito dai seguenti elaborati:

#### P - DOCUMENTO DI PIANO

##### P.1a – Quadro ricognitivo e programmatorio

P.1a.1	Inquadramento territoriale – Scala 1: 10000
P.1a.2a	Atti di programmazione sovraordinata: estratto dal P.T.C.P – Struttura di piano – Scala 1: 25000 - 1: 10000
P.1a.2b	Atti di programmazione sovraordinata: estratto dal P.T.C.P – Tavola paesistica – Scala 1: 25000 - 1: 10000
P.1a.2c	Atti di programmazione sovraordinata: estratto dal P.T.C.P – Ambiente e rischi: atlante dei rischi idraulici ed idrogeologici – Scala 1: 25000 - 1: 10000
P.1a.2d	Atti di programmazione sovraordinata: estratto dal P.T.C.P – Ambiente e rischi: carta inventario dei dissesti – Scala 1: 25000 - 1: 10000
P.1a.2e	Atti di programmazione sovraordinata: estratto dal P.T.C.P – Rete ecologica – Scala 1: 25000 - 1: 10000
P.1a.3a	Mosaico degli strumenti urbanistici dei comuni limitrofi: azionamento – Scala 1: 10000
P.1a.3b	Mosaico degli strumenti urbanistici dei comuni limitrofi: vincoli – Scala 1: 10000
P.1a.3c	Mosaico degli strumenti urbanistici dei comuni limitrofi: legenda

##### P.1b – Quadro conoscitivo del territorio comunale

P.1b.1-2	Il sistema fisico-naturale e dell'agricoltura
P.1b.3	Il sistema delle permanenze storico-culturali e del paesaggio urbano
P.1b.4a	Il sistema urbano: altezza degli edifici
P.1b.4b	Il sistema urbano: tipologie edilizie
P.1b.4c	Il sistema urbano: stato di conservazione degli edifici
P.1b.4d	Il sistema urbano: destinazione d'uso piano terra
P.1b.4e	Il sistema urbano: destinazione d'uso altri piano
P.1b.4f	Il sistema urbano: indice fondiario per isolati
P.1b.4g	Il sistema urbano: rapporto di copertura per isolati
P.1b.4h	Il sistema urbano: indice di utilizzazione fondiaria per isolati
P.1b.5	Il sistema dei vincoli
P.1b.6a	Il sistema paesistico: analisi fotografica del territorio - Visuali
P.1b.6b	Il sistema paesistico: schede di rilevamento delle emergenze del territorio
P.1b.6c	Il sistema paesistico: sintesi delle presenze e delle valenze paesistiche – Scala 1: 15000
P.1b.7	Relazione agronomica

## **P.2 – Progetto di piano**

P.2.1	Relazione illustrativa: quadro ricognitivo, programmatico, conoscitivo ed obiettivi di piano
P.2.2	Previsioni di piano – Scala 1: 5000
P.2.2	Previsioni di piano – Scala 1: 10000
P.2.3	Ambiti di trasformazione – Scala 1:2000
P.2.4	Consumo di suolo (art. 141 PTCP)
P.2.5	Dimensionamento di piano (art. 142 PTCP)
P.2.6 – R.5	Classi di sensibilità paesistica
P.2.7	Relazione paesistica ed indirizzi di tutela paesistica
P.2.8 – S.2	Classificazione funzionale delle strade e rete Trasporto Pubblico Locale
P.2.9 - S.7 - R.4	Norme Tecniche di Attuazione

## **S – PIANO DEI SERVIZI**

S.1	Il sistema dei servizi di livello sovracomunale
P.2.8 – S.2	Classificazione funzionale delle strade e rete Trasporto Pubblico Locale
S.3	Servizi pubblici e di interesse pubblico o generale esistenti e di progetto
S.4	Reti tecnologiche esistenti (gasdotto, acquedotto, reti fognarie, reti elettriche)
S.5	Schede di rilievo dei servizi
S.6	Relazione
P.2.9 - S.7 - R.4	Norme Tecniche di Attuazione

## **R – PIANO DELLE REGOLE**

R.1.1	Ricognizione e classificazione degli ambiti del territorio comunale – Scala 1: 5000
R.1.2a	Ricognizione e classificazione degli ambiti del territorio comunale – Scala 1: 10000
R.1.2b	Ricognizione e classificazione degli ambiti del territorio comunale – Scala 1: 10000
R.1.3	Ricognizione e classificazione degli ambiti del territorio comunale – Scala 1: 2000
R.2	Nuclei di antica formazione: categorie di intervento – Scala 1: 1000
R.3	Relazione del Piano delle Regole
P.2.9 - S.7 - R.4	Norme Tecniche di Attuazione
P.2.6 – R.5	Classi di sensibilità paesistica

P.2.9 – S.7 - R.4 Norme Tecniche di Attuazione

### **Articolo 2 - Finalità delle norme**

1. Le presenti norme integrano le previsioni urbanistiche contenute nelle tavole grafiche del Piano di Governo del Territorio (Documento di Piano, Piano delle Regole, Piano dei Servizi) di cui posseggono la medesima efficacia obbligatoria.
2. Le presenti norme di attuazione tengono conto di tutta la normativa nazionale e regionale vigente in materia ed in particolare:
  - a) della L. 17 agosto 1942, n. 1150 e successive modificazioni e integrazioni;
  - b) della L. 3 novembre 1952, n. 1902 e s.m. e i.;
  - c) del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380;
  - d) del D.lgs. 22 gennaio 2004, n. 42 e s.m. e i.;
  - e) della L.R. 11 marzo 2005, n.12 e s.m. e i..

### **Articolo 3 - Ambito di applicazione delle norme**

1. Il Piano di Governo del Territorio (P.G.T.) definisce e disciplina l'assetto dell'intero territorio comunale. Le prescrizioni del P.G.T. (norme tecniche di attuazione e tavole grafiche) si applicano su tutto il territorio comunale a qualsiasi intervento che comporti trasformazione urbanistica ed edilizia del soprasuolo e/o nel sottosuolo. Le presenti norme di carattere generale si applicano per interventi e previsioni ricadenti nell'ambito di competenza del Documento di Piano, del Piano dei Servizi e del Piano delle Regole, nonché dei singoli piani attuativi.
2. Le prescrizioni contenute nelle presenti norme e negli altri elaborati del Piano di Governo del Territorio dovranno intendersi automaticamente modificate a seguito dell'entrata in vigore di norme statali e regionali contrastanti e/o prevalenti, secondo le modalità e le forme stabilite dalle sopravvenute normative.
3. Nelle aree in cui è consentita l'attività edilizia, le prescrizioni inerenti all'area interessata dal progetto

debbono essere osservate sia nella stesura dei piani attuativi o permessi di costruire convenzionati, sia nella redazione di singoli progetti edilizi.

4. Le opere d'ordinaria manutenzione sono sempre ammissibili, anche quando debbano eseguirsi su edifici costruiti in periodo precedente al presente P.G.T. ed in contrasto con le nuove prescrizioni.

#### **Articolo 4 - Efficacia delle norme**

1. In caso di difformità o contrasto tra gli elaborati prevalgono:

- gli elaborati progettuali e prescrittivi rispetto agli elaborati di analisi sullo stato di fatto;
- tavola alla scala di maggior dettaglio in caso di contrasto tra elaborati progettuali;
- le Norme Tecniche di Attuazione rispetto agli elaborati grafici.

Ove sussista contrasto tra il Regolamento Edilizio ed il P.G.T., prevalgono le prescrizioni e le disposizioni di quest'ultimo.

#### **Articolo 5 - Misure di salvaguardia**

1. Le misure di salvaguardia di cui alla legge 3/1/1952 n. 1902 e successive modifiche e di cui all'art. 13 c. 12 della Legge Regionale 11 marzo 2005 n. 12 e s.m.ei. sono in vigore fino all'approvazione definitiva del P.G.T.

#### **Articolo 6 - Deroghe**

1. Ai sensi dell'art. 40 della Legge Regionale 11 marzo 2005 n. 12 e s.m. e i., il permesso di costruire in deroga agli strumenti di pianificazione è rilasciato esclusivamente per edifici ed impianti pubblici o di interesse pubblico, previa deliberazione del Consiglio Comunale, senza necessità di preventivo nulla-osta regionale e con comunicazione dell'avvio del procedimento agli interessati ai sensi dell'art. 7 della legge 241/1990.
2. La deroga, nel rispetto delle norme igieniche sanitarie e di sicurezza, può riguardare esclusivamente i limiti di densità edilizia, di altezza e di distanza dai confini e dalle strade stabiliti dalle presenti norme.
3. La deroga può essere assentita anche ai fini dell'abbattimento delle barriere architettoniche, nei casi ed entro i limiti indicati dall'articolo 19 della legge regionale 20 febbraio 1989, n. 6 (Norme sull'eliminazione delle barriere architettoniche e prescrizioni tecniche di attuazione).

#### **Articolo 7 - Definizione degli indici e dei parametri urbanistici ed edilizi**

1. L'utilizzazione e l'edificazione dei vari ambiti del territorio comunale previsti dal P.G.T. sono regolate attraverso l'applicazione degli indici e parametri definiti dal presente articolo.
2. **Lotto edificabile:** area di pertinenza della costruzione compresa l'eventuale fascia di rispetto delle strade e con l'esclusione delle sedi stradali, non campite negli elaborati grafici del P.G.T., delle aree per attrezzature e servizi pubblici e di interesse pubblico definite nel Piano dei Servizi o di altre aree asservite ad usi diversi dall'edificazione.
3. **Superficie territoriale (St):** area complessiva interessata da interventi e ambiti di attuazione o da Permessi di costruire convenzionati previsti dal P.G.T., comprendente la superficie fondiaria e le aree per le urbanizzazioni primarie e secondarie, anche se non graficamente indicate negli elaborati grafici del P.G.T. A tale superficie andrà applicato l'indice territoriale, ovvero la utilizzazione/capacità insediativa predeterminata, per ottenere il peso insediativo massimo ammissibile in termini di superficie lorda di pavimento
4. **Superficie fondiaria (Sf):** per area o superficie fondiaria deve intendersi l'area risultante da rilievo topografico, compresa l'eventuale fascia di rispetto delle strade, e con esclusione delle sedi stradali e delle altre aree pubbliche ovvero asservite ad usi diversi dall'edificazione espressamente previste nel P.G.T. o derivanti da obblighi di convenzione urbanistica relativa all'approvazione di piani attuativi.
5. **Superficie coperta (SC):** per superficie coperta s'intende l'area risultante dalla proiezione sul piano orizzontale del massimo ingombro delle parti edificate fuori terra, delimitate dalle superfici esterne delle murature perimetrali, sovrastante il piano naturale di campagna con esclusione di:
  - parti aggettanti, quali balconi, sporti di gronda, con sbalzo massimo non superiore ai 2,00 ml.; nel caso gli sbalzi siano superiori a tale misura, sarà computata solo la parte eccedente;
  - pensiline aperte e non praticabili superiormente, di copertura degli ingressi e pensiline di servizio aperte per il ricovero di cicli e motocicli con sbalzo massimo non superiore ai 2,00 ml.; nel caso tali

sbalzi siano superiori a tale misura, sarà computata solo la parte eccedente;

- piscine e vasche all'aperto;
- scale di sicurezza aperte.

E' consentita la realizzazione di pergolati e gazebo così come disciplinati dal Regolamento Edilizio comunale.

È fatta salva la possibilità di applicare i criteri di cui alla L.R. n. 26/1995 e s.m. e i.

6. **Indice o Rapporto di copertura (RC):** è il rapporto fra la superficie coperta o copribile, così come sopradeфинita, da edifici e la superficie fondiaria del lotto edificabile corrispondente o la superficie territoriale di un comparto di piano attuativo. Determina la Superficie Coperta massima edificabile. Nel computo del rapporto di copertura realizzabile sul lotto dovrà essere conteggiata anche la superficie coperta di edifici esistenti che s'intende conservare.

7. **Superficie lorda di pavimento (s.l.p.):** per superficie lorda di pavimento s'intende la somma delle superfici dei singoli piani compresi entro il profilo esterno delle pareti, delle superfici degli eventuali piani interrati e/o seminterrati che abbiano un'altezza pari o superiore a mt. 2,60, nonché dei soppalchi, così come definiti dal Regolamento Edilizio Comunale e dal Regolamento Locale d'Igiene, con superficie superiore al 20% della s.l.p. dell'unità immobiliare o comunque con superficie superiore a mq 30 per unità immobiliare. Sono computati nella s.l.p. le superfici dei soppalchi che presentino altezze utili soprastanti superiori a 2,40 m. Si considerano interrati i piani la cui altezza non ecceda di ml. 1,20 il piano del suolo, calcolato all'intradosso della prima soletta: nel caso di terreno in pendenza tale misura è la media delle singole porzioni di altezze diverse dei locali interrati. Sono altresì computate nella s.l.p. le superfici dei sottotetti che presentino le caratteristiche minime previste dal Regolamento di Igiene sia come locali principali sia come locali accessori. Sono escluse dal computo le superfici adibite al ricovero delle autovetture, con altezza inferiore a mt. 2,60, con i relativi spazi di manovra ed accesso. La non computabilità delle superfici destinate al ricovero delle autovetture oltre i limiti minimi previsti dalla legislazione vigente è limitata al caso di superfici interrate.

Sono escluse dal calcolo della s.l.p.:

- le superfici adibite a vani tecnici dei fabbricati, nonché gli aggetti aperti, le terrazze, i balconi, le tettoie e gli ascensori. Si considerano vani tecnici i vani che contengono esclusivamente quanto serve per il funzionamento degli impianti tecnici dell'edificio (impianto termico e di condizionamento, impianto elettrico e idrico, ascensore e montacarichi, scale di sicurezza ecc...);
- le logge e i porticati entro il limite del 30% della s.l.p. ammissibile; nel caso la superficie complessive di logge e porticati sia superiori a tale percentuale, sarà computata solo la parte eccedente;
- i vani scala e i ballatoi con almeno 4 unità immobiliari residenziali per corpo scala;
- i locali accessori o di pertinenza del fabbricato, sia esterni che ad esso aderenti, quando la superficie lorda di pavimento non superi mq. 10,00 e la loro altezza interna massima non superi m. 2,30. Per ogni area di pertinenza del fabbricato, qualora vi siano più di un proprietario, sono esclusi dal calcolo della slp al massimo due locali accessori purché la loro slp complessiva non superi 12,00 mq.

È fatta salva la possibilità di applicare i criteri di cui alla L.R. n. 26/1995 e s.m.e i.

8. **Volume virtuale (V):** volume ottenuto attraverso un coefficiente moltiplicativo. La conversione da S.l.p. a volume si applica moltiplicando per 3 (cosiddetta "altezza virtuale") il valore della s.l.p.

Ai soli fini degli interventi sugli edifici esistenti, il volume viene calcolato sulla base dell'ingombro effettivo esterno dell'edificio moltiplicato per l'altezza come definita dal successivo punto 10, esclusi i piani interrati con altezza interna inferiore a ml. 2,60. Tale volumetria massima dovrà essere rispettata in tutti gli interventi di ristrutturazione e di demolizione e ricostruzione. È fatta salva la possibilità di applicare i criteri di cui alla L.R. n. 26/1995 e s.m.e i.

9. **Superficie Utile (Su):** la superficie utile degli alloggi si misura al netto di murature, pilastri, tramezzi, sguinci, vani di porte e finestre, di eventuali scale interne, di logge e di balconi ai sensi del D.M. n. 801 del 10/5/1977 e s.m. e i.

10. **Altezza degli edifici (H):** distanza in verticale misurata a partire dalla quota di marciapiede, ovvero strada pubblica esistente o di progetto, antistante il fabbricato interessato fino alla quota dell'intradosso dell'ultimo solaio orizzontale di copertura dei locali abitabili posti più in alto. Nel caso di impossibilità di fare riferimento, per il calcolo dell'altezza degli edifici, al marciapiede o alla strada, si assumerà la quota del terreno esistente prima dell'intervento edilizio. Qualora l'ultimo solaio non sia orizzontale,

l'altezza è riferita al punto medio del solaio stesso al suo intradosso tra l'imposta ed il colmo.

Nel caso di marciapiede o strada pubblica esistente o di progetto non orizzontale, ovvero di terreno esistente, l'altezza è la media di quelle misurate agli estremi delle singole porzioni di altezze diverse.

In caso di copertura con struttura in legno (travetti ed assito), l'altezza va misurata all'intradosso del travetto.

Per gli edifici produttivi (industriali, artigianali, commerciali, agricoli) l'altezza della costruzione è calcolata dalla quota di marciapiede o strada esistente o di progetto all'imposta della via di corsa del carroponte o, in assenza, all'intradosso dell'orditura di sostegno della copertura, esclusi i volumi di natura tecnologica che non potranno avere un'altezza superiore ai ml 3,00. Nel caso di impossibilità di fare riferimento, per il calcolo dell'altezza degli edifici, al marciapiede o alla strada, si assumerà la quota del terreno esistente prima dell'intervento edilizio.

Qualora le falde del tetto siano impostate a più di 60 cm rispetto all'estradosso dell'ultimo solaio orizzontale, o abbiano pendenza superiore al 40%, l'altezza va riferita al punto medio delle falde stesse al loro intradosso tra l'imposta ed il colmo.

Negli edifici con copertura piana non si computano ai fini dell'altezza i parapetti ed i coronamenti che non superano i 1,50 m dall'estradosso dell'ultimo solaio.

Potrà essere ammesso il superamento delle sagome di cui ai precedenti commi solo per i volumi tecnici di limitata entità purché non superino i ml. 3,00 o maggiore altezza obbligatoria in base a norme legislative in materia a partire dall'intradosso dell'ultimo solaio orizzontale. Detti volumi debbono essere progettati in modo coerente con la tipologia dell'intera costruzione.

11. **Piano di riferimento:** quota del marciapiede o strada pubblica o di uso pubblico esistente o di progetto. Nel caso di impossibilità di fare riferimento, per il calcolo dell'altezza degli edifici, al marciapiede o alla strada, si assumerà la quota del terreno esistente prima dell'intervento edilizio.
12. **Indice di utilizzazione territoriale (Ut):** è il rapporto (mq/mq) fra la superficie lorda di pavimento ammissibile e la superficie territoriale dell'area interessata da un ambito o comparto di intervento. In tale superficie sono computabili anche le aree di proprietà che vengano destinate a strade e servizi pubblici da cedere al Comune, escluse le sedi stradali esistenti.
13. **Indice di utilizzazione fondiaria (Uf):** è il rapporto (mq/mq) fra la superficie lorda di pavimento massima costruibile e la superficie del lotto edificabile interessato dall'intervento edilizio. Detto indice si applica in via generale per il calcolo della superficie lorda di pavimento (s.l.p.) realizzabile in sede di rilascio dei titoli abitativi a costruire.  
Nella determinazione della superficie lorda di pavimento realizzabile sul lotto, dovrà essere detratta quella costituita da edifici già esistenti, salvo quanto esplicitamente indicato nella normativa del singolo ambito.  
Quando venga realizzata s.l.p. corrispondente ad una determinata superficie fondiaria, questa costituisce l'area di pertinenza dell'edificio realizzato e resta vincolata alla non edificazione (sino alla demolizione del superficie lorda di pavimento realizzata o all'eventuale aumento degli indici di piano), in modo che, indipendentemente da qualsiasi frazionamento o passaggio di proprietà, detta superficie non possa più essere considerata nel computo di nuova superficie lorda di pavimento da realizzare. Il Comune ha facoltà di richiedere la trascrizione del vincolo di cui sopra, a cura e spese del proprietario; tale trascrizione è obbligatoria per le zone agricole.
14. **Edifici esistenti:** sono gli edifici legittimamente assentiti o comunque legalmente edificati esistenti alla data di adozione del P.G.T..
15. **Utilizzazione o capacità insediativa predeterminata:** è il valore assoluto di s.l.p. o di s.c., nel caso di destinazione produttiva, così come definite ai precedenti commi 5 e 7, per ogni singolo lotto o comparto. Tale valore è indipendente dall'estensione della superficie territoriale o fondiaria cui si riferisce.
16. **Verde permeabile (Vp):** l'area da riservare a verde permeabile non può essere interessata in alcun modo da costruzioni nel sottosuolo, anche se il terreno naturale venga ricostituito al di sopra con riporti di terra e nuova vegetazione. La superficie a verde permeabile deve essere adeguatamente piantumata per conseguire gli effetti di mitigazione ambientale dell'insediamento. In caso di piano attuativo le percentuali indicate nelle norme debbono essere rispettate a livello di superficie territoriale.  
Le pavimentazioni tipo *erbablock* (o *greenblock*) sono considerate permeabili nella misura convenzionale del 50% della pavimentazione stessa.
17. **Distanza dai confini di proprietà (Dc):** distanza minima degli edifici, misurata in proiezione orizzontale, senza considerare balconi, pensiline gronde o scale aperte con sporgenza fino a 2,00 ml., dai

confini del lotto edificabile, riferita alla perpendicolare ai confini stessi.

La distanza minima del fabbricato dai confini di proprietà (Dc), per gli interventi di nuova costruzione e nei casi di interventi di ristrutturazione con demolizione e ricostruzione totale deve essere di 5 ml. e pari, almeno, alla metà dell'altezza del fabbricato medesimo.

E' consentita la possibilità di costruire in aderenza; nel caso di costruzioni a confine o a distanza inferiore a quella prevista dalle presenti norme dovranno essere soddisfatte le seguenti condizioni:

- sia mantenuto il distacco tra gli edifici di cui al successivo comma 18 del presente articolo;
- sia registrato e trascritto apposito accordo tra privati confinanti, da allegare alla richiesta del titolo abilitativo edilizio.

Non sono considerati nella determinazione dei distacchi dai confini le cabine elettriche esistenti e tutti i locali interrati.

- 18. Distacco fra fabbricati (Df):** distanza minima, alle differenti quote, misurata a squadra (non a raggio) in proiezione orizzontale, tra le costruzioni fuori terra, con esclusione delle terrazze e dei normali aggetti sino a ml. 2,00. Nell'ambito di piani attuativi possono essere previste distanze inferiori ai sensi dell'art. 9 del D.M. 1444/68. Ove non espressamente vietato, è sempre consentita l'edificazione in aderenza, nel qual caso il nuovo edificio o il sopralzo potrà superare di un piano l'edificio contiguo previa stipula di accordo registrato e trascritto. Il distacco previsto dalle norme non si applica nel caso in cui entrambe le pareti fronteggianti siano cieche o siano munite unicamente di luci; in tal caso si dovrà, comunque, mantenere una distanza minima di ml. 5,00.

Le costruzioni accessorie quali piccoli ripostigli, serre o simili devono rispettare la distanza minima di 3,00 ml. dalle costruzioni non accessorie di altra proprietà e possono essere posizionate sul confine di proprietà previo sottoscrizione del titolo abilitativo da parte del confinante.

Sono comunque fatte salve le prescrizioni del D.M. 1444/68.

- 19. Distanza dalle strade (Ds):** è la distanza minima della superficie edificata entro e fuori terra, calcolata senza considerare balconi, pensiline gronde o scale aperte con sporgenza fino a 2,00 ml., misurata in proiezione orizzontale, dal ciglio stradale.

Si definisce confine stradale il limite della proprietà stradale quale risulta dagli atti di acquisizione o dalle fasce di esproprio del progetto approvato; in mancanza, il confine è costituito dal ciglio esterno del fosso di guardia o della cunetta, ove esistenti, o dal piede della scarpata se la strada è in rilevato o dal ciglio superiore della scarpata se la strada è in trincea o a mezza costa.

Il limite di distanza dalle strade è definito dal P.G.T. in applicazione del Nuovo Codice della Strada.

Le distanze minime lasciano salvi gli eventuali diversi arretramenti o allineamenti indicati graficamente nelle tavole di P.G.T. o quelli stabiliti in sede di piano attuativo o di progetto esecutivo delle nuove strade. Laddove le norme o le tavole non diano prescrizioni diverse è possibile autorizzare il mantenimento degli allineamenti esistenti, previo parere favorevole del Responsabile del Procedimento in ordine ad eventuali necessità di adeguamento della sede stradali e dei relativi apparati. E' altresì ammessa la deroga alla distanza minima dalle strade in caso il dislivello tra la quota di imposta del nuovo edificio e la quota della strada sia superiore a 4,00 m.

L'arretramento del fabbricato dalle strade (Ds) destinate a traffico veicolare deve essere di almeno:

- 5,00 m per strade di larghezza inferiore a 7 m;
- 7,50 m per strade di larghezza compresa fra 7 m e 15 m;
- 10,00 m per strade di larghezza superiore a 15 m.

Per i manufatti interrati e le rampe di accesso ai garage interrati, l'arretramento è ridotto a ~~1,50~~ 3,00 m.

### **Articolo 8 - Definizione delle tipologie di intervento**

1. Per **ricostruzione** s'intende l'operazione congiunta della demolizione di un edificio e successiva edificazione di un fabbricato in luogo del primo, autorizzata con lo stesso titolo abilitante a costruire.
2. Per **ampliamento** s'intende il complesso dei lavori effettuati al fine di ampliare un fabbricato esistente che comporti una maggiorazione della s.l.p. dello stesso.
3. Per **sopralzo** s'intende un ampliamento della costruzione in senso verticale.
4. Per **riconversione** s'intende il complesso di lavori effettuati al fine di ristrutturare, sia in termini edilizi che urbanistici, edifici esistenti alla data d'adozione delle presenti norme, congiuntamente al cambio di destinazione d'uso conforme alle prescrizioni delle stesse.
5. Per **manutenzione ordinaria** si intende quanto riportato della parte II, art. 27, comma 1, lett. a) della L.R. 12/05 e s.m.e i.

6. Per **manutenzione straordinaria** si intende quanto riportato della parte II, art. 27, comma 1 lett. b) della L.R. 12/05 e s.m.e i.
7. Per **restauro e risanamento conservativo** si intende quanto riportato della parte II, art. 27, comma 1, lett. c) della L.R. 12/05 e s.m.e i.
8. Per **ristrutturazione edilizia** si intende quanto riportato della parte II, art. 27, comma 1, lett. d) della L.R. 12/05 e s.m.e i.  
Per **nuova costruzione** si intende quanto riportato della parte II, art. 27, comma 1, lett. e) della L.R. 12/05 e s.m.e i.
9. Per **ristrutturazione urbanistica** si intende quanto riportato della parte II, art. 27, comma 1, lett. f) della L.R. 12/05 e s.m.e i.
10. In tutti gli interventi edilizi consentiti dalle presenti norme potranno essere applicati i criteri di cui alla L.R. n. 26/1995 e s.m.e i.

#### **Articolo 9 - Norme particolari per le ristrutturazioni**

1. In tutte le zone destinate all'edificazione, ad eccezione dei Nuclei di Antica Formazione per i quali valgono le norme particolari previste dal successivo Art. 53 e delle aree agricole, per cui prevalgono le specifiche norme e con esclusione, altresì, delle aree per le quali venga previsto o richiesto lo studio di un piano attuativo ai sensi del successivo Art. 13, è ammessa la ristrutturazione di edifici esistenti, come definita dall'art. 27 della L.R. 12/2005, nell'osservanza delle disposizioni del Regolamento Edilizio e subordinatamente alla verifica dell'esistenza delle seguenti condizioni:
  - che la destinazione e la tipologia previste nel progetto di trasformazione siano ammissibili secondo le prescrizioni definite dal P.G.T.;
  - che il progetto di ristrutturazione non comporti un aumento del volume preesistente, così come definito al precedente art. 7, comma 8.

#### **Articolo 10 - Opere di urbanizzazione**

1. La superficie destinata ad opere di **urbanizzazione primaria** comprende tutte le superfici riservate all'esecuzione delle seguenti opere, in conformità al comma 3 dell'art. 44 della L.R. 12/05 e s.m.e i.:
  - le strade e relative aree attrezzate quali spazi di sosta o di parcheggio;
  - le fognature;
  - la rete idrica;
  - la rete di distribuzione dell'energia elettrica e del gas;
  - i cavedi multiservizi e cavidotti per il passaggio di reti di telecomunicazioni;
  - la pubblica illuminazione;
  - i cimiteri.
2. La superficie destinata ad opere di **urbanizzazione secondaria** comprende tutte le superfici riservate all'esecuzione delle seguenti opere in conformità al comma 4 dell'art. 44 della L.R. 12/05 e s.m.e i.:
  - gli asili nido e scuole materne;
  - le scuole dell'obbligo e strutture e complessi per l'istruzione superiore all'obbligo;
  - i mercati di quartiere;
  - i presidi per la sicurezza pubblica;
  - le delegazioni comunali;
  - le chiese ed altri edifici religiosi;
  - gli spazi di verde attrezzato;
  - gli impianti sportivi di quartiere;
  - aree verdi di quartiere;
  - i centri sociali;
  - le attrezzature culturali;
  - le attrezzature sanitarie: nelle attrezzature sanitarie si intendono comprese le opere, le costruzioni e gli impianti destinati allo smaltimento, al riciclaggio o alla distribuzione dei rifiuti urbani, speciali, pericolosi, solidi e liquidi, alla bonifica di aree inquinate.

#### **Articolo 11 - Oneri di urbanizzazione**

1. Gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria sono determinati dal Comune, ai sensi del comma 1

dell'art. 44 della L.R. 12/05 e s.m.e i.

**Articolo 12 - Norme per la tutela e la conservazione del verde esistente e di progetto**

1. Il presente articolo contiene le norme finalizzate alla costituzione, al trattamento, al mantenimento, alla valorizzazione, alla salvaguardia e alla tutela della vegetazione su tutto il territorio del Comune.
2. Sono esclusi dall'applicazione del presente articolo:
  - le aree qualificate come "bosco" o "assimilati a bosco", così come definite dall'art. 3 della Legge Regionale n° 27 del 28 ottobre 2004 e come individuate dal Piano di Indirizzo Forestale;
  - gli interventi sulle piantagioni di alberi da taglio in coltivazioni specializzate;
  - i vivai e simili;
  - la vegetazione arbustiva ed arborea invadente gli alvei dei corsi d'acqua.
3. Fatto salvo quanto indicato nei successivi commi, gli alberi d'alto fusto sono oggetto di tutela e protezione, e pertanto non possono essere oggetto di abbattimento, se hanno raggiunto il diametro di 50 cm misurato a 1,5 ml. da terra. Sono escluse dalla salvaguardia le alberature in zone agricole. Devono intendersi salvaguardati, in deroga al limite minimo di diametro, gli alberi piantati in sostituzione di altri.
4. Le aree private, anche se momentaneamente inutilizzate, devono essere mantenute in modo tale da garantire la pubblica igiene e incolumità. Devono pertanto essere costantemente eseguiti gli interventi necessari quali l'eliminazione di parti legnose secche e pericolanti, la rimozione di alberi danneggiati e/o pericolanti, la rimozione di rami sporgenti che ostruiscano la circolazione su aree pedonali, ciclabili e veicolari.
5. Allo scopo di salvaguardare il patrimonio verde, è fatto obbligo di prevenire, in base alla normativa vigente in materia, la diffusione delle principali malattie e dei parassiti animali e vegetali che possono diffondersi nell'ambiente e creare danni al verde pubblico e/o privato, preferibilmente tramite metodologie di "lotta biologica e a basso impatto ambientale".
6. L'abbattimento di alberi, anche quando non più vegetanti, è soggetto ad autorizzazione a seguito di specifica richiesta agli uffici comunali competenti, nella quale devono essere indicate le caratteristiche delle piante da abbattere e le motivazioni dell'abbattimento. L'autorizzazione non è richiesta in situazioni di imminente pericolo per l'incolumità pubblica e privata causato dalla presenza di:
  - alberi morti o irreversibilmente malati o con danni da invecchiamento;
  - alberi gravemente danneggiati a causa di eventi atmosferici;
  - alberi danneggiati da situazioni di cedimento del terreno o altro
7. Le potature delle piante arboree devono essere eseguite, salvo rare eccezioni, durante l'autunno/inverno (periodo di riposo vegetativo). Nella potatura (ad esclusione dei casi di capitozza o sgamollo) si eviterà il taglio di branche o rami aventi diametro maggiore di 7 cm. È vietato rendere impermeabili, con pavimentazioni o altre opere edilizie, le aree di pertinenza delle alberature nonché inquinare con scarichi o discariche improprie.
8. Per tutti gli interventi edilizi relativi a nuove costruzioni o ristrutturazioni, dovrà essere incluso nel progetto, in sede di richiesta di permesso di costruire o di DIA, anche il rilievo e la sistemazione delle aree verdi interessate dall'intervento. Nel caso di interventi eseguiti in difformità dagli elaborati progettuali, si dovrà procedere al ripristino delle condizioni originarie a spese dell'esecutore dei lavori entro il termine e con le modalità stabilite dal Comune. Nel caso di effettiva impossibilità al ripristino delle condizioni originarie, l'esecutore dei lavori dovrà mettere in atto opere di mitigazione ambientale entro il termine e con le modalità stabilite dal Comune.
9. Per evitare situazioni di pericolo connesse a sradicamento o inclinazioni pericolose di piante, gli scavi a distanza inferiore di 2 metri dai filari esistenti vanno preventivamente comunicati al Comune che potrà disporre l'eventuale potatura di riequilibrio delle chiome o altri interventi finalizzati alla stabilità degli alberi interessati dall'intervento.
10. Nelle aree a destinazione agricola, così come disciplinate dalle presenti norme, sono oggetto di protezione e tutela: i filari e le siepi di alberi. L'estirpazione di siepi o filari (estirpazione delle ceppaie) deve essere autorizzata dagli uffici comunali competenti. Nel caso di estirpazioni motivate da opere, il filare deve essere ricostituito. Sono consentite, senza alcuna autorizzazione, le manutenzioni con ceduzione e/o capitozzatura e le operazioni di governo disetaneo secondo la normale conduzione agraria.
11. Al fine di permettere il regolare deflusso delle acque, tutti i fossi e gli scoli devono essere sottoposti, da

parte dei proprietari frontisti, siano essi enti pubblici e/o soggetti privati, alle operazioni di manutenzione ordinaria e straordinaria. I fossi e gli scoli attigui alle strade comunali e vicinali devono essere mantenuti sfalciati dai frontisti con asportazione del materiale di risulta. La vegetazione ripariale deve essere salvaguardata nella conformazione.

12. Le nuove alberature dovranno essere di norma costituite da essenze autoctone, obbligatoriamente per le aree di proprietà pubblica.
13. Sono fatte salve le prescrizioni e le norme di tutela per le aree vincolate ex lege (ex art. 142 d.lgs. 42/2004 e vincolo idrogeologico).

#### **Articolo 13 - Modalità di attuazione del P.G.T.**

1. Ai sensi della vigente legislazione urbanistica, il P.G.T. viene attuato nel rispetto delle prescrizioni contenute nel Documento di Piano, nel Piano delle Regole e nel Piano dei Servizi, delle indicazioni e dei vincoli indicati nelle tavole grafiche o nelle presenti norme, con le modalità di seguito riportate.
2. Il P.G.T. si attua attraverso piani urbanistici attuativi di iniziativa pubblica o privata e attraverso interventi edilizi diretti, subordinati a convenzione o atto d'obbligo unilaterale qualora siano necessari adeguamenti degli spazi pubblici.
3. Oltre ad eventuali ulteriori prescrizioni contenute nelle norme specifiche del Documento di Piano e del Piano delle Regole, in via generale, sono subordinati a piano attuativo o a permesso di costruire convenzionato gli interventi di:
  - ristrutturazione urbanistica come definiti dall'art. 27, comma 1, lett. f) della L.R. 12/05 e s.m.e.i.;
  - tutti gli interventi previsti dal Piano delle Regole per i quali sia necessario disporre l'adeguamento degli spazi pubblici complementari all'intervento privato. La convenzione o l'atto d'obbligo disciplina l'intervento nella sua unitarietà e prevede la realizzazione e la cessione o l'asservimento all'uso pubblico degli spazi pubblici previsti o quelli necessari per il migliore inserimento degli edifici nel contesto urbano circostante;
  - nuova edificazione o ristrutturazione con cambio di destinazione, per destinazioni terziarie, turistico-ricettive o residenziali di s.l.p. superiore a mq. 800 e per tutte le attività commerciali di media e grande strutture di vendita di nuovo insediamento così come definite dalla legislazione in materia di commercio;
  - Interventi di ricostruzione, ampliamento e nuova costruzione che interessino gli ambiti produttivi consolidati con s.l.p. di progetto maggiore a 1.500 mq.; la suddivisione in lotti di complessi industriali può aver luogo mediante provvedimento convenzionato per assicurare adeguate condizioni di viabilità, sosta e di mitigazione ambientale.
4. I piani attuativi e loro varianti, conformi alle previsioni del P.G.T., sono adottati dalla giunta comunale ed approvati dal consiglio comunale, come previsto dal comma 4-bis dell'art. 14 della l.r. 12/2005 e s.m.e.i.
5. Per tutti i rimanenti interventi è richiesto l'intervento edilizio diretto tramite permesso di costruire o denuncia di inizio attività, secondo le disposizioni di legge.

#### **Articolo 14 - Permesso di costruire convenzionato**

1. Il permesso di costruire convenzionato è prescritto in tutti i casi espressamente indicati dalla presente normativa ai sensi dell'art. 31 della L. 1150/42 e dell'art. 10, comma 2, della L.R. 12/05.
2. La convenzione o l'atto d'obbligo disciplina l'intervento nella sua unitarietà e prevede la realizzazione, la cessione e/o l'asservimento all'uso pubblico o l'eventuale parziale monetizzazione degli spazi pubblici previsti o di quelli necessari per il migliore inserimento degli edifici nel contesto urbano circostante.
3. Il testo della convenzione o l'atto d'obbligo deve essere oggetto di specifica approvazione con Delibera di Giunta Comunale.

#### **Articolo 15 - Contributo alle urbanizzazioni**

1. Ai sensi dell'articolo 12 del D.P.R. 380/01, qualora l'Amministrazione Comunale ne ravvisi la necessità, in relazione ad una situazione di grave insufficienza urbanizzativa accertata dai propri organi tecnici, in sede di rilascio del permesso di costruire, potrà essere prevista la cessione gratuita d'aree o l'asservimento d'uso pubblico per urbanizzazioni e la realizzazione delle opere a scomputo degli oneri di urbanizzazione vigenti. In tale caso il concessionario dovrà presentare preventivamente un progetto

unitario d'adeguamento degli impianti urbanizzativi, sulla scorta del quale s'impegni, entro il triennio, ad eseguire tutte le opere necessarie.

2. Vale la seguente definizione di grave insufficienza urbanizzativa: costituisce grave insufficienza urbanizzativa (all'interno del centro abitato) la mancanza o l'insufficienza della rete stradale, dei parcheggi pubblici ovvero l'insufficienza delle seguenti infrastrutture a rete:
  - acquedotto;
  - fognatura;
  - rete energia elettrica;
  - rete telefonica;
  - rete del gas.

#### **Articolo 16 - Destinazioni d'uso**

1. Costituisce destinazione d'uso di un'area o di un edificio la funzione o il complesso di funzioni ammesse dalle presenti norme per l'area o per l'edificio.
2. Per ciascuna destinazione d'uso principale valgono le seguenti articolazioni con la precisazione che il presente elenco non ha valore esaustivo; l'ammissibilità di eventuali diverse specifiche attività dovrà essere valutata con il criterio dell'analogia e della compatibilità con le prestazioni del sistema. Al fine del riconoscimento delle destinazioni d'uso esistenti, si fa riferimento alle classificazioni catastali in atto prima dell'adozione del P.G.T., per gli edifici che non siano stati assoggettati a titolo abilitativo; per gli edifici costruiti con titolo abilitativo vale la destinazione d'uso indicata nello stesso.
3. Ai sensi dell'art. 51 della L.R. 12/2005 e s.m.ei., è principale la destinazione d'uso qualificante; è complementare od accessoria o compatibile la destinazione d'uso che integra o rende possibile la destinazione d'uso principale.
4. **Residenza:** consiste nell'uso del complesso edilizio per alloggi e servizi funzionali alla residenza. È costituita, sostanzialmente, da: residenze urbane permanenti, residenze urbane temporanee, collegi, convitti, case per studenti, pensionati.

Sono previste anche le seguenti categorie:

- residenza extra agricola: sono le costruzioni edilizie destinate, sia in modo permanente che temporaneo, ad usi abitativi. Sono altresì assimilate alla residenza le relative pertinenze (autorimesse, edicole accessorie, piccoli depositi d'uso domestico e familiare, giardini ed orti attrezzati, ecc.). Le strutture residenziali di nuova costruzione possono essere ubicate in ambiti territoriali specificamente destinati a tale uso ovvero in altri ambiti come residenze di servizio, fatte salve le edificazioni residenziali esistenti con i relativi potenziali ampliamenti ed espansioni previsti dalle presenti norme;
- residenza agricola: sono gli alloggi destinati a coloro che prestano in via prevalente la propria attività nell'ambito di un'azienda agricola;
- residenza di servizio: sono gli alloggi di coloro che prestano la propria attività nell'ambito d'aziende produttive o commerciali. Gli alloggi devono essere pertinenziali agli immobili destinati prevalentemente all'attività produttiva o commerciale e tale pertinenzialità deve essere obbligatoriamente registrata e trascritta. Tali residenze devono essere integrate con il fabbricato principale anche dal punto di vista tipologico e per un massimo di 200 mq. di s.l.p.; non dovrà, comunque, essere superato il rapporto di 1 a 3 tra la superficie residenziale e quella principale per ogni singola unità. Le residenze pertinenziali non possono essere cedute separatamente dall'unità principale;
- casa di villeggiatura (residenza temporanea): sono gli alloggi destinati alla permanenza temporanea di persone a scopo turistico o di villeggiatura.

#### **5. Attività agricole:**

- esercizio della conduzione del fondo agricolo, silvicoltura, attività di serra e florovivaistica, allevamenti, attività agrituristiche, fattorie didattiche;
- abitazioni per i conduttori dei fondi, per gli imprenditori agricoli e per i dipendenti;
- attrezzature e infrastrutture produttive quali depositi per attrezzi e macchine agricole, magazzini per prodotti agricoli e zootecnici, silos, serre, tunnel, serbatoi idrici, locali per la lavorazione, conservazione e vendita dei prodotti agricoli, strutture agrituristiche, strutture destinate all'allevamento;

- allevamenti zootecnici di carattere familiare: sono le attività destinate alla stabulazione d'animali con principale finalità di autoconsumo;
- allevamenti zootecnici non intensivi: sono le strutture destinate alla stabulazione d'animali aventi il seguente numero di capi:
  - o bovini (tranne vitelli a carne bianca), equini: numero massimo 200 capi e, comunque con peso vivo massimo allevabile non superiore ai 900,00 qli;
  - o ovini, caprini: numero massimo 250 capi e, comunque, con peso vivo massimo ammissibile non superiore ai 100,00 qli;
  - o suini, vitelli a carne bianca: numero massimo di 70 capi e, comunque, con peso vivo massimo allevabile non superiore ai 100,00 qli;
  - o conigli: numero massimo allevabile 2.500 capi e, comunque, con peso vivo massimo allevabile non superiore ai 100 qli;
  - o polli, galline ovaiole, tacchini, anatre, faraone, struzzi: numero massimo 2.500 capi e, comunque, con un peso vivo massimo non superiore ai 100,00 qli;
  - o allevamenti e pensioni di cani.
- allevamenti zootecnici intensivi: sono le strutture destinate alla stabulazione di bovini, ovini, equini, caprini, suini, conigli, galline ovaiole, tacchini, anatre, faraone, struzzi con un numero d'animali e con un peso vivo superiore a limiti specificati per la precedente categoria, nonché tutti gli allevamenti di animali da pelliccia.

## 6. Attività produttive

- fabbriche e officine, inclusi laboratori di sperimentazione, uffici tecnici, amministrativi e centri di servizio;
- magazzini, depositi coperti e scoperti, anche se non direttamente connessi all'industria (compresi uffici strettamente connessi alle attrezzature per l'autotrasporto);
- costruzioni per attività industrializzate adibite alla trasformazione e conservazione dei prodotti agricoli e zootecnici;
- costruzioni per allevamenti zootecnici di tipo intensivo, che non hanno i requisiti dell'attività agricola;
- attività di autotrasporto, comprese officine di manutenzione, depositi, piazzali per la custodia degli automezzi;
- distributori di carburante: le attrezzature inerenti alla vendita al minuto del carburante con le relative strutture pertinenziali (di carattere non prevalente) quali bar, officine, autolavaggi, destinate alla manutenzione ordinaria degli autoveicoli, ai controlli essenziali e di servizio agli utenti;
- asili nido aziendali, sino ad un massimo del 15% della s.l.p. ammissibile e comunque non oltre 500 mq, da vincolare come pertinenza alla costruzione principale con atto trascritto;
- attività estrattive: consiste nell'estrazione dal sottosuolo di materie prime e loro prima lavorazione e commercializzazione. Lo svolgimento dell'attività estrattiva è correlato alle relative determinazioni regionali e provinciali in materia e mantengono efficacia in relazione alle predette determinazioni.

## 7. Attività terziarie

- attività commerciali: centri commerciali, media e grande strutture di vendita, esercizi di vicinato, alimentare e non alimentare, commercio all'ingrosso, secondo le definizioni di cui alla legislazione in materia di commercio;
- esercizi che vendono oggetti ingombranti e a consegna differita (autosaloni, esposizioni merceologiche...) ai sensi della Dgr n. 7/15701 del 18.12.2003 e dell'art. 38 reg. reg. 21.7.2000 n.3;
- artigianato di servizio, botteghe artigiane ed artistiche: comprendono tutte le attività di servizio non moleste e non pericolose e si qualificano per la stretta correlazione con i bisogni diretti della popolazione servita ovvero per il carattere ristretto del proprio mercato. L'artigianato di servizio compatibile con la residenza esclude la realizzazione di specifiche strutture edili autonome, incompatibili con le caratteristiche di decoro dei nuclei antichi e dei quartieri residenziali.

Queste, indicativamente, le categorie ed attività ammesse:

- o produzione beni di consumo: pane e pasta, pasticcerie, gelati, cornici, timbri e targhe, sartoria;
- o riparazione beni di consumo: biciclette, calzature e articoli in cuoio, elettrodomestici, macchine da ufficio e computer, orologi e gioielli, strumenti musicali, oggetti in legno-ebanisteria, ombrelli, strumenti ottici e fotografici, strumenti di precisione, legatoria;

- servizi personali e similari: centri di raccolta indumenti e affini per la pulitura, stireria (con escluse attività di lavaggio di tipo industriale o, comunque, non compatibili per tipologia e qualità di scarichi con il contesto nel quale andrebbero collocati), centri per l'igiene e l'estetica della persona, parrucchieri ed istituti di bellezza, laboratori fotografici.
- attività ricettive e pubblici esercizi: alberghi, motel, residence, residenza turistica, ostelli, campeggi, ristoranti, trattorie, bar; per la classificazione delle attività ricettive si rimanda agli artt. 22, 23 e 24 della l.r. 16 luglio 2007 n. 15 "Testo unico delle leggi regionali in materia di turismo".
- attività direzionali: complessi per uffici, uffici privati, studi professionali, agenzie bancarie, banche, centri di ricerca, terziario diffuso.

8. **Infrastrutture e attrezzature della mobilità**: strade e parcheggi.

9. **Strutture di servizio e per il tempo libero**:

- attrezzature religiose (chiese, oratori, centri parrocchiali, abitazione dei ministri del culto, cimiteri);
- attrezzature per l'istruzione (scuole materne, scuole dell'obbligo);
- attrezzature socio-culturali (centri civici, auditorium, biblioteche, asili nido, case di riposo, residenze protette, distretti sanitari) e attrezzature sanitarie (centri socio-sanitari, ospedali, cliniche, case di cura, centri medici poli-specialistici, ambulatori, poliambulatori, farmacie);
- attrezzature generali (municipio, poste);
- attrezzature sportive (centri sportivi, aree attrezzate, palestre);
- attrezzature per la ricettività e l'ospitalità anche lungo sentieri montani o percorsi di valore paesaggistico;
- parcheggi privati e pertinenziali;
- impianti tecnologici;
- locali per il pubblico spettacolo (discoteche, sale da ballo, sale per proiezioni cinematografiche, sale concerti, auditorium);
- aree ed allestimenti per l'installazione di impianti per la produzione di energia da fonti rinnovabili.

#### **Articolo 17 – Mutamenti di destinazioni d'uso senza opere**

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

#### **Articolo 18 – Mutamenti di destinazioni d'uso con opere**

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

#### **Articolo 19 - Attuazione delle previsioni relative alla viabilità**

3. Le indicazioni relative alla viabilità contenute nelle tavole del P.G.T. hanno valore indicativo e possono essere precisate, integrate o modificate in sede di progetto esecutivo dell'opera, di piano urbanistico attuativo o di permesso di costruire convenzionato, pur mantenendosi all'interno delle fasce d'arretramento e di rispetto stradale. Dalla sede definitiva della strada si computeranno, comunque, gli arretramenti dell'edificazione previsti dalla legislazione vigente e dalla presenti norme.

#### **Articolo 20 - Spazi pertinenziali a parcheggio**

1. I parcheggi pertinenziali devono essere integralmente reperiti, qualora non diversamente specificato nelle norme di ambito o comparto, in caso di nuova costruzione, o ricostruzione assimilata a nuova costruzione, e qualora si sostituisca una destinazione con un'altra per la quale si richieda una maggiore quantità di parcheggi. Nelle operazioni di ristrutturazione senza cambio di destinazione le opere saranno volte al recupero delle pertinenze subordinatamente alle ragionevoli possibilità offerte dalla situazione dell'edificio e del lotto. Nelle operazioni di ampliamento vanno reperite maggiori pertinenze corrispondenti alla parte ampliata.
2. Tali parcheggi pertinenziali possono essere ricavati, nel sottosuolo o sopra suolo, mediante opere di edificazione o di sistemazione delle superfici occupate. Nel caso di realizzazione preordinata ad usi comportanti affluenza di pubblico, come attività commerciali e di servizio d'interesse generale, tali parcheggi dovranno essere aperti al pubblico negli orari d'affluenza. La dotazione minima di parcheggi

necessari per le varie destinazioni è prescritta dalle presenti norme. I parcheggi si devono misurare nella sola superficie netta di parcheggio, con aggiunta delle corsie di stretto servizio al parcheggio, escludendo dal computo gli accessi, le strade interne, le rampe. Per superficie di parcheggio s'intende uno spazio idoneo ad ospitare autoveicoli avente dimensione di 5,00 ml. x 2,50 ml. Sono ammessi, ai sensi delle vigenti norme in materia, autorimesse collettive a gestione privata.

3. I parcheggi e le autorimesse di norma verranno realizzati nell'area di pertinenza del fabbricato. Nei casi in cui fosse necessario, per ragioni di indisponibilità, di non idoneità del terreno o per limitazioni di accesso, le aree per parcheggio possono essere ricavate in spazi non contigui all'intervento, purché accessibili dalla pubblica via e purché il richiedente ne dimostri la disponibilità.
4. Le quantità pertinenziali sono così determinate:
 

- residenza:	30% della s.l.p.
- artigianato di servizio, botteghe artigiane, attività turistico-ricettive sino a 250 mq. di s.l.p., residenze turistico-alberghiere, uffici sino a mq. 250 di s.l.p.:	30% della s.l.p.
- esercizi di vicinato:	30% della s.l.p.
- commercio all'ingrosso:	30% della s.l.p.
- attività produttive:	30% della s.l.p.
- servizi con s.l.p. inferiore a 400 mq:	30% della s.l.p.
- attività direzionali e turistico-ricettive, servizi con s.l.p. superiore a 400 mq:	100% della s.l.p.
- media struttura di vendita:	100% della s.l.p. di cui almeno la metà aperta al pubblico
- grande struttura di vendita:	100% della s.l.p. interamente aperti al pubblico

#### **Articolo 21 – Volumi accessori o pertinenze**

1. Per volumi accessori o pertinenze s'intendono quei vani, aperti o chiusi, a stretto servizio dell'edificio non abitabili e che non abbiano caratteristiche di abitabilità, privi cioè di impianti tecnologici di tipo residenziale ad esclusione dell'impianto elettrico, realizzati sia esternamente all'edificio principale delle aree di pertinenza che allo stesso aderenti, con destinazione esclusiva quali: legnaia e deposito attrezzi.
2. Secondo le indicazioni e le limitazioni del comma 7 dell'art. 7 delle presenti norme, i volumi accessori o pertinenze non sono computati ai fini del calcolo della s.l.p. ammissibile; gli stessi possono essere costruiti in deroga alle distanze minime dai confini prescritte per i diversi ambiti individuati dal Piano delle Regole ad esclusione della distanza dalle strade che deve sempre essere rispettata. Dovranno comunque essere osservate le distanze minime previste dal Codice Civile e dal D.M. 1444/1968, fatti salvi accordi diversi fra i confinanti che dovranno essere prodotti in sede di richiesta di titolo edificatorio o autorizzazione edilizia relativi alle sole prescrizioni del Codice Civile.
3. I volumi accessori o pertinenze devono essere inquadrati architettonicamente in modo armonioso con il contesto edilizio di riferimento ed essere rifiniti decorosamente con gli stessi materiali della costruzione principale o con questi compatibili.
4. Fatta salva la normativa specifica per ogni singolo ambito, non è ammessa la costruzione di volumi accessori o pertinenze all'interno dei seguenti ambiti individuati dal Piano delle Regole: nuclei di antica formazione, ambiti agro-silvo-pastorali e ambiti rurali di rispetto dell'abitato.

#### **Articolo 22 - Fasce di rispetto, di salvaguardia e arretramento dell'edificazione**

1. Il P.G.T. prescrive fasce di rispetto o di arretramento all'edificazione che producono limitazioni all'utilizzo delle aree edificabili in relazione a:
  - infrastrutture della viabilità;
  - cimitero;
  - pozzi e/o sorgenti per acqua ad uso idropotabile;
  - reticolo idrico;
  - elettrodotti;

- impianti radio-ricetrasmittenti e ripetitori per telecomunicazioni;
- depuratori;
- allevamenti.

Le aree inedificate, ricomprese in tali fasce, dovranno essere sistemate preferibilmente a verde piantumato quale intervento di mitigazione ambientale. Qualora tali fasce di rispetto interessassero zone edificabili, la relativa superficie è computata ai fini del calcolo dell'edificabilità ammessa. È ammesso l'uso dell'attività agricola, così come disciplinata dalle presenti norme.

2. Gli edifici eventualmente esistenti all'interno di tali zone in contrasto con le prescrizioni di seguito riportate possono essere oggetto solo di interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, senza incremento di s.l.p., salvo che per gli adeguamenti igienici e tecnologici. In caso di comprovata necessità e di interesse pubblico, previa autorizzazione, se richiesta, degli enti competenti, può essere concessa la costruzione di:
  - piste ciclabili;
  - parcheggi pubblici con relative corsie di accesso;
  - le cabine di trasformazione della rete elettrica e del gas;
  - nuove strade quando previste dal P.G.T.;
  - ampliamenti ed adeguamenti stradali.
3. **Infrastrutture viarie:** devono essere rispettate le distanze previste dal Codice della Strada così come riportate graficamente nelle tavole del P.G.T.. In tali fasce non è consentita alcuna nuova edificazione né fuori né sotto terra. All'interno del perimetro del Centro Abitato le distanze dal confine stradale da rispettare per interventi di nuova costruzione, ristrutturazione ed ampliamento sono quelle previste dal P.G.T. È fatto salvo quanto previsto dal Codice della Strada.
4. **Cimitero:** all'interno degli ambiti perimetrati sulle tavole grafiche del P.G.T. non è consentita alcuna nuova edificazione né fuori né sotto terra, fatti salvi:
  - gli ampliamenti delle strutture cimiteriali, fatto salvo il rispetto delle fasce di rispetto;
  - i chioschi a carattere provvisorio per le attività di servizio al cimitero, anche commerciali, previa apposita autorizzazione;
  - i volumi tecnici senza presenza di persone;
  - opere di urbanizzazione necessarie all'accesso e alla sosta pedonale e veicolare.

Per gli edifici esistenti collocati all'interno della fascia cimiteriale sono ammessi, ai sensi dell'art. 338 del Testo Unico delle leggi sanitarie così come modificato dall'art. 28 della Legge 166/02, interventi di adeguamento e recupero, nonché di ampliamento nella percentuale massima del 10% della s.l.p. esistente.
5. **Pozzi e sorgenti per acqua ad uso idropotabile**  
Si rimanda al successivo art. 23.
6. **Reticolo idrico**  
Si rimanda allo studio del Reticolo Idrico Minore, redatto dalla dott.ssa Emanuela Lombardi, per conto dell'Amministrazione Comunale nell'anno 2009, ai sensi della D.g.r. 25 Gennaio 2002 n. 7/7868 e s.m.i..
7. **Elettrodotti**  
Devono essere rispettate le distanze previste dalla L. 36/2001, dal Dpcm 8/07/2003 e dal DM 29/05/2008, così come riportate graficamente nelle tavole grafiche del P.G.T.
8. **Impianti radio-ricetrasmittenti e ripetitori per telecomunicazioni: per tali interventi si dovranno rispettare i criteri dettati dal PTPR e a quanto indicato dalla Dgr 11/12/2001 n. VII/7351. L'eventuale installazione di tali impianti è soggetta a controllo paesistico per l'adeguato inserimento nel territorio, previo parere della competente Commissione del Paesaggio, e ad una valutazione ambientale che dimostri il rispetto dei limiti ammessi (acustici ed elettromagnetici).**
9. **Depuratori**  
Le distanze, pari a 100 m dal confine dell'impianto, sono disciplinate dalla deliberazione del 4/02/1977 del Comitato Ministeriale per la tutela delle acque e dell'inquinamento, così come riportate graficamente nelle tavole grafiche del P.G.T.  
In tale area non è ammessa alcuna edificazione salvo le opere preordinate alla manutenzione, ristrutturazione o ampliamento dell'impianto stesso.

**Articolo 23 - Classi di fattibilità e norme geologiche di attuazione**

**1. Classe 4 – fattibilità con gravi limitazioni**

L'alta vulnerabilità e pericolosità degli ambiti compresi in tale classe comporta gravi limitazioni all'utilizzo del suolo a scopi edificatori e/o alla modifica dell'attuale destinazione d'uso. Sulla base delle tipologie di pericolosità o vulnerabilità dei terreni sono state individuate le sottoclassi riportate nella tabella precedente.

**In queste aree deve essere esclusa qualsiasi nuova edificazione, se non opere finalizzate al consolidamento e/o sistemazione idrogeologica per la messa in sicurezza dei siti e la mitigazione del rischio.**

Per gli edifici esistenti saranno consentiti esclusivamente gli interventi previsti dall'art. 31, lett. a) b) c) della L. 457/1978 e dall'art. 27 della L.R. 12/05.

Per tali aree è opportuno predisporre sistemi di monitoraggio del dissesto per controllare l'evoluzione dei fenomeni in atto.

Nelle zone in classe 4 è consentita inoltre la realizzazione di infrastrutture pubbliche e/o d'interesse pubblico se non altrimenti localizzabili sul territorio comunale. Nel caso di eventuali nuove infrastrutture pubbliche che attraversino aree in classe 4 le documentazioni progettuali dovranno essere supportate da approfondimenti tecnici mirati alla verifica di compatibilità delle opere ed il conseguente incremento del rischio idrogeologico dell'area.

Si precisa che tutte le aree perimetrate nella carta del dissesto con legenda uniformata PAI, oltre alle presenti NTA, si dovrà considerare le limitazioni alle attività di trasformazione e d'uso del suolo contenute negli art. 9 e 50 delle NTA del PAI, ed in particolare:

- Per le aree perimetrate come Fa: art. 9 comma 2;
- Per le aree perimetrate come Fq: art. 9 comma 3;
- Per le aree perimetrate come Ee: art. 9 comma 5.

**2. Classe 3 – fattibilità con consistenti limitazioni**

Si tratta di aree interessate da pericolosità potenziali riguardo l'instabilità dei versanti, oppure riguardo la vulnerabilità idraulica si tratta di aree allagabili da eventi con Tr superiori a 100 anni ed aree protette da idonei interventi di difesa. In questa classe ricadono anche le aree che presentano scadenti caratteristiche geotecniche.

Per tali fenomeni di dissesto reale o potenziale è doveroso porre consistenti limitazioni all'utilizzo del suolo a scopi edificatori e/o alla modifica dell'attuale destinazione d'uso.

**Le modificazioni d'uso dei terreni che ricadono nella Classe 3 dovranno essere subordinati ad interventi di messa in sicurezza preventivi alle opere edilizie, e/o a specifica indagine geomorfologica – idrogeologica – geotecnica che attesti la eventuale “non necessità” di tali interventi.**

**La progettazione edificatoria dovrà essere supportata da specifica relazione geotecnica sismica contenente i parametri necessari all'edificazione.**

Dal punto di vista sismico il tecnico potrà attenersi alle risultanze del presente studio previa verifica lito-stratigrafica locale e determinazione della profondità del substrato lapideo (bedrock sismico) nell'area di intervento.

**Sottoclasse 3a - Aree con pericolosità potenziale riguardo all'instabilità dei versanti**

3a1 - aree a pericolosità potenziale legata a pendenze > 20-25° o ad orientazione sfavorevole degli strati  
Le eventuali trasformazione d'uso del suolo, con particolare riferimento alle operazioni di scavo, sbancamento e riporto, dovranno essere subordinate ad indagini di stabilità di versante prima e dopo l'esecuzione degli interventi.

3a3 – frana stabilizzata (Fs)

Si riferiscono ad aree stabilizzate. Le eventuali trasformazione d'uso del suolo, con particolare riferimento alle operazioni di scavo, sbancamento e riporto, dovranno essere subordinate ad indagini di stabilità di versante prima e dopo l'esecuzione degli interventi. Queste aree sono soggette all'art. 9 comma 4 delle NTA del PAI.

**Sottoclasse 3b - Aree vulnerabili dal punto di vista idraulico**

3b1 – aree a pericolosità elevata di esondazione (Eb)

Si tratta di aree soggette ad una elevata pericolosità (indicativamente per Tr >100 anni) riguardo alle esondazioni e di aree soggette a potenziali flussi di detrito e/o protette con idonee opere di difesa. I

nuovi interventi dovranno essere supportati da uno studio idraulico di dettaglio a firma di professionista abilitato che valuti le condizioni idrauliche ed il relativo rischio delle opere previste. La progettazione delle opere dovrà comprendere anche eventuali accorgimenti tecnici localizzati in corrispondenza delle vie di accesso delle acque verso l'edificio (finestre a raso, bocche di lupo, soglia delle porte, accessi agli interrati etc.). Queste aree sono soggette all'art. 9 comma 6 delle NTA del PAI.

**3b2 – pericolosità media o moderata di esondazione (Em)**

Si tratta di aree soggette ad esondazioni e dissesti morfologici di carattere torrentizio localizzate lungo le aste dei corsi d'acqua coinvolgibili dai fenomeni con pericolosità media o moderata. I nuovi interventi dovranno essere supportati da uno studio idraulico di dettaglio a firma di professionista abilitato che valuti le condizioni idrauliche ed il relativo rischio delle opere previste. La progettazione delle opere dovrà comprendere anche eventuali accorgimenti tecnici localizzati in corrispondenza delle vie di accesso delle acque verso l'edificio (finestre a raso, bocche di lupo, soglia delle porte, accessi agli interrati etc.). Queste aree sono soggette all'art. 9 comma 6bis delle NTA del PAI.

**3b3 – conoide parzialmente protetto (Cp)**

Si tratta di aree soggette a trasporto di massa su conoidi attivi o potenzialmente attivi, parzialmente protette da opere di difesa e di sistemazione a monte, caratterizzate da pericolosità elevata. Gli interventi edificatori saranno subordinati da studio idraulico di dettaglio contenente anche una valutazione dello stato di conservazione delle opere idrauliche. Tali aree sono soggette all'art. 9 comma 8 delle NTA del PAI.

**Sottoclasse 3d – terreni con caratteristiche geotecniche scadenti**

**3d2 - aree a pericolosità potenziale legata a cedimenti e cavernosità sia del substrato che delle coperture (per possibili lenti di gesso e/o anidride nel substrato lapideo)**

Tali aree risultano critiche in quanto interessate da fenomeni carsici superficiali (doline) o profondi (inghiottitoi, cavità sotterranee). Le limitazioni d'uso sono legate sia all'elevata vulnerabilità delle acque sotterranee, sia alla possibilità che si verifichino crolli del soffitto di cavità sotterranee. Gli interventi di nuova edificazione sono subordinati all'esecuzione di un'indagine geologica tecnica, idrogeologica e geomorfologica attestante la compatibilità delle opere in progetto con i fenomeni carsici presenti.

Per quanto riguarda la vulnerabilità delle acque sotterranee (analogamente alla classe 3c) si dovrà porre particolare attenzione alla gestione degli scarichi provenienti dalle nuove edificazioni. La realizzazione di insediamenti potenzialmente inquinanti è subordinata ad apposita indagine idrogeologica di dettaglio che ne accerti la compatibilità con il grado di vulnerabilità delle risorse idriche, individuando anche interventi di mitigazione/riduzione degli impatti.

Per quanto riguarda la stabilità dei terreni di sottofondazione in sede d'indagine particolare attenzione andrà posta alla ricostruzione dei fenomeni carsici presenti ed alla loro interazione con gli interventi in progetto, con particolare riferimento al rischio di cedimenti connessi a crolli dei soffitti delle cavità sotterranee.

Dal punto di vista sismico il tecnico potrà attenersi alle risultanze del presente studio previa verifica lito-stratigrafica locale e determinazione della profondità del substrato lapideo (bedrock sismico) nell'area di intervento.

Gli interventi edificatori dovranno essere supportati da indagini di dettaglio volte anche alla verifica di eventuali amplificazioni sismica dovuta a fattori topografici e geometrici a scala di dettaglio (scenario Z3). Nelle zone Z4e (v. Tav. 02 Carta della pericolosità sismica) dovrà essere previsto un piano di indagini finalizzato alla ricerca di cavernosità sotterranee sino ad una profondità adeguata alle dimensioni dell'intervento.

Qualora le indagini di dettaglio evidenziassero la presenza di spessori significativi con scadenti caratteristiche geotecniche il tecnico estensore dell'indagine geologica tecnica dovrà valutare la possibilità o meno che ci si trovi nello scenario di pericolosità sismica Z2 rendendo necessario un approfondimento di terzo livello.

Si precisa che in tutte le aree perimetrate nella carta del dissesto con legenda uniformata PAI, oltre alle presenti NTA, si dovrà considerare le limitazioni alle attività di trasformazione e d'uso del suolo contenute negli art. 9 e 50 delle NTA del PAI, ed in particolare:

- Per le aree perimetrate come Fs: art. 9 comma 4;
- Per le aree perimetrate come Eb: art. 9 comma 6;

- Per le aree perimetrare come Cp: art. 9 comma 8;
  - Per le aree perimetrare come Cn: art. 9 comma 9.
3. Per le fasce di rispetto dei corsi d'acqua si rimanda allo studio del reticolo idrico minore (costituito da elaborati grafici per la identificazione dello stesso, dalla normativa di dettaglio e dal regolamento di polizia idraulica) redatto dalla dott.ssa Emanuela Lombardi, per conto dell'Amministrazione Comunale nell'anno 2009, ai sensi della D.g.r. 25 Gennaio 2002 n. 7/7868 e s.m.i..
  4. All'interno delle aree di salvaguardia delle captazioni ad uso idropotabile riportate nella carta dei vincoli valgono le prescrizioni contenute nell' art. 94 del D.L.vo n. 152 del 03.04.06 e nella D.g.r. 10 aprile 2003 n. 7/12693).
  5. Per gli ambiti di trasformazione da industriale a residenziale, ai sensi dell' Art. 62 delle N.T.A. del PTCP, dovrà essere eseguita un'indagine preliminare secondo le modalità attualmente previste dall'art. 242 del D.Lgs. 152/06 sulle matrici ambientali. Tale indagine sarà finalizzata alla verifica del rispetto delle concentrazioni relative alle soglie di contaminazione indicate nella Tabella 1, colonna A, dell'allegato 5 del D.Lgs. 152/06.

## PARTE II – NORME DEL DOCUMENTO DI PIANO

### Articolo 24 - Contenuti del Documento di Piano

1. Il Documento di Piano, di seguito definito DdP, è redatto sulla base dei contenuti dell'art. 10-bis della LR 12/2005.
2. Il Documento di Piano definisce gli obiettivi quantitativi di sviluppo complessivo del P.G.T. relativi alle possibilità edificatorie e alla dotazione di servizi.

### Articolo 25 - Disciplina per gli ambiti di trasformazione

1. Il Documento di Piano (DdP) individua nelle tavole grafiche gli ambiti soggetti a trasformazione residenziale, per servizi pubblici e di interesse pubblico o generale e produttivi (AT – *Ambiti di Trasformazione*).
2. Le “Schede degli ambiti di trasformazione” allegate alle presenti norme hanno valore di linea guida per la fase di pianificazione attuativa di ogni ambito di trasformazione. I parametri riportati nelle schede hanno valore prescrittivo ad eccezione dei valori della superficie territoriale che dovranno essere dimostrati sulla base di specifici rilievi.
3. I soggetti attuatori devono cedere e/o asservire all'uso pubblico aree per servizi pubblici e di interesse pubblico o generale secondo quanto previsto dall'art. 34 del Piano dei Servizi e secondo quanto contenuto nelle schede attuative del singolo ambito.
4. In assenza dell'iniziativa dei proprietari o in caso di mancato loro accordo, l'Amministrazione comunale potrà avvalersi della facoltà prevista dall'art. 28 della Legge 1150/42 proponendo un piano di lottizzazione d'ufficio.
5. I progetti attuativi degli ambiti di trasformazione potranno prevedere una collocazione diversa per gli spazi per servizi pubblici e di interesse pubblico o generale ovvero per le opere di urbanizzazione, qualora gli stessi fossero individuati graficamente sulle tavole del P.G.T., ad eccezione dei casi per i quali siano definiti obbligatori nella specifica scheda dell'ambito di trasformazione e previa espressa approvazione del Consiglio Comunale.

### Articolo 26 - Modalità di attuazione degli Ambiti di Trasformazione

1. Ai sensi della vigente legislazione urbanistica, il P.G.T. viene attuato nel rispetto delle prescrizioni contenute nel Documento di Piano, nel Piano delle Regole e nel Piano dei Servizi, degli allineamenti e vincoli indicati nelle tavole grafiche o nelle presenti norme, con le modalità di seguito riportate.
2. In tutti gli ambiti di trasformazione identificati nelle tavole grafiche del DdP, le previsioni insediative si attuano mediante piano attuativo di iniziativa privata (piano di lottizzazione, programma integrato di intervento ecc.). In base a quanto previsto dal comma 4 dell'art. 12 della legge regionale n. 12 del 16 marzo 2005 e s.m.ei., *“per la presentazione del piano attuativo è sufficiente il concorso dei proprietari degli immobili interessati rappresentanti la maggioranza assoluta del valore di detti immobili, in base all'imponibile catastale risultante al momento della presentazione del piano, costituiti in consorzio ai sensi dell'articolo 27, comma 5, della legge 1 agosto 2002, n. 166.(.....) In tal caso, il sindaco provvede, entro dieci giorni dalla presentazione del piano attuativo, ad attivare la procedura di cui all'articolo 27, comma 5, della legge n. 166 del 2002 e il termine di novanta giorni di cui all'articolo 14, comma 1, inizia a decorrere a far tempo dalla conclusione della suddetta procedura”*.  
E' altresì facoltà della Pubblica Amministrazione promuovere uno studio urbanistico di dettaglio riguardante l'intero ambito da sottoporre all'approvazione del consiglio comunale. In base alle previsioni di tale studio, è possibile consentire l'attuazione dei singoli ambiti per stralci funzionali, purché le previsioni ivi riportate non risultino pregiudizievoli delle potenzialità edificatorie delle restanti proprietà inserite nel perimetro dell'Ambito di Trasformazione, ovvero di Ambiti di Trasformazione adiacenti, e purché vengano salvaguardate le finalità, gli obiettivi, le indicazioni progettuali e gli indici edificatori previsti dalla normativa specifica per i singoli Ambiti di Trasformazione, di cui agli articoli 28, 29 e 31

delle presenti norme.

3. Fino all'approvazione del Piano Attuativo, le aree ricomprese all'interno degli Ambiti di Trasformazione sono assoggettate alle indicazioni e alle prescrizioni dei successivi artt. 64 e 68. Per gli edifici esistenti sono consentite esclusivamente opere di ordinaria e straordinaria manutenzione, restauro e risanamento conservativo così come definiti al precedente art. 8.

#### **Articolo 27 - Dotazione aggiuntiva per servizi pubblici e di interesse pubblico o generale**

1. Per tutti gli ambiti di trasformazione residenziali e produttivi identificati nelle tavole grafiche del DdP, può essere prevista una dotazione per servizi pubblici e di interesse pubblico e/o generale, aggiuntiva alla dotazione minima disciplinata dalle presenti norme, in favore dell'Amministrazione Comunale. Tale quota aggiuntiva (cosiddetto "*standard di qualità aggiuntivo*") sarà oggetto di negoziazione in sede di pianificazione attuativa secondo modalità che saranno recepite dalla convenzione urbanistica, così come definito dall'art. 8, comma 2 della LR 12/2005 e s.m.ei.
2. Il contenuto della negoziazione verterà sui seguenti parametri:
  - cessione di aree in favore dell'Amministrazione Comunale;
  - realizzazione e cessione di attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale anche esterne al perimetro degli ambiti su indicazione dell'Amministrazione Comunale;
  - finanziamento di attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale anche esterne al perimetro degli ambiti mediante contributo diretto.

#### **Articolo 28 - Normativa specifica per i singoli Ambiti di trasformazione**

1. La normativa specifica degli ambiti di trasformazione indica, per la successiva pianificazione attuativa di ogni ambito di intervento, il trattamento delle diverse aree individuate all'interno del perimetro grafico di comparto: aree destinate all'edificazione, dimensioni, capacità edificatoria, nuovi tracciati viari pubblici, percorsi ciclo-pedonali, aree prioritarie per la localizzazione delle cessioni o degli asservimenti per servizi pubblici.
2. Per le aree a servizi pubblici e di interesse pubblico e/o generale, così come eventualmente individuate graficamente nelle schede di attuazione e nelle quantità in esse riportate, è ammessa la possibilità di monetizzazione solo nei casi in cui esplicitamente prevista.

#### **Articolo 29 - Politica per la qualità paesaggistica del territorio**

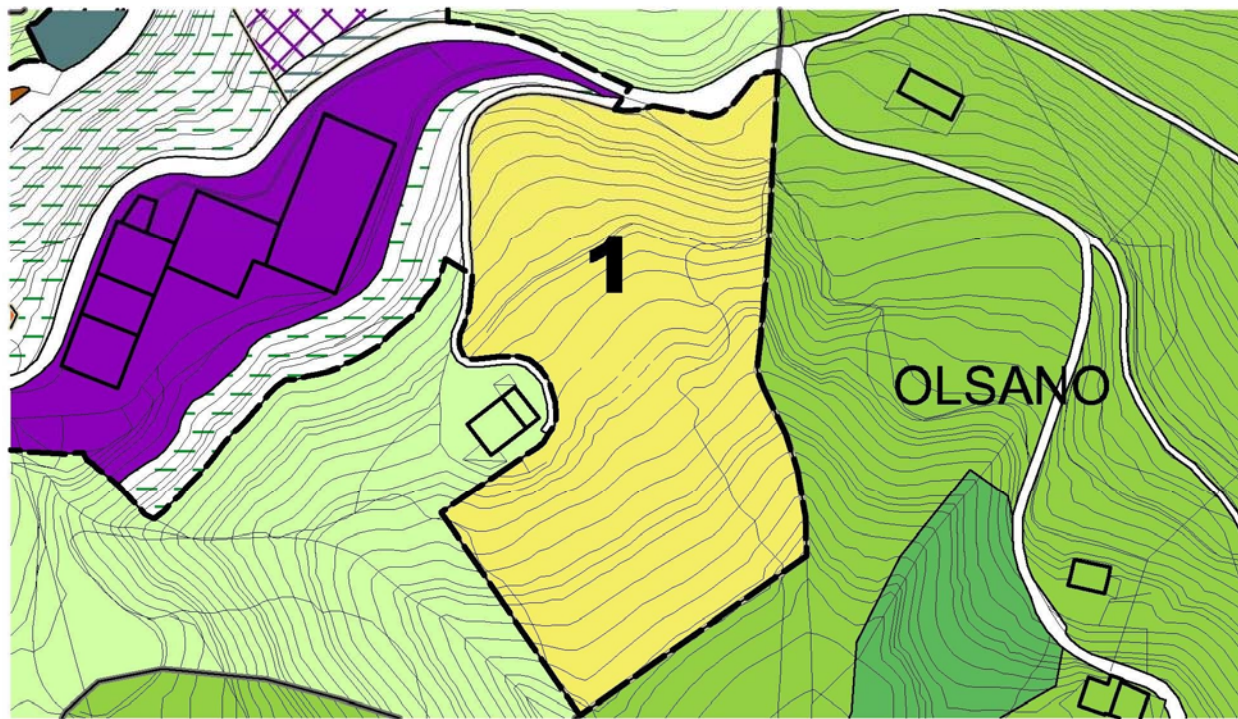
1. Sulla base degli elementi raccolti nella fase di definizione del "Quadro conoscitivo del territorio comunale", il Documento di piano, al fine di conservare e valorizzare le peculiarità del territorio comunale e di governare le trasformazioni secondo gli obiettivi di qualità paesaggistica di cui all'allegato "P.2.7 – Relazione paesistica e indirizzi di tutela paesistica" definisce le strategie paesaggistiche comunali, indicando:
  - gli obiettivi generali di tutela e valorizzazione;
  - gli specifici obiettivi di qualità paesaggistica;
  - le azioni da promuovere;
  - gli strumenti per metterle in atto.
2. A tal fine, il Documento di Piano, nell'ambito del "Progetto di Piano", fornisce gli elementi per la definizione ed attuazione della politica paesaggistica comunale.

**Articolo 30 – Indicatori per il monitoraggio del Piano di Governo del Territorio**

<b>Numero indicatore</b>	<b>Componente ambientale</b>	<b>Indicatore</b>	<b>Obiettivo</b>	<b>Fonti</b>
<b>1</b>	<b>Acqua</b>	Caratteristiche chimiche (nitrati, parametri previsti dalla normativa vigente)	Miglioramento acque destinate al consumo umano	ARPA
		Caratteristiche chimiche (PH, tenore in fosforo e azoto, parametri microbiologici.)	Miglioramento acque del lago d'Idro	ARPA
		Caratteristiche chimiche fosforo e azoto, metalli pesanti, COD, BODi.)	Miglioramento acque superficiali (Torrente Nozza)	ARPA
		Sistema fognario e depurazione delle acque reflue	Percentuale di popolazione servita da impianti di depurazione	Dati raccolti dalla CMVS
<b>2</b>	<b>Flora fauna e biodiversità</b>	Numero di progetti attuati	Nuova area Strategica a valenza ambientale "Tre Corne"	Dati raccolti dalla CMVS
		Numero di progetti attuati- stato della fauna	Area di protezione faunistica Monte Stino	Dati raccolti dalla CMVS
		Numero di covate del gallo forcello Numero di progetti di tutela ambientale	Area di protezione faunistica Conca di Baremone	Dati raccolti dalla CMVS
<b>3</b>	<b>Cambiamenti climatici</b>	Numero nuove caldaie a biomassa installate Risparmio consumi energia elettrica per impianti di illuminazione pubblica	Diminuzione consumo combustibili fossili	Dati raccolti dalla CMVS
<b>4</b>	<b>Rifiuti</b>	Nuove isole ecologiche. Nuovi cassonetti per la raccolta differenziata	Valutare l'efficacia della politica di aumento rifiuti in RD	Dati raccolti dalla CMVS
<b>5</b>	<b>Energia</b>	Nuovi progetti di produzione energia alternativa	Valutare la politica di incentivazione di micro progetti per la produzione dell'energia alternativa	Dati raccolti dalla CMVS
<b>6</b>	<b>Suolo</b>	Numero di aree di trasformazione attuate Estensione complessiva suolo urbanizzato Realizzazione interventi sulla viabilità Nuove aree riqualificate	Attuazione della Politica del DdP	Dati raccolti dalla CMVS
<b>7</b>	<b>Aria</b>	Verifica qualità dell'aria per i Comuni di Bione, Casto, Mura (Piani di Mura) e Lavenone.	Monitorare l'andamento della qualità dell'aria in seguito all'attuazione dei DdP	ARPA e CMVS

## Articolo 31 - Schede di progetto degli Ambiti di Trasformazione

### Ambito di trasformazione n. 1



#### **Localizzazione**

L'area in oggetto è localizzata a sud delle frazioni di Posico ed Olsano in adiacenza ad un ambito produttivo esistente. In lato Ovest è presente un piccolo edificio non destinato alla residenza (fienile).

#### **Inquadramento urbanistico**

L'area oggetto di trasformazione urbanistica risultava individuata dal PRG come PIP e pertanto la presente area di trasformazione intende riconfermare la precedente previsione urbanistica.

#### **Classe di fattibilità geologica**

**Classe 3a1** "Aree a pericolosità potenziale legate a pendenza > 20-25° o ad orientazione sfavorevole degli strati" e marginalmente **Classe 4b** "Aree vulnerabili dal punto di vista idrogeologico ed idraulico".

#### **Classe di sensibilità paesistica**

**Classe 4** "Sensibilità alta".

#### **Obiettivi della trasformazione**

L'intervento prevede la possibilità di realizzazione di attività produttive in adiacenza ad un insediamento produttivo esistente con intervento diretto da parte della Amministrazione Comunale.

#### **Destinazioni d'uso**

Attività produttiva così come disciplinata dal precedente art. 16.

Sono ammesse, nella misura massima del 30% della slp, anche le seguenti attività terziarie compatibili con l'attività produttiva:

- o attività direzionali (uffici privati).

Sono ammesse, nella misura massima del 10% della slp, anche le seguenti attività residenziali compatibili con l'attività produttiva:

o residenze di servizio.

Sono escluse le attività agricole, la residenza, le attività terziarie e commerciali non previste dal presente articolo.

### **Indici urbanistici**

- superficie territoriale indicativa: 11.099,00 mq;
- superficie coperta ammissibile: 5.000,00 mq;
- capacità insediativa predeterminata: 5.000,00 mq di slp;
- altezza massima: 7,50 m;
- distanze minime tra edifici: 10 ml.; è fatto salvo quanto previsto dall'art. 9 del D.M. 1444/68;
- distanze minime degli edifici dai confini: 5 ml;
- distanze minime dalle strade:
  - o 5,00 m per strade di larghezza inferiore a 7 m;
  - o 7,50 m per strade di larghezza compresa fra 7 m e 15 m;
  - o 10,00 m per strade di larghezza superiore a 15 m.

### **Dotazione minima di servizi pubblici in cessione e/o asservimento all'uso pubblico**

Aree minime per servizi pubblici indicate dal Piano dei Servizi:

5.000 mq x 10% = 500 mq di cui

375 mq a parcheggio

125 mq a verde attrezzato o altro

È ammessa la monetizzazione parziale degli standards urbanistici ai sensi dell'art. 46, c.1, lettera a) della l.r. 12/2005 anche per i parcheggi pubblici.

### **Criteri di intervento**

- Opere di urbanizzazione primarie a carico dei assegnatari dei lotti da realizzarsi a scomuto parziale o totale degli oneri di urbanizzazione primaria:
  - o viabilità e marciapiedi, se necessari;
  - o forniture sottoservizi a rete (fognatura, rete idrica, energia elettrica, illuminazione pubblica, telefonia fissa, rete gas).
- opere di urbanizzazione secondarie: non previste.

Tutti i progetti dovranno essere concordati con l'Amministrazione Comunale e oggetto di convenzione urbanistica per assicurare la realizzazione dell'intero comparto.

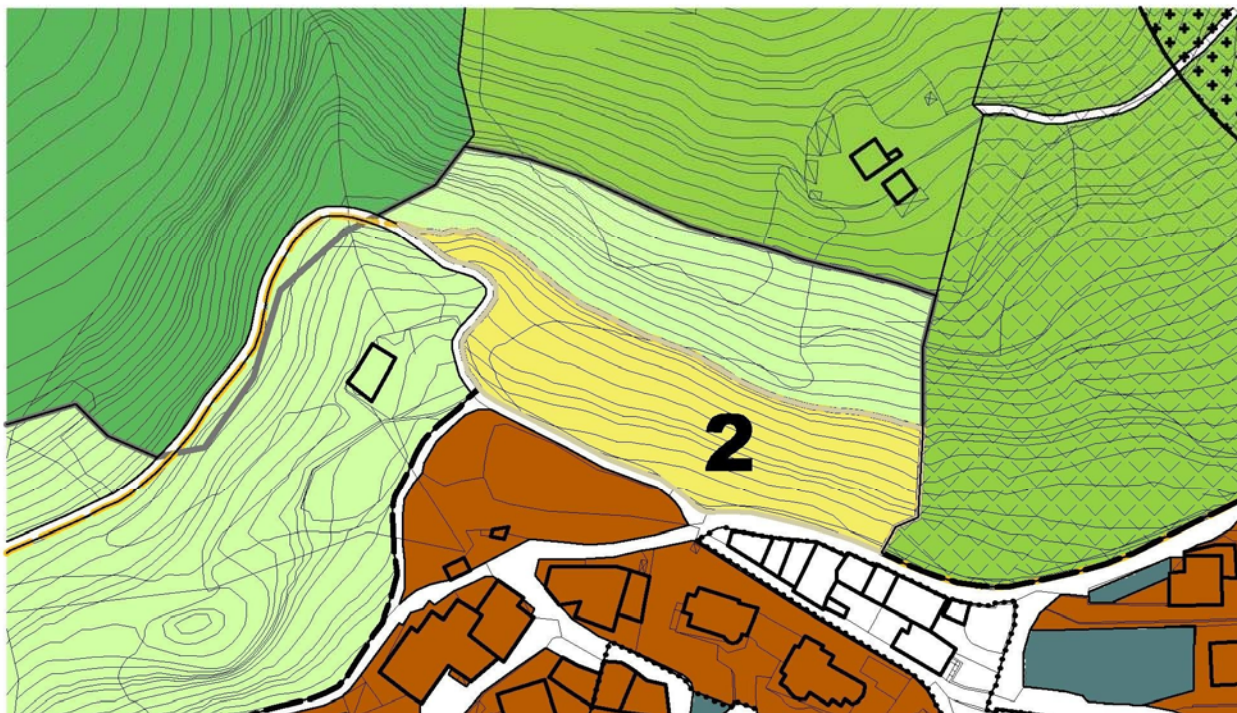
### **Modalità attuativa**

Piano Insediamenti Produttivi a cura della Amministrazione Comunale secondo le procedure e le modalità attuative previste dalle disposizioni normative e regolamentari vigenti in materia.

### **Priorità**

- individuazione delle necessità di insediamento di attività produttive nel territorio comunale;
- predisposizione ed approvazione P.I.P.;
- bando per assegnazione delle aree individuate dal P.I.P.;
- sottoscrizione assegnazione aree;
- realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria entro il termine massimo di 5 anni dalla assegnazione;
- versamento degli oneri di urbanizzazione secondaria;
- tutela paesaggistica e adeguato inserimento degli edifici nel contesto di riferimento.

## Ambito di trasformazione n. 2



### **Localizzazione**

L'area è situata al margine nord della frazione di Olsano.

### **Inquadramento urbanistico**

L'area oggetto di trasformazione urbanistica risultava individuata dal PRG come zona C, residenziale di espansione.

### **Classe di fattibilità geologica**

**Classe 3a1** "Aree a pericolosità potenziale legate a pendenza > 20-25° o ad orientazione sfavorevole degli strati".

### **Classe di sensibilità paesistica**

**Classe 4** "Sensibilità alta".

### **Obiettivi della trasformazione**

Realizzazione di un nuovo insediamento di carattere residenziale, caratterizzato da tipologie edilizie di tipo uni e bifamiliare o a schiera.

### **Destinazioni d'uso**

Residenziale così come disciplinata dal precedente art. 16.

Sono ammesse, nella misura massima del 30% della SIp, anche le seguenti attività terziarie compatibili con la residenza:

- attività commerciali (esercizi di vicinato, media struttura di vendita alimentare e non alimentare);
- artigianato di servizio;
- attività ricettive e pubblici esercizi;
- attività direzionali (uffici privati, studi professionali, agenzie bancarie, centri di ricerca, terziario diffuso).

Sono escluse le attività agricole, le attività produttive, le attività terziarie e commerciali non previste dal presente articolo.

#### **Indici urbanistici**

- superficie territoriale indicativa: 4.344,00 mq;
- U.t. ammesso: 0,35 mq/mq;
- volume massimo ammissibile (slp x 3): 4.561,20 mc;
- s.l.p. massima ammissibile (s.t x 0,35): 1.520,40 mq;
- altezza massima: 6,50 m;
- distanze minime tra edifici: 10 ml.; è fatto salvo quanto previsto dall'art. 9 del D.M. 1444/68;
- distanze minime degli edifici dai confini: 5 ml;
- distanze minime dalle strade:
  - o 5,00 m per strade di larghezza inferiore a 7 m;
  - o 7,50 m per strade di larghezza compresa fra 7 m e 15 m;
  - o 10,00 m per strade di larghezza superiore a 15 m.

#### **Dotazione minima di servizi pubblici in cessione e/o asservimento all'uso pubblico**

Aree minime per servizi pubblici indicate dal Piano dei Servizi:

1.520,40 mq / 50 mq = 30,41 ab

30,41 ab x 18 mq/ab = 547,38 mq di cui

182,46 mq a parcheggio (30,41 ab x 6 mq/ab)

364,92 mq a verde attrezzato o altro (30,41 ab x 12 mq/ab);

È ammessa la monetizzazione parziale degli standards urbanistici ai sensi dell'art. 46, c.1, lettera a) della l.r. 12/2005.

#### **Criteri di intervento**

- Opere di urbanizzazione primarie a carico dei lottizzanti da realizzarsi a scomputo parziale o totale degli oneri di urbanizzazione primaria:
  - o viabilità e marciapiedi con adeguamento della sezione stradale posta a sud del comparto per tutta la larghezza dello stesso;
  - o parcheggi e verde attrezzato pubblico e ad uso pubblico;
  - o forniture sottoservizi a rete (fognatura, rete idrica, energia elettrica, illuminazione pubblica, telefonia fissa, rete gas).

Tutti i progetti dovranno essere concordati con l'Amministrazione Comunale e oggetto di convenzione urbanistica per assicurare la realizzazione dell'intero comparto.

#### **Modalità attuativa**

Piano Attuativo secondo le procedure e modalità attuative definite dal precedente art. 26.

#### **Priorità**

- stipula della convenzione urbanistica;
- realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria entro il termine massimo di 5 anni dalla stipula della convenzione urbanistica;
- versamento degli oneri di urbanizzazione secondaria;
- tutela paesaggistica e adeguato inserimento degli edifici nel contesto di riferimento.

### Ambito di trasformazione n. 3



#### **Localizzazione**

L'area è situata a monte della strada che da Mura porta al lago di Bongi ed è situata su un pianoro rialzato rispetto alla viabilità pubblica..

#### **Inquadramento urbanistico**

L'area oggetto di trasformazione urbanistica risultava individuata dal PRG parzialmente come zona B residenziale di completamento con obbligo di PL, come standard pubblico e come verde ambientale.

#### **Classe di fattibilità geologica**

**Classe 3a1** "Aree a pericolosità potenziale legate a pendenza > 20-25° o ad orientazione sfavorevole degli strati" e marginalmente **Classe 3a3** "Frane stabilizzate".

#### **Classe di sensibilità paesistica**

**Classe 4** "Sensibilità alta".

#### **Obiettivi della trasformazione**

Realizzazione di un nuovo insediamento di carattere residenziale, caratterizzato da tipologie edilizie di tipo uni e bifamiliare o a schiera che dovranno essere realizzate in posizione arretrata rispetto alla viabilità. Lungo la strada dovranno essere concentrate le cessioni per la realizzazione di servizi pubblici ed in particolare parcheggi pubblici, nonché per la realizzazione dell'ampliamento stradale. Si precisa che l'allevamento presente in zona ha caratteristiche di allevamento familiare e la presenza degli animali non è costante nel tempo.

#### **Destinazioni d'uso**

Residenziale così come disciplinata dal precedente art. 16.

Sono ammesse, nella misura massima del 30% della SIp, anche le seguenti attività terziarie compatibili con la residenza:

- attività commerciali (esercizi di vicinato, media struttura di vendita alimentare e non alimentare);
- artigianato di servizio;
- attività ricettive e pubblici esercizi;
- attività direzionali (uffici privati, studi professionali, agenzie bancarie, centri di ricerca, terziario diffuso).

Sono escluse le attività agricole, le attività produttive, le attività terziarie e commerciali non previste dal presente articolo.

#### **Indici urbanistici**

- superficie territoriale indicativa: 9.367,00 mq;
- U.t. ammesso: 0,35 mq/mq;
- volume massimo ammissibile (slp x 3): 9.835,35 mc;
- s.l.p. massima ammissibile (s.t x 0,35): 3.278,45 mq;
- altezza massima: 6,50 m;
- distanze minime tra edifici: 10 ml.; è fatto salvo quanto previsto dall'art. 9 del D.M. 1444/68;
- distanze minime degli edifici dai confini: 5 ml;
- distanze minime dalle strade:
  - 5,00 m per strade di larghezza inferiore a 7 m;
  - 7,50 m per strade di larghezza compresa fra 7 m e 15 m;
  - 10,00 m per strade di larghezza superiore a 15 m.

#### **Dotazione minima di servizi pubblici in cessione e/o asservimento all'uso pubblico**

Aree minime per servizi pubblici indicate dal Piano dei Servizi:

$$3.278,45 \text{ mq} / 50 \text{ mq} = 65,57 = 66 \text{ ab}$$

$$66 \text{ ab} \times 18 \text{ mq/ab} = 1.188,00 \text{ mq di cui}$$

$$396 \text{ mq a parcheggio (66 ab} \times 6 \text{ mq/ab)}$$

$$792 \text{ mq a verde attrezzato o altro (66 ab} \times 12 \text{ mq/ab);}$$

È ammessa la monetizzazione parziale degli standards urbanistici ai sensi dell'art. 46, c.1, lettera a) della l.r. 12/2005.

#### **Criteri di intervento**

- Opere di urbanizzazione primarie a carico dei lottizzanti da realizzarsi a scomputo parziale o totale degli oneri di urbanizzazione primaria:
  - viabilità e marciapiedi, se necessari;
  - parcheggi da realizzare lungo la viabilità pubblica e verde attrezzato pubblico o ad uso pubblico da collocare nella zona nord del comparto al fine di creare un polmone di interposizione (filtro) tra la zona residenziale e quella produttiva;
  - forniture sottoservizi a rete (fognatura, rete idrica, energia elettrica, illuminazione pubblica, telefonia fissa, rete gas).

Tutti i progetti dovranno essere concordati con l'Amministrazione Comunale e oggetto di convenzione urbanistica per assicurare la realizzazione dell'intero comparto.

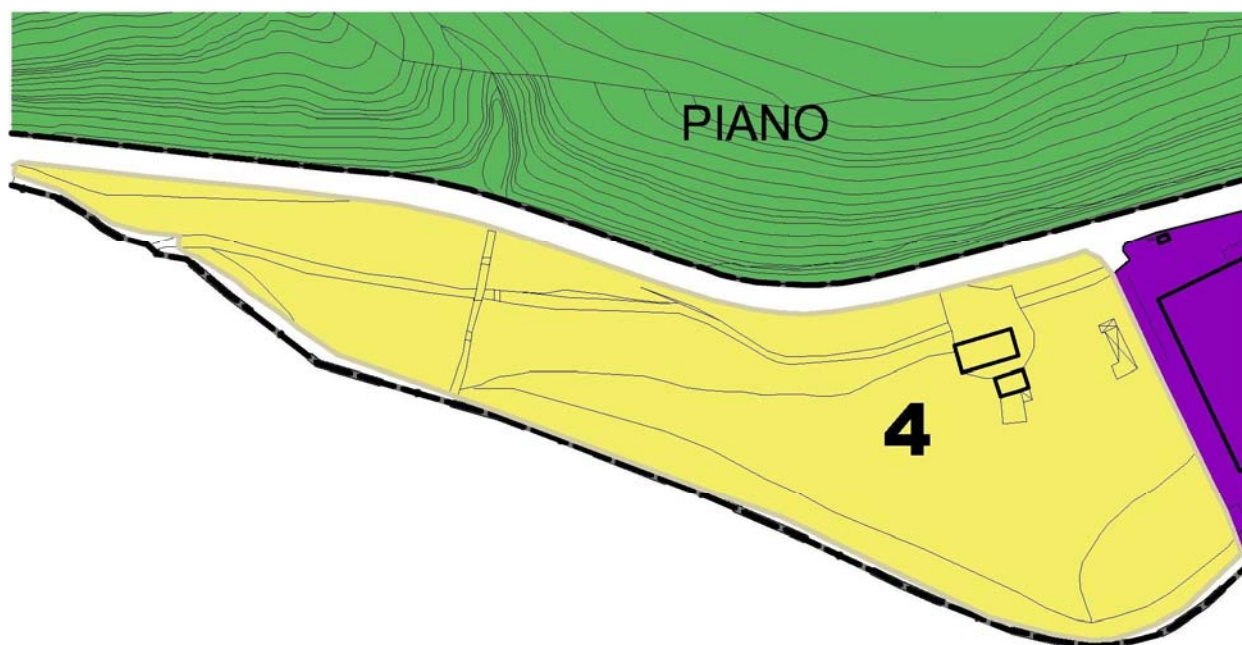
#### **Modalità attuativa**

Piano Attuativo secondo le procedure e modalità attuative definite dal precedente art. 26.

#### **Priorità**

- stipula della convenzione urbanistica;
- realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria entro il termine massimo di 5 anni dalla stipula della convenzione urbanistica;
- versamento degli oneri di urbanizzazione secondaria;
- tutela paesaggistica e adeguato inserimento degli edifici nel contesto di riferimento.

#### Ambito di trasformazione n. 4



#### **Inquadramento urbanistico**

L'area oggetto di trasformazione urbanistica risultava individuata dal PRG come zona agricola.

#### **Classe di fattibilità geologica**

**Classe 3a1** "Aree a pericolosità potenziale legate a pendenza > 20-25° o ad orientazione sfavorevole degli strati" e marginalmente **Classe 4b** "Aree vulnerabili dal punto di vista idrogeologico ed idraulico".

#### **Classe di sensibilità paesistica**

**Classe 4** "Sensibilità alta".

#### **Obiettivi della trasformazione**

L'intervento prevede la realizzazione di un impianto per la produzione di ossigeno necessario per le attività produttive insediate nell'adiacente comparto produttivi in comune di Casto. L'attività insediata necessita di approvvigionamenti costanti di idrogeno che avvengono tramite trasporto su gomma. La produzione in sito consentirà la riduzione drastica di una parte del traffico pesante che interessa l'arteria stradale provinciale. L'intervento dovrà essere particolarmente curato in relazione alla minimizzazione dell'impatto visivo dei corpi di fabbrica da realizzare; gli stessi dovranno cercare di ridurre, quanto più possibile, la superficie coperta del nuovo edificio produttivo, sfruttando al massimo ogni possibilità tecnica in relazione alle lavorazioni previste. Il lotto dovrà inoltre avere una congrua dotazione arborea e si dovrà prevedere in ogni caso la realizzazione di un ambito da destinare esclusivamente a verde nell'estremità Ovest della proprietà al fine di costituire un adeguato varco alla rete ecologica segnalata dal PTCP in questa zona.

#### **Destinazioni d'uso**

Attività produttiva così come disciplinata dal precedente art. 16.

Sono ammesse, nella misura massima del 30% della slp, anche le seguenti attività terziarie compatibili con l'attività produttiva:

- o attività direzionali (uffici privati);

Sono ammesse, nella misura massima di 120 mq di slp, anche le seguenti attività residenziali compatibili con l'attività produttiva:

o residenze di servizio.

Sono escluse le attività agricole, la residenza, le attività terziarie e commerciali non previste dal presente articolo.

#### **Indici urbanistici**

- superficie territoriale indicativa: 19.169,00 mq;
- rapporto di copertura ammesso: 60%
- U.t. ammesso: 1,00 mq/mq
- superficie coperta ammissibile: 11.501,40 mq;
- s.l.p. ammissibile: 19.169,00 mq;
- altezza massima: 10,00 m;
- distanze minime tra edifici: 10 ml.; è fatto salvo quanto previsto dall'art. 9 del D.M. 1444/68;
- distanze minime degli edifici dai confini: 5 ml;
- distanze minime dalle strade:
  - o 5,00 m per strade di larghezza inferiore a 7 m;
  - o 7,50 m per strade di larghezza compresa fra 7 m e 15 m;
  - o 10,00 m per strade di larghezza superiore a 15 m.

#### **Dotazione minima di servizi pubblici in cessione e/o asservimento all'uso pubblico**

Aree minime per servizi pubblici indicate dal Piano dei Servizi:

19.169 mq x 10% = 1.916,90 mq di cui

1.437,67 mq a parcheggio

479,23 mq a verde attrezzato o altro

È ammessa la monetizzazione parziale degli standards urbanistici ai sensi dell'art. 46, c.1, lettera a) della l.r. 12/2005 anche per i parcheggi pubblici.

#### **Criteri di intervento**

- Opere di urbanizzazione primarie a carico dei lottizzanti da realizzarsi a scomputo parziale o totale degli oneri di urbanizzazione primaria:
  - o Viabilità, marciapiedi e illuminazione pubblica lungo il tratto della strada provinciale che insiste sul territorio comunale e che verrà inserito in ambito di centro abitato, in contiguità con quello del confinante comune di Casto;
  - o forniture sottoservizi a rete (fognatura, rete idrica, energia elettrica, illuminazione pubblica, telefonia fissa, rete gas).
- opere di urbanizzazione secondarie: realizzazione di scuola primaria nel capoluogo; si prevede la doppia possibilità, da definire in sede di convenzione urbanistica, di un intervento diretto di realizzazione ovvero di una contribuzione economica su progetto predisposto dalla Amministrazione Comunale.

Tutti i progetti dovranno essere concordati con l'Amministrazione Comunale e oggetto di convenzione urbanistica per assicurare la realizzazione dell'intero comparto.

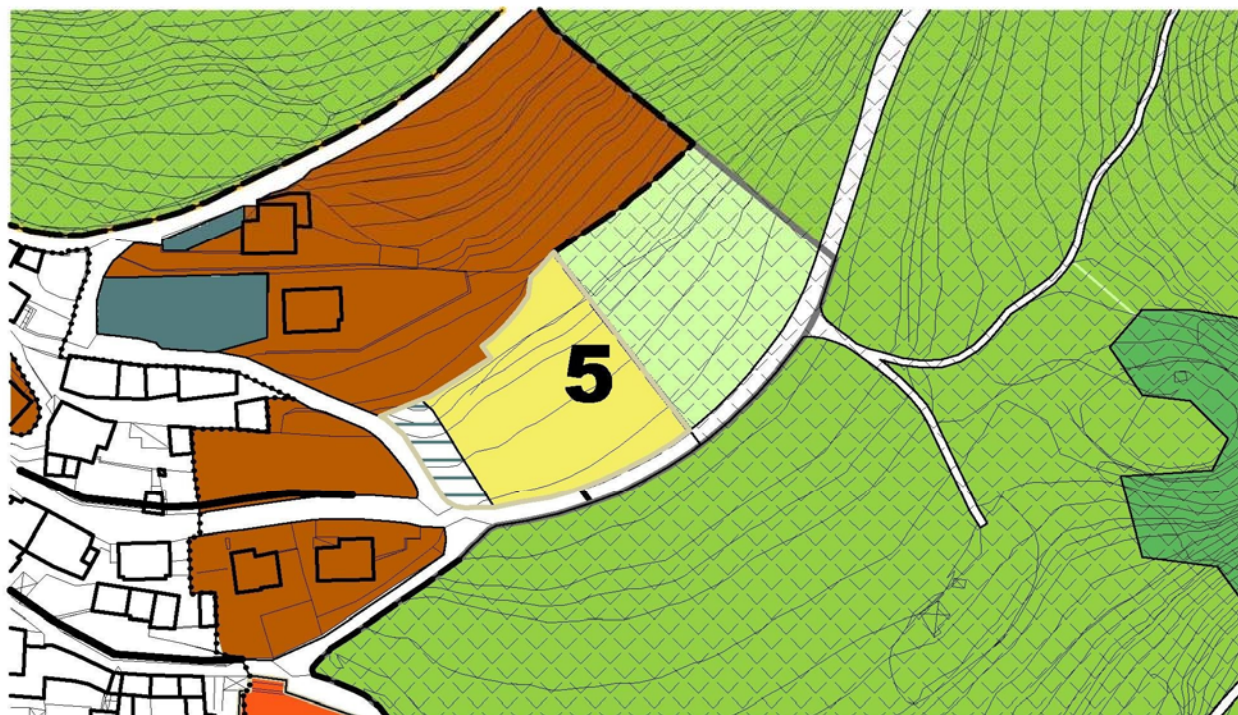
#### **Modalità attuativa**

Piano Attuativo secondo le procedure e modalità attuative definite dal precedente art. 26.

#### **Priorità**

- stipula della convenzione urbanistica;
- realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria entro il termine massimo di 5 anni dalla stipula della convenzione urbanistica;
- versamento degli oneri di urbanizzazione secondaria;
- tutela paesaggistica e adeguato inserimento degli edifici nel contesto di riferimento;
- si impone la realizzazione di un polmone verde nella porzione nord ovest del lotto al fine di preservare integralmente la rete ecologica presente il sito in relazione all'affluente del torrente Nozza.

### Ambito di trasformazione n. 5



#### **Localizzazione**

L'area è situata al margine est della frazione di Olsano.

#### **Inquadramento urbanistico**

L'area oggetto di trasformazione urbanistica risultava individuata dal PRG come zona agricola e si trova collocata tra la viabilità provinciale ed un ampio comparto residenziale in fase di realizzazione, posto in adiacenza del lato nord del comparto.

#### **Classe di fattibilità geologica**

**Classe 3a1** "Aree a pericolosità potenziale legate a pendenza > 20-25° o ad orientazione sfavorevole degli strati".

#### **Classe di sensibilità paesistica**

**Classe 4** "Sensibilità alta".

#### **Obiettivi della trasformazione**

Realizzazione di un nuovo insediamento di carattere residenziale, caratterizzato da tipologie edilizie di tipo uni e bifamiliare o a schiera che vada a completamento di una porzione di territorio ormai urbanizzata, senza però comportare possibili ulteriori avanzamenti dell'edificato in lato est, anche in considerazione della presenza di un ampio ambito ad elevata tutela che si interpone tra la frazione di Olsano ed il capoluogo.

#### **Destinazioni d'uso**

Residenziale così come disciplinata dal precedente art. 16.

Sono ammesse, nella misura massima del 30% della SIp, anche le seguenti attività terziarie compatibili con la residenza:

- attività commerciali (esercizi di vicinato, media struttura di vendita alimentare e non alimentare);
- artigianato di servizio;
- attività ricettive e pubblici esercizi;

- attività direzionali (uffici privati, studi professionali, agenzie bancarie, centri di ricerca, terziario diffuso).

Sono escluse le attività agricole, le attività produttive, le attività terziarie e commerciali non previste dal presente articolo.

#### **Indici urbanistici**

- superficie territoriale indicativa: 2.771,00 mq;
- utilizzazione predeterminata: 300 mq di slp;
- altezza massima: 6,50 m;
- distanze minime tra edifici: 10 ml.; è fatto salvo quanto previsto dall'art. 9 del D.M. 1444/68;
- distanze minime degli edifici dai confini: 5 ml;
- distanze minime dalle strade:
  - 5,00 m per strade di larghezza inferiore a 7 m;
  - 7,50 m per strade di larghezza compresa fra 7 m e 15 m;
  - 10,00 m per strade di larghezza superiore a 15 m.

#### **Dotazione minima di servizi pubblici in cessione e/o asservimento all'uso pubblico**

Aree minime per servizi pubblici indicate dal Piano dei Servizi:

300,00 mq / 50 mq = 6 ab

6 ab x 18,00 mq/ab = 108,00 mq di cui

36,00 mq a parcheggio (6 ab x 6 mq/ab)

72,00 mq a verde attrezzato o altro (6 ab x 12 mq/ab);

È ammessa la monetizzazione parziale degli standards urbanistici ai sensi dell'art. 46, c.1, lettera a) della l.r. 12/2005.

#### **Criteri di intervento**

- Opere di urbanizzazione primarie a carico dei lottizzanti da realizzarsi a scomputo parziale o totale degli oneri di urbanizzazione primaria:
  - viabilità e marciapiedi, se necessari;
  - parcheggi ad uso pubblico da realizzare lungo via Olsano in prosecuzione di quelli che verranno realizzati immediatamente a monte della proprietà, lungo la stessa strada;
  - forniture sottoservizi a rete (fognatura, rete idrica, energia elettrica, illuminazione pubblica, telefonia fissa, rete gas).

Si impone l'obbligo di mantenimento a prato, con espresso divieto di piantumazione di qualunque tipo di essenza, anche autoctona, per una fascia di almeno 10 metri lungo la strada provinciale.

L'accesso al comparto dovrà avvenire dalla viabilità che si dirama da via Olsano per servire l'edificato posto più a nord;

Tutti i progetti dovranno essere concordati con l'Amministrazione Comunale e oggetto di convenzione urbanistica per assicurare la realizzazione dell'intero comparto.

#### **Modalità attuativa**

Piano Attuativo secondo le procedure e modalità attuative definite dal precedente art. 26.

#### **Priorità**

- stipula della convenzione urbanistica;
- realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria entro il termine massimo di 5 anni dalla stipula della convenzione urbanistica;
- versamento degli oneri di urbanizzazione secondaria;
- tutela paesaggistica e adeguato inserimento degli edifici nel contesto di riferimento.

## **PARTE III - NORME DEL PIANO DEI SERVIZI**

### **Articolo 32 - Contenuti del Piano dei Servizi**

1. Il Piano dei Servizi, di seguito definito PdS, è redatto ai sensi dell'art. 10-bis della L.R. 11 marzo 2005, n. 12.
2. Le prescrizioni contenute nel PdS, relative alle aree necessarie per la realizzazione dei servizi pubblici e di interesse pubblico o generale, sono vincolanti.
3. Non si configurano quali vincoli preordinati all'esproprio e non decadono le previsioni di servizi e attrezzature per le quali il PdS affida la realizzazione diretta ai lottizzanti o a privati convenzionati con la pubblica amministrazione.

### **Articolo 33 - Finalità del Piano dei Servizi**

1. Il Piano dei Servizi è strumento di indirizzo per l'attuazione del P.G.T. e concorre al perseguimento degli obiettivi del Documento di Piano definendo i fabbisogni e gli obiettivi di sviluppo/integrazione dei servizi esistenti, il dimensionamento e la programmazione indicativa degli interventi. L'Amministrazione Comunale, in sede di definizione del Bilancio e del Programma Triennale delle Opere Pubbliche e dei relativi aggiornamenti, verifica lo stato di attuazione delle previsioni del Piano dei Servizi e ne determina gli adeguamenti.

### **Articolo 34 - Attuazione del Piano dei servizi**

1. Le previsioni del Piano dei Servizi integrano le dotazioni esistenti in materia di attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale. L'acquisizione delle aree da parte del Comune potrà anche avvenire tramite acquisizione bonaria o tramite cessione gratuita delle aree nell'ambito delle procedure per l'attuazione dei Piani Attuativi.
2. Le aree ed attrezzature per servizi pubblici e di interesse pubblico o generale sono classificate nelle seguenti tipologie, così come descritte nella Relazione Illustrativa allegata al PdS:
  - attrezzature religiose;
  - attrezzature per l'istruzione;
  - attrezzature amministrative e servizi di pubblica utilità;
  - attrezzature socio-culturali;
  - aree verdi attrezzate e spazi pubblici;
  - attrezzature sportive;
  - attrezzature sanitarie e socio-assistenziali;
  - attrezzature per la mobilità (parcheggi pubblici);
  - impianti tecnologici;
  - aree ed impianti per la produzione di energia da fonti rinnovabili.
3. Le previsioni in aree destinate a servizi pubblici e di interesse pubblico o generale sono attuate dal Comune, da altro Ente preposto ovvero da privati nell'ambito di specifici impegni di convenzione urbanistica o altro atto convenzionale. Le aree a servizi pubblici e di interesse pubblico o generale concorrono complessivamente alla verifica di dimensionamento della dotazione di servizi. Le previsioni contenute nel PdS si attuano nel rispetto delle quantità contenute negli elaborati del PdS e in base a quanto specificato nelle schede di progetto degli ambiti di trasformazione contenute negli allegati del Documento di Piano. L'acquisizione di aree e attrezzature per servizi pubblici e di interesse pubblico o generale da parte dell'Amministrazione Comunale può avvenire mediante esproprio o acquisizione bonaria oppure mediante cessione gratuita diretta, da parte dei privati, nell'ambito dell'attuazione di piani attuativi e dei permessi di costruire convenzionati. Le previsioni del Piano dei Servizi sono comunque realizzabili con il concorso dei privati, in via prioritaria nei casi specificati dal PdS stesso, e qualora l'Amministrazione Comunale lo ritenga utile. In tal caso è concessa ai privati la facoltà di proporre la

realizzazione delle attrezzature previste dal Piano dei servizi su aree di loro proprietà o di proprietà pubblica o asservite all'uso pubblico, a loro intero carico o in compartecipazione con l'Amministrazione Comunale o con altro ente.

**Articolo 35 - Norme specifiche per la pianificazione attuativa negli ambiti di trasformazione e negli ambiti soggetti a normativa particolareggiata**

1. In fase di pianificazione con piano attuativo o con permesso di costruire convenzionato, è possibile modificare l'assetto delle aree per servizi rispetto all'eventuale individuazione cartografica solo se migliorativo in rapporto alle esigenze paesistico-ambientali e di funzionalità urbanistica, a condizione di rispettare comunque le quantità stabilite nelle tavole di piano e nelle schede attuative degli ambiti di trasformazione e degli ambiti soggetti a normativa particolareggiata contenute negli allegati del Documento di Piano, del Piano delle Regole e nelle presenti norme.
2. La pianificazione attuativa, anche relativa agli ambiti di trasformazione e agli ambiti soggetti a normativa particolareggiata, dovrà prevedere:
  - la cessione gratuita o l'asservimento ad uso pubblico, entro termini prestabiliti, delle aree necessarie per le opere di urbanizzazione;
  - la cessione gratuita o l'asservimento ad uso pubblico, entro termini prestabiliti, delle aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico previste per l'attuazione del P.G.T.;
  - la monetizzazione, ove consentita, nei casi in cui l'acquisizione delle aree per servizi come definite nel presente piano non risulti possibile o non sia ritenuta opportuna dal Comune in relazione alla loro estensione, conformazione o localizzazione;
  - la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria;
  - le ulteriori previsioni contenute nelle presenti norme.

**Articolo 36 - Varianti al Piano dei Servizi**

1. La realizzazione di attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale di tipologia differente da quella prevista dal Piano non comporta variante al Piano dei Servizi, ai sensi dell'art. 9, c. 15 della LR 12/2005.

**Articolo 37 - Spazi pertinenziali a parcheggio**

1. Si rimanda al precedente art. 20.

**Articolo 38 - Dotazione minima di aree per servizi pubblici, di interesse pubblico e generale**

1. La dotazione minima di aree per servizi pubblici, di interesse pubblico e generale per gli interventi sottoposti a piano attuativo o permesso di costruire convenzionato è così determinata:
  - residenza: 18 mq/abitante, ogni abitante corrisponde a 50 mq. di s.l.p., di cui 6 mq/abitante a parcheggio;
  - attività produttive: 10% della s.l.p., con almeno il 7,5% della slp a parcheggio;
  - attività direzionali e turistico-ricettive: 100% della s.l.p., di cui la metà a parcheggio;
  - esercizi di vicinato al dettaglio: 100% della s.l.p., di cui la metà a parcheggio;
  - commercio all'ingrosso: 100% della s.l.p., di cui la metà a parcheggio;
  - media struttura di vendita al dettaglio: 100% della s.l.p., di cui la metà a parcheggio;
  - media struttura di vendita al dettaglio alimentari con superficie di vendita maggiore di 600 mq: 150% della s.l.p., con almeno il 100% della s.l.p. a parcheggio;
  - grande struttura di vendita al dettaglio: 200% della s.l.p., di cui almeno la metà a parcheggio;
  - strutture per il tempo libero (attrezzature sportive private e locali per il pubblico spettacolo): 100% della s.l.p., con almeno il 75% della s.l.p. a parcheggio.

Tali dotazioni sono da considerarsi aggiuntive a quanto previsto dalla vigente normativa in materia di parcheggi pertinenziali (legge 122/89), dal capo II del Titolo IIV della L.R.12/05 e dall'art. 18 delle presenti norme.

2. Il Comune ha facoltà di chiedere la monetizzazione dei servizi pubblici e di interesse pubblico o generale richiesti, ai sensi dell'art. 46 comma 1 lettera a) della l.r. 12/2005, qualora non ritenga congruo e

funzionale il reperimento in sito delle aree per servizi pubblici e di interesse pubblico o generale previste dai precedenti commi. La monetizzazione non è ammessa ove esplicitamente previsto e per la dotazione minima a parcheggio di cui al precedente comma 1, ad eccezione degli interventi attuativi ricadenti all'interno dei nuclei antichi di formazione e degli ambiti residenziali e produttivi consolidati in cui può essere ritenuta opportuna dal Comune la monetizzazione in relazione alla estensione, conformazione o localizzazione degli interventi stessi e della compatibilità con il contesto.

3. In luogo della monetizzazione si potrà convenire la cessione al Comune di aree destinate dal P.G.T. o destinabili a servizi pubblici o la realizzazione di ulteriori opere di urbanizzazione rispetto a quelle di stretta afferenza dell'intervento; in entrambi i casi il valore delle aree o delle opere deve essere correlato al valore della monetizzazione.

#### **Articolo 39 – Dotazione aggiuntiva per servizi pubblici e di interesse pubblico o generale**

1. Si rimanda al precedente art. 27.

#### **Articolo 40 - Fasce di rispetto, di salvaguardia e arretramento dell'edificazione**

1. Si rimanda al precedente art. 22.

#### **Articolo 41 - Contenuti paesaggistici del Piano dei Servizi**

1. Il PdS contribuisce al raggiungimento degli obiettivi paesistici del P.G.T. e al miglioramento del paesaggio urbano in genere e nello specifico degli spazi per servizi pubblici di interesse pubblico e generale.
2. Tutti i progetti relativi a aree e edifici per servizi pubblici di interesse pubblico e generale che incidono sull'aspetto esteriore dei luoghi e degli edifici, sono soggetti a parere di compatibilità paesaggistica da parte della competente commissione del Paesaggio. La documentazione di riferimento per la progettazione degli inserimenti nel contesto paesaggistico degli interventi è costituita dagli allegati del Documento di Piano.

#### **Articolo 42 - Norme per le singole categorie di attrezzature**

1. Per le attrezzature religiose, le attrezzature sanitarie e socio-assistenziali, le attrezzature socio-culturali (ad eccezione degli asili nido) e le attrezzature amministrative e generali valgono i seguenti indici urbanistici ed edilizi:

- **Uf:** 1 mq/mq;
- **H:** massimo 9 ml., eccetto singoli elementi architettonici qualificanti (torri, campanili, foyer...);
- **Rc:** 50%;
- **Dc:** 5 ml. e pari, almeno, alla metà dell'altezza dell'edificio;
- **Ds:**
  - o 5,00 ml per strade di larghezza inferiore a 7 m;
  - o 7,50 ml per strade di larghezza compresa fra 7 m e 15 m;
  - o 10,00 ml per strade di larghezza superiore a 15 m.
- **parcheggi di servizio:**
  - o 30% della s.l.p. se inferiore a 400 mq;
  - o 100% della s.l.p. se superiore a 400 mq.

Per le attrezzature ricadenti nel Nucleo di Antica Formazione devono essere rispettate le prescrizioni di carattere generale contenute nel PdR per i nuclei di antica formazione.

I centri socio-culturali saranno sistemati ove compatibili con i caratteri strutturali e tipologici degli edifici e negli ambiti urbani idonei ad accogliere tali strutture. I centri socio-culturali e le unità sanitarie saranno preferibilmente ubicati a stretto contatto con i parchi, le zone verdi e le attrezzature per gioco e sport. Saranno preferibilmente serviti, oltre che da strade e parcheggi, dalla rete dei percorsi pedonali e ciclabili.

2. Per le attrezzature dell'istruzione e gli asili nido valgono i seguenti indici urbanistici ed edilizi:

- **Uf:** 0,75 mq/mq;
- **H:** massimo 7 ml., eccetto singoli elementi architettonici qualificanti;

- **Rc:** 35%;
- **Dc:** 5 ml. e pari, almeno, alla metà dell'altezza dell'edificio;
- **Ds:**
  - o 5,00 ml per strade di larghezza inferiore a 7 m;
  - o 7,50 ml per strade di larghezza compresa fra 7 m e 15 m;
  - o 10,00 ml per strade di larghezza superiore a 15 m.
- **parcheggi di servizio:**
  - o 30% della s.l.p. se inferiore a 400 mq;
  - o 100% della s.l.p. se superiore a 400 mq.

Per le attrezzature ricadenti nel Nucleo di Antica Formazione devono essere rispettate le prescrizioni di carattere generale contenute nel PdR per i nuclei di antica formazione.

Le attrezzature dell'istruzione saranno preferibilmente ubicate a stretto contatto con i parchi, le zone verdi e le attrezzature per gioco e sport. Saranno servite, oltre che da strade e parcheggi, dalla rete dei percorsi pedonali e ciclabili. L'area libera deve risultare accorpata per essere attrezzata in parte ad attività ludico-ricreative, in parte a giardino. Le aree verdi scolastiche devono essere preferibilmente ubicate a sud-est degli edifici e a contatto con eventuali altre aree verdi adiacenti.

**3. Le aree verdi attrezzate e le attrezzature sportive e per il tempo libero sono:**

- giardini e parchi pubblici, verde di arredo stradale e urbano: sono ammessi interventi per il modellamento del terreno, per la creazione di bacini d'acqua, di percorsi pedonali e ciclabili, di zone di sosta e per le sistemazioni del terreno per il gioco libero anche recintato (spazi per il gioco all'aperto). E' esclusa qualsiasi edificazione ad eccezione della minima necessaria per ripostigli di attrezzi per giardinaggio, cabine sotterranee elettriche ed idriche, piccoli locali per servizi igienici, spogliatoi, chioschi per ristoro, bar...; valgono i seguenti indici urbanistici ed edilizi:
  - o **H:** massimo 4 ml., eccetto singoli elementi architettonici qualificanti;
  - o **Rc: 10%;**
  - o **Dc:** 5 ml;
  - o **Ds:**
    - 5,00 ml per strade di larghezza inferiore a 7 m;
    - 7,50 ml per strade di larghezza compresa fra 7 m e 15 m;
    - 10,00 ml per strade di larghezza superiore a 15 m.
- verde attrezzato per il gioco dei bambini e lo sport dei ragazzi: rientrano in questa categoria i campi da gioco per bambini e ragazzi fino all'età della scuola dell'obbligo, le attrezzature sportive adatte, per tipo e categoria, ai ragazzi fino ai 14 anni. E' ammessa soltanto la costruzione di padiglioni per riunioni, giochi al coperto, laboratori, servizi igienici, spogliatoi, depositi; le aree dovranno avere una superficie accorpata ed effettivamente utilizzabile. Saranno ubicate preferibilmente a contatto con complessi scolastici o singole scuole, in posizione soleggiata e protetta dal traffico, dai rumori e dalle esalazioni industriali; valgono i seguenti indici urbanistici ed edilizi:
  - o **H:** massimo 4 ml., eccetto singoli elementi architettonici qualificanti;
  - o **Rc: 20%;**
  - o **Dc:** 5 ml;
  - o **Ds:**
    - 5,00 ml per strade di larghezza inferiore a 7 m;
    - 7,50 ml per strade di larghezza compresa fra 7 m e 15 m;
    - 10,00 ml per strade di larghezza superiore a 15 m.
- aree per attrezzature sportive ed il tempo libero: comprendono le attrezzature sportive regolamentari, destinate ai giovani della scuola secondaria superiore, agli adulti e agli anziani. Gli impianti saranno preferibilmente ubicati a contatto con complessi di gioco e parchi pubblici. Le aree saranno pianeggianti, di forma regolare, di superficie accorpata. Sono ammesse costruzioni per l'alloggio del custode. Valgono i seguenti indici urbanistici ed edilizi:
  - o **Uf:** 0,75 mq/mq;
  - o **H:** massimo 7 ml., eccetto singoli elementi architettonici qualificanti;
  - o **Dc:** 5 ml. e pari, almeno, alla metà dell'altezza dell'edificio;
  - o **Ds:**

- 5,00 ml per strade di larghezza inferiore a 7 m;
  - 7,50 ml per strade di larghezza compresa fra 7 m e 15 m;
  - 10,00 ml per strade di larghezza superiore a 15 m.
  - o **parcheggi di servizio:**
    - 30% della s.l.p. se inferiore a 400 mq;
    - 100% della s.l.p. se superiore a 400 mq.
  - Per le attrezzature di cui al presente comma ricadenti nel Nucleo di Antica Formazione devono essere rispettate le prescrizioni di carattere generale contenute nel PdR per i nuclei di antica formazione stessi.
  - Potrà essere consentita la realizzazione e gestione di attrezzature sportive e per il tempo libero assoggettate a servitù di uso pubblico anche da parte di privati, a condizione che:
    - o l'ubicazione e le caratteristiche delle attrezzature siano ritenute congrue dall'Amministrazione Comunale in relazione alla situazione degli altri servizi pubblici prioritari (verde attrezzato, campi gioco, ecc...) e all'esistenza di un complesso di aree per servizi sufficientemente vasto e congruo;
    - o la realizzazione sia sottoposta a piano attuativo e/o convenzionata con l'Amministrazione Comunale;
4. I parcheggi pubblici devono essere ubicati in adiacenza alla sede viaria o comunque ad essa collegati: è escluso qualsiasi tipo di edificazione in superficie; sono ammessi parcheggi interrati. Tutti i parcheggi saranno preferibilmente piantumati con piante di alto fusto. All'interno delle zone per servizi pubblici e di interesse pubblico o generale, ma in posizione perimetrale, sono da prevedersi adeguati parcheggi, così come determinati ai precedenti commi del presente articolo. Per le zone a verde sarà destinata al parcheggio non più del 10% dell'area, in posizione perimetrale, tale da essere raggiungibile dalle strade di accesso senza attraversamento dell'area. Per i parcheggi ricadenti nel Nucleo di Antica Formazione devono essere rispettate le prescrizioni di carattere generale contenute nel PdR per i nuclei di antica formazione stessi.

#### **Articolo 43 - Servizi tecnologici ed impianti per la produzione di energia da fonti rinnovabili**

1. Le aree per servizi tecnologici sono destinate alle attrezzature e all'installazione di impianti tecnologici pubblici o di interesse pubblico, per l'erogazione dell'acqua, centrali e cabine elettriche, telefoniche, idriche, depuratori per fognature, depositi per attrezzature della nettezza urbana e raccolta differenziata dei rifiuti, compresi relativi servizi ed uffici, a servizio della comunità. Per tali aree valgono i seguenti indici urbanistici ed edilizi:
- **Uf:** 0,50 mq/mq;
  - **H:** massimo 7 ml., salvo specifiche esigenze di natura tecnologica;
  - **Rc:** 50%;
  - **Dc, Df:** non inferiori a quelle minime consentite dal Codice Civile;
  - **parcheggi di servizio:**
    - o 30% della s.l.p. se inferiore a 400 mq;
    - o 100% della s.l.p. se superiore a 400 mq.
  - I parcheggi a servizio delle singole installazioni ed impianti devono essere adeguatamente dimensionati all'esigenza dell'impianto e alberati.
  - Nel caso di attrezzature che richiedano particolari misure protettive, sono consentibili recinzioni adeguate, tenendo conto delle caratteristiche ambientali e del contesto urbano di inserimento.
  - Gli spazi aperti e le pertinenze di servizio agli impianti devono essere piantumati lungo l'intero perimetro ai fini del migliore inserimento e mitigazione ambientale nei confronti del contesto urbano.

#### **Articolo 44 - Aree per le attrezzature cimiteriali**

1. Gli ambiti per le attrezzature cimiteriali sono quelle interessate dai cimiteri esistenti e sono destinati all'ampliamento eventuale delle sue strutture e di eventuali attrezzature complementari. Si rimanda ai contenuti del precedente comma 4 dell'art. 22.

**Articolo 45 - Tracciati pedonali e ciclabili**

1. In tutte le zone del territorio comunale l'edificazione deve rispettare i tracciati e percorsi pedonali e ciclabili esistenti in zone urbane ed extraurbane. Il Comune può prescrivere arretramenti delle recinzioni anche per consentire il ripristino e la riqualificazione dei tracciati esistenti o l'apertura e realizzazione di nuovi percorsi pedonali e ciclabili, così come definiti negli elaborati grafici del P.G.T.

## **PARTE IV - NORME DEL PIANO DELLE REGOLE**

### **Articolo 46 - Contenuti del Piano delle Regole**

1. Il Piano delle Regole, di seguito definito PdR, è redatto secondo i contenuti dell'art. 10-bis della L.R. 11 marzo 2005, n. 12.

### **Articolo 47 - Ambito di applicazione della normativa del piano delle regole**

1. Le norme del PdR, e le prescrizioni dei relativi elaborati grafici di attuazione, si applicano a qualsiasi intervento che comporti modificazione urbanistica ed edilizia del territorio comunale, ad eccezione degli Ambiti di Trasformazione, normati dalle specifiche prescrizioni contenute nel Documento di Piano (DdP), e delle aree destinate a servizi pubblici o di interesse pubblico, normate dalle specifiche prescrizioni contenute nel Piano dei Servizi (PdS).
2. Nelle aree in cui è consentita l'attività edilizia, le prescrizioni inerenti all'area interessata dal progetto debbono essere osservate sia nella stesura dei piani attuativi o permessi di costruire convenzionati, sia nella redazione di singoli progetti edilizi ad attuazione diretta.
3. Le opere di ordinaria manutenzione sono sempre ammissibili, anche quando debbono eseguirsi in edifici costruiti in periodo precedente al presente PdR ed in contrasto con le nuove prescrizioni.

### **Articolo 48 - Modalità di attuazione del Piano delle Regole**

1. Ai sensi della vigente legislazione urbanistica, il P.G.T. viene attuato nel rispetto delle prescrizioni contenute nel Documento di Piano, nel Piano delle Regole e nel Piano dei Servizi, delle indicazioni grafiche e dei vincoli indicati nelle tavole grafiche o nelle presenti norme, con le modalità di seguito riportate.
2. Oltre ad eventuali ulteriori prescrizioni contenute nelle norme specifiche del PdR, in via generale, sono subordinati a piano attuativo o a permesso di costruire convenzionato gli interventi di cui al comma 3 dell'art. 13 delle presenti norme.
3. Tutti gli ambiti identificati negli elaborati grafici del PdR con contorno tratteggiato e numerati sono sottoposti a normativa specifica e si attuano, esclusivamente, con piano attuativo convenzionato o permesso di costruire convenzionato secondo le prescrizioni contenute nel singolo comparto e secondo le indicazioni dell'art. 26 delle presenti norme; sono fatti salvi gli ambiti soggetti a piano attuativo già convenzionato, normati dal successivo articolo 49. In assenza di detti strumenti, per eventuali edifici esistenti, sono consentite esclusivamente opere di ordinaria e straordinaria manutenzione, restauro e risanamento conservativo così come definiti al precedente art. 8.
4. Per tutti i rimanenti interventi è richiesto l'intervento edilizio diretto tramite permesso di costruire o denuncia di inizio attività, secondo le disposizioni di legge.

### **Articolo 49 - Comparti soggetti a piano attuativo già convenzionato**

1. Sono gli ambiti destinati alla trasformazione urbanistico edilizia che erano subordinati alla predisposizione di un piano attuativo per il quale è già stata sottoscritta la relativa convenzione urbanistica tra l'Amministrazione Comunale ed i soggetti attuatori.
2. Nelle zone oggetto di piani attuativi i cui interventi sono in corso di esecuzione, valgono le norme e gli indici stabiliti dalla convenzione urbanistica e dal piano attuativo vigente fino alla scadenza degli stessi nel rispetto dell'art. 17 della L. 1150/1942 e dell'art. 46 della L.R. 12/2005. Dopo la scadenza della convenzione stessa, per tali aree, se risultano realizzate tutte le opere di urbanizzazione, si applicano le norme degli ambiti residenziali o produttivi consolidati in cui sono inserite.

### **Articolo 50 – Verifica dell’idoneità dei suoli nell’ambito di interventi di trasformazione edilizia ed urbanistica**

1. Nel caso di interventi che comportano una trasformazione della destinazione urbanistico-edilizia da produttiva ad altro devono essere effettuate indagini ambientali preliminari del sottosuolo ai sensi del D.Lgs 152/2006 al fine di verificare l’idoneità dei suoli all’edificazione prevista. La documentazione comprovante tali indagini dovrà essere allegata contestualmente al piano attuativo, al permesso di costruire convenzionato o all’intervento edilizio diretto. La mancanza di tale documentazione implica la sospensione delle procedure urbanistico-edilizie in itinere. Tali indagini dovranno essere condotte anche per le aree destinate a servizi pubblici e di interesse pubblico o generale
2. Tali indagini andranno effettuate anche sui siti interessati da discariche di R.S.U. e rifiuti inerti chiusi antecedentemente all’entrata in vigore di norme e regolamenti in materia.
3. Qualora l’indagine preliminare accerti l’avvenuto superamento delle concentrazioni soglia dovranno essere attivate tutte le procedure amministrative e operative previste dalla normativa vigente in tema di “Bonifica di siti contaminati”. Restano comunque valide tutte le disposizioni normative vigenti in materia di “Gestione dei rifiuti e di bonifica dei siti inquinati”, a cui si rimanda integralmente.
4. Il riutilizzo di terre e rocce da scavo, deve essere esplicitamente autorizzato con le procedure previste dall’art. 186 del D.Lgs 152/2006.

### **Articolo 51 - Contenuti paesaggistici del Piano delle Regole**

1. Il Piano delle Regole fornisce indicazioni specifiche per gli interventi ammessi, sia in riferimento al paesaggio urbano che a quello extraurbano. Le presenti norme contengono prescrizioni direttamente incidenti sulla progettazione edilizia che tengono conto della contestualizzazione degli interventi ammessi, determinando una disciplina coerente con gli aspetti paesaggistici, integrata dai seguenti elaborati grafici e testuali:
  - P.1a.2b Atti di programmazione sovraordinata: estratto dal P.T.C.P – Tavola paesistica
  - P.1a.3b Mosaico degli strumenti urbanistici dei comuni limitrofi: vincoli
  - P.1b.1-2a Il sistema fisico e naturale e dell’agricoltura
  - P.1b.1-2b Il sistema fisico e naturale e dell’agricoltura
  - P.1b.3a Il sistema delle permanenze storico-culturali e del paesaggio urbano
  - P.1b.3b Il sistema delle permanenze storico-culturali e del paesaggio urbano
  - P.1b.5a Il sistema dei vincoli
  - P.1b.5b Il sistema dei vincoli
  - P.1b.6a Il sistema paesistico: analisi fotografica del territorio - Visuali
  - P.1b.6b Il sistema paesistico: schede di rilevamento delle emergenze del territorio
  - P.1b.6c Il sistema paesistico: sintesi delle presenze e delle valenze paesistiche
  - P.1b.6d Il sistema paesistico: sintesi delle presenze e delle valenze paesistiche
  - P.2.6a Classi di sensibilità paesistica
  - P.2.6b Classi di sensibilità paesistica
  - P.2.7 Relazione paesistica e indirizzi di tutela paesistica
2. Il Comune ha facoltà di sottoporre al parere di compatibilità paesistica, da parte della commissione del Paesaggio, pratiche edilizie non ricadenti in zone tutelate dal vincolo paesaggistico o non sottoposte per legge ad autorizzazione paesaggistica ai sensi del D.lgs 42/2004, ma che presentino particolare complessità e interesse in materia ambientale, quali:
  - piani attuativi, programmi integrati di intervento e piani di recupero;
  - progetti edilizi di nuova costruzione, ristrutturazione, sopraelevazione ed ampliamento;
  - interventi che presentano aspetti con valutazioni discrezionali che l’Amministrazione Comunale reputi di particolare e significativo impatto paesistico e ambientale sul territorio.

### **Articolo 52 - Suddivisione in ambiti del territorio comunale**

1. Ai sensi della vigente legislazione urbanistica, l’intero territorio comunale è suddiviso in:
  - nuclei di antica formazione;

- ambiti residenziali consolidati – classe 1;
  - ambiti residenziale consolidato di salvaguardia;
  - ambiti di verde privato;
  - ambiti residenziali soggetti a normativa specifica;
  - ambiti produttivi consolidati;
  - ambiti produttivi soggetti a normativa specifica;
  - distributori di carburanti e relative stazioni di servizio;
  - ambiti turistico ricettivi consolidati;
  - ambiti agro-silvo-pastorali: boschi;
  - ambiti agro-silvo-pastorali: prati e pascoli;
  - ambiti rurali di tutela dell'abitato;
  - ambiti ad elevata tutela;
  - edifici esistenti in zona agricola non adibiti all'uso agricolo;
  - ruderi;
  - cave;
  - comprensorio delle tre corne;
  - servizi pubblici, di interesse pubblico o generale esistente (Piano dei Servizi);
  - servizi pubblici, di interesse pubblico o generale di progetto (Piano dei Servizi);
  - ambiti di trasformazione (Documento di Piano).
2. Per ogni ambito sono precisate, ai successivi articoli, le diverse destinazioni d'uso, i vincoli, le opere, le trasformazioni consentite e gli ambiti soggetti a normativa specifica.

### **Articolo 53 - Nuclei di Antica Formazione**

1. Criteri generali di intervento: il Piano delle Regole fissa il perimetro dei nuclei di antica formazione che rivestono carattere storico, artistico o di pregio ambientale, comprese le aree circostanti che possono considerarsi parte integrante degli insediamenti e/o degli agglomerati urbani stessi.
2. Il P.G.T. individua i nuclei di antica formazione, individuati in base alla cartografia di prima levatura dell'I.G.M e dei catasti storici, che hanno mantenuto sostanzialmente inalterati l'impianto storico e i caratteri architettonici e ambientali. La delimitazione comprende, oltre ai fabbricati, la viabilità principale di origine storica, gli spazi liberi attualmente occupati da piazze, giardini, parchi e orti che si possono considerare parte integrante degli insediamenti di antica formazione. Nell'area perimetrata come nucleo di antica formazione sono vietate nuove costruzioni su area inedificata, fatta eccezione per le aree eventualmente sottoposte a piano attuativo o permesso di costruire convenzionato e per la realizzazione di attrezzature per servizi pubblici e di interesse pubblico.
3. I nuclei di antica formazione, ai sensi dell'art. 27 della legge 457/1978 e dell'articolo 8 della l.r. 12/2005 e s.me i., sono individuati globalmente come zone di recupero e sono destinate ad interventi volti alla migliore utilizzazione del patrimonio abitativo ed alla conservazione, al risanamento ed alla ricostruzione del patrimonio edilizio ed urbanistico compromesso. Gli interventi ammessi devono tutelare e valorizzare l'impianto storico urbanistico ed edilizio, con particolare riguardo a strade, passaggi, piazze, cortili e aree inedificate. Tutto ciò nel rispetto dei materiali e delle tecniche costruttive proprie della tradizione costruttiva locale, delle caratteristiche ambientali, architettoniche e decorative presenti, nonché delle volumetrie esistenti (ad esclusione delle eventuali superfetazioni o anomalie da demolire), degli allineamenti stradali storici e delle tipologie edilizie.
4. Le modalità di intervento nei nuclei di antica formazione tengono conto delle definizioni dell'art. 31 della legge 457/1978 con le precisazioni, contenute nei commi successivi, conformate alle categorie tipologiche e agli elementi particolari e specifici delle singole unità immobiliari, al fine di ottenere un recupero nella salvaguardia degli aspetti storici e ambientali e nell'ottimizzazione del riutilizzo dei volumi esistenti. Per tutte le categorie tipologiche è sempre ammessa l'ordinaria manutenzione.
5. Negli ambiti dei nuclei di antica formazione, il P.G.T. si attua mediante piani attuativi convenzionati o permessi di costruire convenzionato e interventi edilizi diretti (permessi di costruire o D.I.A.):
  - in caso di piano attuativo convenzionato (programmi integrati di intervento, piani di recupero o piani particolareggiati estesi almeno ad un isolato o ad un comparto organico, intendendosi in tal modo un

complesso edilizio che, per caratteristiche tipologiche ed architettoniche, costituisca un'unità funzionalmente indipendente) o permesso di costruire convenzionato, sono ammessi interventi di ristrutturazione edilizia ed urbanistica, fatto salvo il rispetto delle norme per le singole categorie tipologiche. In sede di piano attuativo o permesso di costruire convenzionato verranno stabilite le norme specifiche relative a:

- o rapporti tra spazi pubblici e privati;
- o destinazioni d'uso ammesse ed escluse;
- o determinazione delle aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico dovute da cedere all'Amministrazione Comunale o da asservire all'uso pubblico ovvero da monetizzare;
- o caratteri tipologici e architettonici che comunque dovranno essere rispettosi delle caratteristiche del contesto storico-artistico e ambientale;
- o ulteriori eventuali previsioni.

In sede di formazione di piano attuativo, possono essere previste destinazioni d'uso diverse da quelle esistenti con particolare riferimento ad uso di residenza per gli edifici destinati ad altri usi che ora non trovano più una logica collocazione. I piani attuativi sono effettuati dai proprietari singoli o riuniti in consorzio e dal Comune per gli interventi che esso intende eseguire direttamente. In sede di formazione di Piano Attuativo vengono definiti i servizi pubblici e di interesse pubblico o generale da cedere, da asservire all'uso pubblico o monetizzare, il verde privato, i parcheggi, gli spazi di uso comune coperti o scoperti, la viabilità e i percorsi interni, in conformità con quanto previsto dal Piano dei Servizi.

Ad esclusione dei fabbricati di cui alle categorie A1, A2 e A5, mantenendo il profilo planimetrico esistente e l'andamento e la pendenza delle falde e dei padiglioni di copertura esistenti, è ammessa la modifica della sagoma altimetrica per i sottotetti aventi altezza media di 1,50 m che possono divenire abitabili fino al raggiungimento dell'altezza media interna di 2,40 m

L'inserimento di medie strutture di vendita alimentari e non alimentari, così come definite dai dispositivi vigenti in materia di commercio, è sempre sottoposto a piano attuativo o permesso di costruire convenzionato con obbligo di studio specifico e di definizione dell'accessibilità e dei parcheggi. Nel caso di destinazione turistico-ricettiva, anche attraverso cambio di destinazione d'uso, è ammessa la monetizzazione totale dei servizi pubblici e di interesse pubblico o generale dovuti in base a quanto prescritto dal Piano dei Servizi.

Gli uffici tecnici comunali possono avvalersi del contributo e dei pareri della commissione del Paesaggio al fine di una migliore valutazione degli interventi proposti.

- in caso di intervento edilizio diretto (Permesso di Costruire o D.I.A.), gli interventi sono consentiti nel rispetto dei criteri generali e delle norme specificate per ogni categoria tipologica, nonché nel rispetto del volume e della s.l.p. esistenti, salvo quanto indicato al precedente comma. In caso di dimostrata necessità di consolidamento statico delle murature perimetrali, non è considerata modifica altimetrica, ed è quindi ammessa la realizzazione di elementi strutturali (es. cordoli in cemento armato) che comporti un aumento massimo dell'altezza di 30 cm senza ribassamento della muratura esistente, ad esclusione degli edifici di categoria A1 e A2 e in presenza di gronde, coronamenti od elementi decorativi di facciata di particolare interesse artistico.
6. Gli interventi ammessi devono avvenire nel rispetto delle strutture, delle caratteristiche ambientali e delle forme architettoniche originali evidenti o rintracciabili quali: volti, soffitti in legno pregevoli, logge, portici, androni, portali, balconi in legno, contorni di finestre, camini, marcapiani e coronamenti di facciata, affreschi e dipinti, epigrafi e lapidi, fontane, lavatoi e scale; le decorazioni di facciata devono essere mantenute o, se necessario, recuperate e/o ripristinate.
  7. È ammesso il mantenimento delle altezze interne esistenti fino ad un minimo di 2,40 m per vani abitabili; salvo diversa indicazione per le singole categorie, è ammessa la modifica in senso migliorativo delle altezze interne tramite spostamenti di solai. E' inoltre ammessa l'utilizzazione dei sottotetti secondo quanto previsto dalla L.R. 12/2005 (Titolo IV, capo I) e s.me i. nel rispetto delle altezze esistenti salvo quanto previsto al precedente comma 5.
  8. Il criterio informatore generale di ogni intervento sul patrimonio esistente sarà ispirato al rispetto delle specifiche caratteristiche tipologiche originarie e al miglioramento del livello funzionale secondo le

seguenti norme generali:

- non potranno essere modificati i profili esterni planimetrici ed altimetrici, nè alterate le dimensioni volumetriche degli edifici esistenti, secondo le norme specifiche di categoria; questo per gli edifici delle categorie A1 e A2 anche se inclusi in piano attuativo;
- per assicurare il rapporto aereoilluminante come prescritto dal Regolamento Locale d'Igiene, sono ammesse aperture complanari alla falda del tetto (tipo velux o similari) singolarmente non superiori a mq. 1,5 e con superficie complessiva non superiore ad 1/10 delle singole falde in cui sono ricavate; è ammessa la creazione di abbaini e di "tasche" nelle falde purchè non visibili da spazi pubblici e solamente nella misura necessaria al raggiungimento del rapporto aereoilluminante richiesto;
- non è ammessa l'alterazione della linea di facciata verso le pubbliche vie, ed unicamente per gli edifici di categoria A1, A2, A3 e A3\*, mediante arretramenti o sporgenze anche di singoli elementi o manufatti di nuova costruzione (balconi, bow window, pensiline...);
- sono vietati rivestimenti o zoccolature di facciata in ceramica, cotto greificato, graniglia lucidata o granulata, "strollature rustiche" in materiali plastificati e intonaci plastici;
- è vietato l'uso di infissi e serramenti in plastica ed alluminio nonché di avvolgibili di qualsiasi tipo di materiale; i serramenti saranno in legno naturale o verniciato; potrà essere concesso l'uso del ferro solo per particolari situazioni o per vetrine commerciali; gli elementi oscuranti (persiane ed ante) saranno in legno naturale o verniciato. Le nuove aperture di facciata, quando consentite, dovranno essere conformi per forma e dimensione, oltre che per materiale, all'andamento delle partiture esistenti di facciata;
- la chiusura di logge e porticati, se ammessa dalle specifiche delle singole categorie di intervento, deve rispettare la partitura edilizia del fabbricato esistente e deve essere effettuata solo con elementi trasparenti, per l'intera altezza delle partiture stesse, che garantiscano: la leggibilità degli elementi strutturali, il mantenimento delle partizioni architettoniche e la ritmicità della facciata. La chiusura di portici e logge non è mai ammessa negli edifici assoggettati a restauro e risanamento conservativo (categoria A1);
- è sempre vietato l'uso di copertura in fibrocemento o plastica; le coperture dovranno essere inclinate e realizzate con materiali e tecnologie riscontrabili nel contesto storico;
- non è ammessa la suddivisione delle corti o cortili interni ai nuclei di antica formazione mediante recinzioni fisse; la eventuale pavimentazione dovrà essere realizzata con materiale tradizionale in pietra. E' vietata la modifica delle adiacenze e pertinenze ai fabbricati tenute a parco, giardino, orto, frutteto, vigneto o semplicemente a verde, nonché il taglio di qualsiasi alberatura d'alto fusto esistente senza la necessaria autorizzazione; le pavimentazioni delle strade, piazze, vicoli, passaggi pedonali pubblici o privati dove preesistenti in pietra o acciottolato, dovranno essere conservate e ripristinate. Le nuove pavimentazioni autorizzate dovranno essere consone al carattere storico-ambientale del contesto;
- non sono ammesse cornici leggere, soglie e banchine in pietra di finestre e porte se non con caratteristiche omogenee a quelle tradizionali dei nuclei antichi della zona.
- gli accessi carrai al servizio della residenza devono essere chiusi mediante portoni in legno ovvero basculanti con opportuno rivestimento in legno. Sono ammesse serrande metalliche idoneamente disegnate solo per le attività presenti a piano terra;
- i coronamenti e le gronde devono essere mantenuti nelle forme e dimensioni preesistenti e ricostituiti con i materiali tradizionali in legno o intonacate seguendo le modanature esistenti;
- per le tinteggiature delle facciate degli edifici ubicati nei nuclei di antica formazione deve essere predisposta campionatura sul posto. Il colore delle facciate deve, preferibilmente riprendere quello originale; laddove non sia possibile individuare la cromia originale deve essere impiegato un colore ad azione neutralizzante che si rapporti armonicamente con le tinte delle facciate degli edifici circostanti. L'Ufficio competente può sottoporre l'approvazione della campionatura alla Commissione del Paesaggio; identica procedura è espletata, in generale, per manutenzioni ordinarie relative ad intonaci ed a puliture di materiali lapidei;
- è vietata l'asportazione, la distruzione o la modifica non giustificata ed incauta di tutti gli elementi

- architettonici complementari o di arredo ambientale esistenti, sia interni sia negli spazi liberi racchiusi entro i fabbricati o adiacenti ad essi (insegne in pietra, fontane e lavatoi);
- l'applicazione di targhe, insegne, cartelli pubblicitari non deve alterare le caratteristiche architettoniche di facciata e gli elementi tutelati degli edifici ovvero compromettere l'ambiente dei nuclei di antica formazione;
  - sono sempre ammessi gli interventi finalizzati al recupero degli aspetti storici ed ambientali e architettonici, tendenti a migliorare e adattare i caratteri dell'edificio al contesto storico di riferimento. In particolare, chiusure anomale di portici e logge devono essere eliminate ricostituendo i caratteri originari dell'edificio;
  - eventuali nuove recinzioni dovranno essere realizzate in conformità con le tipologie esistenti di origine storica.

#### **Norme relative alle categorie tipologiche di intervento:**

##### **9. Categoria A1: edifici di valore monumentale**

Sono gli edifici che rivestono valore monumentale per il loro interesse storico-artistico. Sono soggetti a conservazione integrale degli esterni e degli interni; sono ammessi la straordinaria manutenzione, il restauro e risanamento conservativo, così come definiti dal precedente art. 8, ed il consolidamento statico nel rispetto dei caratteri architettonici e di norma anche della tipologia distributiva esistente, quando sia riferita ai caratteri originari dell'edificio.

E' ammessa, altresì, la ricostruzione degli elementi architettonico-decorativi, nell'assoluto rispetto dei valori architettonici originari.

L'eliminazione delle superfetazioni prive di valore storico e/o ambientale è obbligatoria nelle contestualità di cui sopra.

##### **10. Categoria A2: fabbricati di pregio storico, ambientale e tipologico**

Sono edifici che si configurano come emergenze rispetto al tessuto residenziale di origine storica, dalla presenza di elementi decorativi di facciata (pietre lavorate, balconi, portali, statue, inferriate, dipinti...), da porticati e loggiati. Rivestono un particolare valore storico ed architettonico in quanto testimonianza di una qualità dell'abitare tipica dei secoli passati ovvero rappresentano esempi particolarmente significativi dal punto di vista architettonico e/o tipologico.

Per tali fabbricati sono consentite le destinazioni d'uso compatibili con le zone residenziali e con le caratteristiche dell'edificio.

Sono possibili interventi di manutenzione straordinaria e interventi di adeguamento igienico-sanitario che non comportino aumento di volume e s.l.p. esistenti e lascino inalterate le sagome planialtimetriche (profilo di sedime, linea di gronda e di colmo); non è consentito lo spostamento interno dei solai dalla posizione originale; è consentita la variazione delle posizioni dei tavolati divisorii, qualora non comportino la modifica o l'eliminazione di elementi architettonici interni di pregio.

La ristrutturazione è consentita esclusivamente con preventiva approvazione di piano attuativo e, comunque, è sempre vietata la demolizione parziale o totale degli edifici di categoria A2 compresi nel piano attuativo stesso. Per gli edifici di categoria A2 è sempre vietato, in caso di ristrutturazione con piano attuativo, l'aumento del volume e della s.l.p. esistenti. In caso di piano attuativo, il progetto è sottoposto a parere della commissione del Paesaggio.

È vietata la chiusura di logge e porticati definiti se non in caso di piano attuativo. Non possono essere praticate nuove aperture e modificate le esistenti se non per comprovate ragioni di carattere igienico-sanitario e, comunque, non relativamente ai fronti visibili dalle pubbliche vie.

##### **11. Categoria A3: edifici di valore storico e ambientale**

###### **Categoria A3\*<sup>o</sup>: edifici di valore tipologico**

Sono costituiti dalle abitazioni sorte in epoche diverse, generalmente plurifamiliari, articolate su più fronti esterni disposti su strada pubblica e da edifici non sempre classificabili tipologicamente che fanno parte integrante dell'immagine urbana per il loro valore ambientale complessivo e che sono leggibili dalla cartografia storica consultata.

Per tali fabbricati sono consentite le destinazioni d'uso compatibili con le zone residenziali e con le

caratteristiche dell'edificio.

Sono possibili interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, interventi di restauro e risanamento conservativo, così come definiti dal precedente art. 8.

Sono pure ammessi interventi di adeguamento igienico-sanitario e ristrutturazione integrale dell'unità di intervento, senza demolizione e ricostruzione, che non comportino aumento di volume e s.l.p. esistenti e che lascino inalterate le sagome planialtimetriche (profilo di sedime, linea di gronda e di colmo), salvo le necessità di consolidamento statico dei muri perimetrali.

È ammessa la chiusura di logge e porticati che rispetti la partitura edilizia del fabbricato esistente e solo con elementi trasparenti per l'intera altezza delle partiture stesse, così come indicato al precedente comma 8 del presente articolo.

Per comprovate esigenze funzionali ed igienico-sanitarie, è consentito lo spostamento del solaio dalla posizione originale.

Previa approvazione di piano attuativo, è ammessa la demolizione e ricostruzione nel rispetto del sedime planivolumetrico esistente. L'ammissibilità di tale intervento è comunque subordinata al parere favorevole obbligatorio della commissione del Paesaggio la quale potrà, attraverso lo studio ed il confronto con i catasti storici allegati in copia al Piano delle Regole, ammettere la demolizione e ricostruzione senza il rispetto del sedime planivolumetrico esistente.

Per gli edifici individuati con apposito simbolo grafico sulle tavole di piano (A3\*), per i quali si è individuato un valore tipologico, è sempre vietata la demolizione e ricostruzione se non in presenza di un imminente pericolo di crollo. Per tali edifici l'eventuale progetto di manutenzione straordinaria, di ristrutturazione senza demolizione e ricostruzione, di risanamento conservativo o di restauro, dovrà essere improntato al recupero e al mantenimento delle caratteristiche tipologiche e costruttive originarie, anche attraverso un sistema di opere volte alla trasformazione funzionale dell'immobile.

La valutazione di tale compatibilità è demandata a parere obbligatorio della commissione del Paesaggio.

12. Categoria A4: fabbricati già profondamente trasformati o nuovi privi di valore ambientale.

Si tratta di fabbricati che nel corso degli anni hanno subito interventi di ristrutturazione che hanno alterato gravemente l'originaria struttura o edifici moderni sorti prevalentemente dopo il secondo dopoguerra pertanto non presenti nella cartografia storica.

Sono possibili interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, interventi di restauro e risanamento conservativo, così come definiti dal precedente art. 8; la ristrutturazione e la demolizione e ricostruzione, per l'adeguamento igienico e funzionale dell'edificio, sono ammesse solo se finalizzata al miglioramento del rapporto con l'ambiente circostante.

E' ammessa la chiusura di logge e porticati se finalizzata al miglioramento compositivo delle facciate; tale chiusura dovrà essere realizzata rispettando la partitura edilizia del fabbricato esistente e con materiali idonei all'edificato, così come indicato al precedente comma 8 del presente articolo

E' ammessa la demolizione e ricostruzione, nel limite della volumetria e s.l.p. esistenti, anche senza il rispetto del sedime esistente ma con il vincolo di presentare un planivolumetrico che rispetti gli allineamenti delle facciate esistenti e la struttura urbana di riferimento e, comunque, previo parere vincolante della competente commissione del Paesaggio la quale potrà, attraverso lo studio ed il confronto con i catasti storici allegati in copia al Piano delle Regole, prescrivere il rispetto del sedime planivolumetrico esistente.

Tale tipo di intervento è subordinato alla presentazione di piano attuativo o permesso di costruire convenzionato.

13. Categoria A5: fabbricati in contrasto con l'ambiente.

Sono edifici o corpi di fabbrica che si presentano con impianti planimetrici, altezze, distanze e caratteristiche costruttive disomogenee con l'impianto planivolumetrico e il quadro ambientale della zona.

È prevista la demolizione. Qualora trattasi di edifici legittimati o autorizzati è ammesso il recupero volumetrico anche con uso residenziale previa presentazione di piano attuativo o permesso di costruire convenzionato. In caso contrario è ammesso il recupero volumetrico solo se finalizzato alla realizzazione di parcheggi pertinenziali.

14. Modalità di presentazione dei progetti di opere da eseguire nei nuclei di antica formazione. Tutte le

domande di intervento edilizio dovranno essere conformi a quanto indicato dal Regolamento Edilizio comunale e, comunque, documentate con:

- rilievo quotato dello stato di fatto in scala adeguata (piante, prospetti interni ed esterni e sezioni in numero sufficiente per individuare esattamente l'edificio) compresi eventuali particolari architettonici costruttivi di pregio;
- sezioni schematiche trasversali alle sedi stradali e profilo altimetrico longitudinale del fronte stradale esteso ai fabbricati adiacenti, compiutamente quotati;
- rilievo del verde (con indicazione delle essenze e relative dimensioni) e di ogni elemento esterno qualificante (muri, fontane, lavatoi, dislivelli, pavimentazione, ecc.);
- dati stereometrici relativi allo stato di fatto;
- documentazione fotografica dello stato di fatto, esterno ed interno e dei particolari significativi;
- eventuale documentazione storica e storiografica con planimetrie, stampe, rilievi antichi, mappe catastali storiche (per gli edifici sottoposti a vincolo monumentale);
- rilievo o descrizione delle finiture esterne ed interne (infissi, ringhiere, gradini, davanzali, pavimenti, tipi e colori dei rivestimenti esterni e delle tinteggiature, ecc);
- demolizioni e ricostruzioni con piante, sezioni, prospetti, con la campitura in colore giallo delle demolizioni e rosso delle nuove opere;
- progetto con piante, sezioni, prospetti, compiutamente quotati con indicata la destinazione dei singoli vani, la superficie utile e quella non residenziale e i rapporti aereoilluminanti;
- relazione con le indicazioni delle opere edilizie di progetto, la destinazione di uso dei vari piani, dati stereometrici relativi al progetto;
- relazione sulla compatibilità e valutazione paesistica conforme agli elaborati grafici di contenuto paesistico allegati al DdP, comprese simulazioni fotorealistiche, nel caso di progetti sottoposti a parere della commissione del Paesaggio.

#### 15. Norme per parcheggi e box

- Nei nuclei di antica formazione è consentito l'uso di spazi privati di superficie per posti auto pertinenziali a raso; è altresì consentita la realizzazione di autorimesse interrato negli spazi scoperti di pertinenza ad edifici di categoria A3, A3\* ed A4, purchè gli spazi stessi risultino accessibili senza alcuna modifica strutturale dell'edificio.
- La pavimentazione delle piattaforme saliscendi dovrà essere omogenea alla pavimentazione delle corti o degli spazi pubblici aperti.
- Nel corpo degli edifici è possibile la realizzazione di autorimesse purché le operazioni edilizie siano contenute nell'ambito delle prescrizioni particolari per il restauro, in particolare: nei piani terreni degli edifici di categoria A2-A3-A4, esclusivamente con accesso dall'interno delle corti e qualora ciò non comporti l'alterazione delle partiture di facciata originali e delle strutture interne originali.

#### 16. Destinazioni d'uso

Salvo esplicite esclusioni, al fine di garantire un'adeguata articolazione funzionale del tessuto storico, sono di norma ammesse, oltre alle residenze, anche le seguenti attività compatibili con la residenza:

- o attività commerciali (esercizi di vicinato, media struttura di vendita alimentare e non alimentare);
- o artigianato di servizio;
- o attività turistico-ricettive e pubblici servizi, ad esclusione di campeggi;
- o attività direzionali (uffici privati, studi professionali, agenzie bancarie, centri di ricerca, terziario diffuso).

Sono escluse:

- o le attività agricole;
- o le attività produttive;
- o le attività terziarie e commerciali non incluse nel presente articolo;
- o i distributori di carburante.

Gli edifici monumentali di categoria A1, qualora si richieda un mutamento della destinazione originaria, possono essere convertiti per attività culturali, didattiche, musei o servizi di interesse pubblico che risultino compatibili con l'impianto architettonico.

Le medie strutture di vendita alimentari e non alimentari possono essere ammesse solo all'interno di piani attuativi o permessi di costruire convenzionati.

#### **Articolo 54 - Ambiti residenziali consolidati**

1. Gli ambiti residenziali consolidati comprendono il tessuto urbanizzato prevalentemente residenziale realizzati a partire dalla seconda metà del secolo scorso, a ridosso dei nuclei di antica formazione. La struttura esistente è formata da edifici, generalmente privi di valore storico-ambientale e sviluppati, in parte e solo negli ultimi anni, con una pianificazione urbanistica attuativa. Gli ambiti residenziali consolidati sono suddivisi, in relazione alle caratteristiche di densità edilizia attuali ovvero alla presenza di destinazioni d'uso non omogenee con il contesto, nei seguenti sottoambiti:

- ambiti residenziali consolidati – classe 1;
- ambiti consolidati di salvaguardia;
- ambiti di verde privato

2. **Destinazioni d'uso ammesse:** la destinazione principale ammessa è la funzione residenziale così come disciplinata dal precedente art. 16. Sono ammesse, nella misura massima del 40% della s.l.p., tranne che per l'attività turistico-ricettiva che può riguardare il 100% della s.l.p., anche le seguenti attività terziarie compatibili con la residenza:

- attività commerciali (esercizi di vicinato, media struttura di vendita alimentare e non alimentare);
- artigianato di servizio;
- attività turistico-ricettive e pubblici servizi, ad eccezione dei campeggi;
- attività direzionali (uffici privati, studi professionali, agenzie bancarie, centri di ricerca, terziario diffuso);
- strutture per il tempo libero e locali per il pubblico spettacolo, ad eccezione di locali notturni e discoteche.

Sono escluse le attività agricole, le attività produttive di nuovo insediamento, le attività terziarie e commerciali diverse da quelle stabilite dal presente articolo.

3. Nel caso di intervento tramite piano attuativo o permesso di costruire convenzionato, così come previsto al precedente art. 48, **la dotazione minima di aree per servizi pubblici**, di interesse pubblico e generale per gli interventi, ai sensi dell'art. 38 delle presenti norme, è così determinata:

- residenza: 18 mq/abitante, ogni abitante corrisponde a 50 mq. di s.l.p., di cui 6 mq/abitante a parcheggio;
- attività direzionali e turistico-ricettive: 100% della s.l.p., di cui la metà a parcheggio;
- esercizi di vicinato dettaglio: 100% della s.l.p., di cui la metà a parcheggio;
- media struttura di vendita al dettaglio: 100% della s.l.p., di cui la metà a parcheggio;
- media struttura di vendita al dettaglio alimentare con superficie di vendita maggiore di 600 mq: 150% della s.l.p., con almeno il 100% della s.l.p. a parcheggio;
- strutture per il tempo libero (attrezzature sportive private e locali per il pubblico spettacolo): 100% della s.l.p., con almeno il 75% della s.l.p. a parcheggio.

Tali dotazioni sono da considerarsi aggiuntive a quanto previsto dalla vigente normativa in materia di parcheggi pertinenziale (legge 122/89), dal capo II del Titolo IIV della L.R.12/05 e dall'art. 20 delle presenti norme.

4. Il Comune ha facoltà di chiedere la monetizzazione, ai sensi dell'art. 46 c.1 lettera a) della l.r. 12/2005, qualora non ritenga congruo e funzionale il reperimento in sito delle aree per servizi pubblici previste dai precedenti commi.

5. Nel rispetto di quanto indicato al precedente art. 20, le quantità da destinare a **parcheggi pertinenziali privati** richieste per le singole attività, in aggiunta alla dotazione minima di aree per servizi pubblici, di interesse pubblico e generale, sono:

- residenza: 30% della s.l.p.
- artigianato di servizio, botteghe artigiane, attività turistico-ricettive sino a 250 mq. di s.l.p., uffici sino a mq. 250 di s.l.p. 30% della s.l.p.
- esercizi di vicinato: 30% della s.l.p.
- servizi con s.l.p. inferiore a 400 mq: 30% della s.l.p.

- attività direzionali e ricettive, servizi con s.l.p. superiore a 400 mq: 100% della s.l.p.
- media struttura di vendita: 100% della s.l.p. di cui almeno la metà aperta al pubblico

#### 6. Norme generali per gli ambiti residenziali consolidati:

- **Df:** pari ad H e mai inferiore a 10,00 m; è fatto salvo quanto previsto dall'art. 9 del D.M 1444/68. Ove non espressamente vietato, è sempre consentita l'edificazione in aderenza, nel qual caso il nuovo edificio o il soprizzo potrà superare di un piano l'edificio contiguo. Il distacco previsto dalle norme non si applica nel caso in cui entrambe le pareti fronteggianti siano cieche o siano munite unicamente di luci; in tal caso si dovrà, comunque, mantenere una distanza minima di m 3,00. Le costruzioni accessorie quali autorimesse, lavanderia, piccoli ripostigli, serre o simili devono rispettare la distanza minima di 5,00 m dalle costruzioni non accessorie di altra proprietà e possono essere posizionate sul confine di proprietà previo nulla osta del confinante.
- **Dc:** 5,00 m e pari, almeno, alla metà dell'altezza dell'edificio. E' consentita la possibilità di costruire in aderenza; nel caso di costruzioni a confine o a distanza inferiore a quella prevista dalle presenti norme, dovrà essere soddisfatto il distacco minimo richiesto tra gli edifici e registrato e trascritto apposito accordo tra privati confinanti, da allegare alla richiesta del titolo abilitativo edilizio. E' sempre consentita la possibilità di costruire in aderenza nel caso di costruzioni a cortina continua. Non sono considerati nella determinazione dei distacchi dai confini le cabine elettriche esistenti e tutti i locali totalmente interrati.
- **Ds:**
  - o 5,00 m per strade di larghezza inferiore a 7 m;
  - o 7,50 m per strade di larghezza compresa fra 7 m e 15 m;
  - o 10,00 m per strade di larghezza superiore a 15 mÈ fatto salvo il rispetto di tutte le distanze previste dal Codice della Strada.

#### Articolo 55 - Ambiti residenziali consolidati – classe 1

- Norme edilizie e parametri urbanistici:
  - o **Uf** = 0,30 mq/mq;
  - o **Rc** = 30%;
  - o **H<sub>max</sub>** = pari a 7,00 m;
  - o **Vp** = 40%

#### Articolo 56 - Ambiti residenziali consolidati di salvaguardia

- Norme edilizie e parametri urbanistici:
  - o **Uf** = pari all'esistente per motivate ragioni di ordine igienico-funzionale, è ammesso l'aumento del presente parametro nella misura massima del 10%;
  - o **Rc** = pari all'esistente; per motivate ragioni di ordine igienico-funzionale, è ammesso l'aumento del presente parametro nella misura massima del 10%;
  - o **H<sub>max</sub>** = pari all'esistente; per motivate ragioni di ordine igienico-funzionale, è ammesso l'aumento del presente parametro nella misura massima del 10%;
  - o **Vp** = pari all'esistente. Per motivate ragioni di ordine igienico-funzionale, è ammessa la riduzione del presente parametro nella misura massima del 10%

#### Articolo 57- Ambiti di verde privato

1. Gli ambiti identificati come verde privato sono zone residuali del territorio comunale situate nel contesto urbanizzato e destinate principalmente alla conservazione dell'ambiente naturale o alla formazione e mantenimento di giardini e orti collegati alla residenza o a edifici rurali.
2. Tali ambiti risultano attualmente privi di edificazione significativa fatta eccezione per modesti edifici accessori.
3. In tali ambiti non è consentita alcuna nuova edificazione indipendentemente dalla destinazione d'uso, ad eccezione di quanto previsto al punto successivo.

4. E' ammessa unicamente la realizzazione di depositi per attrezzi agricoli nella misura massima di 10,00 mq di slp e con altezza massima pari a 3,00 m. Nel caso in cui le strutture accessorie esistenti superino i 10,00 mq di slp, non potrà essere concessa nessuna possibilità di incremento. I nuovi depositi dovranno essere realizzati con materiali tradizionali (legno o pietra) e copertura con struttura in legno e manto di copertura in coppi. La forma e la collocazione di tali strutture dovrà essere valutata, con parere obbligatorio e vincolante, della commissione per il paesaggio.
5. Per gli eventuali edifici esistenti potranno essere previsti interventi di sola manutenzione, ordinaria e straordinaria, e di restauro e risanamento conservativo.
6. E' ammessa la realizzazione di opere ed infrastrutture tecnologiche di interesse pubblico e/o privato per le quali, nell'ipotesi di mancato interrimento sarà necessario acquisire preventivamente il parere della commissione per il paesaggio.
7. Non è ammessa la realizzazione di nuove strade private; per quelle esistenti sarà possibile prevedere l'allargamento fino a 3,00 m con pavimentazione drenante (è fatto espresso divieto di utilizzare qualunque tipo di manto bituminoso e/o cementizio).

### **Articolo 58 - Ambiti residenziali soggetti a normativa specifica**

1. Tutti gli ambiti identificati negli elaborati grafici del PdR con contorno e contraddistinti da lettere minuscole sono sottoposti a normativa specifica e si attuano, esclusivamente, con piano attuativo convenzionato o permesso di costruire convenzionato secondo le prescrizioni contenute nel singolo ambito. In assenza di detti strumenti, per eventuali edifici esistenti, sono consentite esclusivamente opere di ordinaria e straordinaria manutenzione, restauro e risanamento conservativo così come definiti al precedente art. 8.
2. Per alcuni ambiti di seguito riportati, è già stata sottoscritta la convenzione urbanistica tra l'Amministrazione Comunale ed i soggetti attuatori. Per tali comparti, valgono le norme e gli indici stabiliti dalla convenzione urbanistica e dal piano attuativo vigente fino alla scadenza degli stessi nel rispetto dell'art. 17 della L. 1150/1942 e dell'art. 46 della L.R. 12/2005.
3. **Ambito a**

#### **Descrizione:**

Trattasi di ambito, non previsto dallo strumento previgente, posto a ridosso del nucleo di antica formazione di Posico al margine sud ovest. L'accesso avverrà dalla viabilità comunale che si dirama dalla strada provinciale.

#### **Indici urbanistici:**

- Superficie territoriale indicativa = 1.227,00 mq
- **Ut** = 0,35 mq/mq
- **Rc** = 30%;
- **H max** = pari a 6,50 m;
- **Vp** = 40%

#### **Modalità di attuazione:**

Permesso di Costruire Convenzionato.

#### **Destinazioni d'uso:**

Come previsto dall'art. 54 "Ambiti residenziali consolidati".

#### **Dotazione minima di servizi pubblici e di interesse pubblico o generale:**

Come definiti dall'art. 38 delle presenti norme per le destinazioni d'uso previste; è ammessa la monetizzazione parziale della quota dovuta di servizi pubblici e di interesse pubblico o generale, ad eccezione dei parcheggi, ai sensi dell'art. 46, c.1, lettera a) della l.r. 12/2005 ed in base a quanto previsto dall'art. 38 delle presenti N.T.A.

#### **Criteri di intervento:**

Opere di urbanizzazione primaria a carico dei lottizzanti da realizzarsi a scomuto parziale o totale degli oneri di urbanizzazione primaria.

Si prevede di dover realizzare almeno:

- reti tecnologiche;
- viabilità pedonale e carraia con sistemazione del tratto di viabilità comunale che dalla strada

- provinciale consente di raggiungere l'ambito;
- parcheggi pubblici.

**Norme particolari:**

- Tutti i progetti di intervento nell'ambito dovranno essere concordati con l'Amministrazione Comunale e saranno oggetto di convenzione urbanistica per assicurare un intervento razionale e compatibile con il contesto;
- Il progetto della sistemazione complessiva dell'ambito, ed in particolare la soluzione tipologia ed architettonica, nonché la relazione con il contesto morfologico ed ambientale, dovrà essere soggetto al parere obbligatorio e vincolante della commissione del paesaggio.

**4. Ambito b**

**Descrizione:**

Trattasi di ambito, già previsto dallo strumento previgente, posto a ridosso del nucleo di antica formazione di Posico al margine sud est. L'ambito è posto in adiacenza ad un piccolo lotto già costruito. L'accesso avverrà dalla viabilità comunale che si dirama dalla strada provinciale per collegare un ambito produttivo esistente.

**Indici urbanistici:**

- Superficie territoriale indicativa = 1.750,00 mq;
- **Ut** = 0,35 mq/mq
- **Rc** = 30%;
- **H max** = pari a 6,50 m;
- **Vp** = 40%

**Modalità di attuazione:**

Permesso di Costruire Convenzionato.

**Destinazioni d'uso:**

Come previsto dall'art. 54 "Ambiti residenziali consolidati".

**Dotazione minima di servizi pubblici e di interesse pubblico o generale:**

Come definiti dall'art. 38 delle presenti norme per le destinazioni d'uso previste; è ammessa la monetizzazione parziale della quota dovuta di servizi pubblici e di interesse pubblico o generale, ad eccezione dei parcheggi, ai sensi dell'art. 46, c.1, lettera a) della l.r. 12/2005 ed in base a quanto previsto dall'art. 38 delle presenti N.T.A.

**Criteri di intervento:**

Opere di urbanizzazione primaria a carico dei lottizzanti da realizzarsi a scomputo parziale o totale degli oneri di urbanizzazione primaria.

Si prevede di dover realizzare almeno:

- reti tecnologiche;
- viabilità pedonale e carraia;
- parcheggi pubblici, almeno nella misura minima indicata nella tavola del Piano delle Regole.

**Norme particolari:**

- Tutti i progetti di intervento nell'ambito dovranno essere concordati con l'Amministrazione Comunale e saranno oggetto di convenzione urbanistica per assicurare un intervento razionale e compatibile con il contesto;
- Il progetto della sistemazione complessiva dell'ambito, ed in particolare la soluzione tipologia ed architettonica, nonché la relazione con il contesto morfologico ed ambientale, dovrà essere soggetto al parere obbligatorio e vincolante della commissione del paesaggio.

**5. Ambito c**

**Descrizione:**

Trattasi di ambito, già previsto dallo strumento previgente, posto in lato est del nucleo di antica formazione di Posico. L'ambito è posto a monte di una zona produttiva esistente con un andamento morfologico acclive ad eccezione della porzione posta più a monte. L'accesso avverrà dalla viabilità comunale che si dirama dalla strada provinciale.

**Indici urbanistici:**

- Superficie territoriale indicativa = 1.372,00 mq;

- **Ut** = 0,35 mq/mq
- **Rc** = 30%;
- **H max** = pari a 6,50 m;
- **Vp** = 40%

**Modalità di attuazione:**

Permesso di Costruire Convenzionato.

**Destinazioni d'uso:**

Come previsto dall'art. 54 "Ambiti residenziali consolidati".

**Dotazione minima di servizi pubblici e di interesse pubblico o generale:**

Come definiti dall'art. 38 delle presenti norme per le destinazioni d'uso previste; è ammessa la monetizzazione parziale della quota dovuta di servizi pubblici e di interesse pubblico o generale, ad eccezione dei parcheggi, ai sensi dell'art. 46, c.1, lettera a) della l.r. 12/2005 ed in base a quanto previsto dall'art. 38 delle presenti N.T.A.

**Criteri di intervento:**

Opere di urbanizzazione primaria a carico dei lottizzanti da realizzarsi a scomputo parziale o totale degli oneri di urbanizzazione primaria.

Si prevede di dover realizzare almeno:

- reti tecnologiche;
- viabilità pedonale e carraia con formazione di intersezione a rotatoria per migliorare la sicurezza del traffico in corrispondenza dell'incrocio tra due strade comunali;
- parcheggi pubblici.

**Norme particolari:**

- Tutti i progetti di intervento nell'ambito dovranno essere concordati con l'Amministrazione Comunale e saranno oggetto di convenzione urbanistica per assicurare un intervento razionale e compatibile con il contesto;
- L'intervento edificatorio dovrà limitarsi alla porzione dell'ambito posta più a monte in modo tale da lasciare un ampio margine di verde privato a formare un filtro di mitigazione con la sottostante zona produttiva;
- Il progetto della sistemazione complessiva dell'ambito, ed in particolare la soluzione tipologia ed architettonica, nonché la relazione con il contesto morfologico ed ambientale, dovrà essere soggetto al parere obbligatorio e vincolante della commissione del paesaggio.

**6. Ambito d**

**Descrizione:**

Trattasi di ambito, già previsto dallo strumento previgente, posto a sud ovest del nucleo di antica formazione di Olsano. L'ambito è posto a valle di un piccolo lotto consolidato a destinazione residenziale. L'ambito risulta interessato parzialmente da classe di fattibilità geologica elevata per una modesta porzione, posta in lato nord ovest, sulla quale non sarà possibile realizzare alcun tipo di costruzione. La potenzialità edificatoria dovrà essere concentrata nella porzione dell'ambito non interessato dalla classe di fattibilità limitante. L'accesso avverrà dalla viabilità comunale interna all'abitato di Olsano.

**Indici urbanistici:**

- Superficie territoriale indicativa = 1.404,00 mq;
- **Ut** = 0,35 mq/mq
- **Rc** = 30%;
- **H max** = pari a 6,50 m;
- **Vp** = 40%

**Modalità di attuazione:**

Permesso di Costruire Convenzionato.

**Destinazioni d'uso:**

Come previsto dall'art. 54 "Ambiti residenziali consolidati".

**Dotazione minima di servizi pubblici e di interesse pubblico o generale:**

Come definiti dall'art. 38 delle presenti norme per le destinazioni d'uso previste; è ammessa la

monetizzazione parziale della quota dovuta di servizi pubblici e di interesse pubblico o generale, ad eccezione dei parcheggi, ai sensi dell'art. 46, c.1, lettera a) della l.r. 12/2005 ed in base a quanto previsto dall'art. 38 delle presenti N.T.A.

**Criteri di intervento:**

Opere di urbanizzazione primaria a carico dei lottizzanti da realizzarsi a scomputo parziale o totale degli oneri di urbanizzazione primaria.

Si prevede di dover realizzare almeno:

- reti tecnologiche;
- viabilità pedonale e carraia con sistemazione e razionalizzazione dell'accesso al lotto prestando particolare attenzione alla formazione di uno slargo in corrispondenza dell'incrocio esistente nella viabilità comunale.
- parcheggi pubblici da realizzare lungo la viabilità pubblica.

**Norme particolari:**

- Tutti i progetti di intervento nell'ambito dovranno essere concordati con l'Amministrazione Comunale e saranno oggetto di convenzione urbanistica per assicurare un intervento razionale e compatibile con il contesto;
- Il progetto della sistemazione complessiva dell'ambito, ed in particolare la soluzione tipologia ed architettonica, nonché la relazione con il contesto morfologico ed ambientale, dovrà essere soggetto al parere obbligatorio e vincolante della commissione del paesaggio.

**7. Ambito e**

**Descrizione:**

Trattasi di ambito di modeste dimensioni, già previsto dallo strumento previgente, posto a sud est del nucleo di antica formazione di Olsano. L'ambito è posto a valle di un lotto consolidato a destinazione residenziale collocato tra la viabilità comunale e quella comunale. L'accesso avverrà dalla viabilità comunale interna all'abitato di Olsano.

**Indici urbanistici:**

- Superficie territoriale indicativa = 733,00 mq;
- **Ut** = 0,35 mq/mq
- **Rc** = 30%;
- **H max** = pari a 6,50 m;
- **Vp** = 40%

**Modalità di attuazione:**

Permesso di Costruire Convenzionato.

**Destinazioni d'uso:**

Come previsto dall'art. 54 "Ambiti residenziali consolidati".

**Dotazione minima di servizi pubblici e di interesse pubblico o generale:**

Come definiti dall'art. 38 delle presenti norme per le destinazioni d'uso previste; è ammessa la monetizzazione parziale della quota dovuta di servizi pubblici e di interesse pubblico o generale, ad eccezione dei parcheggi, ai sensi dell'art. 46, c.1, lettera a) della l.r. 12/2005 ed in base a quanto previsto dall'art. 38 delle presenti N.T.A.

**Criteri di intervento:**

Opere di urbanizzazione primaria a carico dei lottizzanti da realizzarsi a scomputo parziale o totale degli oneri di urbanizzazione primaria.

Si prevede di dover realizzare almeno:

- reti tecnologiche;
- viabilità pedonale e carraia con sistemazione e razionalizzazione dell'accesso al lotto prestando particolare attenzione alla formazione di uno slargo in corrispondenza dell'incrocio esistente nella viabilità comunale.
- parcheggi pubblici da realizzare lungo la viabilità pubblica.

**Norme particolari:**

- Tutti i progetti di intervento nell'ambito dovranno essere concordati con l'Amministrazione Comunale e saranno oggetto di convenzione urbanistica per assicurare un intervento razionale e

compatibile con il contesto;

- Il progetto della sistemazione complessiva dell'ambito, ed in particolare la soluzione tipologia ed architettonica, nonché la relazione con il contesto morfologico ed ambientale, dovrà essere soggetto al parere obbligatorio e vincolante della commissione del paesaggio.

#### 8. Ambito f

**Descrizione:**

Trattasi di Piano per l'Edilizia Economico Popolare già approvato e parzialmente realizzato.

**Indici urbanistici:**

- Superficie territoriale indicativa = 15.048,00 mq;
- Per i parametri urbanistico edilizi si rinvia ai contenuti specifici del PEEP approvato.

#### 9. Ambito g

**Descrizione:**

Trattasi di ambito di modeste dimensioni, non previsto dallo strumento previgente, interposto tra la zona residenziale consolidata di recente realizzazione e l'ambito f del PEEP parzialmente realizzato. L'accesso avverrà dalla viabilità comunale ed in particolare si diramerà da quella realizzata per l'accesso all'intervento di EEP comunale.

**Indici urbanistici:**

- Superficie territoriale indicativa = 1.230,00 mq;
- **Ut** = 0,35 mq/mq
- **Rc** = 30%;
- **H max** = pari a 6,50 m;
- **Vp** = 40%

**Modalità di attuazione:**

Permesso di Costruire Convenzionato.

**Destinazioni d'uso:**

Come previsto dall'art. 54 "Ambiti residenziali consolidati".

**Dotazione minima di servizi pubblici e di interesse pubblico o generale:**

Come definiti dall'art. 38 delle presenti norme per le destinazioni d'uso previste; è ammessa la monetizzazione parziale della quota dovuta di servizi pubblici e di interesse pubblico o generale, ad eccezione dei parcheggi, ai sensi dell'art. 46, c.1, lettera a) della l.r. 12/2005 ed in base a quanto previsto dall'art. 38 delle presenti N.T.A.

**Criteri di intervento:**

Opere di urbanizzazione primaria a carico dei lottizzanti da realizzarsi a scomputo parziale o totale degli oneri di urbanizzazione primaria.

Si prevede di dover realizzare almeno:

- reti tecnologiche;
- viabilità pedonale e carraia con prolungamento della strada realizzata per l'accesso al piano interrato del vigente PEEP;
- parcheggi pubblici da realizzare lungo la viabilità di nuova realizzazione in fregio al lotto.

**Norme particolari:**

- Tutti i progetti di intervento nell'ambito dovranno essere concordati con l'Amministrazione Comunale e saranno oggetto di convenzione urbanistica per assicurare un intervento razionale e compatibile con il contesto;
- Il progetto della sistemazione complessiva dell'ambito, ed in particolare la soluzione tipologia ed architettonica, nonché la relazione con il contesto morfologico ed ambientale, dovrà essere soggetto al parere obbligatorio e vincolante della commissione del paesaggio.

#### 10. Ambito h

**Descrizione:**

Trattasi di ambito di modeste dimensioni, già previsto dallo strumento previgente, interposto tra la vasta area destinata a servizi pubblico e di interesse pubblico situata attorno alla chiesa parrocchiale, la parte terminale del nucleo di antica formazione del capoluogo e la zona residenziale consolidata di recente realizzazione e l'ambito f del PEEP parzialmente realizzato. L'accesso avverrà dalla viabilità

comunale.

**Indici urbanistici:**

- Superficie territoriale indicativa = 1.341,00 mq;
- **Ut** = 0,35 mq/mq
- **Rc** = 30%;
- **H max** = pari a 6,50 m;
- **Vp** = 40%

**Modalità di attuazione:**

Permesso di Costruire Convenzionato.

**Destinazioni d'uso:**

Come previsto dall'art. 54 "Ambiti residenziali consolidati".

**Dotazione minima di servizi pubblici e di interesse pubblico o generale:**

Come definiti dall'art. 38 delle presenti norme per le destinazioni d'uso previste; è ammessa la monetizzazione parziale della quota dovuta di servizi pubblici e di interesse pubblico o generale, ad eccezione dei parcheggi, ai sensi dell'art. 46, c.1, lettera a) della l.r. 12/2005 ed in base a quanto previsto dall'art. 38 delle presenti N.T.A.

**Criteri di intervento:**

Opere di urbanizzazione primaria a carico dei lottizzanti da realizzarsi a scomputo parziale o totale degli oneri di urbanizzazione primaria.

Si prevede di dover realizzare almeno:

- reti tecnologiche;
- viabilità pedonale e carraia;
- parcheggi pubblici.

**Norme particolari:**

- Tutti i progetti di intervento nell'ambito dovranno essere concordati con l'Amministrazione Comunale e saranno oggetto di convenzione urbanistica per assicurare un intervento razionale e compatibile con il contesto;
- Il progetto della sistemazione complessiva dell'ambito, ed in particolare la soluzione tipologia ed architettonica, nonché la relazione con il contesto morfologico ed ambientale, dovrà essere soggetto al parere obbligatorio e vincolante della commissione del paesaggio.

**11. Ambito i**

**Descrizione:**

Trattasi di ambito di modeste dimensioni, già previsto dallo strumento previgente, interposto tra la zona residenziale consolidata di recente realizzazione posta a monte ed il nucleo di antica formazione del capoluogo situato a valle. L'ambito risulta situato a monte, in lato nord ovest, del nucleo antico di Mura. L'accesso avverrà dalla viabilità comunale.

**Indici urbanistici:**

- Superficie territoriale indicativa = 813,00 mq;
- **Ut** = 0,35 mq/mq
- **Rc** = 30%;
- **H max** = pari a 6,50 m;
- **Vp** = 40%

**Modalità di attuazione:**

Permesso di Costruire Convenzionato.

**Destinazioni d'uso:**

Come previsto dall'art. 54 "Ambiti residenziali consolidati".

**Dotazione minima di servizi pubblici e di interesse pubblico o generale:**

Come definiti dall'art. 38 delle presenti norme per le destinazioni d'uso previste; è ammessa la monetizzazione parziale della quota dovuta di servizi pubblici e di interesse pubblico o generale, ad eccezione dei parcheggi, ai sensi dell'art. 46, c.1, lettera a) della l.r. 12/2005 ed in base a quanto previsto dall'art. 38 delle presenti N.T.A.

**Criteri di intervento:**

Opere di urbanizzazione primaria a carico dei lottizzanti da realizzarsi a scomputo parziale o totale degli oneri di urbanizzazione primaria.

Si prevede di dover realizzare almeno:

- reti tecnologiche;
- viabilità pedonale e carraia con sistemazione ed adeguamento della strada posta in lato monte della proprietà coordinando l'intervento con la proprietà dell'ambito I;
- parcheggi pubblici.

**Norme particolari:**

- Tutti i progetti di intervento nell'ambito dovranno essere concordati con l'Amministrazione Comunale e saranno oggetto di convenzione urbanistica per assicurare un intervento razionale e compatibile con il contesto;
- Il progetto della sistemazione complessiva dell'ambito, ed in particolare la soluzione tipologia ed architettonica, nonché la relazione con il contesto morfologico ed ambientale, dovrà essere soggetto al parere obbligatorio e vincolante della commissione del paesaggio.

## 12. Ambito I

**Descrizione:**

Trattasi di ambito di modeste dimensioni, già previsto dallo strumento previgente, interposto tra la zona residenziale consolidata di recente realizzazione posta a monte ed il nucleo di antica formazione del capoluogo situato a valle. L'ambito risulta interessato parzialmente da classe di fattibilità geologica elevata per una porzione, posta in lato sud ovest, sulla quale non sarà possibile realizzare alcun tipo di costruzione. La potenzialità edificatoria dovrà essere concentrata nella porzione dell'ambito non interessato dalla classe di fattibilità limitante. L'ambito risulta situato a monte, in lato nord ovest, del nucleo antico di Mura. L'accesso avverrà dalla viabilità comunale.

**Indici urbanistici:**

- Superficie territoriale indicativa = 1.137,00 mq;
- **Ut** = 0,35 mq/mq
- **Rc** = 30%;
- **H max** = pari a 6,50 m;
- **Vp** = 40%

**Modalità di attuazione:**

Permesso di Costruire Convenzionato.

**Destinazioni d'uso:**

Come previsto dall'art. 54 "Ambiti residenziali consolidati".

**Dotazione minima di servizi pubblici e di interesse pubblico o generale:**

Come definiti dall'art. 38 delle presenti norme per le destinazioni d'uso previste; è ammessa la monetizzazione parziale della quota dovuta di servizi pubblici e di interesse pubblico o generale, ad eccezione dei parcheggi, ai sensi dell'art. 46, c.1, lettera a) della l.r. 12/2005 ed in base a quanto previsto dall'art. 38 delle presenti N.T.A.

**Criteri di intervento:**

Opere di urbanizzazione primaria a carico dei lottizzanti da realizzarsi a scomputo parziale o totale degli oneri di urbanizzazione primaria.

Si prevede di dover realizzare almeno:

- reti tecnologiche;
- viabilità pedonale e carraia con sistemazione ed adeguamento della strada posta in lato monte della proprietà coordinando l'intervento con la proprietà dell'ambito I;
- allargamento dell'incrocio tra le tre strade comunali poste a valle del vertice sud del lotto;
- parcheggi pubblici.

**Norme particolari:**

- Tutti i progetti di intervento nell'ambito dovranno essere concordati con l'Amministrazione Comunale e saranno oggetto di convenzione urbanistica per assicurare un intervento razionale e compatibile con il contesto;
- Il progetto della sistemazione complessiva dell'ambito, ed in particolare la soluzione tipologia ed

architettonica, nonché la relazione con il contesto morfologico ed ambientale, dovrà essere soggetto al parere obbligatorio e vincolante della commissione del paesaggio.

### 13. Ambito m

#### **Descrizione:**

Trattasi di ambito di modeste dimensioni, già previsto dallo strumento previgente, posto a nord del nucleo di antica formazione di Mura da cui è separato dalla viabilità comunale e da un ambito consolidato contornato da un ampio polmone di verde privato. L'accesso avverrà dalla viabilità comunale passando necessariamente per l'ambito storico.

#### **Indici urbanistici:**

- Superficie territoriale indicativa = 1.159,00 mq;
- **Ut** = 0,35 mq/mq
- **Rc** = 30%;
- **H max** = pari a 6,50 m;
- **Vp** = 40%

#### **Modalità di attuazione:**

Permesso di Costruire Convenzionato.

#### **Destinazioni d'uso:**

Come previsto dall'art. 54 "Ambiti residenziali consolidati".

#### **Dotazione minima di servizi pubblici e di interesse pubblico o generale:**

Come definiti dall'art. 38 delle presenti norme per le destinazioni d'uso previste; è ammessa la monetizzazione parziale della quota dovuta di servizi pubblici e di interesse pubblico o generale, ad eccezione dei parcheggi, ai sensi dell'art. 46, c.1, lettera a) della l.r. 12/2005 ed in base a quanto previsto dall'art. 38 delle presenti N.T.A.

#### **Criteri di intervento:**

Opere di urbanizzazione primaria a carico dei lottizzanti da realizzarsi a scomputo parziale o totale degli oneri di urbanizzazione primaria.

Si prevede di dover realizzare almeno:

- reti tecnologiche;
- viabilità pedonale e carraia;
- parcheggi pubblici.

#### **Norme particolari:**

- Tutti i progetti di intervento nell'ambito dovranno essere concordati con l'Amministrazione Comunale e saranno oggetto di convenzione urbanistica per assicurare un intervento razionale e compatibile con il contesto;
- Il progetto della sistemazione complessiva dell'ambito, ed in particolare la soluzione tipologia ed architettonica, nonché la relazione con il contesto morfologico ed ambientale, dovrà essere soggetto al parere obbligatorio e vincolante della commissione del paesaggio.

### 14. Ambito n

#### **Descrizione:**

Trattasi di ambito, già previsto edificabile dallo strumento previgente, posto a nord del nucleo di antica formazione di Mura in prossimità della attuale zona produttiva. Lo strumento previgente prevedeva una destinazione dell'area di tipo produttivo che non viene riconfermata in considerazione della contiguità con ambiti residenziali consolidati o di previsione posti a monte dell'ambito. L'ambito risulta interessato parzialmente da classe di fattibilità geologica elevata per una porzione, posta in lato sud, sulla quale non sarà possibile realizzare alcun tipo di costruzione. La potenzialità edificatoria dovrà essere concentrata nella porzione dell'ambito non interessata dalla classe di fattibilità limitante. L'accesso avverrà dalla viabilità comunale per Pertica Alta e necessità di un intervento di urbanizzazione radicale.

#### **Indici urbanistici:**

- Superficie territoriale indicativa = 7.047,00 mq;
- **Ut** = 0,35 mq/mq
- **Rc** = 30%;

- **H max** = pari a 6,50 m;
- **Vp** = 40%

**Modalità di attuazione:**

Piano attuativo

**Destinazioni d'uso:**

Come previsto dall'art. 54 "Ambiti residenziali consolidati".

**Dotazione minima di servizi pubblici e di interesse pubblico o generale:**

Come definiti dall'art. 38 delle presenti norme per le destinazioni d'uso previste; è ammessa la monetizzazione parziale della quota dovuta di servizi pubblici e di interesse pubblico o generale, ad eccezione dei parcheggi, ai sensi dell'art. 46, c.1, lettera a) della l.r. 12/2005 ed in base a quanto previsto dall'art. 38 delle presenti N.T.A.

**Criteri di intervento:**

Opere di urbanizzazione primaria a carico dei lottizzanti da realizzarsi a scomuto parziale o totale degli oneri di urbanizzazione primaria.

Si prevede di dover realizzare almeno:

- reti tecnologiche;
- viabilità pedonale e carraia ponendo particolare attenzione alla messa in sicurezza dell'accesso dalla viabilità provinciale alla lottizzazione;
- parcheggi pubblici.

**Norme particolari:**

- Tutti i progetti di intervento nell'ambito dovranno essere concordati con l'Amministrazione Comunale e saranno oggetto di convenzione urbanistica per assicurare un intervento razionale e compatibile con il contesto;
- Il progetto della sistemazione complessiva dell'ambito, ed in particolare la soluzione tipologia ed architettonica, la relazione con il contesto morfologico ed ambientale nonché le opere infrastrutturali e urbanizzative, dovrà essere soggetto al parere obbligatorio e vincolante della commissione del paesaggio;
- Si prevede di lasciare una significativa porzione di area posta a nord est della proprietà come zona a verde privato per la formazione di un filtro di mitigazione tra la zona produttiva di espansione e l'ambito di intervento;
- Si dovrà porre particolare attenzione alle classi di fattibilità geologica alte che interessano l'ambito e ne comporteranno una forte limitazione.

**15. Ambito o**

**Descrizione:**

Trattasi di ambito, già previsto dallo strumento previgente, posto a nord del nucleo di antica formazione di Mura in prossimità della attuale zona produttiva. L'ambito è collocato a monte della strada comunale per Pertica Alta e risulta situato in prossimità di zone residenziali consolidate o di previsione poste a fianco ed a valle dell'ambito. L'accesso avverrà dalla viabilità comunale.

**Indici urbanistici:**

- Superficie territoriale indicativa = 2.339,00 mq;
- **Ut** = 0,35 mq/mq
- **Rc** = 30%;
- **H max** = pari a 6,50 m;
- **Vp** = 40%

**Modalità di attuazione:**

Permesso di Costruire Convenzionato.

**Destinazioni d'uso:**

Come previsto dall'art. 54 "Ambiti residenziali consolidati".

**Dotazione minima di servizi pubblici e di interesse pubblico o generale:**

Come definiti dall'art. 38 delle presenti norme per le destinazioni d'uso previste; è ammessa la monetizzazione parziale della quota dovuta di servizi pubblici e di interesse pubblico o generale, ad eccezione dei parcheggi, ai sensi dell'art. 46, c.1, lettera a) della l.r. 12/2005 ed in base a quanto

previsto dall'art. 38 delle presenti N.T.A.

**Criteri di intervento:**

Opere di urbanizzazione primaria a carico dei lottizzanti da realizzarsi a scomputo parziale o totale degli oneri di urbanizzazione primaria.

Si prevede di dover realizzare almeno:

- reti tecnologiche;
- viabilità pedonale e carraia con previsione di arretramento rispetto alla viabilità provinciale;
- parcheggi pubblici in fregio alla viabilità provinciale.

**Norme particolari:**

- Tutti i progetti di intervento nell'ambito dovranno essere concordati con l'Amministrazione Comunale e saranno oggetto di convenzione urbanistica per assicurare un intervento razionale e compatibile con il contesto;
- Il progetto della sistemazione complessiva dell'ambito, ed in particolare la soluzione tipologia ed architettonica, nonché la relazione con il contesto morfologico ed ambientale dovrà essere soggetto al parere obbligatorio e vincolante della commissione del paesaggio.

**16. Ambito p**

**Descrizione:**

Trattasi di ambito di modeste dimensioni, non previsto dallo strumento previgente, posto a sud del nucleo di antica formazione di Veriano, in prossimità di due piccole zone residenziali consolidate. All'interno dell'ambito risulta presente un edificio che dovrà essere tenuto in considerazione nel calcolo delle potenzialità edificatorie dello stesso. L'accesso avverrà dalla viabilità comunale transitando dal nucleo storico della frazione.

**Indici urbanistici:**

- Superficie territoriale indicativa = 748,00 mq;
- **Ut** = 0,35 mq/mq
- **Rc** = 30%;
- **H max** = pari a 6,50 m;
- **Vp** = 40%

**Modalità di attuazione:**

Permesso di Costruire Convenzionato.

**Destinazioni d'uso:**

Come previsto dall'art. 54 "Ambiti residenziali consolidati".

**Dotazione minima di servizi pubblici e di interesse pubblico o generale:**

Come definiti dall'art. 38 delle presenti norme per le destinazioni d'uso previste; è ammessa la monetizzazione parziale della quota dovuta di servizi pubblici e di interesse pubblico o generale, ad eccezione dei parcheggi, ai sensi dell'art. 46, c.1, lettera a) della l.r. 12/2005 ed in base a quanto previsto dall'art. 38 delle presenti N.T.A.

**Criteri di intervento:**

Opere di urbanizzazione primaria a carico dei lottizzanti da realizzarsi a scomputo parziale o totale degli oneri di urbanizzazione primaria.

Si prevede di dover realizzare almeno:

- reti tecnologiche;
- viabilità pedonale e carraia;
- parcheggi pubblici.

**Norme particolari:**

- Tutti i progetti di intervento nell'ambito dovranno essere concordati con l'Amministrazione Comunale e saranno oggetto di convenzione urbanistica per assicurare un intervento razionale e compatibile con il contesto;
- Il progetto della sistemazione complessiva dell'ambito, ed in particolare la soluzione tipologia ed architettonica, nonché la relazione con il contesto morfologico ed ambientale dovrà essere soggetto al parere obbligatorio e vincolante della commissione del paesaggio.

**17. Ambito q**

**Descrizione:**

Trattasi di ambito di modeste dimensioni, già previsto dallo strumento previgente, posto a est di un ambito residenziale consolidato a sua volta collocato nel margine nord est del nucleo di antica formazione di Mura. L'accesso avverrà dalla viabilità secondaria che si dirama dalla strada comunale per Pertica Alta immediatamente dopo il nucleo antico del capoluogo.

**Indici urbanistici:**

- Superficie territoriale indicativa = 1.953,00 mq;
- **Ut** = 0,35 mq/mq
- **Rc** = 30%;
- **H max** = pari a 6,50 m;
- **Vp** = 40%

**Modalità di attuazione:**

Permesso di Costruire Convenzionato.

**Destinazioni d'uso:**

Come previsto dall'art. 54 "Ambiti residenziali consolidati".

**Dotazione minima di servizi pubblici e di interesse pubblico o generale:**

Come definiti dall'art. 38 delle presenti norme per le destinazioni d'uso previste; è ammessa la monetizzazione parziale della quota dovuta di servizi pubblici e di interesse pubblico o generale, ad eccezione dei parcheggi, ai sensi dell'art. 46, c.1, lettera a) della l.r. 12/2005 ed in base a quanto previsto dall'art. 38 delle presenti N.T.A.

**Criteri di intervento:**

Opere di urbanizzazione primaria a carico dei lottizzanti da realizzarsi a scomputo parziale o totale degli oneri di urbanizzazione primaria.

Si prevede di dover realizzare almeno:

- reti tecnologiche;
- viabilità pedonale e carraia;
- parcheggi pubblici, almeno nella misura minima indicata nella tavola del Piano delle Regole.

**Norme particolari:**

- Tutti i progetti di intervento nell'ambito dovranno essere concordati con l'Amministrazione Comunale e saranno oggetto di convenzione urbanistica per assicurare un intervento razionale e compatibile con il contesto;
- Il progetto della sistemazione complessiva dell'ambito, ed in particolare la soluzione tipologia ed architettonica, nonché la relazione con il contesto morfologico ed ambientale dovrà essere soggetto al parere obbligatorio e vincolante della commissione del paesaggio.

**18. Ambito r**

**Descrizione:**

Trattasi di ambito, già previsto dallo strumento previgente, posto a sud del nucleo di antica formazione di Mura e ad est di una zona residenziale recentemente edificata. Il lotto è posto in fregio alla strada comunale che passando per Olsenago conduce a Piani di Mura e Casto. L'ambito risulta interessato, per la porzione posta più a sud, da una classe di fattibilità geologica elevata che non prevede possibilità di edificazione. La potenzialità edificatoria dovrà essere concentrata nella porzione dell'ambito non interessato dalla classe di fattibilità limitante. L'accesso avverrà dalla viabilità comunale.

**Indici urbanistici:**

- Superficie territoriale indicativa = 1.620,00 mq;
- **Ut** = 0,35 mq/mq
- **Rc** = 30%;
- **H max** = pari a 6,50 m;
- **Vp** = 40%

**Modalità di attuazione:**

Permesso di Costruire Convenzionato.

**Destinazioni d'uso:**

Come previsto dall'art. 54 "Ambiti residenziali consolidati".

**Dotazione minima di servizi pubblici e di interesse pubblico o generale:**

Come definiti dall'art. 38 delle presenti norme per le destinazioni d'uso previste; è ammessa la monetizzazione parziale della quota dovuta di servizi pubblici e di interesse pubblico o generale, ad eccezione dei parcheggi, ai sensi dell'art. 46, c.1, lettera a) della l.r. 12/2005 ed in base a quanto previsto dall'art. 38 delle presenti N.T.A.

**Criteri di intervento:**

Opere di urbanizzazione primaria a carico dei lottizzanti da realizzarsi a scomputo parziale o totale degli oneri di urbanizzazione primaria.

Si prevede di dover realizzare almeno:

- reti tecnologiche;
- viabilità pedonale e carraia;
- parcheggi pubblici, almeno nella misura minima indicata nella tavola del Piano delle Regole.

**Norme particolari:**

- Tutti i progetti di intervento nell'ambito dovranno essere concordati con l'Amministrazione Comunale e saranno oggetto di convenzione urbanistica per assicurare un intervento razionale e compatibile con il contesto;
- Il progetto della sistemazione complessiva dell'ambito, ed in particolare la soluzione tipologia ed architettonica, nonché la relazione con il contesto morfologico ed ambientale dovrà essere soggetto al parere obbligatorio e vincolante della commissione del paesaggio.

**19. Ambito s**

**Descrizione:**

Trattasi di ambito, già previsto dallo strumento previgente, posto a sud est di un ambito residenziale consolidato immediatamente a contatto con il nucleo di antica formazione di Mura. L'accesso avverrà dalla viabilità comunale attraversando il nucleo storico del capoluogo.

**Indici urbanistici:**

- Superficie territoriale indicativa = 1.396,00 mq;
- **Ut** = 0,35 mq/mq
- **Rc** = 30%;
- **H max** = pari a 6,50 m;
- **Vp** = 40%

**Modalità di attuazione:**

Permesso di Costruire Convenzionato.

**Destinazioni d'uso:**

Come previsto dall'art. 54 "Ambiti residenziali consolidati".

**Dotazione minima di servizi pubblici e di interesse pubblico o generale:**

Come definiti dall'art. 38 delle presenti norme per le destinazioni d'uso previste; è ammessa la monetizzazione parziale della quota dovuta di servizi pubblici e di interesse pubblico o generale, ad eccezione dei parcheggi, ai sensi dell'art. 46, c.1, lettera a) della l.r. 12/2005 ed in base a quanto previsto dall'art. 38 delle presenti N.T.A.

**Criteri di intervento:**

Opere di urbanizzazione primaria a carico dei lottizzanti da realizzarsi a scomputo parziale o totale degli oneri di urbanizzazione primaria.

Si prevede di dover realizzare almeno:

- reti tecnologiche;
- viabilità pedonale e carraia con ampliamento della strada esistente per il tratto lambito dall'ambito;
- parcheggi pubblici, almeno nella misura minima indicata nella tavola del Piano delle Regole.

**Norme particolari:**

- Tutti i progetti di intervento nell'ambito dovranno essere concordati con l'Amministrazione Comunale e saranno oggetto di convenzione urbanistica per assicurare un intervento razionale e compatibile con il contesto;

- Il progetto della sistemazione complessiva dell'ambito, ed in particolare la soluzione tipologia ed architettonica, nonché la relazione con il contesto morfologico ed ambientale dovrà essere soggetto al parere obbligatorio e vincolante della commissione del paesaggio.

## 20. Ambito t

### **Descrizione:**

Trattasi di ambito, già previsto dallo strumento previgente, posto a ovest e a sud di zone residenziali consolidate. L'insieme di queste zone residenziali è posto a sud del nucleo di antica formazione della frazione di Olsenago. L'accesso avverrà dalla viabilità comunale attraversando il nucleo storico della frazione.

### **Indici urbanistici:**

- Superficie territoriale indicativa = 1.288,00 mq;
- **Ut** = 0,35 mq/mq
- **Rc** = 30%;
- **H max** = pari a 6,50 m;
- **Vp** = 40%

### **Modalità di attuazione:**

Permesso di Costruire Convenzionato.

### **Destinazioni d'uso:**

Come previsto dall'art. 54 "Ambiti residenziali consolidati".

### **Dotazione minima di servizi pubblici e di interesse pubblico o generale:**

Come definiti dall'art. 38 delle presenti norme per le destinazioni d'uso previste; è ammessa la monetizzazione parziale della quota dovuta di servizi pubblici e di interesse pubblico o generale, ad eccezione dei parcheggi, ai sensi dell'art. 46, c.1, lettera a) della l.r. 12/2005 ed in base a quanto previsto dall'art. 38 delle presenti N.T.A.

### **Criteri di intervento:**

Opere di urbanizzazione primaria a carico dei lottizzanti da realizzarsi a scomputo parziale o totale degli oneri di urbanizzazione primaria.

Si prevede di dover realizzare almeno:

- reti tecnologiche;
- viabilità pedonale e carraia;
- parcheggi pubblici.

### **Norme particolari:**

- Tutti i progetti di intervento nell'ambito dovranno essere concordati con l'Amministrazione Comunale e saranno oggetto di convenzione urbanistica per assicurare un intervento razionale e compatibile con il contesto;
- Il progetto della sistemazione complessiva dell'ambito, ed in particolare la soluzione tipologia ed architettonica, nonché la relazione con il contesto morfologico ed ambientale dovrà essere soggetto al parere obbligatorio e vincolante della commissione del paesaggio.

## **Articolo 59 - Ambiti produttivi consolidati**

1. Gli ambiti produttivi consolidati comprendono il tessuto urbanizzato prevalentemente produttivo ed artigianale sorto negli ultimi decenni. La struttura esistente è formata da edifici, privi di valore storico-ambientale e sviluppati, in parte e solo negli ultimi anni, con una pianificazione urbanistica attuativa.
2. Sono ambiti destinati prevalentemente alla produzione, con attività artigianali ed industriali di cui si prevede il completamento edificatorio e l'adeguamento degli edifici per il miglioramento di funzionalità e compatibilità ambientale delle attività stesse.
3. **Destinazioni d'uso ammesse:** la destinazione principale ammessa è la funzione produttiva così come disciplinata dal precedente art. 16. Sono ammesse, salvo normative specifiche per i singoli comparti, nella misura massima del 40% della s.l.p., anche le seguenti attività compatibili con la destinazione principale:
  - attività commerciali (esercizi di vicinato, media struttura di vendita alimentare e non alimentare, commercio all'ingrosso);

- esercizi che vendono oggetti ingombranti e a consegna differita (autosaloni, esposizioni merceologiche, ecc...) ai sensi della Dgr n. 7/15701 del 18,12,2003 e dell'art. 38 reg. reg. 21.7.2000 n.3;
- distributori di carburante;
- attività direzionali;
- impianti tecnologici;
- trasporto conto terzi;
- residenza di servizio;
- pubblici esercizi.

Sono escluse:

- le attività agricole;
- le attività turistico-ricettive;
- le residenze diverse da quelle stabilite dal presente articolo;
- le attività terziarie e commerciali diverse da quelle stabilite dal presente articolo;
- le strutture di servizio e per il tempo libero diverse da quelle stabilite dal presente articolo.

#### 4. **Attività di lavorazione ammesse ed escluse**

- Le attività di nuovo insediamento dovranno rispettare la normativa vigente riguardo le emissioni in atmosfera all'atto del nuovo insediamento.
- Le attività esistenti alla data di adozione del presente P.G.T. potranno essere mantenute con l'obbligo di ridurre e/o uniformare alla normativa vigente le emissioni in atmosfera, lo scarico in pubblica fognatura e lo smaltimento dei rifiuti.

#### 5. Nel caso di intervento tramite piano attuativo o permesso di costruire convenzionato, così come previsto al precedente art. 48, **la dotazione minima di aree per servizi pubblici**, di interesse pubblico e generale per gli interventi, ai sensi dell'art. 38 delle NTA, è così determinata:

- attività produttive: 10% della s.l.p., di cui il 75% a parcheggio;
- esercizi di vicinato dettaglio: 100% della s.l.p., di cui la metà a parcheggio;
- commercio all'ingrosso: 100% della s.l.p., di cui la metà a parcheggio;
- media struttura di vendita al dettaglio: 100% della s.l.p., di cui la metà a parcheggio;
- grande struttura di vendita al dettaglio: 200% della s.l.p., di cui almeno la metà a parcheggio.

Tali dotazioni sono da considerarsi aggiuntive a quanto previsto dalla vigente normativa in materia di parcheggi pertinenziali (legge 122/89), dal capo II del Titolo IIV della L.R.12/05 e dall'art. 20 delle presenti norme.

#### 6. Il Comune ha facoltà di chiedere la monetizzazione, ai sensi dell'art. 46 c.1 lettera a) della l.r. 12/2005, qualora non ritenga congruo e funzionale il reperimento in sito delle aree per servizi pubblici previste previste dai precedenti commi. La monetizzazione non è ammessa ove esplicitamente previsto e relativamente alla dotazione minima a parcheggio di cui al precedente comma 5.

#### 7. Nel rispetto di quanto indicato al precedente art. 20, le quantità a **parcheggi pertinenziali privati** richieste per le singole attività, in aggiunta alla dotazione minima di aree per servizi pubblici, di interesse pubblico e generale, sono:

- esercizi di vicinato: 30% della s.l.p.
- commercio all'ingrosso: 30% della s.l.p.
- attività produttive: 30% della s.l.p.
- media struttura di vendita: 100% della s.l.p. di cui almeno la metà aperta al pubblico
- grande struttura di vendita: 100% della s.l.p. interamente aperti al pubblico

#### 8. **Norme generali per gli ambiti produttivi consolidati:**

- **Df:** pari ad H e mai inferiore a 10 m; è fatto salvo quanto previsto dall'art. 9 del D.M 1444/68. Ove non espressamente vietato, è sempre consentita l'edificazione in aderenza. Il distacco previsto dalle norme non si applica nel caso in cui entrambe le pareti fronteggianti siano cieche o siano munite unicamente di luci; in tal caso si dovrà, comunque, mantenere una distanza minima di m 3,00. Le costruzioni accessorie quali autorimesse, lavanderia, piccoli ripostigli, serre o simili devono rispettare la distanza minima di 5,00 m dalle costruzioni non accessorie di altra proprietà e possono essere posizionate sul confine di proprietà previo nulla osta del confinante.

- **Dc**: 5 m e pari, almeno, alla metà dell'altezza dell'edificio. E' consentita la possibilità di costruire in aderenza; nel caso di costruzioni a confine o a distanza inferiore a quella prevista dalle presenti norme dovrà essere soddisfatto il distacco minimo richiesto tra gli edifici e registrato e trascritto apposito accordo tra privati confinanti, da allegare alla richiesta del titolo abilitativo edilizio. E' sempre consentita la possibilità di costruire in aderenza nel caso di costruzioni a cortina continua. Non sono considerati nella determinazione dei distacchi dai confini le cabine elettriche esistenti e tutti i locali totalmente interrati.
- **Ds**:
  1. 5,00 m per strade di larghezza inferiore a 7 m;
  2. 7,50 m per strade di larghezza compresa fra 7 m e 15 m;
  3. 10,00 m per strade di larghezza superiore a 15 mÈ fatto salvo il rispetto di tutte le distanze previste dal Codice della Strada.
- **Rc** = 50% della superficie fondiaria.
- **H<sub>max</sub>** = 6,00 m misurati all'imposta della via di corsa del carroponte o, in assenza, all'imposta dell'orditura di sostegno della copertura; esclusi i volumi o spazi di natura tecnologica che non potranno avere un'altezza superiore ai m 3.00.
- **Vp** = 30%.
- La ristrutturazione degli edifici delle singole unità produttive esistenti è ammessa purché venga garantita la percentuale del lotto a verde richiesta ( $V_p=20\%$ ) e a parcheggi pertinenziali.
- Il completamento di nuove aree produttive e l'ampliamento delle aree esistenti deve essere accompagnato da indicazioni relative alla dotazione tecnologica e ambientale prevista, agli elementi di rischio potenziale indotto, alle misure di mitigazione dell'impatto previsto. In base all'impatto ambientale presunto è necessario prevedere, oltre ai sistemi di abbattimento degli inquinanti, barriere verdi antiacustiche e verde di compensazione.
- E' consentita la realizzazione di strutture multipiano, nel rispetto dei limiti di altezza.
- Qualsiasi permesso potrà essere rilasciato condizionatamente all'esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria degli impianti di depurazione delle acque di rifiuto e delle emissioni atmosferiche, secondo gli standard di accettabilità previsti da disposizioni statali o regionali, o al pagamento del relativo contributo.
- Gli edifici residenziali presenti negli ambiti produttivi consolidati, non pertinenziali alle attività produttive insediate, ovvero costruiti anteriormente alla previsione urbanistica di destinazione d'uso produttiva, potranno effettuare interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria nonché restauro e risanamento conservativo. E' ammessa, una sola volta, la possibilità di applicazione di un incremento una tantum della slp esistente per adeguamento igienico-funzionale pari al 10%; tale possibilità non potrà essere concessa qualora si sia ricorsi ad analogo beneficio con il precedente PRG.

#### **Articolo 60 - Ambiti produttivi soggetti a normativa specifica**

1. Tutti gli ambiti identificati negli elaborati grafici del PdR con contorno e contraddistinti da lettere minuscole sono sottoposti a normativa specifica e si attuano, esclusivamente, con piano attuativo convenzionato o permesso di costruire convenzionato secondo le prescrizioni contenute nel singolo comparto. In assenza di detti strumenti, per eventuali edifici esistenti, sono consentite esclusivamente opere di ordinaria e straordinaria manutenzione, restauro e risanamento conservativo così come definiti al precedente art. 8.
2. **Ambito u**

##### **Descrizione:**

Si tratta di un ambito, già previsto dallo strumento previgente come produttivo, posto a completamento di una zona produttiva consolidata. L'ambito è posto ad est della zona consolidata con acclività significativa. Dal punto di vista geologica l'ambito è gravato da una classe di fattibilità elevata che interessa la porzione posta più a nord. L'accesso potrà avvenire dalla viabilità comunale di collegamento con Pertica Alta interessando necessariamente la zona consolidata.

##### **Indici urbanistici:**

- Superficie territoriale indicativa: 5.895,00 mq
- **Rc** = 50% della superficie fondiaria.
- **Hmax** = 6,00 m misurati all'imposta della via di corsa del carroponete o, in assenza, all'imposta dell'orditura di sostegno della copertura; esclusi i volumi o spazi di natura tecnologica che non potranno avere un'altezza superiore ai m 3.00.
- **Vp** = 30%.

**Modalità di attuazione:**

Piano Attuativo.

**Destinazioni d'uso:**

Come previsto dall'art. 59 "Ambiti produttivi consolidati".

**Dotazione minima di servizi pubblici e di interesse pubblico o generale:**

Come definiti dall'art. 38 delle presenti norme per le destinazioni d'uso previste; è ammessa la monetizzazione parziale della quota dovuta di servizi pubblici e di interesse pubblico o generale, ad eccezione dei parcheggi, ai sensi dell'art. 46, c.1, lettera a) della l.r. 12/2005 ed in base a quanto previsto dall'art. 38 delle presenti N.T.A.

**Criteri di intervento:**

Opere di urbanizzazione primaria a carico dei lottizzanti da realizzarsi a scomuto parziale o totale degli oneri di urbanizzazione primaria.

Si prevede di dover realizzare almeno:

- reti tecnologiche;
- viabilità pedonale e carraia;
- parcheggi pubblici.

**Norme particolari:**

- Tutti i progetti di intervento nell'ambito dovranno essere concordati con l'Amministrazione Comunale e saranno oggetto di convenzione urbanistica per assicurare un intervento razionale e compatibile con il contesto;
- Il progetto della sistemazione complessiva dell'ambito, ed in particolare la soluzione tipologia ed architettonica, nonché la relazione con il contesto morfologico ed ambientale dovrà essere soggetto al parere obbligatorio e vincolante della commissione del paesaggio.

**3. Ambito v**

**Descrizione:**

Si tratta di un ambito di non rilevanti dimensioni, posto a nord della attuale zona produttiva collocata tra la frazione di Posico e Olsano. L'ambito è stato circondato da zone di verde privato al fine di obbligare ad un mantenimento a verde tutto attorno alla nuova zona produttiva al fine di creare una cortina alberata che funga da filtro e mitigazione visiva. L'ambito è posto a sud della zona residenziale consolidata di Olsano e a nord est di quella consolidata produttiva e presenta una discreta acclività. Dal punto di vista geologica l'ambito non è gravato da classi di fattibilità elevata e dunque non presenta limitazioni particolari. L'accesso potrà avvenire dalla viabilità comunale a servizio della esistente zona produttiva e che in futuro potrà servire il Piano per gli Insediamenti Produttivi, previsto dal comune immediatamente a sud est.

**Indici urbanistici:**

- Superficie territoriale indicativa: 2.877,00 mq
- **Rc** = 50% della superficie fondiaria.
- **Hmax** = 6,00 m misurati all'imposta della via di corsa del carroponete o, in assenza, all'imposta dell'orditura di sostegno della copertura; esclusi i volumi o spazi di natura tecnologica che non potranno avere un'altezza superiore ai m 3.00.
- **Vp** = 30%.

**Modalità di attuazione:**

Piano Attuativo.

**Destinazioni d'uso:**

Come previsto dall'art. 59 "Ambiti produttivi consolidati".

**Dotazione minima di servizi pubblici e di interesse pubblico o generale:**

Come definiti dall'art. 38 delle presenti norme per le destinazioni d'uso previste; è ammessa la monetizzazione parziale della quota dovuta di servizi pubblici e di interesse pubblico o generale, ad eccezione dei parcheggi, ai sensi dell'art. 46, c.1, lettera a) della l.r. 12/2005 ed in base a quanto previsto dall'art. 38 delle presenti N.T.A.

**Criteri di intervento:**

Opere di urbanizzazione primaria a carico dei lottizzanti da realizzarsi a scomputo parziale o totale degli oneri di urbanizzazione primaria.

Si prevede di dover realizzare almeno:

- reti tecnologiche;
- viabilità pedonale e carraia;
- parcheggi pubblici

**Norme particolari:**

- Tutti i progetti di intervento nell'ambito dovranno essere concordati con l'Amministrazione Comunale e saranno oggetto di convenzione urbanistica per assicurare un intervento razionale e compatibile con il contesto;
- Il progetto della sistemazione complessiva dell'ambito, ed in particolare la soluzione tipologia ed architettonica, nonché la relazione con il contesto morfologico ed ambientale dovrà essere soggetto al parere obbligatorio e vincolante della commissione del paesaggio.

**Articolo 61 - Distributori di carburante e relative stazioni di servizio**

1. Sono possibili esclusivamente all'interno degli ambiti produttivi e, indipendentemente dalla destinazione urbanistica esclusa quella residenziale, nelle fasce di rispetto stradale relative alla viabilità principale. In ogni caso le aree destinate alla realizzazione di distributori di carburante e stazioni di servizio, dovranno garantire una dimensione adeguata ed una collocazione tale da non recare pregiudizio alla sicurezza della circolazione veicolare e pedonale.
2. Non sono ammessi nuovi impianti su suolo pubblico (compresi i marciapiedi e i percorsi pedonali), né su aree private di pertinenza di edifici esistenti incluse in ambiti residenziali consolidati, in Ambiti di Trasformazione previsti dal Documento di Piano o in aree per servizi pubblici e di interesse pubblico previste dal Piano dei Servizi.
3. I nuovi impianti, con relativi manufatti accessori, sono ammissibili nei limiti degli indici seguenti:
  - **U<sub>f</sub>** = 0,25 mq/mq;
  - **H<sub>max</sub>** = ml. 5,00 (escluse le pensiline);
  - **R<sub>c</sub>** = 10%, escluse pensiline;
  - **D<sub>s</sub>** = minimo ml. 10.
4. È fatta salva l'osservanza delle norme del Ministero dell'Interno sulla sicurezza degli impianti di distribuzione di carburante e relative norme sulle distanze rispetto ad altre attività presenti.
5. Gli impianti di autolavaggio sono consentiti se possono essere installati ad una distanza di almeno 10 ml. dalle strade e dagli edifici non pertinenti alle stazioni di servizio. Tali impianti devono essere schermati da filari piantumati o da verde di mitigazione verso la strada. E' fatto obbligo di una adeguata piantumazione di alberi autoctoni ad alto fusto lungo i lati perimetrali dell'area non a confine con la strada.

**Articolo 62 - Ambiti turistico-ricettivi consolidati**

1. Gli ambiti turistico-ricettivi consolidati comprendono il tessuto urbanizzato a destinazione turistico-ricettiva ed alberghiera.
2. **Destinazioni d'uso ammesse:** la destinazione principale ammessa è la funzione turistico-ricettiva così come disciplinata dal precedente art. 16. Sono ammesse, nella misura massima del 50% della s.l.p, anche le seguenti attività compatibili con la destinazione principale:
  - attività commerciali (esercizi di vicinato, media struttura di vendita alimentare e non alimentare);
  - artigianato di servizio;
  - campeggi;
  - attività direzionali (uffici privati, studi professionali, agenzie bancarie, centri di ricerca, terziario

diffuso);

- strutture per il tempo libero e locali per il pubblico spettacolo, ad eccezione di locali notturni e discoteche.

Sono escluse le attività agricole, la residenza, le attività produttive, le attività terziarie e commerciali diverse da quelle stabilite dal presente articolo.

3. Nel caso di intervento tramite piano attuativo o permesso di costruire convenzionato, così come previsto al precedente art. 48, **la dotazione minima di aree per servizi pubblici**, di interesse pubblico e generale per gli interventi, ai sensi dell'art. 38 delle presenti norme, è così determinata:

- attività direzionali e turistico-ricettive: 100% della s.l.p., di cui la metà a parcheggio;
- esercizi di vicinato dettaglio: 100% della s.l.p., di cui la metà a parcheggio;
- media struttura di vendita al dettaglio: 100% della s.l.p., di cui la metà a parcheggio;
- media struttura di vendita al dettaglio alimentare con superficie di vendita maggiore di 600 mq: 150% della s.l.p., con almeno il 100% della s.l.p. a parcheggio;
- strutture per il tempo libero (attrezzature sportive private e locali per il pubblico spettacolo): 100% della s.l.p., con almeno il 75% della s.l.p. a parcheggio.

Tali dotazioni sono da considerarsi aggiuntive a quanto previsto dalla vigente normativa in materia di parcheggi pertinenziale (legge 122/89), dal capo II del Titolo IIV della L.R.12/05 e dall'art. 20 delle presenti norme.

4. Il Comune ha facoltà di chiedere la monetizzazione, ai sensi dell'art. 46 c.1 lettera a) della l.r. 12/2005, qualora non ritenga congruo e funzionale il reperimento in sito delle aree per servizi pubblici previste dalle precedenti commi. La monetizzazione non è ammessa ove esplicitamente previsto e relativamente alla dotazione minima a parcheggio di cui al precedente comma 4.

5. Nel rispetto di quanto indicato al precedente art. 18, le quantità a **parcheggio pertinenziale privato** richieste per le singole attività, in aggiunta alla dotazione minima di aree per servizi pubblici, di interesse pubblico e generale, sono:

- |                                                                                                                                       |                                                            |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------|
| - attività direzionali e ricettive, servizi con s.l.p. superiore a 400 mq:                                                            | 100% della s.l.p.                                          |
| - artigianato di servizio, botteghe artigiane, attività turistico-ricettive sino a 250 mq. di s.l.p., uffici sino a mq. 250 di s.l.p. | 30% della s.l.p.                                           |
| - esercizi di vicinato:                                                                                                               | 30% della s.l.p.                                           |
| - servizi con s.l.p. inferiore a 400 mq:                                                                                              | 30% della s.l.p.                                           |
| - media struttura di vendita:                                                                                                         | 100% della s.l.p. di cui almeno la metà aperta al pubblico |

6. **Norme generali per gli ambiti turistico-ricettivi consolidati:**

- **Df:** pari ad H e mai inferiore a 10 ml.; è fatto salvo quanto previsto dall'art. 9 del D.M. 1444/68. Ove non espressamente vietato, è sempre consentita l'edificazione in aderenza, nel qual caso il nuovo edificio o il sopralzo potrà superare di un piano l'edificio contiguo. Il distacco previsto dalle norme non si applica nel caso in cui entrambe le pareti fronteggianti siano cieche o siano munite unicamente di luci; in tal caso si dovrà, comunque, mantenere una distanza minima di ml. 3,00. Le costruzioni accessorie quali autorimesse, lavanderia, piccoli ripostigli, serre o simili devono rispettare la distanza minima di 5,00 ml. dalle costruzioni non accessorie di altra proprietà e possono essere posizionate sul confine di proprietà previo nulla osta del confinante.

- **Dc:** 5 ml. e pari, almeno, alla metà dell'altezza dell'edificio. E' consentita la possibilità di costruire in aderenza; nel caso di costruzioni a confine o a distanza inferiore a quella prevista dalle presenti norme dovrà essere soddisfatto il distacco minimo richiesto tra gli edifici e registrato e trascritto apposito accordo tra privati confinanti, da allegare alla richiesta del titolo abilitativo edilizio. E' sempre consentita la possibilità di costruire in aderenza nel caso di costruzioni a cortina continua.

Non sono considerati nella determinazione dei distacchi dai confini le cabine elettriche esistenti e tutti i locali totalmente interrati.

- **Ds:**
  - o 5,00 m per strade di larghezza inferiore a 7 m;
  - o 7,50 m per strade di larghezza compresa fra 7 m e 15 m;

- o 10,00 m per strade di larghezza superiore a 15 m.

È fatto salvo il rispetto di tutte le distanze previste dal Codice della Strada.

**7. Norme edilizie e parametri urbanistici:**

1. **U<sub>f</sub>** = 0,35 mq/mq;
2. **R<sub>c</sub>** = 35%;
3. **H<sub>max</sub>** = pari a 7,00 ml;
4. **V<sub>p</sub>** = 20%

**Articolo 63 - Ambiti agricoli**

1. Il P.G.T. identifica con tali ambiti le aree in cui è ammessa la destinazione agricola, ai sensi del Titolo III della LR 12/2005 e s.mei. Gli ambiti sono suddivisi, in relazione alle caratteristiche ambientali e paesaggistiche e alle attività assentite, nei seguenti sottoambiti:
  - ambiti agro-silvo-pastorali: boschi;
  - ambiti agro-silvo-pastorali: prati e pascoli;
  - ambiti agro-silvo-pastorali: malghe ed alpeggi;
  - ambiti rurali di tutela dell'abitato;
  - ambiti ad elevata tutela.
2. In tali ambiti è consentita solo la realizzazione di opere in funzione della conduzione dei fondi, ovvero destinate alla residenza dell'imprenditore agricolo e dei dipendenti dell'azienda oppure ad attrezzature ed infrastrutture produttive quali stalle, silos, magazzini locali per la lavorazione, conservazione e vendita dei prodotti dell'azienda agricola. La realizzazione di edifici o manufatti per la lavorazione dei prodotti agricoli è sempre subordinata alla realizzazione di appositi impianti di depurazione delle acque e dei reflui organici, preferibilmente mediante tecniche di tipo biologico ed agronomico, atte a garantire i limiti di accettabilità per le acque di scarico di cui alla vigente normativa in materia. E' vietata, in tutti gli ambiti in cui è ammessa la destinazione agricola, la realizzazione di recinzioni permanenti, salvo quelle realizzate con vegetazione autoctona e quelle di tipo stagionale: ove le recinzioni fossero indispensabili per gli animali, dovranno essere poste in modo da non creare ostacolo al passaggio della fauna selvatica e alla fruibilità dei percorsi di interesse collettivo e non potranno comunque essere in muratura e superare l'altezza di mt. 1.20.
3. Interventi di trasformazione relativi ad opere pubbliche, servizi tecnologici speciali, condutture e servizi a rete anche interrati, attrezzature ed infrastrutture di interesse generale non previste dal P.G.T., sono ammessi, senza preventiva approvazione di variante al P.G.T., solo per dimostrate ed accertate necessità di interesse pubblico, comunale o sovracomunale.
4. Agli ambiti individuati dal presente articolo e dai successivi artt. 64, 65, 66 e 67, il P.G.T. affida anche funzioni di salvaguardia e di valorizzazione dell'ambiente, del paesaggio agrario e del sistema idrogeologico.
5. Ogni intervento edilizio e/o di trasformazione del territorio all'interno degli ambiti agricoli, ad esclusione degli interventi di cui ai commi 5, 6 e 7 dell'articolo 8 delle presenti norme, è sottoposto al parere obbligatorio della Commissione per il Paesaggio.
6. Per ogni proprietà esistente alla data di adozione del P.G.T., all'interno degli ambiti agro-silvo-pastorali: boschi e prati-pascoli di cui ai successivi artt. 64 e 65, con superficie complessiva non inferiore ai 5.000 mq, sono ammesse, per una sola volta e per tutta la validità del Piano delle Regole anche ai proprietari non in possesso dei requisiti di cui all'art. 60 della l.r. 12/2005 e s.m.ei., piccole costruzioni ad uso deposito attrezzi e per la manutenzione del bosco e/o del prato-pascolo con cubatura massima di 50 mc ed altezza utile interna non superiore a m 2,5. L'autorizzazione per la realizzazione di tali manufatti è sottoposta al parere obbligatorio e vincolante della Commissione per il Paesaggio che dovrà valutare le caratteristiche del manufatto da assentire la sua ubicazione all'interno del lotto di proprietà.

**Articolo 64 - Ambiti agro-silvo-pastorali: boschi**

1. Il Piano delle Regole classifica negli ambiti agro-silvo-pastorali: boschi le aree coperte da bosco ceduo e di alto fusto, cui viene riconosciuta un'alta valenza paesistica, ambientale e per la tutela del suolo.
2. In ragione della particolare valenza ambientale della zona, l'edificabilità, riservata esclusivamente alle

attrezzature e infrastrutture necessarie alle attività agro-silvo-pastorali e alla residenza del conduttore del fondo, è consentita esclusivamente ai soli soggetti di cui all'articolo 60 della legge regionale 11 marzo 2005 n. 12 e successive modificazioni ed integrazioni. La nuova edificazione finalizzata alla residenza del conduttore del fondo è ammessa esclusivamente se verrà dimostrata l'impossibilità di recupero a tale funzione di manufatti esistenti: tale nuova struttura dovrà essere annessa alla struttura agricola produttiva.

3. **Norme edilizie e parametri urbanistici** per la residenza dell'imprenditore agricolo:
  - $I_f = 0,0033$  mq/mq con un massimo di 100 mq di s.l.p. per azienda;
  - $H_{max}$  = pari a 6,00 m
4. **Norme edilizie e parametri urbanistici** per attrezzature ed infrastrutture agricole:
  - $R_c = 0,2$  % con un massimo di 150 mq di s.l.p. per azienda;
  - $H_{max}$  = pari a 5,00 m
5. Per gli edifici a destinazione agricola esistenti saranno possibili interventi di manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione ed ampliamento una tantum, pari al 30% della SIp esistente fuori terra previa presentazione di un progetto di riassetto ambientale che riguardi l'intera proprietà e fatto salvo il parere positivo della Commissione del Paesaggio.

#### **Articolo 65 - Ambiti agro-silvo-pastorali: prati e pascoli**

1. Il Piano delle Regole classifica negli ambiti agro-silvo-pastorali: prati e pascoli le aree scoperte non interessate da vegetazione di alto fusto cui viene riconosciuta un'alta valenza paesistica, ambientale e per la tutela del suolo. Obiettivo principale del PGT per tali aree è la loro salvaguardia come elemento connotante il paesaggio tipico dell'antropizzazione delle aree montane.
2. In detta zona gli elementi tipici dell'antropizzazione colturale sono soggetti a vincolo di conservazione: eventuali interventi di ripristino e/o integrazione dei muri di sostegno potranno essere attuati esclusivamente con murature realizzate o rivestite in pietrame locale.
6. Tali aree, alle quali viene riconosciuta un'alta valenza naturale, percettiva e paesistica, vengono destinate alla conservazione della natura e del paesaggio antropizzato. L'edificabilità, riservata esclusivamente alle attrezzature e infrastrutture necessarie alle attività agricole e alla residenza del conduttore del fondo, è consentita esclusivamente ai soli soggetti di cui all'articolo 60 della legge regionale 11 marzo 2005 n. 12 e successive modificazioni ed integrazioni. La nuova edificazione finalizzata alla residenza del conduttore del fondo è ammessa esclusivamente se verrà dimostrata l'impossibilità di recupero a tale funzione di manufatti esistenti: tale nuova struttura dovrà essere annessa alla struttura agricola produttiva.
3. **Norme edilizie e parametri urbanistici** per la residenza dell'imprenditore agricolo:
  - $I_f = 0,0033$  mq/mq con un massimo di 100 mq di s.l.p. per azienda;
  - $H_{max}$  = pari a 6,00 m
4. **Norme edilizie e parametri urbanistici** per attrezzature ed infrastrutture agricole:
  - $R_c = 2$  % con un massimo di 200 mq di s.l.p. per azienda;
  - $H_{max}$  = pari a 5,00 m
5. Per gli edifici a destinazione agricola esistenti saranno possibili interventi di manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione ed ampliamento una tantum, pari al 30% della SIp esistente fuori terra previa presentazione di un progetto di riassetto ambientale che riguardi l'intera proprietà e fatto salvo il parere positivo della Commissione del Paesaggio.

#### **Articolo 66 - Ambiti rurali di tutela dell'abitato**

1. Il Piano delle Regole classifica negli ambiti rurali di tutela dell'abitato le aree scoperte prossime alle zone edificate cui viene riconosciuto un elevato valore paesistico e percettivo, la cui salvaguardia diviene fondamentale nella conservazione del corretto rapporto tra le aree edificate e le aree agricole non edificate.
2. In detta zona i muri di sostegno tradizionali realizzati in pietrame a secco sono soggetti a vincolo di conservazione: eventuali interventi di ripristino e/o integrazione dei muri di sostegno potranno essere attuati esclusivamente con murature realizzate o rivestite in pietrame locale.

3. Tali aree, alle quali viene riconosciuta un'alta valenza naturale, percettiva e paesistica, vengono destinate alla conservazione della natura e del paesaggio antropizzato. L'edificabilità, riservata esclusivamente alle attrezzature e infrastrutture necessarie alle attività agricole e alla residenza del conduttore del fondo, è consentita esclusivamente ai soli soggetti di cui all'articolo 60 della legge regionale 11 marzo 2005 n. 12 e successive modificazioni ed integrazioni. La nuova edificazione finalizzata alla residenza del conduttore del fondo è ammessa esclusivamente se verrà dimostrata l'impossibilità di recupero a tale funzione di manufatti esistenti: tale nuova struttura dovrà essere annessa alla struttura agricola produttiva.
4. **Norme edilizie e parametri urbanistici** per la residenza dell'imprenditore agricolo:
  - $U_f = 0,01$  mq/mq con un massimo di 100 mq di s.l.p. per azienda;
  - $H_{max}$  = pari a 6,00 m
5. **Norme edilizie e parametri urbanistici** per attrezzature ed infrastrutture agricole:
  - $R_c = 5\%$  con un massimo di 200 mq di s.l.p. per azienda;
  - $H_{max}$  = pari a 5,00 m
  - Nel caso di attività di carattere floro-vivaistico, il  $R_c$  è elevato al 20%
6. Per gli edifici a destinazione agricola esistenti saranno possibili interventi di manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione ed ampliamento una tantum, pari al 30% della SIp esistente fuori terra previa presentazione di un progetto di riassetto ambientale che riguardi l'intera proprietà e fatto salvo il parere positivo della commissione del paesaggio.

#### **Articolo 67 - Ambiti ad elevata tutela**

1. Tali ambiti sono stati individuati nel territorio comunale per evidenziare dei compendi di particolare bellezza ambientale e paesaggistica che possono essere ammirati da alcuni punti panoramici preferenziali ed anche dalle principali percorrenze viabilistiche e sentieristiche.
2. Tali ambiti presentano al proprio interno una o più emergenze architettoniche, culturali, ambientali, paesaggistiche e/o storiche.
  1. Tali ambiti sono soggetti al vincolo di inedificabilità assoluta sia soprassuolo che in sottosuolo e alla conservazione dello stato dei luoghi.
  2. Sono ammessi esclusivamente le manutenzioni ed il restauro e risanamento conservativo degli edifici esistenti. Potranno essere realizzati inoltre nuovi impianti arborei, interventi di riqualificazione ambientale e di valorizzazione degli elementi emergenti, pavimentazioni e arredo urbano di pregio, ecc... Inoltre viene consentita l'attività agricola con esclusione espressa di qualunque intervento edificatorio correlato.
  3. Tutti gli interventi possibili dovranno comunque essere sottoposti a valutazione specifica e vincolante da parte della Commissione per il Paesaggio.

#### **Articolo 68 - Edifici esistenti in zona agricola non adibiti ad uso agricolo**

1. La presente norma è riferita agli edifici esistenti non adibiti all'uso agricolo, nelle singole zone in cui è ammessa la destinazione agricola dal Piano delle Regole: ambiti agro-silvo-pastorali: boschi, ambiti agro-silvo-pastorali: prati e pascoli, ambiti agro-silvo-pastorali: malghe ed alpeggi, ambiti rurali di tutela dell'abitato. La dismissione dall'uso agricolo, ove non comprovabile con atti documentali, può essere dimostrata con autocertificazione. La dichiarazione mendace od incompleta comporterà la decadenza di ogni titolo abilitativo rilasciato e la richiesta di risarcimento da parte della pubblica amministrazione per l'attività edilizia svolta.
2. Possono essere oggetto della presente disciplina solamente i fabbricati legalmente edificati, assenti o regolarmente accatastati con superficie utile superiore ai 30 mq. I manufatti con superficie utile inferiore a 30 mq potranno essere oggetto di accorpamento all'edificio principale.
3. Sono invece esclusi dalla presente normativa gli edifici posti in zona inaccessibile o per i quali il recupero per le destinazioni ammesse comporti la realizzazione di nuovi tratti viari superiori ai 500 metri.

4. Destinazioni d'uso ammesse: agricola, residenza agricola, casa di vacanza (residenza temporanea), servizi pubblici e di interesse pubblico o generale, attrezzature per la ricettività e l'ospitalità lungo sentieri montani o percorsi di valore paesaggistico.
5. E' ammesso l'ampliamento una tantum degli edifici esistenti secondo i seguenti parametri urbanistici:
  - edifici con s.l.p. superiore a 30 mq fino a 60 mq = ampliamento 30%;
  - edifici con s.l.p. superiore a 60 mq fino a 100 mq = ampliamento 20%;
  - edifici con s.l.p. superiore a 100 mq ed inferiore a 150 mq = ampliamento 10%;
  - edifici con s.l.p. superiore a 150 mq = ampliamento 0%;
6. Modalità di attuazione: permesso di costruire convenzionato. La convenzione, o l'atto d'obbligo, devono contenere le modalità di realizzazione, sistemazione e futura manutenzione della viabilità d'accesso, dello smaltimento dei rifiuti, dell'approvvigionamento idrico e degli scarichi dei liquami reflui che di norma saranno a carico dei proprietari. Il progetto dovrà garantire idonee soluzioni per il riscaldamento, la produzione dell'energia elettrica necessaria alla nuova destinazione ed impegni per lo sgombero della neve sulla viabilità d'accesso.
7. Gli interventi edilizi ammissibili, che dovranno garantire soluzioni architettoniche ed uso dei materiali consoni alle caratteristiche dei luoghi e conformi alle tradizioni costruttive locali, sono demandati al giudizio del competente ufficio comunale ed alla Commissione del Paesaggio, il cui parere è vincolante per il rilascio dei titoli abilitativi.

#### **Articolo 69 - Ruderi**

1. In tutti gli ambiti agro-silvo-pastorali e nell'ambito rurale di tutela dell'abitato i fabbricati rurali ridotti a rudere potranno essere recuperati nel rispetto delle seguenti prescrizioni:
  - l'edificio dovrà essere accatastato alla data di approvazione del P.G.T.;
  - l'edificio dovrà risultare regolarmente autorizzato in base alla normativa vigente al momento della sua realizzazione;
  - dovrà essere chiaramente leggibile in sito l'ingombro planimetrico del fabbricato;
  - la ricostruzione dovrà fare riferimento a documentazione iconografica;
  - in assenza di documentazione iconografica la ricostruzione dovrà avvenire in analogia alle tipologie rurali esistenti sul territorio.
2. In assenza di documentazione che comprovi con certezza l'altezza dell'edificio, lo stesso non potrà in ogni caso superare i due piani fuori terra ed una  $H_{max}$  pari a 6,00 m.
3. La ricostruzione potrà avvenire all'interno dell'ambito di proprietà, all'interno delle zone indicate al comma 1, fino ad una distanza massima di 100 m dai resti del rudere.

#### **Articolo 70 - Tutela del reticolo idrico**

1. I corsi d'acqua pubblici e/o di interesse pubblico esistente così come individuati dallo studio geologico e dagli elaborati di dettaglio del Reticolo Idrico Minore sono soggetti a salvaguardia: è vietata la loro alterazione e/o sostanziale modifica, il loro intubamento e/o copertura, l'impermeabilizzazione del fondo e delle rive, salvo limitati tratti e per comprovata necessità idraulica.

#### **Articolo 71 - Cave**

1. Tali ambiti individuano la cava, sita in località Pendolina, (Ambito Territoriale Estrattivo c04) così come delimitata dalla D.C.R. n. VIII/582 del 19 marzo 2008, pubblicato sul 1° supplemento straordinario del BURL n. 20 del giorno 13 maggio 2008, "Variazione e rettifica del vigente piano cave della provincia di Brescia relativo ai settori merceologici argilla, pietre ornamentali e calcari ai sensi della l.r. n. 14/1998".
2. L'esercizio delle attività estrattive di cava è regolato dalle singole convenzioni stipulate ai sensi della legge regionale n. 14/1998 e da quanto definito dal piano cave della provincia di Brescia approvato con D.C.R. n. VIII/582 del 19 marzo 2008.
3. Eventuali interventi successivi al momento della dismissione e/o del recupero della cava ATE c04, saranno subordinati ad indagini idrogeologiche di dettaglio che valutino la compatibilità dell'intervento proposto con le caratteristiche geologiche-geomorfologiche e idrogeologiche del sito. A causa della

visibilità del sito si dovranno attuare adeguati interventi di recupero ambientale e/o di mitigazione della percezione visiva dell'attività estrattiva. Sarà favorita, se compatibile, l'installazione di impianti energetici alimentati da fonti rinnovabili, anche realizzati e/o gestiti da privati, al fine del contenimento complessivo dei consumi energetici.

### **Articolo 72 – Comprensorio delle tre Corne**

1. Sulla base di un approccio pianificatorio di carattere comprensoriale, è stato possibile individuare un perimetro, condiviso a livello sovracomunale, delle aree a maggiore sensibilità paesaggistica, ambientale e culturale che risulta caratterizzato da notevoli potenzialità anche dal punto di vista turistico-ricettivo e conseguentemente socio-economico: il “*Comprensorio delle tre Corne*”. In considerazione della forte valenza collettiva e del prevalente carattere sovralocale della scelta effettuata, i comuni promotori dell'iniziativa intendono recepire tale comparto quale parte integrante del piano dei servizi che è stato redatto a livello comprensoriale.
2. Il comprensorio prevede, in questa prima fase, l'individuazione di alcune località e di alcuni varchi di accesso ritenuti strategici per una migliore promozione dello stesso. Tra questi vanno segnalati:
  - gli elementi a forte valenza turistica come ad esempio la Rocca d'Anfo ed il lago d'Idro;
  - i nuclei frazionali attualmente in fase di abbandono e sottoutilizzazione, citiamo ad esempio le frazioni di Alone, Presegno, Bisenzio, Avenone Spessio e Levrance vecchia;
  - gli spazi di interesse ambientale e paesistico facilmente raggiungibili dalle infrastrutture viarie principali; citiamo a titolo esemplificativo i Piani di Lò a Bione e la zona della valle del torrente Abbioccolo a Lavenone.

Tutte le località e gli elementi sopra descritti sono comunque contigui al fitto sistema delle percorrenze e della connettività che caratterizza il Comprensorio. In futuro gli stessi diventeranno fondamentali nodi di interscambio in un sistema più ampio in connessione, non solamente alle infrastrutture per la mobilità privata, ma anche al trasporto pubblico locale.

3. La condivisione del perimetro ha consentito di determinare un “comparto” a carattere comprensoriale, individuato nel PTCP della provincia di Brescia come *piano strategico di iniziativa locale* (“Valorizzazione del Comprensorio delle 3 Corne della Comunità Montana di Valle Sabbia” art. 13 delle NTA del PTCP): i comuni aderenti hanno espresso la precisa volontà di un possibile ulteriore ampliamento in relazione ad altre aggregazioni ed accordi con comuni confinanti sia all'interno della Comunità Montana di Valle Sabbia, ma anche con quelli che, pur appartenenti alla Comunità Montana di Valle Trompia, risultano contigui territorialmente.
4. Impegno comune sarà quello di promuovere, anche in collaborazione con gli enti di interesse sovra locale (Istituti di promozione turistica e socio economica, Comunità Montane, Provincia di Brescia, Regione Lombardia, ecc...), la promozione del comprensorio al fine di valorizzare e mettere a sistema i seguenti elementi principali:
  - le peculiarità culturali, di testimonianza storica, ambientali e paesistiche;
  - una ricettività diffusa, capillare ed improntata al concetto di “villeggiatura”, inteso come soggiorno in luogo “salubre”, di turismo a contatto con la natura, il paesaggio e la storia;
  - una importante e radicata tradizione gastronomica;
  - le produzioni tipiche e le piccole produzioni di nicchia (piccoli frutti, formaggio, insaccati, ecc...);
  - una pluralità di opportunità e modalità di fruizione del territorio.

Tale impegno di promozione territoriale dovrà attuarsi attraverso un progetto strategico comprensoriale all'interno del quale saranno dettagliate ed approfondite le scelte pianificatorie e progettuali necessarie per il raggiungimento degli obiettivi comuni. I contenuti di tale progetto, promosso dai singoli comuni aderenti, saranno coordinati direttamente dalla Comunità Montana della Valle Sabbia a seguito delle proposte delle singole amministrazioni.

5. Ciascun comune appartenente al “Comprensorio delle tre Corne” intende impegnarsi particolarmente con una pianificazione e progettazione degli interventi che tenga sempre in debita considerazione anche i territori comunali contermini ed il comprensorio in generale. La scelta di fondo, condivisa da tutte le realtà locali appartenenti al comprensorio o che vi aderiranno, è quella per la quale tutti gli interventi e le

proposte devono essere volte alla riqualificazione dell'intero comprensorio, poiché la valorizzazione delle peculiarità individuali non è e non sarà sufficiente ad ottenere adeguata attrattività e riconoscibilità, come invece è possibile mettendo a sistema e promuovendo le specificità di un territorio molto più vasto, ricco e variegato seppur unitariamente riconoscibile.

6. Particolare attenzione dovrà essere posta nella pianificazione e progettazione degli interventi sulle percorrenze e sulla connettività che sono elemento strategico di collegamento fra le diverse realtà territoriali e consentiranno una fruizione capillare e diffusa del comprensorio. A titolo puramente esemplificativo andrà posta particolare attenzione agli interventi su:
  - sentieri montani a fruizione principalmente pedonale o tipo “nordic walking”;
  - percorsi destinati alla mountain bike;
  - strade e percorsi di carattere storico e tematico
  - le ferrate e le arrampicate;
  - i percorsi culturali alla scoperta delle singolarità architettoniche (edifici del culto e della religiosità popolare, resti della tradizione produttiva e dell’archeologia industriale, piccole agglomerati urbani, quasi del tutto abbandonati e in buono stato di conservazione, ecc...);
  - le ippovie (percorsi a cavallo con la possibilità di sosta e pernottamento);
  - le onovie (percorsenze, particolarmente suggestive, in zone impervie e molto acclivi che potranno essere effettuate solamente con l’ausilio degli asini o dei muli per il trasporto dei bagagli o delle persone), ecc...
7. Il progetto comporta la ricerca collettiva di finanziamenti, per la realizzazione degli interventi più significativi anche se gli stessi non avranno una ricaduta diretta sul singolo territorio comunale. Si pensi ad esempio a progetti mirati alle zone più rilevanti del comprensorio, spesso caratterizzate da una sostanziale inaccessibilità, per le quali risulta indispensabile ipotizzare infrastrutture a basso impatto.
8. I comuni appartenenti al comprensorio intendono valorizzare le proprie dotazioni ricettive ed alberghiere mettendole a sistema e dunque promuovendone l’inserimento in un circuito di proposte turistiche gestito a livello sovracomunale e diffuso, grazie anche alla messa in rete dei dati e delle informazioni. I comuni promuoveranno la realizzazione di una campagna di immagine con la creazione di un logo del comprensorio, la formazione di un centro unico di prenotazione disponibile sia fisicamente in uno o più dei comuni appartenenti, sia soprattutto virtualmente tramite la rete internet. I comuni inoltre si impegnano a realizzare una programmazione comune di attività culturali, artistiche e ricreative all’interno della quale ciascuna peculiarità territoriale possa essere valorizzata al meglio e sfruttata sinergicamente nel migliore dei modi. Si dovranno evitare accuratamente inutili sovrapposizioni di iniziative e puntare invece a forme di collaborazione al fine di promuovere eventi che assumano un richiamo più vasto e generale.
9. Se alcune scelte puntuali possono non costituire impedimento allo sviluppo del comprensorio, quali le soluzioni diversificate a problematiche comuni, come ad esempio quello delle connessioni e del sistema della fruibilità territoriale, altre scelte possono divenire ostacolo oggettivo per il proseguimento del progetto comprensoriale. Per tali ragioni i comuni aderenti al progetto del “*Comprensorio delle tre Corne*” si impegnano a non modificare le scelte pianificatorie previste per il comprensorio se non attraverso forme coordinate di accordo, affinché ogni modifica o diversa previsione possa essere valutata all’interno di un orizzonte più ampio e non costituisca impedimento o ostacolo all’obiettivo strategico di valorizzazione generale da cui ciascuna realtà comunale potrà comunque trarre un significativo beneficio in termini di rilancio turistico e socio economico e di appartenenza.

### **Articolo 73 – Norme urbanistiche per gli insediamenti commerciali**

1. Gli esercizi commerciali al dettaglio sono così classificati ai sensi dell’articolo 4, comma 1 del D.lgs 114/98:
  - esercizio di vicinato: un esercizio avente superficie di vendita non superiore a 150 mq;
  - media struttura di vendita: un esercizio avente superficie di vendita compresa fra i 151 mq ed i 1.500 mq;
  - grande struttura di vendita: un esercizio avente superficie di vendita superiore a 1.500 mq;

- centro commerciale: una media o grande struttura di vendita nella quale più esercizi sono inseriti secondo le modalità previste dall'articolo 4 del D.Lgs 114/98;
  - autosaloni, mobilifici ed esposizioni merceologiche: gli esercizi che hanno ad oggetto la vendita di merci ingombranti, non immediatamente amovibili ed a consegna differita (mobilifici, concessionarie di autoveicoli, legnami, materiali edili e simili). La superficie di vendita di tali esercizi è computata nella misura di 1/10 della SIp quando questa non sia superiore a 1.500 mq e nella misura di 1/4 della SIp quando questa sia superiore a tali limiti.
2. La conclusione del procedimento di natura urbanistico/edilizia non può precedere le determinazioni sulle domande di cui all'articolo 8 e 9 del D.lgs 114/98. Per determinazioni sulle domande si intende il rilascio dell'autorizzazione o un parere di autorizzabilità da parte del responsabile del competente servizio. Tale procedura si applica anche in caso di Dichiarazione Inizio Attività (DIA): in tal caso la comunicazione di esercizio di vicinato o la domanda di autorizzazione dovrà essere accompagnata da relazione tecnica asseverata di cui all'articolo e della legge 662/96 o dell'articolo 24 della legge 47/85.
  3. Nei casi in cui è consentito e svolto l'esercizio congiunto dell'attività di vendita all'ingrosso e al dettaglio, senza separazione dei locali, la superficie di vendita è calcolata nella misura di 1/2 della slp complessiva utilizzata; pertanto si applica la dotazione minima di servizi pubblici e di interesse pubblico o generale, così come disciplinati nel Piano dei Servizi, differenziati in corrispondenza di tale ripartizione.
  4. In tutti i locali in cui alla data di adozione del presente PGT siano autorizzate medie strutture di vendita, è ammessa la prosecuzione dell'attività in essere ed il subingresso di terzi. La sostituzione con altre attività commerciali al dettaglio (senza subingresso) è consentita a condizione che si tratti del medesimo settore merceologico (alimentare – non alimentare). E' altresì ammesso l'ampliamento della superficie di vendita fino ai limiti della media struttura definiti per quello specifico ambito, previo adeguamento dei servizi pubblici.