



PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO

PIANO DELLE REGOLE

Gianni Desenzani - *Sindaco*
dott. Antonio Petrina - *Segretario comunale*
arch. Giovanni Cigognetti - *Progettista*

MODIFICA A SEGUITO DELLA RETTIFICA 1 - DELIBERA C.C. N..... DEL/...../.....

ing. Benedetta Belli, arch. Lucia Massioli, arch. Laura Pagani - *collaboratori*
ing. Erika Pattacini, geom. Oscar Pizzini - *collaboratori*
Livio Cassa - *grafica*

NORME DI ATTUAZIONE

data: dicembre 2009

aggiornamenti: gennaio 2014

<i>APPROVAZIONE:</i>	<i>Delibera consigliare</i>	<i>n.</i>	<i>65</i>	<i>del</i>	<i>03 dicembre 2009</i>
<i>VARIANTE:</i>	<i>Delibera consigliare</i>	<i>n.</i>	<i>21</i>	<i>del</i>	<i>18 maggio 2011</i>

Studio associato arch. Giovanni Cigognetti • arch. Michele Piccardi • ing. Clara Vitale • Lonato d/G (Bs)
località San Polo • tel. 030-9913807 • fax 030-99138682 • e-mail cipivi@libero.it

Tutti i diritti di riproduzione e rielaborazione sono riservati.

INDICE

PARTE I	5
DISPOSIZIONI GENERALI	5
TITOLO I - Disposizioni preliminari	7
art. 1 Ambito di applicazione del Piano delle Regole.....	7
art. 2 Finalità delle norme.....	7
art. 3 Deroghe	7
art. 4 Contrasti con altre disposizioni	7
art. 5 Modalità di interpretazione degli elaborati di piano	8
art. 6 Aree demaniali	8
TITOLO II - Norme procedurali	9
art. 7 Modalità di attuazione del Piano delle Regole.....	9
7.1 – Strumenti di programmazione integrata e negoziata.....	9
a - Programmi Integrati d'Intervento.....	9
b – Sportello Unico per le Attività Produttive.....	9
7.2 – Piani attuativi.....	10
7.3 – Titoli abilitativi per la realizzazione degli interventi edilizi.....	11
TITOLO III - Uso del territorio	12
art. 8 Tutela geologica, idrogeologica e sismica del territorio.....	12
art. 9 Tutela dei corpi idrici superficiali.....	12
art. 10 Tutela del paesaggio.....	12
art. 11 Tutela dei ritrovamenti archeologici	13
art. 12 Zonizzazione acustica del territorio	13
TITOLO IV - Indici e parametri edilizi	14
art. 13 Indici e parametri	14
13.1 Altezza dei fabbricati	14
13.2 - Superficie coperta (S.c.)	15
13.3 - Superficie lorda di pavimento (S.l.p.).....	15
13.4 – Volume.....	16
13.5 – Locale interrato.....	16
13.6 - Distanza dagli edifici	16
13.7 - Distanza dai confini	17
13.8 - Distanza dalle strade	17
13.9 - Superficie minima degli alloggi.....	18
13.10 - Densità fondiaria	18
13.11 - Rapporto di copertura	18
art. 14 Lotto edificabile	19
art. 15 Urbanizzazione	19
15.1 Urbanizzazione primaria	19
15.2 Urbanizzazione secondaria.....	20
a - <i>Residenza</i>	20
b – <i>Attività industriali e artigianali</i>	20
c – <i>Attività commerciali, direzionali, ricettive, di ristorazione e di ristoro, ludico... ricreative</i>	20
TITOLO V - Interventi edilizi	22
art. 16 Destinazione d'uso.....	22
3 - <i>attività industriali e artigianali</i> :	22
art. 17 Recupero del patrimonio edilizio esistente d'interesse storico	24
art. 18 Recupero abitativo dei sottotetti esistenti	24
art. 19 Parcheggi privati	26
art. 20 Attività commerciali	28
art. 21 Contenimento consumi energetici	30

art. 22	Impermeabilizzazione del suolo	30
art. 23	Tutela del verde e delle alberature esistenti.....	31
TITOLO VI - Sistema infrastrutturale e dei servizi		33
art. 24	Viabilità	33
10.1	Viabilità carraia.....	33
art. 25	Percorsi ciclo-pedonali.....	33
art. 26	Reti dei servizi tecnologici canalizzati	34
art. 27	Fasce e zone di rispetto.....	35
27.1	- fascia di rispetto stradale (vedi tavole 6).....	35
27.2	- zona di rispetto cimiteriale (vedi tavole 6).....	35
27.3	- zone di tutela e di rispetto delle risorse idriche (vedi tavole 6).....	35
27.4	- tutela dei fontanili (vedi tavole 6)	36
27.4	- ambito di rispetto dell'impianto di depurazione dei reflui fognari (vedi tavole 6).....	36
27.5	- fascia di rispetto e sicurezza degli impianti di metanodotto (vedi tavole 6).....	36
27.6	- zona di protezione dai campi elettrici, magnetici ed elettromagnetici (vedi tavole 6).....	37
27.7	- zone soggette a limitazioni per la sicurezza della navigazione aerea (vedi tavole 6).....	37
27.8	- distanze dagli allevamenti di animali (vedi tavole 6).....	37
art. 28	SP - Aree destinate ai servizi pubblici	38
PARTE II		39
AMBITI TERRITORIALI		39
TITOLO I - Suddivisione in zone territoriali		41
art. 29	Suddivisione in zone del territorio comunale.....	41
Zone del tessuto urbano consolidato, a uso	41	
prevalentemente residenziale	41	
Zone del tessuto urbano consolidato, a uso	41	
prevalentemente produttivo.....	41	
PE: Ambiti interessati da piani e programmi attuativi, in corso di esecuzione....	42	
(PA - PII - SUAP ecc...).....	42	
Zone della produzione agricola.....	42	
Zone agricole di prevalente interesse naturalistico e paesaggistico	42	
Zone del tessuto extraurbano	42	
art. 30	A1 – Tessuto urbano di interesse storico e architettonico:.....	43
centri storici	43	
art. 31	A2 – Tessuto urbano di interesse storico e paesaggistico:.....	47
aree di tutela dei centri storici	47	
art. 32	B1 – Edilizia residenziale consolidata	48
art. 33	B2 – Edilizia residenziale in ambiti di edificazione recente	51
art. 34	B3 – Edilizia residenziale di completamento del tessuto.....	53
urbanizzato.....	53	
art. 35	B4 – Edilizia residenziale consolidata a bassa densità	56
art. 36	B5 – Edilizia residenziale consolidata a bassa densità,	59
con criticità paesaggistica e/o geologica.....	59	
art. 37	B6 – Tessuto urbano a prevalenza di verde privato	62
art. 38	B7 – Parcheggi privati.....	64
art. 39	D1 – Attività industriali e artigianali esistenti, consolidate	65
art. 40	D2.1 – Attività produttive esistenti,	68
di cui è prescritta la riconversione.....	68	
art. 41	D2.2 – Attività produttive e commerciali esistenti,	72
di cui è consentita la riconversione	72	
art. 42	D3 – Attività commerciali e direzionali esistenti, consolidate	76

art. 43	D3.1 – attività commerciali esistenti, consolidate:	78
	distributori di carburanti	78
art. 44	D4 – Edilizia produttiva di completamento	79
	del tessuto urbanizzato	79
art. 45	D5 – Attività ricettive esistenti	81
art. 46	D6 – Attività ricreative esistenti	83
art. 47	PE – Ambiti interessati da piani e programmi attuativi,	85
	in corso di esecuzione	85
art. 48	E1 – Aree agricole produttive consolidate	86
art. 49	E2 – Aree agricole produttive per colture specializzate:	92
	florovivaismo	92
art. 50	E3 – Attività agricole esistenti	94
	in contrasto con il tessuto urbanizzato	94
art. 51	E4 – Colture agricole esistenti di tutela	95
	del tessuto urbanizzato	95
art. 52	E5 – Colture agricole esistenti	97
	d’interesse paesaggistico e naturalistico	97
art. 53	E6 – Aree boschive consolidate,	99
	di conservazione naturalistica e paesaggistica	99
art. 54	E7 – Aree di tutela delle sponde dei corpi idrici superficiali,	101
	di esclusivo interesse naturalistico	101
art. 55	E8 - Edifici a uso prevalentemente residenziale,	102
	in ambito agricolo	102
art. 56	E9 - Edifici a uso prevalentemente produttivo,	105
	in ambito agricolo	105
art. 57	E9.1 – Attività di recupero di rifiuti non pericolosi,	107
	in ambito agricolo	108
art. 58	E10 – Aree di recupero ambientale	109

PARTE I
DISPOSIZIONI GENERALI

TITOLO I - Disposizioni preliminari

art. 1

Ambito di applicazione del Piano delle Regole

Ai sensi dell'art. 10 della legge regionale 11 marzo 2005, n. 12, e successive modifiche e integrazioni, le prescrizioni del Piano delle Regole (di seguito P.d.R.; *n.d.r.*), contenute nelle tavole grafiche e nelle presenti norme di attuazione, si applicano su tutto il territorio comunale a qualsiasi intervento che comporti modificazione urbanistica o edilizia del suolo.

Negli ambiti del territorio comunale in cui è consentita l'attività edilizia, le prescrizioni di piano inerenti all'area interessata dall'intervento devono essere osservate sia nella redazione dei piani o programmi attuativi, di cui all'art. 7, sia di ogni altro strumento urbanistico esecutivo, sia di singoli progetti edilizi che prevedano la costruzione, ristrutturazione o modificazioni di qualsiasi genere di edifici o manufatti di natura edilizia, nonché l'esecuzione di opere d'urbanizzazione e/o di ogni altra modificazione del suolo.

In particolare nel caso di cambio di destinazione d'uso sono ammesse solo le destinazioni consentite nel relativo ambito territoriale.

Le opere d'ordinaria e straordinaria manutenzione, di cui all'art. 27 della L.r. n. 12/2005, sono sempre ammissibili, anche quando devono essere eseguite in edifici costruiti antecedentemente all'adozione del presente P.d.R. e in contrasto con le sue prescrizioni.

Per quanto non previsto dal P.d.R. deve essere rispettata la normativa nazionale e regionale vigente in materia.

L'entrata in vigore del P.d.R. comporta la conseguente decadenza del precedente strumento di pianificazione urbanistica.

art. 2

Finalità delle norme

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

art. 3

Deroghe

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

art. 4

Contrasti con altre disposizioni

Le presenti norme di attuazione integrano il Regolamento edilizio vigente e sostituiscono quanto in esso contenuto che sia in contrasto con le stesse.

Gli immobili che alla data di adozione del presente strumento urbanistico risultano in contrasto con le sue disposizioni potranno subire modificazioni al solo fine di adeguarvisi. Gli interventi edilizi previsti ai commi: a) manutenzione ordinaria, b) manutenzione straordinaria di cui all'art. 27 della L.r. n. 12/2005, sono comunque sempre consentiti.

art. 5 **Modalità di interpretazione degli elaborati di piano**

Nel caso di discordanza tra le norme di attuazione e gli elaborati grafici, le prime prevarranno sulle indicazioni desumibili dai secondi; tra queste prevarranno le indicazioni contenute negli elaborati grafici di maggiore dettaglio.

Nel caso di discordanza tra le norme di attuazione e le schede relative ai fabbricati storici, prevarranno le prescrizioni contenute in queste ultime.

Le misurazioni potranno essere desunte dagli elaborati grafici avvalendosi del rapporto di scala; le misurazioni eseguite in loco sono prevalenti.

art. 6 **Aree demaniali**

La trasformazione di aree di proprietà demaniale é concessa solo per la realizzazione di opere pubbliche, d'interesse pubblico o comunque soggette a uso pubblico; non é ammessa la trasformazione per opere d'interesse privato quand'anche, per errore degli elaborati grafici, tali aree abbiano detta destinazione, né é ammesso il trasferimento di diritti edificatori, eventualmente concessi, su aree di proprietà privata.

TITOLO II - Norme procedurali

art. 7

Modalità di attuazione del Piano delle Regole

Ai sensi della legge regionale 11 marzo 2005, n. 12, e successive modifiche e integrazioni, il P.d.R. si attua attraverso interventi urbanistici preventivi e attraverso interventi edilizi diretti, di iniziativa pubblica o privata.

Ogni intervento è attuato nel rispetto delle destinazioni d'uso e delle prescrizioni relative a ogni singolo ambito territoriale, indicato negli elaborati grafici di piano e nelle presenti norme, e con le seguenti modalità:

7.1 – Strumenti di programmazione integrata e negoziata

a - Programmi Integrati d'Intervento

Considerate le caratteristiche del tessuto urbano consolidato; la necessità per l'Ente comunale di perseguire la più efficace interazione degli interventi con il tessuto urbano e delle risorse pubbliche e private attivate; richiamate le previsioni del Titolo VI, Capo I della legge regionale 11 marzo 2005, n. 12, e successive modifiche e integrazioni; l'Ente comunale può individuare aree trasformate, anche non contigue tra loro, edificate, parzialmente edificate o da destinare a nuova edificazione di completamento del tessuto consolidato, comunque incluse nell'ambito definito nel Documento di Piano (vedi tavola 7) tessuto urbano trasformato, da assoggettare all'attuazione di Programmi Integrati d'Intervento (P.I.I.), volti a garantire una più efficace realizzazione delle infrastrutture e attrezzature pubbliche o di pubblico interesse previste nel Piano dei Servizi e una migliore integrazione degli interventi privati, con le finalità di equilibrata pianificazione perseguita dal Piano di Governo del Territorio.

La procedura per l'approvazione di detti programmi, può essere avviata, indifferentemente sia per iniziativa del soggetto privato che dell'Ente comunale.

I Programmi Integrati d'Intervento devono in ogni caso prevedere l'attivazione di una partecipazione compensativa al miglioramento dei servizi collettivi, rapportata alla quantità e qualità delle aree da trasformare o rapportata alla risoluzione di specifiche tematiche ambientali o di servizi pubblici. Detta partecipazione sarà determinata dall'Amministrazione comunale, avvalendosi degli indirizzi stabiliti per le azioni di trasformazione edilizia del suolo (ambiti di trasformazione) illustrati nel Documento di Piano.

b – Sportello Unico per le Attività Produttive

Ricordata la presenza nel tessuto urbano consolidato di ampie aree utilizzate dalle attività produttive; considerato che le stesse presentano finalità, caratteristiche e consistenza assai differenziata; vista inoltre la diffusione di aziende produttive anche in ambiti a uso prevalentemente residenziale e/o agricolo e richiamata l'esigenza di favorire la delocalizzazione delle attività ritenute ambientalmente incompatibili con il contesto; considerata la necessità per l'Ente comunale di perseguire la più efficace interazione degli interventi con il tessuto urbano e delle risorse pubbliche e private attivate, in particolare con l'ambiente costruito caratterizzato da differenziate destinazioni d'uso; richiamate le previsioni del Titolo VI, Capo II - art. 97 della legge regionale 11 marzo 2005, n. 12, e successive modifiche e integrazioni; a seguito della richiesta avanzata da soggetti privati e in attuazione della disciplina dettata dall'art. 5 del D.P.R. n. 447/1998, l'Ente comunale può individuare aree trasformate, anche non contigue tra loro, edificate, parzialmente edificate o da destinare a nuova edi-

ificazione di completamento del tessuto consolidato, nonché aree agricole, direttamente contigue all'ambito definito nel Documento di Piano (vedi tavola 7) tessuto urbano trasformato, di superficie non superiore a m² 2.500,00 e costituenti elemento di compattazione dell'edificato e/o di ricucitura delle sue frange marginali, comunque nel rispetto degli indirizzi contenuti nel Capo III° delle Norme Tecniche d'Attuazione del vigente Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale e dei suoi indirizzi di tutela del territorio compreso tra gli ambiti agricoli strategici, da assoggettare agli interventi presentati allo Sportello unico per le attività produttive (S.U.A.P.).

Detti interventi privati devono perseguire la migliore integrazione con le finalità di equilibrata pianificazione, stabilita dal Piano di Governo del Territorio, e garantire una più efficace realizzazione delle necessarie attrezzature e infrastrutture pubbliche o di pubblico interesse a servizio degli insediamenti e/o previste nel Piano dei Servizi.

Tali interventi privati devono in ogni caso prevedere l'attivazione di una partecipazione compensativa al miglioramento dei servizi collettivi, rapportata alla quantità e qualità delle aree da trasformare o rapportata alla risoluzione di specifiche tematiche ambientali o di servizi pubblici. Detta partecipazione sarà determinata dall'Amministrazione comunale, avvalendosi degli indirizzi stabiliti per le azioni di trasformazione edilizia del suolo (ambiti di trasformazione) illustrati nel Documento di Piano.

7.2 – Piani attuativi

Nelle aree del territorio comunale indicate, negli elaborati grafici del P.d.R. con apposito segno grafico, nelle norme di attuazione relative ai diversi ambiti e/o nelle schede, come soggette a piano attuativo unitario, preventivo alla realizzazione degli interventi edilizi, gli stessi si attuano esclusivamente attraverso tali strumenti.

L'assoggettamento delle aree alla formazione di un piano attuativo preventivo comporta l'obbligo della cessione gratuita all'Ente comunale di aree e di attrezzature pubbliche o di uso pubblico sulla base degli indirizzi stabiliti nel Documento di Piano, della quantità di aree e qualità dei servizi indicati, per ogni loro tipologia, nel Piano dei Servizi e comunque sempre nel rispetto delle quantità minime stabilite dalle presenti norme di attuazione o più specificatamente per i singoli comparti d'intervento.

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

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

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

I piani attuativi devono essere corredati dalla convenzione urbanistica di cui all'art. 46 della legge regionale 11 marzo 2005, n. 12, e successive modifiche e integrazioni e dalla documentazione tecnica necessaria; in particolare devono recepire le disposizioni preventivamente impartite dai diversi soggetti ge-

stori delle reti tecnologiche, in merito alle modalità d'allacciamento e realizzazione della rete locale di distribuzione.

Tali interventi privati possono prevedere l'attivazione di una partecipazione compensativa al miglioramento dei servizi collettivi, rapportata alla quantità e qualità dell'edificazione consentita o rapportata alla risoluzione di specifiche tematiche ambientali o di servizi pubblici. Detta partecipazione sarà determinata dall'Amministrazione comunale, avvalendosi degli indirizzi stabiliti per le azioni di trasformazione edilizia del suolo (ambiti di trasformazione) illustrati nel Documento di Piano.

7.3 – Titoli abilitativi per la realizzazione degli interventi edilizi

In tutte le zone omogenee, in assenza dell'obbligo della preventiva approvazione dei piani attuativi di cui al precedente comma 7.2, la realizzazione degli interventi edilizi, delle opere di urbanizzazione e di ogni altra modificazione del suolo può avvenire esclusivamente mediante il rilascio di permesso di costruire o ogni altra formale comunicazione o dichiarazione prevista in materia dalle vigenti disposizioni di legge, nel rispetto però sempre delle prescrizioni generali e particolari della zona omogenea.

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

Tutti gli interventi edilizi da eseguirsi in ambiti soggetti a vincolo paesaggistico o su immobili qualificati bene culturale ai sensi del Decreto Lgs. 22 gennaio 2004, n. 42 e successive modifiche e integrazioni, (vedi tavole n. 7) devono essere preventivamente autorizzati secondo le modalità previste dalle norme vigenti.

TITOLO III - Uso del territorio

art. 8 Tutela geologica, idrogeologica e sismica del territorio

Il rilascio di titoli abilitativi per interventi urbanistici e interventi edilizi diretti, di iniziativa pubblica o privata, è subordinato al rispetto delle prescrizioni contenute nel documento "*Componente geologica, idrogeologica, sismica - Piano di Governo del Territorio (P.G.T.) - Comune di Carpenedolo*", allegato al Documento di Piano.

Le disposizioni normative desumibili dagli elaborati grafici, in particolare dalle "*Tavole n. 9a e 9b Carta di fattibilità delle azioni di piano*" e "*Tavole n. 10a e 10b Carta di fattibilità delle azioni di piano – Centro edificato*" e contenute nella "*Relazione geologica generale*", in particolare al capitolo 10 "*Norme geologiche di piano*", allegati a detto studio, sono assunte come parte integrante del presente P.d.R..

art. 9 Tutela dei corpi idrici superficiali

Sui corsi d'acqua pubblici e loro pertinenze, di cui all'art. 1 della Legge 5 gennaio 1994, n. 36, sono vietate le attività indicate dall'art. 96 del R.D. 25 luglio 1904, n. 523.

Per tutti i corsi d'acqua, presenti sul territorio comunale ed esattamente individuati negli elaborati tecnici del documento "*Determinazione del reticolo idrico principale e minore e delle relative fasce di rispetto*", costituito da elaborati grafici: "*Allegato 1 - Reticolo idrico principale e minore*" e "*Allegato 2 - Fasce di rispetto*", in scala 1:5.000, relazione illustrativa e disposizioni normative, allegato al Documento di Piano; dovranno essere rispettate le disposizioni in materia di tutela dei corpi idrici e delle relative fasce di rispetto, contenute nell'elaborato "*Regolamento comunale di polizia idraulica*" del documento succitato.

Le aree comprese entro tali fasce conservano l'eventuale edificabilità prevista per i diversi ambiti territoriali, ma l'edificazione dovrà essere localizzata fuori dal confine della fascia.

Gli elaborati grafico e tecnico-normativo succitati sono assunti come parte integrante del P.d.R..

art. 10 Tutela del paesaggio

Il Piano del paesaggio, allegato al Documento di Piano, ha identificato i beni culturali e paesaggistici sottoposti a tutela in attuazione del Decreto Lgs. 22 gennaio 2004, n. 42 e successive modifiche e integrazioni (vedi tavola n. 7); ha identificato inoltre gli elementi naturali e antropici puntuali, lineari e areali, destinati alla conservazione e alla valorizzazione delle valenze paesistiche del territorio, e in particolare ha indicato gli indirizzi finalizzati al recupero delle caratteristiche ambientali originarie e, attraverso specifiche disposizioni normative, ha disciplinato gli interventi finalizzati alla conservazione dei caratteri identitari dei paesaggi locali e al miglioramento della qualità paesistica e architettonica degli interventi di trasformazione del territorio.

Gli indirizzi metodologici e le disposizioni normative contenute negli elaborati grafici, in particolare nella "*tavola n. 6 - Sintesi sensibilità paesaggistica*" e negli elaborati illustrativi degli indirizzi e delle disposizioni normative "*Indirizzi e norme*

di tutela e Manuale tipologico degli elementi edilizi tradizionali allegati a detto piano, sono assunti come parte integrante del presente P.d.R..

Il rilascio di titoli abilitativi per interventi urbanistici e interventi edilizi diretti, di iniziativa pubblica o privata, è subordinato al rispetto delle prescrizioni contenute in tali documenti.

art. 11

Tutela dei ritrovamenti archeologici

Le aree contraddistinte sull'allegato elaborato grafico (vedi tavola n. 7) con apposita simbologia, sono interessate da potenziali ritrovamenti archeologici, pertanto ogni intervento sul suolo che comporti arature, scavi o sbancamenti, per una profondità superiore a cm 30,00, finalizzati alla coltura agricola, all'edificazione, a opere infrastrutturali o a ogni altro uso e/o finalità, deve essere preventivamente segnalato alla competente Soprintendenza archeologica, alle cui prescrizioni ogni opera dovrà poi sottostare.

art. 12

Zonizzazione acustica del territorio

In materia di protezione acustica il P.d.R. assume le vigenti disposizioni, impartite dal D.P.C.M. 1 marzo 1991 "*Limiti massimi di esposizione al rumore negli ambienti abitativi e nell'ambiente esterno*" e successive modifiche e integrazioni, e dalla legge 26 ottobre 1995, n. 447 e successivi decreti attuativi.

Pertanto il rilascio di titoli abilitativi per interventi urbanistici e interventi edilizi diretti, di iniziativa pubblica o privata, è subordinato al rispetto delle prescrizioni contenute nel documento "*Classificazione acustica del territorio comunale*", allegato al Documento di Piano.

Le disposizioni normative desumibili dagli elaborati grafici e contenute nella "*Relazione Tecnica Integrata*", in particolare al capitolo 7 "*Norme di attuazione*", allegati a detto studio, sono assunte come parte integrante del P.d.R..

TITOLO IV - Indici e parametri edilizi

art. 13

Indici e parametri

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

13.1 Altezza dei fabbricati

L'altezza dei fabbricati é definita in via normale dalla distanza in linea retta verticale misurata a partire dal punto di spiccato più basso del suolo naturale di campagna o della strada, fino alla quota dell'intradosso dell'ultimo solaio orizzontale di copertura dei locali abitabili/agibili posti più in alto;

a - Per suolo naturale di campagna si intende un piano non alterato da alcun intervento di scavo o riporto.

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

Nel caso di suolo naturale o di strada non orizzontale, l'altezza, anche agli effetti del calcolo delle distanze e dei distacchi, é la media di quelle misurate agli estremi dei prospetti o delle singole porzioni di prospetto di altezze diverse. L'altezza massima a valle non potrà superare di un terzo l'altezza media calcolata in conformità al comma precedente.

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

Nel caso le falde del tetto siano impostate a più di cm 30,00 rispetto all'intradosso dell'ultimo solaio orizzontale, e/o abbiano pendenza superiore al 35%, o comunque i vani soprastanti raggiungano un'altezza interna massima superiore a m 2,30, e che pertanto il sottotetto risulti utilizzabile, l'altezza va riferita al punto medio delle falde stesse al loro intradosso tra l'imposta e il colmo.

Nel caso di edifici con tipologia produttiva l'altezza è misurata fino alla quota d'imposta della struttura di copertura o del "carro-ponte", ove specificatamente previsto da esigenze produttive.

Negli edifici si computano, ai fini dell'altezza, i parapetti e i coronamenti che superino m 2.00, misurati dall'intradosso del solaio orizzontale di copertura o della quota d'imposta della struttura di copertura o del "carro-ponte", ove specificatamente previsto da esigenze produttive.

c - Il superamento delle altezze massime consentite è ammissibile solo per la realizzazione di volumi tecnici di limitata entità, comunque fino a un massimo di m 3,00 o maggiori altezze rese obbligatorie da specifiche norme tecniche e a partire dall'intradosso dell'ultimo solaio orizzontale.

Detti volumi devono essere progettati in modo coerente con la concezione architettonica dell'intera costruzione.

d - Al fine di un omogeneo calcolo dell'altezza dei fabbricati, in ogni progetto edilizio dovrà essere fissata, sentito l'Ufficio tecnico comunale, un'unica quota di riferimento, determinata nella quota dell'area pubblica più prossima all'area d'intervento, indicata nelle tavole di rilievo aerofotogrammetrico.

13.2 - Superficie coperta (S.c.)

Per superficie coperta o copribile si intende la proiezione sul piano orizzontale del massimo ingombro della costruzione sovrastante il piano di campagna, con sola esclusione dei normali aggetti aperti con uno sporto massimo di m 1,50 (balconi, scale aperte, gronde, pensiline, elementi decorativi ecc...). Nel caso dette parti aggettanti eccedano lo sporto massimo consentito, devono essere interamente computate.

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

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

- a** – tutte le superfici orizzontali abitabili/agibili di un fabbricato, entro e fuori terra, comprese entro il profilo esterno delle sue pareti perimetrali;
- b** – la superficie netta calpestabile di ogni soppalco;
- c** - la superficie netta calpestabile di ogni porzione di sottotetto praticabile cui corrisponda un'altezza media pari o superiore a m. 2,70 e altezza minima di m. 1,80, trasformabile in spazio abitabile mediante apertura di finestre e/o impianti, anche successivamente realizzabili.

Non sono conteggiate nel computo della superficie lorda di pavimento:

a – le superfici dell'androne d'ingresso e del vano per gli impianti elevatori (ascensore, montacarichi); le superfici del vano scala; le superfici per il ricovero di biciclette, carrozzelle per disabili e altri analoghi mezzi di trasporto, esclusivamente se tali spazi sono asserviti all'uso comune;

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

Detti vani non possono avere un'altezza netta interna superiore a m. 2,40;

c – le superfici poste al piano interrato dei fabbricati adibite: all'uso di cantina o locali accessori al servizio della residenza; i magazzini e/o depositi al servizio delle attività ricettive, di ristorazione e di ristoro o ludico-ricreative, delle attività produttive o commerciali, purché senza autonomia funzionale e alla condizione che tale modalità d'uso sia conservata.

Detti vani non possono avere un'altezza netta interna superiore a m. 2,40;

d - le superfici degli spazi aperti adibiti all'uso di portico e loggiato, purché chiusi da pareti perimetrali su non oltre due lati; le superfici dei portici e delle gallerie asservite a uso pubblico e degli spazi, a piano terra degli edifici condominiali, aperti almeno su due lati e vincolati all'uso comune;

e - le superfici sottostanti gli aggetti aperti (balconi, scale aperte, pensiline, ecc...), che non costituiscono **superficie coperta**;

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

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

Detti vani non possono avere un'altezza netta interna superiore a m. 2,40;

g - i coronamenti dell'edificio, posti al di sopra dell'altezza massima calcolata con le modalità di cui al precedente comma 13.1.

Si intendono compresi tra i coronamenti dell'edificio anche le strutture di copertura con intercapedini chiuse ("muricci e tavelloni", "palchi morti", ecc...);

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

I - non sono altresì conteggiate nel computo della superficie lorda di pavimento, anche se realizzate fuori terra, le superfici di cui alle precedenti lettere *b*) e *c*) realizzate nelle aree classificate, nel documento "*Componente geologica, idrogeologica, sismica - Piano di Governo del Territorio (P.G.T.) - Comune di Carpenedolo*", allegato al Documento di Piano, nella sottoclasse di fattibilità 3B, in cui la realizzazione di locali interrati e seminterrati è vietata, e nella sottoclasse di fattibilità 3C, in cui la realizzazione di locali interrati e seminterrati è sconsigliata.

13.4 – Volume

Il volume di un fabbricato è determinato moltiplicando la **superficie lorda di pavimento** complessiva, calcolata con le modalità descritte al comma 13.3, per l'altezza convenzionale di m 3,00, indipendentemente dalla maggiore o minore altezza di piano o di interpiano reale o prevista.

13.5 – Locale interrato

Si definiscono interrati i locali e i vani interamente ricavati entro il profilo del suolo naturale di campagna; si considera comunque interrato un locale anche nel caso una sua porzione fuoriesca, dal profilo del suolo naturale di campagna, per un massimo di m 1,00, calcolato all' intradosso del solaio soprastante.

Detti vani interrati non potranno avere **superficie lorda di pavimento** superiore al 120% della superficie lorda di pavimento del piano terra dell'edificio di cui sono pertinenza e un'altezza netta interna superiore a m 2,40; la parte eccedente sarà considerata **volume**.

I vani interrati potranno essere realizzati solamente al di sotto dell'area di sedime dei fabbricati di cui sono pertinenza; la porzione di superficie (20%) eccedente tale area di sedime potrà invece essere realizzata anche indipendentemente dall'edificio principale.

Nelle aree classificate nel documento "*Componente geologica, idrogeologica, sismica - Piano di Governo del Territorio (P.G.T.) - Comune di Carpenedolo*", allegato al Documento di Piano, nella sottoclasse di fattibilità 3B è vietata la realizzazione di locali interrati e seminterrati; mentre è sconsigliata nelle aree classificate nella sottoclasse di fattibilità 3C.

13.6 - Distanza dagli edifici

E' la distanza minima, alle differenti quote, misurata in proiezione orizzontale, tra la **superficie coperta** dei fabbricati, così come definita al precedente comma 13.2.

In deroga alle disposizioni precedenti, ai fini della misurazione della distanza dagli edifici non sono considerate:

- le stazioni di trasformazione e distribuzione delle reti dei servizi tecnologici primari pubblici e privati, così come definite al precedente comma 13.3h, anche se esistenti, purché fronteggianti pareti cieche.

E' consentita l'edificazione di un nuovo fabbricato in aderenza a un fabbricato o a un manufatto a esso assimilabile preesistente, rispettandone gli allinea-

allineamenti e l'[altezza](#).

La distanza minima dagli edifici non si applica nel caso di interventi assoggettati a piani e programmi attuativi e nelle zone omogenee A.

13.7 - Distanza dai confini

E' la distanza minima, misurata in proiezione orizzontale, della [superficie coperta](#) dai confini del lotto di proprietà.

In deroga alle disposizioni precedenti, ai fini della misurazione della distanza dai confini non sono considerati:

- i vani interrati, nel rispetto delle vigenti disposizioni del Codice Civile;
- le scale di sicurezza e/o antincendio aperte su tre lati;
- le stazioni di trasformazione e distribuzione delle reti dei servizi tecnologici primari pubblici e privati, così come definite al precedente comma 13.3h.

E' consentita l'edificazione di un nuovo fabbricato in aderenza a un fabbricato o a un manufatto a esso assimilabile preesistente, rispettandone gli allineamenti e l'[altezza](#).

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

La distanza dal confine delle aree destinate a servizi pubblici di progetto, aree per le quali è prevista, nel Piano dei Servizi, l'acquisizione dai privati all'Ente comunale deve sempre essere rispettata.

13.8 - Distanza dalle strade

E' la distanza minima, misurata in proiezione orizzontale, del perimetro esterno dell'edificio entro e fuori terra, con esclusione dei normali aggetti aperti con uno sporto massimo di m 1,50 (balconi, scale aperte, gronde, pensiline, elementi decorativi ecc...), dal confine stradale, inteso come limite degli spazi pubblici o di uso pubblico, esistenti o previsti, e comprendente, quindi, oltre alla sede veicolare, marciapiedi, fossi (anche intubati da privati) e scarpate, spazi di parcheggio, percorsi pedonali ecc., confine comunque meglio definito all'art. 3 del D.P.R. 30 aprile 1992, n. 285 "*Codice della strada*" e successive modifiche e integrazioni.

Sono computabili, ai fini del raggiungimento delle distanze minime, gli spazi pedonali e di parcheggio di proprietà privata, di cui sia convenzionata la cessione gratuita all'Ente comunale.

Le distanze minime indicate, per ciascuna zona omogenea, negli articoli seguenti, lasciano salvi gli eventuali maggiori arretramenti indicati graficamente nelle tavole di P.d.R. e quelli stabiliti da piani e programmi attuativi o di progetto esecutivo delle nuove strade.

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

In tutte le zone omogenee, all'esterno del centro abitato come delimitato in attuazione del D.P.R. 30 aprile 1992 n. 285 "Codice della Strada" e successive modifiche e integrazioni (vedi tavola n. 6), la distanza minima degli edifici dal confine stradale non potrà essere inferiore alle distanze previste dallo stesso D.P.R..

Dette distanze saranno sempre prevalenti rispetto alle indicazioni grafiche contenute nelle tavole di azionamento del P.G.T..

13.9 - Superficie minima degli alloggi

In tutto il territorio comunale, in tutti gli edifici costituiti da più di quattro unità immobiliari, con esclusione dal computo di eventuali autorimesse, almeno il 70% delle unità a uso residenziale (con arrotondamento all'unità inferiore) deve disporre di una **superficie lorda di pavimento** non inferiore a m^2 70,00, anche nel caso l'intervento edilizio interessi solo una porzione del fabbricato.

13.10 - Densità fondiaria

Per densità fondiaria si intende il rapporto tra il **volume** edificabile e la superficie reale del lotto edificabile alla quale esso è attribuito.

La densità fondiaria è espressa dalla volumetria riferita all'unità di superficie e si esprime sinteticamente in m^3/m^2 .

Nella determinazione del **volume** realizzabile sul lotto edificabile, deve essere detratto quello attribuito a edifici già esistenti.

Per alcuni lotti edificabili, meglio identificati negli elaborati grafici e nelle norme seguenti, è prevista una volumetria definita massima utilizzabile, indipendentemente dalla superficie reale alla quale essa è attribuita.

13.11 - Rapporto di copertura

Per rapporto di copertura si intende il rapporto fra la **superficie coperta** o copribile da edifici e la superficie reale del lotto edificabile, al di sopra del suolo naturale di campagna, alla quale esso è attribuito.

Il rapporto di copertura è espresso sinteticamente in m^2/m^2 .

Nella determinazione della **superficie coperta** realizzabile sul lotto edificabile, deve essere detratta quella attribuita a edifici già esistenti.

art. 14**Lotto edificabile**

Per area o lotto edificabile deve intendersi l'area di pertinenza della costruzione, compresa l'eventuale fascia di rispetto delle strade e con l'esclusione delle sedi stradali e delle altre aree pubbliche, o asservite a usi diversi dall'edificazione, espressamente previste dal piano con apposito segno grafico.

Nelle aree totalmente o parzialmente già edificate, le aree computate per la determinazione dell'edificabilità consentita dal piano, costituiscono l'area di pertinenza delle costruzioni sulle stesse realizzate. Dette aree non possono essere frazionate per la formazione di nuovi lotti, salvo che per la porzione eccedente l'area minima computata per la determinazione dell'edificazione esistente.

Tale rapporto pertinenziale permane fino a una diversa disposizione normativa operata dal piano.

L'Ente comunale può richiedere la trascrizione nei pubblici registri del sopra citato rapporto pertinenziale permanente, a cura e spese del proprietario; di tali vincoli istituisce apposito registro; detto rapporto pertinenziale è obbligatorio per le aree agricole.

Ai fini della determinazione dell'edificabilità massima consentita, possono essere computate le aree da cedere all'Ente pubblico per la realizzazione di opere di urbanizzazione primaria, alla condizione che le stesse non risultino previste nel Piano dei servizi.

Negli strumenti urbanistici attuativi (strumenti di programmazione integrata e negoziata e piani attuativi) sono computabili, ai fini del calcolo dell'edificabilità, le aree che sono destinate a strade e servizi pubblici, escluse le sedi stradali già esistenti o previste nel Piano dei servizi.

Nel caso le aree di pertinenza comprendano proprietà diverse, dovrà essere documentato formalmente l'assenso all'asservimento delle superfici di proprietà diversa da quella del richiedente.

Nelle zone agricole (E1, E2, E3, E4, E5, E6, E7) è ammesso il trasferimento della capacità edificatoria tra aree diverse, con utilizzazione di tutti gli appezzamenti, anche non contigui, costituenti l'azienda, compresi quelli collocati entro i confini di Comuni contermini.

art. 15**Urbanizzazione****15.1 Urbanizzazione primaria**

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

a - la rete dei servizi tecnologici canalizzati:

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

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

c - le aree di sosta degli autoveicoli e i relativi spazi di accesso e manovra, in ragione di almeno m^2 5,00 ogni m^2 50,00 di **superficie lorda di pavimento** realizzata (oltre ai parcheggi di servizio privato alla costruzione previsti dall'art.41 sexies della legge urbanistica 17 agosto 1942 n.1150 e successive modifiche e integrazioni, modificato dall'art. 2 della legge 24 marzo 1989, n.122);

d - gli spazi di verde a servizio diretto dei servizi/opere di urbanizzazione primaria e delle abitazioni: in ragione di almeno m^2 5,00 ogni m^2 50,00 di **superficie lorda di pavimento** realizzata.

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

15.2 Urbanizzazione secondaria

Si considerano servizi di urbanizzazione secondaria, con riferimento all'art. 44 della Legge 22 ottobre 1971, n. 865, i servizi e le opere che, in quota parte, rendono possibile la vita comunitaria e pertanto tutti i servizi d'interesse generale identificati nel Piano dei Servizi.

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

La loro idoneità è subordinata alla condizione che le stesse dispongano di caratteristiche morfologiche e distributive, che ne assicurino la piena funzionalità urbanistica e ambientale allo scopo.

a - Residenza

Nell'ambito degli strumenti urbanistici attuativi (strumenti di programmazione integrata e negoziata e piani attuativi) di cui al precedente art. 7 – commi 7.1 e 7.2, le aree necessarie alla realizzazione dei servizi di urbanizzazione secondaria dovranno essere cedute gratuitamente, o asservite comunque all'uso pubblico, nella quantità minima di m^2 /abitante 30,00.

b – Attività industriali e artigianali

Nell'ambito degli strumenti urbanistici attuativi (strumenti di programmazione integrata e negoziata e piani attuativi) di cui al precedente art. 7 – commi 7.1 e 7.2, le aree necessarie alla realizzazione dei servizi di urbanizzazione secondaria dovranno essere cedute gratuitamente, o asservite comunque all'uso pubblico, in quantità minima non inferiore al 10% della **superficie lorda di pavimento** di ogni unità immobiliare.

c – Attività commerciali, direzionali, ricettive, di ristorazione e di ristoro, ludico ricreative

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

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

2 – per la tipologia commerciale delle medie strutture di vendita, con superficie inferiore/uguale a m^2 1.000,00, e le attività ludico-ricreative a queste assimilabili: 100% della **superficie lorda di pavimento** di ogni unità immobiliare, di cui almeno il 50% di detta superficie destinata a parcheggio;

3 – per la tipologia commerciale delle medie strutture di vendita, con superfi-

cie superiore a m² 1.000,00, e le attività ludico-ricreative a queste assimilabili: 150% della **superficie lorda di pavimento** di ogni unità immobiliare, di cui almeno il 50% di detta superficie destinata a parcheggio.

4 – per la tipologia commerciale delle medie strutture di vendita, che hanno ad oggetto esclusivamente la vendita di merci ingombranti, non immediatamente amovibili e a consegna differita (mobilitici, concessionarie di autoveicoli, materiali edili e simili) la superficie è computata nella misura di 1/10 della **superficie lorda di pavimento**.

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

Nella quantità minima di aree necessarie alla realizzazione delle opere di urbanizzazione secondaria possono essere computate anche le aree di cui alle lettere c) e d) del precedente comma 15.1.

TITOLO V - Interventi edilizi

art. 16

Destinazione d'uso

Per destinazione d'uso di un immobile si intende quanto disciplinato dall'art. 51, primo comma, della legge regionale 11 marzo 2005, n. 12 e successive modifiche e integrazioni.

La destinazione d'uso di un immobile è determinata nel relativo atto edilizio; nel caso di sua mancata determinazione o in assenza di tale atto, la stessa è desunta dalla classificazione catastale attribuita al momento del primo accatastamento, solo in sua assenza da altri documenti probatori.

I mutamenti di destinazione d'uso, anche in assenza di opere edilizie, sono disciplinati dall'art. 52, della legge sopra citata.

Nel caso di localizzazione di destinazioni d'uso non specificatamente elencate nelle disposizioni seguenti, i nuovi usi potranno essere assimilati per analogia a quelli sotto elencati, sentita la Commissione edilizia, alla condizione però che producano medesimi effetti ambientali sul territorio, sulla circolazione stradale e il fabbisogno di servizi pubblici, in particolare di parcheggi.

Ai sensi del secondo comma dell'art. 51 della legge regionale sopra citata, le presenti norme indicano i casi nei quali i mutamenti di destinazione d'uso di immobili comportano la necessità d'integrazione delle aree e delle attrezzature pubbliche; tali integrazioni sono in ogni caso prescritte nell'ambito di strumenti urbanistici attuativi (P.I.I., S.U.A.P., P.A., ecc....).

Nel Piano di Governo del Territorio sono state individuate, come compatibili con le caratteristiche del territorio comunale e conseguentemente consentibili, le seguenti categorie principali di destinazioni d'uso e le loro articolazioni:

1 - residenza.

2 - attività agricola:

colture agricole e orto-floro-vivaistiche; colture boschive; allevamenti a carattere produttivo; allevamenti a carattere intensivo; allevamenti a carattere familiare; attività produttive di tipo agricolo (*caseifici, ecc...*); attività di conservazione dell'ambiente naturale; agriturismo; abitazioni agricole. La costruzione di nuove abitazioni, ai sensi dell'art. 59, secondo comma, della legge regionale 11 marzo 2005, n. 12 e successive modifiche e integrazioni, è ammessa solo nel caso le esigenze abitative non possano essere soddisfatte mediante il recupero dei fabbricati esistenti.

3 - attività industriali e artigianali:

industria; artigianato produttivo; artigianato di servizio; magazzini e depositi, anche a cielo aperto; attività di autotrasporto; attività direzionali finalizzate alla gestione e allo sviluppo dell'attività produttiva; attività espositive e di commercializzazione dei prodotti; residenza dell'imprenditore o di custodia. L'alloggio dell'imprenditore o di custodia deve essere realizzato contestualmente o posteriormente al completamento dei fabbricati destinati all'attività principale; detto alloggio potrà disporre di una **superficie lorda di pavimento** massima di m² 150,00 e dovrà essere integrato, anche architettonicamente, nei fabbricati destinati all'attività principale. Per imprenditore si intende il soggetto che conduce l'attività principale.

3.1 - Per artigianato di servizio si intendono tutte le attività di tipo artigianale non molesto, con **superficie lorda di pavimento** non superiore a m² 250,00, che non esplicano reali funzioni produttive, ma di servizio alla residenza e alla persona e non provocano problemi particolari di traffico, non producono emis-

sioni moleste o nocive di qualsiasi tipo, non sono comprese nell'elenco delle industrie insalubri di prima classe, di cui alle vigenti disposizioni di legge, non risultano in contrasto con la vigente classificazione acustica del territorio.

3.2 - Le attività direzionali finalizzate alla gestione e allo sviluppo dell'attività produttiva (*uffici, attività di ricerca, ecc...*) e le attività espositive e di commercializzazione dei prodotti potranno disporre ciascuna di una **superficie lorda di pavimento** non superiore al 20% della superficie lorda di pavimento complessiva dell'attività principale.

4 - *attività commerciali:* (vedi successivo art. 20)

esercizi di vicinato con **superficie lorda di pavimento** non superiore a m² 250,00; medie strutture di vendita con superficie lorda di pavimento comprese tra m² 251,00 e m² 2.500,00; grandi strutture di vendita con superficie lorda di pavimento superiore a m² 2.500,00; depositi e magazzini per il commercio all'ingrosso; impianti di distribuzione carburanti; residenza dell'imprenditore o di custodia. L'alloggio dell'imprenditore o di custodia è consentito esclusivamente a servizio di medie strutture di vendita e deve essere realizzato contestualmente o posteriormente al completamento dei fabbricati destinati all'attività principale; detto alloggio potrà disporre di una **superficie lorda di pavimento** massima di m² 150,00 e dovrà essere integrato, anche architettonicamente, nei fabbricati destinati all'attività principale. Per imprenditore si intende il soggetto che conduce l'attività principale.

5 - *attività direzionali:*

uffici in genere, studi professionali; sportelli bancari e agenzie assicurative; servizi sanitari privati (*farmacie, gabinetti medici ecc...*); attività di ricerca.

6 - *attività ricettive, di ristorazione, di ristoro e ludico-ricreative:*

attività alberghiere di cui alla legge regionale 28 aprile 1997, n. 12, residenza dell'albergatore, detto alloggio potrà disporre di una **superficie lorda di pavimento** massima di m² 150,00; affittacamere ed esercizi assimilabili; attività di ristorazione (*ristoranti, tavole calde, mense ecc...*); attività di ristoro (*bar, chioschi, ecc...*); attività ludico-ricreative (*discoteche e sale da ballo, sale giochi, palestre, ecc...*).

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

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

art. 17

Recupero del patrimonio edilizio esistente d'interesse storico

Per gli edifici considerati parte del patrimonio edilizio esistente d'interesse storico, artistico e paesaggistico, identificati con apposita simbologia negli elaborati grafici "Regime dei suoli", allegati al P.d.R. (vedi tavole n. 8 e 9) sono ammessi gli interventi di recupero con le modalità d'intervento definite ai commi: a) manutenzione ordinaria, b) manutenzione straordinaria, c) restauro e risanamento conservativo, di cui all'art. 27 della L.r. n. 12/2005.

Gli interventi di d) ristrutturazione edilizia e e) nuova costruzione - *sub*: 1, 2, 3, 6, di cui al medesimo art. 27, sono consentiti alla condizione che non comportino la demolizione totale o parziale dell'organismo edilizio e la sua successiva ricostruzione e subordinatamente all'acquisizione del parere della Commissione edilizia, che potrà richiedere ricerche d'archivio e/o saggi preventivi, per gli edifici anteriori al 1 gennaio 1950, e dovrà esprimersi sulla compatibilità dell'intervento con le finalità di tutela del patrimonio edilizio esistente d'interesse storico, artistico e paesaggistico, perseguita negli indirizzi del Documento di Piano.

Al fine della tutela e del ripristino delle caratteristiche architettoniche e paesaggistiche della tradizione costruttiva locale, in tutti gli interventi urbanistici e edilizi deve essere prevista la salvaguardia o il ripristino degli elementi costruttivi e stilistici d'interesse storico, architettonico e paesaggistico, con modalità analoghe a quelle consolidate nella tradizione costruttiva locale (vedi Piano del Paesaggio – allegato: *Manuale tipologico degli elementi edilizi tradizionali*); in particolare tutti gli interventi edilizi devono rispettare le prescrizioni cui al successivo art. 30, comma 30.2.

Per gli edifici e i manufatti esistenti, compresi entro il perimetro dei centri storici, devono essere rispettate le disposizioni di cui agli artt. 10, 30, 31 delle presenti norme.

Tutti i manufatti edilizi storici esistenti: elementi decorativi e cortine murarie d'interesse storico-paesaggistico, pavimentazioni in pietra o ciottoli, indicati nelle sopra citate tavole grafiche con appositi simboli e nelle schede di rilevazione dei fabbricati storici, devono essere attentamente conservati.

Gli elaborati di progetto (grafici e fotografici) dovranno documentare adeguatamente i luoghi, i manufatti, i materiali e le modalità esecutive esistenti e previste.

L'accidentale ritrovamento di reperti d'interesse storico, architettonico e artistico nel corso degli interventi edilizi comporta la loro interruzione e l'obbligo di immediata segnalazione del ritrovamento all'Ente comunale. La ripresa dei lavori potrà avvenire solo posteriormente alla valutazione del ritrovamento da parte dell'Ente competente, che potrà impartire specifiche disposizioni per la conservazione e la salvaguardia dei reperti.

art. 18

Recupero abitativo dei sottotetti esistenti

Per gli spazi che godono delle condizioni descritte dall'art 63 della legge regionale n. 12/2005 e successive modifiche e integrazioni è consentito il recupero a fini abitativi, con la precisazione che, in riferimento al comma 1bis del sopra citato art. 63, per "volume" si intende quanto definito dal precedente quarto comma dell'art. 13 delle presenti norme, nel rispetto delle disposizioni seguenti:

1.a - non è consentita la sopraelevazione dei fabbricati qualificati bene cultu-

rare, ai sensi dell'art. 10 del Decreto Lgs. 22 gennaio 2004, n. 42 e successive modifiche e integrazioni, o comunque identificati nella tavola n. 7, come edifici d'interesse storico, artistico e paesaggistico.

1.b - non è consentita la sopraelevazione dei fabbricati, entro il perimetro dei centri storici, qualificati d'interesse storico, artistico e paesaggistico, per i quali le specifiche norme d'attuazione, contenute nelle schede relative a ogni unità minima d'intervento di cui al successivo art. 30, specificatamente non lo ammettano.

1.c - la sopraelevazione degli altri fabbricati, compresi entro il perimetro dei centri storici, e degli edifici di interesse storico, artistico e paesaggistico di cui al precedente art. 17, ove non diversamente realizzabile l'intervento e al solo scopo del raggiungimento dell'altezza media ponderale interna, è consentita fino al raggiungimento del più vicino allineamento con gli edifici confinanti, comunque fino a un massimo di m 1,00, conservando l'originale conformazione della copertura e nel rispetto degli elementi costruttivi e stilistici d'interesse storico, architettonico e paesaggistico di cui al comma 30.2 del successivo art. 30.

2 - per tutti gli altri edifici è consentita la sopraelevazione fino al raggiungimento dell'altezza massima prevista per ciascuno dalle presenti norme, alla condizione comunque che la copertura sia realizzata "a mansarda" con falde inclinate a vista; è sempre consentita la sopraelevazione degli edifici esistenti a un solo piano, fino al raggiungimento delle altezze interne di cui al sesto comma dell'art 63 sopra citato;

3 - per quanto attiene alla dotazione di parcheggi privati devono essere rispettate le disposizioni di cui al successivo art. 19 delle presenti norme;

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

art. 19 **Parcheggi privati**

Tutte le nuove costruzioni devono essere dotate di spazi di parcheggio o auto-rimessa di servizio privato nelle quantità minime stabilite dall'art. 41 sexies della legge urbanistica 17 agosto 1942 n. 1150 e successive modifiche e integrazioni, modificato dall'art. 2 della legge 24 marzo 1989, n. 122 e nel rispetto degli artt. 66, 67, 68, 69 della legge reg. n. 12/2005 e successive modifiche e integrazioni.

La misurazione di dette superfici somma gli spazi di sosta e le relative aree di accesso e manovra, con un minimo di m² 15,00 e fino a un massimo di m² 30,00 per ogni posto auto.

L'Ente comunale può richiedere la trascrizione nei pubblici registri del sopra citato rapporto pertinenziale permanente, a cura e spese del proprietario.

1 - residenza:

ogni unità immobiliare deve disporre di almeno un posto auto; tale quantità minima deve essere reperita anche per gli interventi di recupero del patrimonio edilizio (interventi: d) ristrutturazione edilizia, e) nuova costruzione, f) ristrutturazione urbanistica, di cui all'art. 27 della L.r. n. 12/2005 e successive modifiche e integrazioni).

2 - attività industriali e artigianali:

ogni unità immobiliare deve disporre di una superficie destinata a parcheggio non inferiore al 10% della **superficie lorda di pavimento** complessiva; ogni unità immobiliare destinata ad artigianato di servizio deve disporre di almeno un posto auto; ogni alloggio, ove previsto, deve disporre di almeno un posto auto, in aggiunta alle quantità in precedenza determinate.

Dette quantità minime devono essere reperite anche per gli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente (interventi: d) ristrutturazione edilizia, e) nuova costruzione, f) ristrutturazione urbanistica, di cui all'art. 27 della L.r. n. 12/2005 e successive modifiche e integrazioni) e di modificazione della **destinazione d'uso**.

3 - attività commerciali e direzionali:

ogni unità immobiliare deve disporre di una superficie destinata a parcheggio non inferiore al 50% della **superficie lorda di pavimento** complessiva; e comunque di almeno un posto auto; ogni alloggio, dell'imprenditore o di custodia ove previsto, deve disporre di almeno un posto auto, in aggiunta alle quantità in precedenza determinate.

Dette quantità minime devono essere reperite anche per gli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente (interventi: d) ristrutturazione edilizia, e) nuova costruzione, f) ristrutturazione urbanistica, di cui all'art. 27 della L.r. n. 12/2005 e successive modifiche e integrazioni) e di modificazione della **destinazione d'uso**.

4 - attività ricettive, di ristorazione, di ristoro e ludico ricreative:

ogni unità immobiliare deve disporre di una superficie destinata a parcheggio non inferiore al 50% della **superficie lorda di pavimento** complessiva; e comunque di almeno un posto auto; le attività alberghiere devono disporre di almeno un posto auto per ogni camera e di almeno un posto auto per l'alloggio dell'imprenditore, ove previsto.

Dette quantità minime devono essere reperite anche per gli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente (interventi: d) ristrutturazione edilizia, e) nuova costruzione, f) ristrutturazione urbanistica, di cui all'art. 27 della L.r. n. 12/2005 e successive modifiche e integrazioni) e di modificazione della **desti-**

nazione d'uso.

Qualora non sia possibile assicurare dette dotazioni minime per mancata disponibilità di spazi idonei, le stesse potranno essere soddisfatte assoggettando a vincolo pertinenziale gli immobili di cui all'art. 66 sopra citato, oppure avvalendosi della facoltà di versamento di una somma pari al costo di acquisizione dell'area necessaria e al costo di costruzione per m² di spazio dei parcheggi da reperire. Tali somme saranno obbligatoriamente destinate dall'Ente comunale alla realizzazione di parcheggi.

art. 20

Attività commerciali

Richiamato il D.Lgs. n. 114/1998 e la legge regionale 23 luglio 1999, n. 14 e successive modifiche e integrazioni, alle cui disposizioni le presenti norme fanno riferimento, di seguito sono ricordate le tipologie distributive ammissibili sul territorio comunale:

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

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

Non è ammesso l'insediamento sul territorio comunale di nuove grandi strutture di vendita, come anche di medie strutture di vendita nelle quali siano inseriti più esercizi commerciali aventi strutture a destinazione specifica e usufruenti di infrastrutture comuni e spazi di servizio gestiti unitariamente, ad eccezione dei locali in cui risultino già operanti alla data di adozione del P.d.R..

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

20.1 - Tessuto urbano consolidato a uso prevalentemente residenziale e per servizi

Nelle zone omogenee A1, B1, B2, B3, B4, sono ammessi esclusivamente gli esercizi di vicinato, limitatamente ai piani terra dei fabbricati.

Nelle zone omogenee B1, B2, B4, sono ammesse medie strutture di vendita nei locali in cui risultino già operanti, alla data di adozione del P.d.R..

Considerato l'impianto urbanistico delle aree edificate, particolarmente quelle di antica formazione, detta limitazione è estesa anche agli ambiti di trasformazione urbana, interessati da interventi di ristrutturazione urbanistica.

20.2 - Tessuto urbano consolidato a uso prevalentemente produttivo e commerciale

Nelle zone omogenee D1, D2.1, D5, sono ammessi esclusivamente gli esercizi di vicinato, limitatamente ai piani terra dei fabbricati; sono ammesse medie strutture di vendita nei locali in cui risultino già operanti, alla data di adozione del P.d.R..

Nelle zone omogenee D2.2, D3, D4, sono ammessi, oltre agli esercizi di vicinato, anche le medie strutture di vendita, alla condizione che gli immobili dispongano dei parcheggi privati pertinenziali di cui al precedente art. 19 e dei necessari servizi/opere di urbanizzazione.

Sono ammesse grandi strutture di vendita solo nei locali in cui risultino già operanti, alla data di adozione del P.d.R..

20.3 – Altre zone

Negli ambiti PE sono ammesse le tipologie distributive previste nei relativi strumenti urbanistici esecutivi.

Nelle altre zone omogenee A2, B5, B6, B7, D6, E1, E2, E3, E4, E5, E6, E7, E8, E9, E10 non è consentito l'insediamento di attività commerciali.

20.4 – Urbanizzazione

In attuazione delle disposizioni di cui al precedente articolo 15, l'insediamento di nuove medie strutture di vendita o l'ampliamento di strutture già esistenti, è

sempre subordinato alla verifica della dotazione delle aree necessarie alla realizzazione dei servizi/opere di urbanizzazione e all'eventuale loro adeguamento.

a - Nelle zone omogenee B1, B2, B4 e nelle zone omogenee D1, D2.1, D5, gli interventi di ristrutturazione edilizia di medie strutture di vendita esistenti, con superficie superiore a m² 1.000, comportano la necessità del reperimento delle aree di urbanizzazione, che devono essere interamente reperite nell'ambito del lotto o in aree a esso immediatamente circostanti.

b - Nelle zone omogenee D2.2, D3, D4, l'insediamento di nuove medie strutture di vendita o l'ampliamento di strutture già esistenti comporta la necessità del reperimento delle aree di urbanizzazione che, nel caso di strutture con superficie superiore a m² 1.000, devono essere interamente reperite nell'ambito del lotto o in aree a esso immediatamente circostanti.

art. 21 Contenimento consumi energetici

Nello studio dei nuovi insediamenti edilizi si dovrà tenere in particolare conto il "parametro energia"; pertanto gli strumenti urbanistici esecutivi dovranno basare le scelte sull'analisi della morfologia del sito e del suo microclima; il progetto dovrà preferire le esposizioni, le tipologie edilizie e le tecniche costruttive di tipo passivo e attivo che possono favorire il risparmio energetico.

Tutti gli interventi, previsti dalle vigenti norme di legge in deroga alle disposizioni contenute nelle presenti norme di attuazione, finalizzati a favorire una migliore gestione energetica del patrimonio edilizio, sono ammessi compatibilmente con il rispetto delle caratteristiche architettoniche dei fabbricati, se paesaggisticamente compatibili e qualora sia tecnicamente dimostrato, attraverso un accurato calcolo analitico di tipo tecnico, il beneficio energetico di cui godrà l'edificio.

art. 22 Impermeabilizzazione del suolo

Considerata la bassa soggiacenza della falda freatica in gran parte del territorio comunale, classificato nella tavola 4 dello studio "*Componente geologica, idrogeologica, sismica - Piano di Governo del Territorio (P.G.T.) - Comune di Carpenedolo*", allegato al Documento di Piano, a "*vulnerabilità alta*"; in tutte le aree edificate è vietato il convogliamento dei reflui fognari e dei reflui meteorici, in particolare se provenienti dal dilavamento di piazzali di attività produttive e di parcheggi, in pozzi perdenti.

Nelle aree edificate a destinazione prevalentemente produttiva deve essere favorita l'impermeabilizzazione del suolo interessato da lavorazioni o depositi di merci e/o materiali.

Nel rispetto di quanto previsto dall'art. 21 del Decreto legislativo 11 maggio 1999, n. 152, le presenti disposizioni si applicano in particolare nelle zone di tutela e di rispetto delle risorse idriche di cui all'art. 27.3.

art. 23**Tutela del verde e delle alberature esistenti****23.1 - Interventi di manutenzione**

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

Gli interventi di manutenzione effettuati da soggetti privati, mediante scavi e/o opere di pavimentazione su superfici a verde e/o comunque a distanza inferiore a m 2,50 da filari o alberi d'alto fusto isolati, devono essere preventivamente concertati con l'Ufficio tecnico comunale, allo scopo di tutelare l'apparato radicale delle essenze vegetali presenti.

Nei giardini e nei parchi non devono essere depositati, in nessun caso, materiali da costruzione, carburanti e lubrificanti per un raggio di almeno m 5,00 dagli alberi.

Gli alberi presenti nei cantieri devono essere adeguatamente protetti per evitare danni al fusto e all'apparato radicale.

Ricariche o abbassamenti del suolo, nella zona di proiezione della chioma sul terreno, sono permessi solo in casi eccezionali, con preliminare autorizzazione dell'Ufficio tecnico comunale.

Allo scopo di salvaguardare il patrimonio del verde è fatto obbligo di prevenire, in base alla normativa vigente e all'articolo 500 del Codice penale, 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.

23.2 - Abbattimento di alberi

Gli interventi edilizi devono di norma evitare l'abbattimento degli alberi d'alto fusto esistenti (con circonferenza del tronco superiore a cm 30,00, misurato a m 1,30 dal colletto), che devono essere salvaguardati e mantenuti in buono stato di conservazione.

Devono sempre essere attentamente conservati in particolare gli alberi, isolati o in gruppo, e le siepi definite d'interesse paesaggistico sugli elaborati grafici del P.G.T..

L'Ente comunale può, per motivate ragioni e sentita la Commissione edilizia, consentire l'abbattimento di alberi alla condizione che essi siano sostituiti con altre essenze simili o comunque compatibili con i luoghi; il nuovo impianto o la sostituzione di essenze vegetali deve essere attuato utilizzando principalmente le specie descritte nell'allegato al Documento di Piano: "*Piano del Paesaggio - Indirizzi e norme di tutela*".

L'abbattimento di alberi, anche se non più vegetanti, è soggetto pertanto ad autorizzazione dell'Ente comunale; la richiesta deve essere accompagnata da documentazione idonea a illustrare le caratteristiche degli esemplari da abbattere (*essenza, altezza, circonferenza del tronco misurata a m 1,30 dal colletto, motivazioni della richiesta*).

E' vietata l'infissione negli alberi di chiodi e appoggi per l'installazione sugli stessi di corpi illuminanti, di cavi elettrici, ecc.

23.3 - Progetti

In tutti gli interventi di trasformazione del suolo, contestualmente al piano attuativo, deve essere presentato un progetto di sistemazione del verde e di piantumazione, in ragione di almeno un albero ogni m² 30,00 di superficie a

verde, in cui vengano specificate le essenze utilizzate; tali essenze dovranno risultare compatibili con il luogo, risultare di specie tipiche o acclimatate da lungo tempo nel contesto locale o comunque essere scelte principalmente tra quelle proposte nell'elenco contenuto nell'allegato al Documento di Piano: "*Piano del Paesaggio - Indirizzi e norme di tutela*".

Sulle aree così destinate a verde, non potranno essere realizzate suddivisioni e recinzioni con opere murarie, cancellate, reti metalliche e simili.

23.4 - Distanze d'impianto degli alberi

L'impianto di nuovi alberi isolati o a filare deve avvenire nel rispetto delle seguenti distanze minime:

a - da edifici, recinzioni e dalla proiezione sul terreno di conduttori aerei di linee elettriche:

a.1 – per alberi di terza grandezza: m 2,00

a.2 – per alberi di seconda grandezza: m 3,00

a.3 – per alberi di prima grandezza: m 5,00

b - tra gli alberi del filare:

b.1 – per alberi di terza grandezza: m 4,00

b.2 – per alberi di seconda grandezza: m 7,00

b.3 – per alberi di prima grandezza: m 9,00

c - dal profilo esterno della corsia stradale: m 1,00

d - dal ciglio arginale esterno dei corsi d'acqua m 4,00, per alberi e siepi, ad eccezione degli interventi di bioingegneria, di rinaturalizzazione o mantenimento della vegetazione di ripa e/o sistemazioni ambientali.

TITOLO VI - Sistema infrastrutturale e dei servizi

art. 24 Viabilità

10.1 Viabilità carraia

Le indicazioni relative alla viabilità carraia, contenute nelle tavole grafiche del piano hanno un valore d'indirizzo e possono essere precisate, integrate e/o modificate da strumenti urbanistici esecutivi (strumenti di programmazione integrata e negoziata e piani attuativi) o dal progetto esecutivo dell'opera.

Eventuali precisazioni, integrazioni o modificazioni esecutive del tracciato, che siano mantenute all'interno delle previste fasce di rispetto stradale, non costituiscono variante alle disposizioni del Piano dei Servizi o del P.d.R..

A completamento di ogni intervento sulla rete stradale devono essere realizzate tutte le opere necessarie al ripristino dei luoghi interessati dai lavori e alla mitigazione ambientale dell'opera, ai sensi dell'art. 10 – comma 3, lett. h) – della Legge regionale 11 marzo 2005, n. 12 e successive modifiche e integrazioni, mediante l'utilizzo di idonee essenze arboree e arbustive, scelte tra le specie descritte nell'allegato al Documento di Piano: "*Piano del Paesaggio - Indirizzi e norme di tutela*".

La realizzazione di recinzioni e altri manufatti è subordinata al rispetto delle disposizioni contenute negli artt. 16 e 18 del D.L. 30 aprile 1992, n. 285 "*Codice della strada*" e dell'art. 24 del D.P.R. 16 settembre 1996, n. 610 e successive modifiche e integrazioni.

E' vietata la costruzione di cinte realizzate con manufatti che possono provocare danno alle persone e alle cose (*punte acuminate, parti sporgenti verso la sede stradale, filo spinato ecc...*).

art. 25 Percorsi ciclo-pedonali

Le indicazioni relative alla viabilità ciclabile e pedonale, contenute nelle tavole grafiche del piano hanno un valore d'indirizzo e possono essere precisate, integrate e/o modificate dal progetto esecutivo dell'opera.

In tutto il territorio comunale, l'edificazione deve rispettare i percorsi ciclo-pedonali e i sentieri esistenti; nelle tavole grafiche di piano e in particolare nel Piano dei Servizi è individuato il tracciato dei percorsi ciclo-pedonali di progetto.

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

I percorsi ciclo-pedonali hanno larghezza minima di m 2,50, fatta eccezione per i casi di comprovata impossibilità; qualora se ne presenti la necessità i percorsi pedonali possono essere sostituiti da portici di uso pubblico.

L'area dei percorsi ciclo-pedonali non può essere computata ai fini della **distanza dai confini e/o dalle strade**.

I percorsi ciclo-pedonali possono essere costruiti o ripristinati a cura di chi compie gli interventi edilizi e possono essere realizzati anche a scomputo degli oneri di urbanizzazione dovuti; detta realizzazione o ripristino sarà oggetto di apposito progetto approvato dall'Ente comunale.

Poiché tali tracciati costituiscono elementi di rilevanza ambientale, gli interventi di ripristino o di nuova formazione devono sempre prevedere la conservazione delle pavimentazioni storiche esistenti e la loro integrazione con materiali coerenti, la dotazione di adeguati luoghi di sosta, l'integrazione con l'ambiente circostante, anche mediante filari di alberi e siepi di separazione dalla

sede viaria carrabile, realizzate con essenze arboree e arbustive, scelte tra le specie descritte nell'allegato al Documento di Piano: "*Piano del Paesaggio - Indirizzi e norme di tutela*".

E' vietata la costruzione di cinte realizzate con manufatti che possono provocare danno alle persone e alle cose (*punte acuminate, parti sporgenti verso il percorso pubblico, filo spinato ecc...*).

art. 26

Reti dei servizi tecnologici canalizzati

Le acque reflue urbane devono di norma essere convogliate nella rete fognaria comunale e da questa agli impianti di depurazione, eventuali sversamenti diretti nella rete delle acque superficiali eliminati. Fino alla eliminazione di detti sversamenti, nel caso che questi superino i limiti di ammissibilità per il carico inquinante generico, di cui alla legge n. 319/76 e n. 36/94, è facoltà dell'Ente comunale non consentire la realizzazione di interventi di trasformazione del suolo, di nuova edificazione e/o d'incremento dell'edificazione esistente, di modificazione delle destinazioni d'uso esistenti.

Gli interventi effettuati da soggetti privati, mediante scavi e/o opere di pavimentazione su superfici a verde pubblico e/o comunque a distanza inferiore a m 2,50 da filari o alberi d'alto fusto isolati, devono essere preventivamente concertati con l'Ufficio tecnico comunale, allo scopo di tutelare l'apparato radicale delle essenze vegetali presenti.

Entro il perimetro dei centri storici e dei nuclei antichi, le condutture e le apparecchiature complementari dei servizi tecnologici canalizzati di norma non devono essere percepibili alla vista, pertanto le opere edilizie su immobili privati, devono prevederne l'interramento e/o l'incasso nelle murature.

Esigenze di conservazione del tessuto storico o di manufatti d'interesse architettonico, accertate dall'Ufficio tecnico comunale, prevalgono sulla presente disposizione.

art. 27**Fasce e zone di rispetto**

Negli elaborati di piano sono indicate, con apposito segno grafico, le seguenti fasce e zone di rispetto, più puntualmente identificate sulle tavole 6 – *Vincoli amministrativi*:

27.1 - fascia di rispetto stradale (vedi tavole 6)

Nelle aree comprese entro le predette fasce, meglio definite all'art. 3 del D.L. 30 aprile 1992, n. 285 "*Codice della strada*" e successive modifiche e integrazioni, non é consentita, ai sensi degli artt. 16 e 18 del citato D.P.R., alcuna edificazione né fuori né entro terra; é consentita la sola realizzazione di **opere di urbanizzazione primaria**.

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

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

Nelle fasce di rispetto stradale potrà essere consentita, a titolo temporaneo, la costruzione di impianti per la distribuzione dei carburanti.

27.2 - zona di rispetto cimiteriale (vedi tavole 6)

Nelle aree comprese entro la predetta zona non é consentita, ai sensi dell'art. 338 del R.D. 27 luglio 1934, n. 1265 "*Testo unico delle leggi sanitarie*" e successive modifiche e integrazioni, e dell'art. 8 del R. reg. 9 novembre 2004, n. 6 e successive modifiche e integrazioni, la costruzione e l'ampliamento di nuovi edifici, anche interrati; é consentita la sola realizzazione di **opere di urbanizzazione primaria** e di servizi connessi con l'attività cimiteriale.

Le aree comprese entro tali zone conservano l'eventuale edificabilità prevista nelle tavole grafiche di progetto, ma l'edificazione dovrà essere localizzata all'esterno del confine della zona.

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

27.3 - zone di tutela e di rispetto delle risorse idriche (vedi tavole 6)

Nelle aree comprese entro le predette zone (zona di tutela assoluta - raggio m 10,00; zona di rispetto - raggio m 200,00, dal punto di captazione; salvo successiva diversa perimetrazione da parte dei competenti Enti pubblici), riferite ai pozzi di alimentazione dell'acquedotto comunale, devono essere rispettate le prescrizioni previste dall'art. 21 del Decreto legislativo 11 maggio 1999, n. 152 e dalla delib. Giunta reg. 10 aprile 2003, n. VI/ e successive modifiche, integrazioni e disposizioni applicative.

In particolare sono vietate:

- a** dispersione o immissione in corpi idrici superficiali non impermeabilizzati di reflui, fanghi e liquami anche se depurati;
- b** dispersione nel sottosuolo, mediante fognature e pozzi perdenti, di reflui e liquami anche se depurati;
- c** accumulo di concimi organici;
- d** spandimento di pesticidi;

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

27.4 – tutela dei fontanili (vedi tavole 6)

I fontanili attivi sono considerati elementi di valore naturalistico e ambientale e pertanto equiparati ai corsi d'acqua pubblici.

Per tutti i fontanili attivi il piano ha determinato una fascia di tutela, dell'estensione minima di m 10,00 dal limite dell'incisione morfologica della "testa" del fontanile e lungo la sua "asta" di derivazione, per una lunghezza di m. 200,00; entro detta fascia di tutela sono vietate le seguenti attività

- a la realizzazione di fabbricati o di altri manufatti di natura edilizia, anche se totalmente interrati, con l'esclusione di percorsi pedonali pubblici, ritenuti ambientalmente compatibili con i luoghi
- b le recinzioni, con esclusione di quelle formate da pali in legno con altezza massima di m 1,00;
- c gli scavi e gli sbancamenti;
entro l'area di m 4,00 dai limiti sopra definiti;
- d l'alterazione della vegetazione spontanea autoctona;
- e lo smovimento del terreno;

Gli edifici esistenti, all'interno di dette fasce di tutela, possono essere oggetto dei soli interventi di a) manutenzione ordinaria, b) manutenzione straordinaria, c) restauro e risanamento conservativo, d) ristrutturazione edilizia di cui all'art. 27 della L.r. n. 12/2005 e successive modifiche e integrazioni.

A tutela della falda è vietata l'immissione nelle "teste" e nelle "aste" dei fontanili di acque fognarie o reflui di qualsiasi natura, anche zootecnica; gli scarichi esistenti devono pertanto essere rimossi.

La risagomatura del fondo, la captazione di acque e la modifica del regime esistente dei fontanili deve essere preventivamente segnalata all'Ente comunale e preceduta da un'accurata analisi idrogeologica volta a verificare la compatibilità dell'intervento.

Eventuali ripristini della vegetazione spondale possono essere effettuati esclusivamente mediante la messa a dimora di specie endemiche di questi particolari ambienti umidi.

27.4 - ambito di rispetto dell'impianto di depurazione dei reflui fognari (vedi tavole 6)

Nelle aree comprese entro detto ambito (zona di tutela assoluta m 100,00) devono essere rispettate le prescrizioni contenute nella Delibera del Comitato Interministeriale 4 febbraio 1977 e successive modifiche e integrazioni. Tale ambito è sottoposto a totale inedificabilità.

27.5 - fascia di rispetto e sicurezza degli impianti di metanodotto (vedi tavole 6)

Nelle aree comprese entro dette fasce di rispetto e sicurezza dalle condotte in pressione, dai dispositivi di intercettazione e dall'impianto di regolazione (area PIDI) devono essere rispettate le prescrizioni contenute nel D.M. 24 novembre 1984 e D.M. 17 aprile 2008 e successive modifiche e integrazioni.

27.6 - zona di protezione dai campi elettrici, magnetici ed elettromagnetici (vedi tavole 6)

Nelle aree comprese entro le predette zone, in ottemperanza alle disposizioni del D.P.C.M. 8 luglio 2003 e successive modifiche, integrazioni e disposizioni applicative, non é ammessa la nuova edificazione o l'ampliamento di fabbricati adibiti ad abitazione o a ogni altra attività che comporti la presenza prolungata di persone.

27.7 - zone soggette a limitazioni per la sicurezza della navigazione aerea (vedi tavole 6)

Considerata la prossimità dell'aeroporto civile di Montichiari; la realizzazione di opere, piantagioni e l'esercizio di attività che costituiscono un potenziale richiamo per la fauna selvatica o comunque un pericolo per la navigazione aerea, nelle zone soggette a limitazioni, come definite in attuazione del D.Lgs. 9 maggio 2005, n.96 e successive modifiche e integrazioni, è assoggettata all'autorizzazione dell'E.N.A.C. e alle disposizioni del Piano comunale di rischio.

27.8 - distanze dagli allevamenti di animali (vedi tavole 6)

In ottemperanza alla deliberazione 17 novembre 2003, n. 797 dell'A.S.L di Brescia di modificazione del Titolo III°, Capo X° del Regolamento Locale d'Igiene, e sue successive modifiche e integrazioni; tenuto conto delle diverse classi di dimensione delle attività zootecniche individuate (*allevamenti a carattere familiare, allevamenti di medie dimensioni, allevamenti di grandi dimensioni*), devono essere rispettate le prescritte distanze tra gli allevamenti di animali e gli insediamenti a [destinazione d'uso](#) residenziale, commerciale e terziaria in genere; non é ammessa pertanto la nuova edificazione o l'ampliamento di fabbricati adibiti ad abitazione o a ogni altra attività che comporti la presenza prolungata di persone.

art. 28

SP - Aree destinate ai servizi pubblici

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

Le previsioni relative ai servizi pubblici e di interesse pubblico o generale sono disciplinate dal Piano dei Servizi.

PARTE II
AMBITI TERRITORIALI

TITOLO I - Suddivisione in zone territoriali

art. 29

Suddivisione in zone del territorio comunale

Ai sensi dell'art. 10 della legge regionale 11 marzo 2005, n. 12, e successive modifiche e integrazioni, il P.d.R. definisce, all'interno dell'intero territorio comunale, le zone omogenee del tessuto urbano consolidato, quali insieme delle parti di territorio su cui è già avvenuta l'edificazione o la trasformazione dei suoli, comprendendo in essi le aree intercluse e di completamento; definisce inoltre le aree destinate all'agricoltura, le aree di interesse paesaggistico-ambientale e di valore ecologico e l'insieme delle aree non assoggettate a trasformazione urbanistica.

Tali zone omogenee sono individuati negli allegati elaborati grafici, denominati "*Regime dei suoli*", in scala 1:5.000 e 1:2.000, e sono contraddistinte da specifica simbologia. Entro dette zone omogenee del tessuto urbano consolidato sono stati individuati i nuclei di antica formazione, descritti negli allegati elaborati grafici, denominati "*Classificazione centri storici*", in scala 1:500.

Il P.d.R. definisce inoltre, per ogni zona omogenea, gli indici, i parametri edilizi, gli usi, i modi insediativi e ogni altra disposizione tecnica e necessaria per regolare le trasformazioni consentite e la salvaguardia dei valori paesaggistico e ambientali rilevati.

Il P.d.R. detta infine le disposizioni necessarie per la conservazione delle aree non assoggettate a trasformazione urbanistica.

Le zone omogenee, di seguito regolamentate dalle presenti norme di attuazione, sono le seguenti:

Zone del tessuto urbano consolidato, a uso prevalentemente residenziale

- A1:** Tessuto urbano di interesse storico e architettonico: centri storici
- A2:** Tessuto urbano di interesse storico e paesaggistico: aree di tutela dei centri storici
- B1:** Edilizia residenziale consolidata
- B2:** Edilizia residenziale in ambiti di edificazione recente
- B3:** Edilizia residenziale di completamento del tessuto urbanizzato
- B4:** Edilizia residenziale consolidata a bassa densità
- B5:** Edilizia residenziale consolidata a bassa densità, con criticità paesaggistica e/o geologica
- B6:** Tessuto urbano a prevalenza di verde privato
- B7:** Parcheggi privati

Zone del tessuto urbano consolidato, a uso prevalentemente produttivo

- D1:** Attività industriali e artigianali esistenti, consolidate
- D2.1:** Attività produttive esistenti, di cui è prescritta la riconversione
- D2.2:** Attività produttive e commerciali esistenti, di cui è consentita la riconversione
- D3:** Attività commerciali e direzionali esistenti, consolidate
- D3.1:** Attività commerciali esistenti, consolidate: distributori di carburanti
- D4:** Edilizia produttiva di completamento del tessuto urbanizzato

D5: Attività ricettive esistenti

D6: Attività ricreative private

**PE: Ambiti interessati da piani e programmi attuativi, in corso di esecuzione
(PA - PII - SUAP ecc...)**

Zone della produzione agricola

E1: Aree agricole produttive consolidate

E2: Aree agricole produttive per colture specializzate: florovivaismo

E3: Attività agricole esistenti in contrasto con il tessuto urbanizzato

E4: Colture agricole esistenti di tutela del tessuto urbanizzato

Zone agricole di prevalente interesse naturalistico e paesaggistico

E5: Colture agricole esistenti d'interesse paesaggistico e naturalistico

E6: Aree boschive consolidate,
di conservazione naturalistica e paesaggistica

E7: Aree di tutela delle sponde dei corpi idrici superficiali,
di esclusivo interesse naturalistico

Zone del tessuto extraurbano

E8: Edifici a uso prevalentemente residenziale, in ambito agricolo

E9: Edifici a uso prevalentemente produttivo, in ambito agricolo

E9.1: Attività di recupero di rifiuti non pericolosi, in ambito agricolo

E10: Aree di recupero ambientale

art. 30**A1 – Tessuto urbano di interesse storico e architettonico: centri storici**

Il piano ha individuato le aree occupate da edificazioni d'interesse storico e architettonico, le aree contermini e i nuclei antichi di equivalente interesse storico e paesaggistico; l'insieme di tali aree, che presentano un'identità storico-culturale unitaria e origine dell'impianto urbano in prevalenza antecedente alla prima levatura dell'I.G.M. (vedi tavole 4 e 5), è qualificato tessuto urbano di interesse storico e architettonico, assoggettato alle seguenti disposizioni.

Attività edilizia

Sono ammessi gli interventi edilizi previsti ai commi:

- a) manutenzione ordinaria,
- b) manutenzione straordinaria,
- c) restauro e risanamento conservativo,
- d) ristrutturazione edilizia,

di cui all'art. 27 della L.r. n. 12/2005.

Sono ammessi interventi di:

- f) ristrutturazione urbanistica, previa approvazione di Piano Attuativo o Programma Integrato d'Intervento.

Destinazione d'uso

principale: residenza;

complementare:

- artigianato di servizio;
- attività commerciali costituenti esercizi di vicinato;
- attività direzionali;
- attività ricettive, di ristorazione e di ristoro.

non ammessa: tutte le attività diverse da quelle consentite e in particolare: attività agricole e di allevamento; attività industriali e artigianali; attività commerciali costituenti medie strutture di vendita, attività ricettive e attività ludico-ricreative, ad eccezione dei locali in cui risultino già operanti, alla data di adozione del P.d.R..

Edificabilità

non è ammesso alcun incremento della volumetria esistente.

Nella determinazione della volumetria esistente sono da escludere le sovrastrutture di epoca recente, qualificate come superfetazioni (vedi tavole 5), che se non legittimamente edificate, devono sempre essere rimosse.

Altezza

non superiore all'altezza massima preesistente, comunque nel rispetto dell'art. 8 del D.M. 2 aprile 1968, n. 1444; con esclusione degli interventi di recupero dei sottotetti, alle condizioni di cui al precedente art. 18.

Disciplina degli interventi edilizi.

Il piano ha individuato, a mezzo di una specifica indagine estesa a tutti i fabbricati compresi nei centri storici (vedi tavole 5), le caratteristiche di ogni complesso edilizio, ha definito aree urbanisticamente omogenee (isolati) e le unità minime d'intervento; per ognuna è stata predisposta una scheda illustrativa della qualità, dello stato di conservazione e della destinazione d'uso esistente; nella stessa scheda sono stati stabiliti gli interventi edilizi ammessi e specifiche norme d'attuazione, che disciplinano le modalità d'intervento previste per ogni unità minima.

Tali norme sono integrative e specificative delle norme generali prescritte dal presente articolo.

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

Norma procedurali.

Gli interventi edilizi sono di norma autorizzati con singoli permessi di costruire o ogni altra formale comunicazione o dichiarazione prevista in materia dalle vigenti disposizioni di legge, secondo le categorie d'intervento e le norme di attuazione indicate nella scheda relativa a ogni unità minima d'intervento.

Gli interventi interessanti un intero isolato, o comunque finalizzati al recupero di larga parte dei fabbricati in esso ricompresi mediante un insieme coordinato di attività edilizie, comportanti il recupero di più unità minime d'intervento e/o la modifica della loro **destinazione d'uso** in essere, sono qualificati come interventi di ristrutturazione urbanistica.

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

Le specifiche prescrizioni contenute nelle schede relative a ogni unità minima d'intervento devono essere recepite in tale strumento urbanistico attuativo.

Le attività commerciali devono rispettare quanto disposto dall'art. 20 delle presenti norme.

Il recupero dei sottotetti è consentito alle condizioni di cui al precedente art. 18.

30.1 - Urbanizzazione.

Tutti gli interventi di ristrutturazione edilizia e urbanistica e/o i mutamenti di **destinazione d'uso** di aree e edifici, relativi al nuovo insediamento o all'ampliamento di attività direzionali, con superficie superiore a m² 250,00; di attività ricettive, con l'eccezione di affittacamere ed esercizi assimilabili; di attività di ristorazione e di ristoro, con superficie superiore a m² 250,00, comportano la necessità del reperimento degli spazi per attrezzature pubbliche e di uso pubblico descritte al precedente art. 15.2, oltre alle aree necessarie per la realizzazione delle **opere di urbanizzazione primaria**, di cui al precedente art. 15.1 delle presenti norme.

30.2 - Norme di arredo urbano.

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

degli elementi edilizi tradizionali) e in particolare devono essere conservati:

- gli allineamenti delle facciate e delle gronde;
- le facciate di rilevante interesse architettonico, individuate nelle tavole grafiche;
- i portici e le logge;
- le strutture orizzontali interne a volta;
- i portali, i davanzali e le cornici originali in pietra e in laterizio;
- i pilastri, le colonne e le lesene originali in pietra e in laterizio;
- i cornicioni originali in pietra e in laterizio intonacato;
- i balconi originali in pietra;
- le scale esterne originali in pietra;
- gli intonaci antichi di pregio;
- i comignoli originali;
- le inferriate e i parapetti originali in ferro;
- le decorazioni originali; a tale proposito si rammenta che, ai sensi degli artt. 11 e 50 D.Lgs. 22 gennaio 2004, n. 42 e successive modifiche ed integrazioni, gli affreschi, gli stemmi, i graffiti, le iscrizioni, i tabernacoli e gli altri ornamenti degli edifici sono considerati beni culturali tutelati;
- i giardini storici, le aggregazioni vegetali costituenti complessi d'interesse storico e/o paesaggistico e le essenze arboree, anche isolate, di pregio.

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

- tetti a falde inclinate, con manti di copertura in "coppi" o materiali a questo assimilabili;
- gronde in legno a vista o cornicioni intonacati secondo la tradizione locale; non sono ammesse le gronde in calcestruzzo a vista;
- nel caso del recupero di sottotetti esistenti, le eventuali aperture in falda devono essere il più possibile limitate; è ammessa la realizzazione contenuta di abbaini, nelle forme costruttive della tradizione locale, preferibilmente sulle falde verso i cortili, salvaguardando gli affacci sulla strada o di particolare percepiibilità; non è ammessa la formazione di sopralzi parziali del tetto, né di terrazze a "tasca";
- intonaci di tipo tradizionale a calce; non sono ammesse malte cementizie, intonaci plastici e/o con tessiture estranee alla tradizione locale;
- cornici di finestre e portali in pietra, in cotto a vista e in intonaco sagomato a semplice disegno, secondo la tradizione locale;
- porte, portoni e finestre con serramenti in legno e battenti esterni d'oscuro in legno di foggia tradizionale; non sono ammesse chiusure avvolgibili, se non a piano terra per le attività commerciali;
- i portici e le logge, delimitati su tre lati da murature, possono essere chiusi con "tamponamenti" leggeri (serramenti, pareti in legno e opere simili), posti oltre il filo interno dei pilastri e/o colonne, in modo che sia conservata la piena lettura della tipologia edilizia originaria. I portici a tutta altezza (due o più piani) e i portici e le logge delle facciate, individuate nelle tavole grafiche come elementi di rilevante interesse architettonico, non devono essere chiusi;
- tutte le tinteggiature utilizzate per le finiture esterne non devono risultare in contrasto con l'ambiente storico; di tali tinte, preferibilmente realizzate con prodotti a base di calce, devono essere prodotte campio-

nature, che l'Ufficio tecnico comunale deve preventivamente approvare. Potranno essere richieste indagini stratigrafiche volte ad accertare il succedersi delle coloriture antiche;

- pavimentazioni esterne con pietre in lastra, acciottolato, mattoni e “macadam”, nel rispetto della tradizione locale; sono ammesse pietre a spacco in blocchetti, calcestruzzo lavato, calcestruzzo in lastre di colore grigio;
- verande esterne, tettoie, pensiline, tende e strutture similari, antistanti attività di ristorazione e di ristoro o attività commerciali, sono consentite alla condizione che le dimensioni, i materiali e i colori utilizzati e le caratteristiche architettoniche dei manufatti siano coerenti con le caratteristiche architettoniche dell'edificio cui sono pertinenti e non alterino la lettura paesaggistica del contesto antico in cui sono inserite;
- le pensiline antistanti l'ingresso delle abitazioni private non sono mai consentite sulle facciate prospettanti le strade pubbliche o di pubblico accesso.

Tutti gli interventi edilizi devono prevedere la conservazione e il restauro di quei manufatti di valore storico, artistico e paesaggistico individuati nelle tavole grafiche (vedi tavole 5), che costituiscono elementi caratteristici del tessuto dell'agglomerato urbano antico quali: muri, archi, portali, contrafforti, tabernacoli e immagini votive, scale, pozzi, pavimentazioni di strade e cortili in pietra e cotto, cancellate originali, alberi e altri elementi di arredo.

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

art. 31**A2 – Tessuto urbano di interesse storico e paesaggistico: aree di tutela dei centri storici**

Il piano ha individuato spazi aperti contermini ai centri storici e ai nuclei di antica formazione, di equivalente interesse storico e paesaggistico; tali aree, contribuiscono all'identità e alla conservazione della percezione dell'impianto urbano antico e pertanto sono assoggettate alle seguenti disposizioni di tutela.

Attività edilizia Sono ammessi gli interventi edilizi previsti ai commi:
 a) manutenzione ordinaria,
 b) manutenzione straordinaria,
 d) ristrutturazione edilizia,
 e) nuova costruzione - *sub: 1*,
 di cui all'art. 27 della L.r. n. 12/2005.

Destinazione d'uso *principale:* residenza, finalizzata alla conservazione del verde privato esistente;
complementare:
 colture agricole e orto-floro-vivaistiche.
non ammessa:
 tutte le attività diverse da quelle consentite.

Edificabilità non è ammessa alcuna edificazione.

Altre norme.

Gli edifici e i manufatti storici esistenti e individuati nelle tavole grafiche del P.d.R. sono sottoposti alle disposizioni di conservazione di cui all'art. 17 delle presenti norme di attuazione.

Le recinzioni delle proprietà, se realizzate in muratura dovranno essere costruite in pietrame naturale o laterizio a vista, oppure intonacate, e non dovranno superare l'altezza massima di m 2,00. Le stesse, se realizzate con cancellate sovrapposte a murature, le prime non dovranno superare l'altezza di m 1,20 e le seconde l'altezza di m 0,80, per un'altezza complessiva comunque non superiore a m 2,00. Le cancellate dovranno essere realizzate in ferro e/o legno, a disegno semplice e occultate da siepi d'arbusti scelti tra le essenze locali descritte nell'allegato al Documento di Piano: "*Piano del Paesaggio -Indirizzi e norme di tutela*".

Gli alberi d'alto fusto esistenti devono essere conservati e possibilmente integrati con esemplari di nuovo impianto, di varietà produttive tipiche della zona.

Divieti.

Dovrà essere di norma mantenuto inalterato il piano di campagna esistente; in particolare le scarpate e i terrazzamenti non potranno essere interessate da opere di sbancamento o mutamento dell'andamento naturale del suolo. E' ammessa la costruzione di muri di sostegno, di altezza non superiore a m 1,00, con conseguenti scavi e riporti di terra; il paramento esterno di dette murature consentite dovrà essere rivestito in pietra naturale o mattoni a vista.

Non è consentita l'apposizione di cartelli e manufatti pubblicitari di qualunque natura, esclusa la segnaletica stradale e turistica.

E' vietato il deposito, anche temporaneo, di merci e/o di materiali di qualsiasi natura.

art. 32

B1 – Edilizia residenziale consolidata

<i>Attività edilizia</i>	<p>Sono ammessi gli interventi edilizi previsti ai commi:</p> <ul style="list-style-type: none">a) manutenzione ordinaria,b) manutenzione straordinaria,c) restauro e risanamento conservativo,d) ristrutturazione edilizia,e) nuova costruzione - <i>sub</i>: 1, 2, 3, 6, di cui all'art. 27 della L.r. n. 12/2005. <p>Sono ammessi interventi di</p> <ul style="list-style-type: none">f) ristrutturazione urbanistica, previa approvazione di Piano Attuativo o Programma Integrato d'Intervento.
<i>Destinazione d'uso</i>	<p><i>principale</i>: residenza;</p> <p><i>complementare</i>:</p> <ul style="list-style-type: none">- artigianato di servizio;- attività commerciali costituenti esercizi di vicinato;- attività direzionali;- attività di ristorazione e di ristoro;- servizi d'uso pubblico. <p><i>non ammessa</i>:</p> <p>tutte le attività diverse da quelle consentite e in particolare: attività agricole e di allevamento; attività industriali e artigianali; attività commerciali costituenti medie strutture di vendita, ad eccezione dei locali in cui risultino già operanti, alla data di adozione del P.d.R.; attività ricettive; attività ludico-ricreative.</p>
<i>Edificabilità</i>	<p>ampliamento degli edifici in misura non superiore al 30% del volume esistente, comunque fino a un massimo di m³/m² 2,00 di densità fondiaria.</p>
<i>Altezza</i>	<p>non superiore a m 10,50, comunque nel rispetto dell'art. 8 del D.M. 2 aprile 1968, n. 1444.</p>
<i>Distanza dai confini</i>	<p>non inferiore a 1/2 dell'altezza e comunque a m 5,00.</p> <p>E' ammessa la costruzione a confine nel caso di edifici in linea o di formale accordo tra le proprietà.</p>
<i>Distanza dalle strade</i>	<p>non inferiore a 1/2 dell'altezza e comunque a m 5,00 e nel rispetto delle vigenti disposizioni in materia di circolazione stradale (vedi tav.6).</p> <p>Potrà essere consentito il mantenimento di allineamenti preesistenti o la realizzazione di nuovi allineamenti edilizi, secondo le indicazioni contenute nei piani e programmi attuativi o impartite per motivate ragioni dall'Ente comunale.</p>
<i>Distanza dagli edifici</i>	<p>non inferiore all'altezza della parete più alta e comunque a m 10,00, da pareti, di cui almeno una finestrata, di edifici antistanti; è ammessa la costruzione in aderenza fra pareti prive di aperture.</p>

Urbanizzazione

Gli interventi di recupero edilizio (lett. *d*), *e*), di cui all'art. 27 della L.r. n. 12/2005) di aree e fabbricati, costituiti da più di quattro unità immobiliari, che comportino un incremento del loro numero; nonché gli interventi di recupero di aree e fabbricati destinati a nuovo insediamento di attività artigianali di servizio; attività direzionali, di ristorazione e di ristoro, con **superficie lorda di pavimento** superiore a m² 250,00, o già utilizzati per analoghe attività preesistenti, dovranno prevedere la cessione o eventualmente la monetizzazione delle aree necessarie per la realizzazione delle **opere di urbanizzazione primaria**, descritte all'art. 15.1 delle presenti norme, al fine di assicurare nell'edificato la dotazione di servizi pubblici indispensabili.

Altre norme

E' ammessa l'edificazione di accessori a servizio della residenza (*autorimesse, ripostigli, legnaie, ecc.*) separati dagli edifici principali esistenti, nel rispetto del **volume** complessivamente consentito sul lotto edificabile e con una **superficie lorda di pavimento** comunque non superiore a m² 20,00. Tali fabbricati accessori non potranno disporre di un'altezza media interna superiore a m 2,40; dovranno essere dotati di copertura a falda inclinata con manto in tegole o piana e finiture esterne che ne assicurino il decoro.

Il rilascio di autorizzazioni edilizie per l'edificazione di tali nuovi accessori è subordinato all'adeguamento degli accessori analoghi, eventualmente preesistenti, alle disposizioni delle presenti norme, in particolare per quanto riguarda il manto di copertura e le finiture esterne.

Gli edifici e i manufatti storici esistenti e individuati nelle tavole grafiche del P.d.R. sono sottoposti alle disposizioni di conservazione di cui all'art. 17 delle presenti norme di attuazione.

Norme di mitigazione paesaggistica

Tutti gli interventi edilizi dovranno rispettare le disposizioni seguenti:

- 1 - Dovrà essere di norma mantenuto inalterato il piano di campagna esistente; in particolare non potranno essere eseguite opere di sbancamento o mutamento dell'andamento naturale del suolo. E' ammessa la costruzione di muri di sostegno, di altezza non superiore a m 1,00, con conseguenti scavi e riporti di terra; il paramento esterno di dette murature consentite dovrà essere rivestito in pietra naturale o mattoni a vista o intonacato.
- 2 - Gli edifici e i manufatti storici esistenti e individuati nelle tavole grafiche del P.d.R. sono sottoposti alle disposizioni di conservazione di cui all'art. 17 delle presenti norme di attuazione.
- 3 - La progettazione di nuovi fabbricati dovrà tendere alla realizzazione di edifici compatti e articolati planimetricamente in elementi semplici. Di norma le coperture dovranno avere falde inclinate, evitando soluzioni particolarmente articolate, con una pendenza compresa tra il 27 e il 35%, e manto in tegole.
- 4 - Le facciate degli edifici dovranno essere preferibilmente intonacate e tinteggiate con colori dai toni tenui, con finitura analoga a quella consolidata nella tradizione costruttiva locale.
- 5 - Le ringhiere dovranno essere realizzate in ferro, a disegno semplice nel rispetto dei modelli consolidati nella tradizione costruttiva locale.
- 6 - E' consentita la realizzazione di piscine a esclusivo uso privato; il manufatto dovrà essere realizzato nelle immediate vicinanze dell'edificio principale.

- 7 - Le cinte non dovranno superare l'altezza massima complessiva di m 2,00. Se realizzate in muratura non potranno superare l'altezza di m 1,00 e dovranno essere intonacate. Se realizzate con cancellate sovrapposte a murature, le prime non dovranno superare l'altezza di m 1,20 e le seconde l'altezza di m 0,80; le cancellate dovranno essere realizzate in ferro, a disegno semplice e permeabili allo sguardo.
- 8 - Le alberature esistenti, adeguatamente rappresentate (per posizione, essenza e dimensione) nelle tavole grafiche del progetto edilizio, dovranno essere conservate.
Allo scopo di limitare la percezione dell'edificazione dal territorio agricolo, lungo i confini del lotto che vi prospettano, si dovrà provvedere alla messa a dimora di alberi e arbusti, scelti tra le essenze descritte nell'allegato al Documento di Piano: "*Piano del Paesaggio - Indirizzi e norme di tutela*".
- 9 - E' vietato il deposito, anche temporaneo, di merci e/o di materiali di qualsiasi natura.
- 10 - Nel caso il progetto edilizio presentato sia ritenuto particolarmente significativo dal punto di vista architettonico e dell'inserimento ambientale, la Commissione edilizia, potrà derogare alle disposizioni sopra indicate.

art. 33**B2 – Edilizia residenziale in ambiti di edificazione recente**

<i>Attività edilizia</i>	Sono ammessi gli interventi edilizi previsti ai commi: a) manutenzione ordinaria, b) manutenzione straordinaria, d) ristrutturazione edilizia, e) nuova costruzione - <i>sub</i> : 1, 2, 3, di cui all'art. 27 della L.r. n. 12/2005.
<i>Destinazione d'uso</i>	<i>principale</i> : residenza; <i>complementare</i> : - artigianato di servizio; - attività commerciali costituenti esercizi di vicinato; - attività direzionali; - attività di ristorazione e di ristoro. <i>non ammessa</i> : tutte le attività diverse da quelle consentite e in particolare: attività agricole e di allevamento; attività industriali e artigianali; attività commerciali costituenti medie strutture di vendita, ad eccezione dei locali in cui risultino già operanti, alla data di adozione del P.d.R.; attività ricettive; attività ludico-ricreative.
<i>Edificabilità</i>	non é ammesso alcun incremento del volume esistente nei singoli lotti.
<i>Altezza</i>	non superiore all'altezza massima preesistente, comunque nel rispetto dell'art. 8 del D.M. 2 aprile 1968, n. 1444.
<i>Distanza dai confini</i>	non inferiore a 1/2 dell' altezza e comunque a m 5,00. E' ammessa la costruzione a confine nel caso di formale accordo tra le proprietà.
<i>Distanza dalle strade</i>	non inferiore a 1/2 dell' altezza e comunque a m 5,00 e nel rispetto delle vigenti disposizioni in materia di circolazione stradale (vedi tavv. 6). Potrà essere consentito il mantenimento di allineamenti preesistenti o la realizzazione di nuovi allineamenti edilizi, secondo le indicazioni impartite per motivate ragioni dall'Ente comunale.
<i>Distanza dagli edifici</i>	non inferiore all' altezza della parete più alta e comunque a m 10,00, da pareti, di cui almeno una finestrata, di edifici antistanti; è ammessa la costruzione in aderenza fra pareti prive di aperture.
<i>Urbanizzazione</i>	Gli interventi di recupero edilizio (lett. <i>d</i>), <i>e</i>), di cui all'art. 27 della L.r. n. 12/2005) di aree e fabbricati, costituiti da più di quattro unità immobiliari, che comportino un incremento del loro numero; nonché gli interventi di recupero di aree e fabbricati destinati a nuovo insediamento di attività artigianali di servizio; attività direzionali, di ristorazione e di ristoro, con superficie lorda di pavi-

mento superiore a m² 250,00, o già utilizzati per analoghe attività preesistenti, dovranno prevedere la cessione o eventualmente la monetizzazione delle aree necessarie per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria, descritte all'art. 15.1 delle presenti norme, al fine di assicurare nell'edificato la dotazione di servizi pubblici indispensabili.

Norme di mitigazione paesaggistica

Tutti gli interventi edilizi dovranno rispettare le disposizioni seguenti:

- 1 - Dovrà essere di norma mantenuto inalterato il piano di campagna esistente; in particolare non potranno essere eseguite opere di sbancamento o mutamento dell'andamento naturale del suolo. E' ammessa la costruzione di muri di sostegno, di altezza non superiore a m 1,00, con conseguenti scavi e riporti di terra; il paramento esterno di dette murature consentite dovrà essere rivestito in pietra naturale o mattoni a vista o intonacato.
- 2 - Gli edifici e i manufatti storici esistenti e individuati nelle tavole grafiche del P.d.R. sono sottoposti alle disposizioni di conservazione di cui all'art. 17 delle presenti norme di attuazione.
- 3 - Gli interventi di ristrutturazione dovranno evitare la giustapposizione, al corpo di fabbrica preesistente, di corpi leggibili, per dimensione e materiali, come aggiunti. Si dovrà pertanto operare in modo che i nuovi interventi edilizi si integrino con l'edificio preesistente, creando un nuovo fabbricato compositivamente omogeneo e con un equilibrato rapporto tra pieni e vuoti. E' vietata la costruzione di scale esterne aperte, di qualsiasi natura e tipo.
- 4 - Gli interventi di ristrutturazione dovranno perseguire la semplificazione delle falde di copertura, evitando soluzioni particolarmente articolate. Di norma le coperture dovranno avere falde inclinate, con una pendenza compresa tra il 27 e il 35%, e manto in tegole.
- 5 - Le facciate degli edifici dovranno essere preferibilmente intonacate e tinteggiate con colori dai toni tenui, con finitura analoga a quella consolidata nella tradizione costruttiva locale.
- 6 - Le ringhiere dovranno essere realizzate in ferro, a disegno semplice nel rispetto dei modelli consolidati nella tradizione costruttiva locale.
- 7 - E' consentita la realizzazione di piscine a esclusivo uso privato; il manufatto dovrà essere realizzato nelle immediate vicinanze dell'edificio principale.
- 8 - Le cinte non dovranno superare l'altezza massima complessiva di m 2,00. Se realizzate in muratura non potranno superare l'altezza di m 1,00 e dovranno essere intonacate. Se realizzate con cancellate sovrapposte a murature, le prime non dovranno superare l'altezza di m 1,20 e le seconde l'altezza di m 0,80; le cancellate dovranno essere realizzate in ferro, a disegno semplice e permeabili allo sguardo.
- 9 - Allo scopo di limitare la percezione dell'edificazione dal territorio agricolo, lungo i confini del lotto che vi prospettano, si dovrà provvedere alla messa a dimora di alberi e arbusti, scelti tra le essenze descritte nell'allegato al Documento di Piano: "*Piano del Paesaggio -Indirizzi e norme di tutela*".
- 10 - E' vietato il deposito, anche temporaneo, di merci e/o di materiali di qualsiasi natura.
- 11 - Nel caso il progetto edilizio presentato sia ritenuto particolarmente significativo dal punto di vista architettonico e dell'inserimento ambientale, la Commissione edilizia, potrà derogare dalle disposizioni sopra indicate.

art. 34**B3 – Edilizia residenziale di completamento del tessuto urbanizzato**

<i>Attività edilizia</i>	Sono ammessi gli interventi edilizi previsti al comma: e) nuova costruzione - <i>sub</i> : 1, 2, 3, 6, di cui all'art. 27 della L.r. n. 12/2005.
<i>Destinazione d'uso</i>	<p><i>principale</i>: residenza;</p> <p><i>complementare</i>:</p> <ul style="list-style-type: none"> - artigianato di servizio; - attività commerciali costituenti esercizi di vicinato; - attività direzionali; - attività di ristorazione e di ristoro; - servizi d'uso pubblico. <p><i>non ammessa</i>:</p> <p>tutte le attività diverse da quelle consentite e in particolare: attività agricole e di allevamento; attività industriali e artigianali; attività commerciali costituenti medie strutture di vendita; attività ricettive; attività ludico-ricreative.</p>
<i>Altezza</i>	non superiore a m 7,50, comunque nel rispetto dell'art. 8 del D.M. 2 aprile 1968, n. 1444 e delle specifiche disposizioni, di seguito impartite, relative alle diverse tipologie di lotti edificabili.
<i>Distanza dai confini</i>	non inferiore a 1/2 dell' <i>altezza</i> e comunque a m 5,00.
<i>Distanza dalle strade</i>	<p>non inferiore a 1/2 dell'<i>altezza</i> e comunque a m 5,00 e nel rispetto delle vigenti disposizioni in materia di circolazione stradale (vedi tav.6).</p> <p>Potrà essere consentito il mantenimento di allineamenti preesistenti o la realizzazione di nuovi allineamenti edilizi, secondo le indicazioni contenute nel piano attuativo o impartite per motivate ragioni dall'Ente comunale.</p>
<i>Distanza dagli edifici</i>	non inferiore all' <i>altezza</i> della parete più alta e comunque a m 10,00, da pareti, di cui almeno una finestrata, di edifici antistanti.
<i>Edificabilità</i>	Le modalità di attuazione degli interventi edilizi, mediante singola autorizzazione o preventivo piano attuativo, sono di seguito specificate per ogni tipologia di lotto/comparto edificabile, classificato mediante lettere alfabetiche nelle tavole grafiche del P.d.R.:

Lotti e comparti edificabili:

a - lotti tipo - **A**:

non superiore a m^3/m^2 1,50 di **densità fondiaria**;

lotti tipo - **B**:

lotti **B1**: (in via G. Bruno e via delle Ruine)

volume massimo edificabile: m^3 800,00;

lotti **B2**: (in via delle Ruine)

volume massimo edificabile: m^3 500,00;

lotti tipo - **C**:

densità fondiaria : m^3/m^2 1,00;

lotti tipo - **D**:

non superiore a m^3/m^2 0,60 di **densità fondiaria**;

altezza: non superiore a m 4,50.

Trattandosi di aree inedificate di completamento del tessuto edilizio consolidato, in parte eventualmente carenti di opere di urbanizzazione; allo scopo di assicurare ai nuovi residenti una completa loro dotazione, in tutte le tipologie di lotti edificatori dovranno essere cedute o monetizzate le aree necessarie per la realizzazione delle **opere di urbanizzazione primaria**, descritte all'art. 15.1 delle presenti norme. A tale scopo gli interventi previsti sono autorizzabili con semplice permesso di costruire convenzionato.

b - comparti tipo - **PA**:

non superiore a m^3/m^2 1,50 di **densità fondiaria**;

Trattandosi di aree destinate alla nuova costruzione e prive di adeguate urbanizzazioni, gli interventi previsti sono autorizzabili mediante preventiva approvazione di piano attuativo. La quantità delle aree da cedere o monetizzare per la realizzazione delle opere di urbanizzazione dell'area e la compartecipazione alla integrazione dei servizi generali per la collettività locale è desunta dal Piano dei Servizi e ammonta a una quantità non inferiore a m^2 /abitante 30,00 (vedi art. 15.2); comunque nel rispetto degli indirizzi contenuti nel Documento di Piano vigente e delle previsioni del Piano dei Servizi e delle disposizioni delle presenti norme (vedi art. 20).

Norme di mitigazione paesaggistica

Tutti gli interventi edilizi dovranno rispettare le disposizioni seguenti:

- 1 - Dovrà essere di norma mantenuto inalterato il piano di campagna esistente; in particolare non potranno essere eseguite opere di sbancamento o mutamento dell'andamento naturale del suolo. E' ammessa la costruzione di muri di sostegno, di altezza non superiore a m 1,00, con conseguenti scavi e riporti di terra; il paramento esterno di dette murature consentite dovrà essere rivestito in pietra naturale o mattoni a vista o intonacato.
- 2 - La progettazione dei nuovi fabbricati dovrà tendere alla realizzazione di edifici compatti e articolati planimetricamente in elementi semplici. Di norma le coperture dovranno avere falde inclinate, evitando soluzioni particolarmente articolate, con una pendenza compresa tra il 27 e il 35%, e manto in tegole.
- 3 - Le facciate degli edifici dovranno essere preferibilmente intonacate e tinteggiate con colori dai toni tenui, con finitura analoga a quella consolidata

nella tradizione costruttiva locale.

- 4 - Le ringhiere dovranno essere realizzate in ferro, a disegno semplice nel rispetto dei modelli consolidati nella tradizione costruttiva locale.
- 5 - E' consentita la realizzazione di piscine a esclusivo uso privato; il manufatto dovrà essere realizzato nelle immediate vicinanze dell'edificio principale.
- 6 - Le cinte non dovranno superare l'altezza massima complessiva di m 2,00. Se realizzate in muratura non potranno superare l'altezza di m 1,00 e dovranno essere intonacate. Se realizzate con cancellate sovrapposte a murature, le prime non dovranno superare l'altezza di m 1,20 e le seconde l'altezza di m 0,80; le cancellate dovranno essere realizzate in ferro, a disegno semplice e permeabili allo sguardo.
- 7 - Non è consentita l'edificazione di accessori alla residenza (autorimesse, ripostigli, legnaie, ecc.) separati dagli edifici principali esistenti.
- 8 - Le alberature esistenti, adeguatamente rappresentate (per posizione, essenza e dimensione) nelle tavole grafiche del progetto edilizio, dovranno essere conservate.
Allo scopo di limitare la percezione dell'edificazione dal territorio agricolo, lungo i confini del lotto che vi prospettano, si dovrà provvedere alla messa a dimora di alberi e arbusti, scelti tra le essenze descritte nell'allegato al Documento di Piano: "*Piano del Paesaggio -Indirizzi e norme di tutela*".
- 9 - E' vietato il deposito, anche temporaneo, di merci e/o di materiali di qualsiasi natura.
- 10 - Nel caso il progetto edilizio presentato sia ritenuto particolarmente significativo dal punto di vista architettonico e dell'inserimento ambientale, la Commissione edilizia, potrà derogare dalle disposizioni sopra indicate.

art. 35

B4 – Edilizia residenziale consolidata a bassa densità

<i>Attività edilizia</i>	Sono ammessi gli interventi edilizi previsti ai commi: a) manutenzione ordinaria, b) manutenzione straordinaria, d) ristrutturazione edilizia, e) nuova costruzione - <i>sub</i> : 1, 2, 3, 6, di cui all'art. 27 della L.r. n. 12/2005.
<i>Destinazione d'uso</i>	<i>principale</i> : residenza; <i>complementare</i> : - artigianato di servizio; - attività commerciali costituenti esercizi di vicinato; - attività direzionali; - attività di ristorazione e di ristoro. <i>non ammessa</i> : tutte le attività diverse da quelle consentite e in particolare: attività agricole e di allevamento; attività industriali e artigianali; attività commerciali costituenti medie strutture di vendita, ad eccezione dei locali in cui risultino già operanti, alla data di adozione del P.d.R.; attività ricettive; attività ludico-ricreative.
<i>Edificabilità</i>	ampliamento degli edifici in misura non superiore al 30% del volume esistente, comunque fino a un massimo di m^3/m^2 0,60 di densità fondiaria .
<i>Altezza</i>	non superiore a m 6,50, comunque nel rispetto dell'art. 8 del D.M. 2 aprile 1968, n. 1444.
<i>Distanza dai confini</i>	non inferiore a 1/2 dell' altezza e comunque a m 5,00. E' ammessa la costruzione a confine nel caso di formale accordo tra le proprietà.
<i>Distanza dalle strade</i>	non inferiore a 1/2 dell' altezza e comunque a m 5,00 e nel rispetto delle vigenti disposizioni in materia di circolazione stradale (vedi tav.6). Potrà essere consentito il mantenimento di allineamenti preesistenti o la realizzazione di nuovi allineamenti edilizi, secondo le indicazioni impartite per motivate ragioni dall'Ente comunale.
<i>Distanza dagli edifici</i>	non inferiore all'altezza della parete più alta e comunque a m 10,00, da pareti, di cui almeno una finestrata, di edifici antistanti; è ammessa la costruzione in aderenza fra pareti prive di aperture.
<i>Altre norme</i>	Nei lotti non edificati siti sul monte Rocchetta nelle aree comprese a oriente di via Cava e a settentrione di via Solferino, è consentita anche la realizzazione di nuove costruzioni.

Urbanizzazione

Gli interventi di recupero edilizio e nuova costruzione (lett. d), e), di cui all'art. 27 della L.r. n. 12/2005) di aree e fabbricati, costituiti da più di quattro unità immobiliari, che comportino un incremento del loro numero in quantità superiore al 50% dell'esistente; nonché gli interventi di recupero di aree e fabbricati destinati a nuovo insediamento di attività artigianali di servizio; attività direzionali, di ristorazione e di ristoro, con **superficie lorda di pavimento** superiore a m² 250,00, o già utilizzati per analoghe attività preesistenti, dovranno prevedere la cessione o eventualmente la monetizzazione delle aree necessarie per la realizzazione delle **opere di urbanizzazione primaria**, descritte all'art. 15.1 delle presenti norme, al fine di assicurare nell'edificio la dotazione di servizi pubblici indispensabili.

Norme di mitigazione paesaggistica

Tutti gli interventi edilizi dovranno rispettare le disposizioni seguenti:

- 1 - Dovrà essere di norma mantenuto inalterato il piano di campagna esistente; in particolare non potranno essere eseguite opere di sbancamento o mutamento dell'andamento naturale del suolo. E' ammessa la costruzione di muri di sostegno, di altezza non superiore a m 1,00, con conseguenti scavi e riporti di terra; il paramento esterno di dette murature consentite dovrà essere rivestito in pietra naturale o mattoni a vista o intonacato.
- 2 - Gli edifici e i manufatti storici esistenti e individuati nelle tavole grafiche del P.d.R. sono sottoposti alle disposizioni di conservazione di cui all'art. 17 delle presenti norme di attuazione.
- 3 - Gli interventi di ristrutturazione dovranno evitare la giustapposizione, al corpo di fabbrica preesistente, di corpi leggibili, per dimensione e materiali, come aggiunti. Si dovrà pertanto operare in modo che i nuovi interventi edilizi si integrino con l'edificio preesistente, creando un nuovo fabbricato compositivamente omogeneo e con un equilibrato rapporto tra pieni e vuoti.
- 4 - Gli interventi di ristrutturazione dovranno perseguire la semplificazione delle falde di copertura, evitando soluzioni particolarmente articolate. Di norma le coperture dovranno avere falde inclinate, con una pendenza compresa tra il 27 e il 35%, e manto in tegole.
- 5 - Le facciate degli edifici dovranno essere preferibilmente intonacate e tinteggiate con colori dai toni tenui, con finitura analoga a quella consolidata nella tradizione costruttiva locale.
- 6 - Le ringhiere dovranno essere realizzate in ferro, a disegno semplice nel rispetto dei modelli consolidati nella tradizione costruttiva locale.
- 7 - E' consentita la realizzazione di piscine a esclusivo uso privato; il manufatto dovrà essere realizzato nelle immediate vicinanze dell'edificio principale.
- 8 - Le cinte non dovranno superare l'altezza massima complessiva di m 2,00. Se realizzate in muratura non potranno superare l'altezza di m 1,00 e dovranno essere intonacate. Se realizzate con cancellate sovrapposte a murature, le prime non dovranno superare l'altezza di m 1,20 e le seconde l'altezza di m 0,80; le cancellate dovranno essere realizzate in ferro, a disegno semplice e permeabili allo sguardo.
- 9 - Le alberature esistenti, adeguatamente rappresentate (per posizione, assenza e dimensione) nelle tavole grafiche del progetto edilizio, dovranno essere conservate.

Allo scopo di limitare la percezione dell'edificazione dal territorio agricolo,

lungo i confini del lotto che vi prospettano, si dovrà provvedere alla messa a dimora di alberi e arbusti, scelti tra le essenze descritte nell'allegato al Documento di Piano: "*Piano del Paesaggio -Indirizzi e norme di tutela*".

- 10 - E' vietato il deposito, anche temporaneo, di merci e/o di materiali di qualsiasi natura.
- 11 - Nel caso il progetto edilizio presentato sia ritenuto particolarmente significativo dal punto di vista architettonico e dell'inserimento ambientale, la Commissione edilizia, potrà derogare dalle disposizioni sopra indicate.

art. 36

B5 – Edilizia residenziale consolidata a bassa densità, con criticità paesaggistica e/o geologica

<i>Attività edilizia</i>	Sono ammessi gli interventi edilizi previsti ai commi: a) manutenzione ordinaria, b) manutenzione straordinaria, c) ristrutturazione edilizia, e) nuova costruzione - <i>sub</i> : 1, 2, 3, di cui all'art. 27 della L.r. n. 12/2005.
<i>Destinazione d'uso</i>	<i>principale</i> : residenza; <i>complementare</i> : - artigianato di servizio; - attività direzionali; <i>non ammessa</i> : tutte le attività diverse da quelle consentite e in particolare: attività agricole e di allevamento; attività industriali e artigianali; attività commerciali e attività di ristorazione e di ristoro, ad eccezione dei locali in cui risultino già operanti, alla data di adozione del P.d.R.; attività ricettive; attività ludico-ricreative.
<i>Edificabilità</i>	non é ammesso alcun incremento del volume esistente nei singoli lotti; per gli immobili ricadenti in classe di fattibilità geologica 4 dovranno essere rispettate le relative disposizioni normative.
<i>Altezza</i>	non superiore all'altezza massima preesistente, comunque nel rispetto dell'art. 8 del D.M. 2 aprile 1968, n. 1444. Nel caso di interventi di ristrutturazione edilizia, che comportino la ricostruzione del fabbricato, è consentita un'altezza massima di m 4,50.
<i>Distanza dai confini</i>	non inferiore a 1/2 dell' altezza e comunque a m 5,00. E' ammessa la costruzione a confine nel caso di formale accordo tra le proprietà.
<i>Distanza dalle strade</i>	non inferiore a 1/2 dell' altezza e comunque a m 5,00 e nel rispetto delle vigenti disposizioni in materia di circolazione stradale (vedi tavv. 6). Potrà essere consentito il mantenimento di allineamenti preesistenti o la realizzazione di nuovi allineamenti edilizi, secondo le indicazioni impartite per motivate ragioni dall'Ente comunale.
<i>Distanza dagli edifici</i>	non inferiore all' altezza della parete più alta e comunque a m 10,00, da pareti, di cui almeno una finestrata, di edifici antistanti; è ammessa la costruzione in aderenza fra pareti prive di aperture.
<i>Urbanizzazione</i>	Gli interventi di recupero edilizio (lett. <i>d</i>), <i>e</i>), di cui all'art. 27 della L.r. n.

12/2005) di aree e fabbricati, costituiti da più di quattro unità immobiliari, che comportino un incremento del loro numero in quantità superiore al 50% dell'esistente; nonché gli interventi di recupero di aree e fabbricati destinati a nuovo insediamento di attività artigianali di servizio; attività direzionali con **superficie lorda di pavimento** superiore a m² 250,00, o già utilizzati per analoghe attività preesistenti, dovranno prevedere la cessione o eventualmente la monetizzazione delle aree necessarie per la realizzazione delle **opere di urbanizzazione primaria**, descritte all'art. 15.1 delle presenti norme, al fine di assicurare nell'edificato la dotazione di servizi pubblici indispensabili.

Lotti edificabili:

Nel lotto (sul Monte Rocchetta, all'angolo tra via Boselli e via don Canini), identificato con la lettera A, è concesso un incremento volumetrico di m³ 150,00, in ampliamento del fabbricato esistente. Tale concessione preclude all'immobile la facoltà di avvalersi della possibilità di recupero abitativo dei sottotetti esistenti di cui all'art. 18 delle NA.

Norme di mitigazione paesaggistica

Tutti gli interventi edilizi dovranno rispettare le disposizioni seguenti:

- 1 - Dovrà essere di norma mantenuto inalterato il piano di campagna esistente; in particolare le scarpate e i terrazzamenti non potranno essere interessate da opere di sbancamento o mutamento dell'andamento naturale del suolo. E' ammessa la costruzione di muri di sostegno, di altezza non superiore a m 1,00, con conseguenti scavi e riporti di terra; il paramento esterno di dette murature consentite dovrà essere rivestito in pietra naturale o mattoni a vista o intonacato.
- 2 - Gli edifici e i manufatti storici esistenti e individuati nelle tavole grafiche del P.d.R. sono sottoposti alle disposizioni di conservazione di cui all'art. 17 delle presenti norme di attuazione.
- 3 - Gli interventi di ristrutturazione dovranno innanzitutto perseguire la riduzione della percepibilità nel paesaggio dell'edificio, evitando innalzamenti o estensioni dei prospetti rivolti verso il territorio agricolo; dovranno altresì evitare la giustapposizione, al corpo di fabbrica preesistente, di corpi leggibili, per dimensione e materiali, come aggiunti. Si dovrà pertanto operare in modo che i nuovi interventi edilizi si integrino con l'edificio preesistente riducendone la percepibilità e creando un nuovo fabbricato compositivamente omogeneo e con un equilibrato rapporto tra pieni e vuoti. E' vietata la costruzione di scale esterne aperte, di qualsiasi natura e tipo.
- 4 - Gli interventi di ristrutturazione dovranno perseguire la semplificazione delle falde di copertura, evitando soluzioni particolarmente articolate. Di norma le coperture dovranno avere falde inclinate, con una pendenza compresa tra il 27 e il 35%, e manto in tegole; sono consentite coperture piane a giardino pensile.
- 5 - Le facciate degli edifici dovranno essere preferibilmente intonacate e tinteggiate con colori dai toni tenui, con finitura analoga a quella consolidata nella tradizione costruttiva locale.
- 6 - Le ringhiere dovranno essere realizzate in ferro, a disegno semplice nel rispetto dei modelli consolidati nella tradizione costruttiva locale.
- 7 - Non è consentita l'edificazione di accessori alla residenza (autorimesse, ripostigli, legnaie, ecc.) separati dagli edifici principali esistenti.

- 8 - E' consentita la realizzazione di piscine a esclusivo uso privato ; il manufatto dovrà essere realizzato nelle immediate vicinanze dell'edificio principale.
Per gli immobili ricadenti in classe di fattibilità geologica 4 detta facoltà è esclusa.
- 9 - Le cinte non dovranno superare l'altezza massima complessiva di m 2,00. Se realizzate in muratura non potranno superare l'altezza di m 1,00 e dovranno essere intonacate. Se realizzate con cancellate sovrapposte a murature, le prime non dovranno superare l'altezza di m 1,20 e le seconde l'altezza di m 0,80; le cancellate dovranno essere realizzate in ferro, a disegno semplice e permeabili allo sguardo.
- 10 - Le alberature esistenti, adeguatamente rappresentate (per posizione, essenza e dimensione) nelle tavole grafiche del progetto edilizio, dovranno essere conservate.
Allo scopo di limitare la percezione dell'edificazione dal territorio agricolo si dovrà provvedere alla messa a dimora di alberi e arbusti, in ragione di almeno un esemplare ogni m² 20,00 di superficie, scelti tra le essenze descritte nell'allegato al Documento di Piano: "*Piano del Paesaggio - Indirizzi e norme di tutela*".in particolare lungo i confini del lotto che prospettano verso valle; allo scopo dovrà essere prodotta un'approfondita progettazione del verde, finalizzata alla mitigazione della percepibilità dell'edificato nel paesaggio.
- 11 - E' vietato il deposito, anche temporaneo, di merci e/o di materiali di qualsiasi natura.
- 12 - Nel caso il progetto edilizio presentato sia ritenuto particolarmente significativo dal punto di vista architettonico e dell'inserimento ambientale, la Commissione edilizia, potrà derogare dalle disposizioni sopra indicate.

art. 37

B6 – Tessuto urbano a prevalenza di verde privato

<i>Attività edilizia</i>	Sono ammessi gli interventi edilizi previsti ai commi: a) manutenzione ordinaria, b) manutenzione straordinaria, c) ristrutturazione edilizia, e) nuova costruzione - <i>sub: 1</i> , di cui all'art. 27 della L.r. n. 12/2005.
<i>Destinazione d'uso</i>	<i>principale:</i> residenza, finalizzata alla conservazione del verde privato esistente; <i>complementare:</i> - colture agricole e orto-floro-vivaistiche; - colture boschive; allevamenti a carattere famiglia-recompatibili con la destinazione d'uso principale e nel rispetto del Regolamento locale d'igiene. <i>non ammessa:</i> tutte le attività diverse da quelle consentite.
<i>Edificabilità</i>	non é ammessa alcuna edificazione, se non per la realizzazione di ricoveri attrezzati per la manutenzione del verde, con <i>densità fondiaria</i> non superiore a m^3/m^2 0,03.
<i>Altezza</i>	non superiore a m 2,50.
<i>Distanza dai confini</i>	non inferiore a m 5,00.
<i>Distanza dalle strade</i>	non inferiore a m 5,00 00 e nel rispetto delle vigenti disposizioni in materia di circolazione stradale (vedi tav.6).
<i>Distanza dagli edifici</i>	non inferiore a m 10,00.
<i>Altre norme.</i>	<p>I fabbricati dovranno essere costruiti in legno e decorosamente mantenuti; sono vietate le baracche in lamiera o realizzate con altri materiali dissonanti con il contesto; gli interventi sui manufatti esistenti dovranno essere finalizzati al rispetto delle presenti disposizioni.</p> <p>Gli edifici e i manufatti storici esistenti e individuati nelle tavole grafiche del P.d.R. sono sottoposti alle disposizioni di conservazione di cui all'art. 17 delle presenti norme di attuazione.</p> <p>Le cinte dovranno di norma essere realizzate mediante staccionate in legno, con un'altezza massima di m 1,00. Se realizzate con cancellate sovrapposte a murature, le prime non dovranno superare l'altezza di m 1,20 e le seconde l'altezza di m 0,80; le cancellate dovranno essere realizzate in ferro, a disegno semplice e permeabili allo sguardo.</p> <p>Nelle aree è perseguita la messa a dimora di essenze arboree e arbustive, in ragione di almeno un esemplare ogni m^2 20,00 di superficie fondiaria, scelte tra le essenze descritte nell'allegato al Documento di Piano: "<i>Piano del Paesaggio -Indirizzi e norme di tutela</i>".</p>

Divieti.

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

E' vietato il deposito, anche temporaneo, di merci e/o di materiali di qualsiasi natura.

art. 38

B7 – Parcheggi privati

Attività edilizia

Sono ammessi gli interventi edilizi previsti ai commi:

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

Destinazione d'uso

principale: parcheggi privati

complementare: servizi e impianti tecnologici;

non ammessa:

tutte le attività diverse da quelle consentite.

Edificabilità

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

Altre norme

Le aree a parcheggio dovranno essere sempre alberate con essenze d'alto fusto, scelte principalmente tra quelle proposte nell'elenco contenuto nell'allegato al Documento di Piano: "*Piano del Paesaggio - Indirizzi e norme di tutela*".

art. 39**D1 – Attività industriali e artigianali esistenti, consolidate**

<i>Attività edilizia</i>	<p>Sono ammessi gli interventi edilizi previsti ai commi:</p> <p>a) manutenzione ordinaria, b) manutenzione straordinaria, c) restauro e risanamento conservativo, d) ristrutturazione edilizia, e) nuova costruzione - <i>sub</i>: 1, 2, 3, 4, 6, 7, di cui all'art. 27 della L.r. n. 12/2005.</p> <p>Sono ammessi interventi di</p> <p>f) ristrutturazione urbanistica, previa approvazione di Piano Attuativo o S.U.A.P..</p>
<i>Destinazione d'uso</i>	<p><i>principale</i>: attività industriali e artigianali; <i>complementare</i>:</p> <ul style="list-style-type: none"> - magazzini e depositi; - attività di autotrasporto; - attività direzionali finalizzate alla gestione e allo sviluppo dell'attività produttiva; - attività espositive e di commercializzazione dei prodotti; - residenza dell'imprenditore o di custodia; - attività commerciali costituenti esercizi di vicinato; - attività direzionali; - attività di ristorazione e di ristoro; - attività ludico-ricreative. <p><i>non ammessa</i>:</p> <p>tutte le attività diverse da quelle consentite e in particolare: attività produttive classificate inquinanti di prima classe; residenza; attività agricole e di allevamento; attività commerciali costituenti medie strutture di vendita, ad eccezione dei locali in cui risultino già operanti, alla data di adozione del P.d.R..</p>
<i>Edificabilità</i>	<p>ampliamento degli edifici esistenti in misura non superiore a m^2/m^2 0,50 di rapporto di copertura.</p>
<i>Altezza</i>	<p>non superiore a m 10,00, comunque nel rispetto dell'art. 8 del D.M. 2 aprile 1968, n. 1444.</p>
<i>Distanza dai confini</i>	<p>non inferiore a 1/2 dell'altezza e comunque a m 5,00. E' ammessa la costruzione a confine nel caso di formale accordo tra le proprietà.</p>
<i>Distanza dalle strade</i>	<p>non inferiore a 1/2 dell'altezza e comunque a m 5,00 e nel rispetto delle vigenti disposizioni in materia di circolazione stradale (vedi tavv. 6).</p> <p>Potrà essere consentito il mantenimento di allineamenti preesistenti o la realizzazione di nuovi allineamenti edilizi, secondo le indicazioni impartite per motivate ragioni dall'Ente comunale.</p>
<i>Distanza dagli edifici</i>	<p>non inferiore all'altezza della parete più alta e co-</p>

munque a m 10,00, da pareti, di cui almeno una finestrata, di edifici antistanti; è ammessa la costruzione in aderenza fra pareti prive di aperture.

Altre norme.

Ogni intervento edilizio é subordinato alla preventiva verifica della completezza delle **opere di urbanizzazione primaria** esistenti, come definite all'art. 15.1 delle N.A., diversamente le stesse devono essere integrate; ogni insediamento dovrà inoltre essere dotato di idonei dispositivi per la depurazione dei reflui, nel rispetto delle vigenti disposizioni di legge.

Norme di mitigazione paesaggistica

Tutti gli interventi edilizi dovranno rispettare le disposizioni seguenti:

- 1 - Dovrà essere di norma mantenuto inalterato il piano di campagna esistente. E' ammessa la costruzione di muri di sostegno, di altezza non superiore a m 1,00, con conseguenti scavi e riporti di terra; il paramento esterno di dette murature consentite dovrà essere adeguatamente realizzato.
- 2 - Gli interventi di ristrutturazione e/o di ampliamento dovranno innanzitutto perseguire la riduzione della percepibilità nel paesaggio dell'edificio, evitando innalzamenti ingiustificati o estensioni dei prospetti rivolti verso il territorio agricolo; dovranno altresì evitare la giustapposizione, al corpo di fabbrica preesistente, di corpi leggibili, per dimensione e materiali, come aggiunti. Si dovrà pertanto operare in modo che i nuovi interventi edilizi si integrino con l'edificio preesistente riducendone la percepibilità e creando un nuovo fabbricato compositivamente omogeneo e con un equilibrato rapporto tra pieni e vuoti.
- 3 - Le facciate degli edifici non dovranno essere realizzate con pannelli in calcestruzzo naturale a vista, ma realizzate con materiali (granulati lapidei, metallo naturale e verniciato, vetro, legno, muratura ecc...), che contribuiscano all'integrazione del fabbricato nel contesto ed eventualmente tinteggiate con colori dai toni tenui.
- 4 - Non è consentita l'edificazione di accessori all'attività (*autorimesse, ripostigli, depositi, ecc.*) separati dagli edifici principali esistenti, con la sola eccezione degli impianti tecnologici.
- 5 - Le cinte non dovranno superare l'altezza massima complessiva di m 2,00. Se realizzate in muratura non potranno superare l'altezza di m 1,00. Se realizzate con cancellate sovrapposte a murature, le prime non dovranno superare l'altezza di m 1,20 e le seconde l'altezza di m 0,80; le cancellate dovranno essere realizzate in ferro, a disegno semplice e permeabili allo sguardo
- 6 - Allo scopo di limitare la percezione dell'edificazione dal territorio agricolo, si dovrà provvedere alla messa a dimora di alberi e arbusti, scelti tra le essenze descritte nell'allegato al Documento di Piano: "*Piano del Paesaggio - Indirizzi e norme di tutela*", in particolare lungo i confini del lotto che prospettano verso la rete irrigua e verso la campagna; allo scopo dovrà essere prodotta un'approfondita progettazione del verde, finalizzata alla mitigazione della percepibilità dell'edificato nel paesaggio.
- 7 - Le insegne dovranno essere contenute entro il perimetro dei prospetti, è fatto pertanto divieto di collocarle sul tetto e oltre il coronamento degli edifici; le insegne dovranno avere dimensioni contenute, evitando colori squillanti e disegni di grandi dimensioni; la loro illuminazione non dovrà costituire sorgente d'inquinamento luminoso.
- 8 - I parcheggi privati, pubblici e di uso pubblico dovranno sempre essere al-

berati, almeno con essenze di seconda grandezza, nel rispetto degli artt. 23.3 e 23.4 delle N.A..

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

art. 40

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

Nella Valutazione Ambientale Strategica che ha accompagnato la redazione del Documento di Piano, è emerso il contrasto ambientale tra alcune attività esistenti, di tipo industriale, artigianale e commerciale (distributore di carburante dismesso) e il tessuto consolidato, prevalentemente residenziale, circostante. Per tali attività il piano ha previsto pertanto la delocalizzazione.

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

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

Destinazione d'uso *principale:* attività industriali e artigianali;
complementare:
- residenza dell'imprenditore o di custodia;
- magazzini e depositi;
- attività di autotrasporto;
- attività direzionali finalizzate alla gestione dell'attività produttiva;
- attività espositive e di commercializzazione dei prodotti.
non ammessa: tutte le attività diverse da quelle consentite e in particolare la residenza.

Edificabilità non é ammesso alcun incremento della *superficie lorda di pavimento* esistente nell'area.

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

Distanza dai confini non inferiore a 1/2 dell'*altezza* e comunque a m 5,00.

Distanza dalle strade non inferiore a 1/2 dell'*altezza* e comunque a m 5,00 e nel rispetto delle vigenti disposizioni in materia di circolazione stradale (vedi tav.6).

Distanza dagli edifici non inferiore all'altezza della parete più alta e comunque a m 10,00, da pareti, di cui almeno una finestrata, di edifici antistanti

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

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

<i>Attività edilizia</i>	Sono ammessi gli interventi edilizi previsti ai commi: d) ristrutturazione edilizia, e) nuova costruzione - <i>sub</i> : 1, 2, 3, 6, f) ristrutturazione urbanistica, di cui all'art. 27 della L.r. n. 12/2005.
<i>Destinazione d'uso</i>	<i>principale</i> : residenza; attività commerciali costituenti esercizi di vicinato; attività direzionali. <i>complementare</i> : - artigianato di servizio; - attività ricettive, di ristorazione e di ristoro. <i>non ammessa</i> : tutte le attività diverse da quelle consentite e in particolare: attività agricole e di allevamento; attività industriali e artigianali; attività commerciali costituenti medie strutture di vendita.
<i>Edificabilità</i>	<i>ottimale</i> : considerata la collocazione delle aree, la loro conformazione planimetrica e la preesistente edificazione produttiva, è ammessa una <i>superficie lorda di pavimento</i> corrispondente a un <i>rapporto di copertura</i> non superiore a m^2/m^2 0,60; <i>massima</i> : verificata l'organizzazione urbanistica dell'ambito, prevista dallo strumento urbanistico esecutivo, l'Ente comunale potrà acconsentire a un incremento dell'edificabilità ottimale fino a una quantità massima non superiore a m^3/m^2 2,00 di <i>densità fondiaria</i> o corrispondente alla <i>superficie lorda di pavimento</i> esistente.
<i>Altezza</i>	non superiore a m 7,50, comunque nel rispetto dell'art. 8 del D.M. 2 aprile 1968, n. 1444.
<i>Distanza dai confini</i>	non inferiore a 1/2 dell' <i>altezza</i> e comunque a m 5,00. E' ammessa la costruzione a confine nel caso di edifici in linea o di formale accordo tra le proprietà.
<i>Distanza dalle strade</i>	non inferiore a 1/2 dell' <i>altezza</i> e comunque a m 5,00 e nel rispetto delle vigenti disposizioni in materia di circolazione stradale (vedi tav.6). Potrà essere consentito il mantenimento di allineamenti preesistenti o la realizzazione di nuovi allineamenti edilizi, secondo le indicazioni contenute

nello strumento urbanistico esecutivo.

Distanza dagli edifici

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

Urbanizzazione

Trattandosi di aree destinate a ristrutturazione urbanistica e prive dunque di appropriate urbanizzazioni, gli interventi di riconversione funzionale e edilizia sono autorizzabili mediante preventiva approvazione di uno strumento urbanistico esecutivo (vedi art. 7 – Piano attuativo o Programma Integrato d'Intervento).

La quantità delle aree da cedere o monetizzare per la realizzazione delle opere di urbanizzazione dell'area e la compartecipazione alla integrazione dei servizi generali per la collettività locale è desunta dal Piano dei Servizi e ammonta a una quantità non inferiore a m²/abitante 30,00 (vedi art. 15.2); comunque nel rispetto degli indirizzi contenuti nel Documento di Piano vigente e delle previsioni del Piano dei Servizi e delle disposizioni delle presenti norme (vedi art. 20).

Nell'ambito dello strumento urbanistico esecutivo l'Ente comunale potrà richiedere l'attivazione di una partecipazione compensativa al miglioramento dei servizi collettivi, rapportata alla effettiva quantità e qualità dell'edificazione consentita o rapportata alla risoluzione di specifiche tematiche ambientali o di servizi pubblici. Detta partecipazione sarà determinata dall'Amministrazione comunale, avvalendosi degli indirizzi stabiliti per le azioni di trasformazione edilizia del suolo (ambiti di trasformazione) illustrati nel Documento di Piano.

Norme di mitigazione paesaggistica

Tutti gli interventi edilizi dovranno rispettare le disposizioni seguenti:

- 1 - L'esecuzione degli interventi riconversione edilizia è subordinata alla preventiva verifica della necessità di opere di bonifica ambientale dei luoghi, con particolare attenzione al sottosuolo.
- 2 - La progettazione dei nuovi fabbricati dovrà tendere alla realizzazione di edifici compatti e articolati planimetricamente in elementi semplici. Di norma le coperture dovranno avere falde inclinate, evitando soluzioni particolarmente articolate, con una pendenza compresa tra il 27 e il 35%, e manto in tegole.
- 3 - Le facciate degli edifici dovranno essere preferibilmente intonacate e tinteggiate con colori dai toni tenui, con finitura analoga a quella consolidata nella tradizione costruttiva locale.
- 4 - Le ringhiere dovranno essere realizzate in ferro, a disegno semplice nel rispetto dei modelli consolidati nella tradizione costruttiva locale.
- 5 - Le cinte non dovranno superare l'altezza massima complessiva di m 2,00. Se realizzate in muratura non potranno superare l'altezza di m 1,00 e dovranno essere intonacate. Se realizzate con cancellate sovrapposte a murature, le prime non dovranno superare l'altezza di m 1,20 e le seconde l'altezza di m 0,80; le cancellate dovranno essere realizzate in ferro, a disegno semplice e permeabili allo sguardo.
- 6 - Non è consentita l'edificazione di accessori alla residenza (autorimesse, ripostigli, legnaie, ecc.) esterni al perimetro degli edifici principali.
- 7 - Allo scopo di favorire l'integrazione della nuova edificazione nel contesto dovrà essere prodotta un'approfondita progettazione del verde, finalizza-

ta alla mitigazione della percepibilità dell'edificato nel paesaggio e alla sua separazione funzionale e visiva da attività produttive o commerciali prossime. Le essenze utilizzate dovranno essere scelte tra le essenze descritte nell'allegato al Documento di Piano: "*Piano del Paesaggio - Indirizzi e norme di tutela*".

- 8 - E' vietato il deposito, anche temporaneo, di merci e/o di materiali di qualsiasi natura.
- 9 - Nel caso il progetto edilizio presentato sia ritenuto particolarmente significativo dal punto di vista architettonico e dell'inserimento ambientale, la Commissione edilizia, potrà derogare dalle disposizioni sopra indicate.

art. 41

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

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

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

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

Destinazione d'uso *principale*: attività industriali e artigianali; attività commerciali;
complementare:
- residenza dell'imprenditore o di custodia;
- magazzini e depositi;
- attività di autotrasporto;
- artigianato di servizio;
- attività direzionali finalizzate alla gestione dell'attività produttiva o commerciale;
- attività espositive e di commercializzazione dei prodotti;
- attività di ristorazione e di ristoro;
- attività ludico-ricreative.
non ammessa: tutte le attività diverse da quelle consentite e in particolare la residenza.

Edificabilità ampliamento degli edifici esistenti in misura non superiore a m^2/m^2 0,50 di *rapporto di copertura*.

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

Distanza dai confini non inferiore a 1/2 dell'*altezza* e comunque a m 5,00.

Distanza dalle strade non inferiore a 1/2 dell'*altezza* e comunque a m 5,00 e nel rispetto delle vigenti disposizioni in materia di circolazione stradale (vedi tav.6).

Distanza dagli edifici non inferiore all'altezza della parete più alta e comunque a m 10,00, da pareti, di cui almeno una finestrata, di edifici antistanti

Altre norme.

Ogni intervento edilizio é subordinato alla preventiva verifica della completezza delle [opere di urbanizzazione primaria](#) esistenti, come definite all'art. 15.1 delle N.A., diversamente le stesse devono essere integrate.

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

Attività edilizia

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

Destinazione d'uso

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

complementare:

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

non ammessa:

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

Edificabilità

ottimale: considerata la collocazione delle aree, la loro conformazione planimetrica e la preesistente edificazione produttiva o commerciale, è ammessa una [superficie lorda di pavimento](#) corrispondente a un [rapporto di copertura](#) non superiore a m^2/m^2 0,60;
massima: verificata l'organizzazione urbanistica dell'ambito, prevista dallo strumento urbanistico esecutivo, l'Ente comunale potrà acconsentire a un incremento dell'edificabilità ottimale fino a una quantità massima non superiore a m^3/m^2 2,00 di [densità fondiaria](#) o corrispondente alla [superficie lorda di pavimento](#) esistente.

Altezza

non superiore a m 7,50, comunque nel rispetto dell'art. 8 del D.M. 2 aprile 1968, n. 1444.

Distanza dai confini

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

Distanza dalle strade

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

e nel rispetto delle vigenti disposizioni in materia di circolazione stradale (vedi tav.6).

Potrà essere consentito il mantenimento di allineamenti preesistenti o la realizzazione di nuovi allineamenti edilizi, secondo le indicazioni contenute nello strumento urbanistico esecutivo.

Distanza dagli edifici

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

Urbanizzazione

Trattandosi di aree destinate a ristrutturazione urbanistica e prive dunque di appropriate urbanizzazioni, gli interventi di riconversione funzionale ed edilizia sono autorizzabili mediante preventiva approvazione di uno strumento urbanistico esecutivo (vedi art. 7 – Piano attuativo o Programma Integrato d'Intervento).

La quantità delle aree da cedere o monetizzare per la realizzazione delle opere di urbanizzazione dell'area e la compartecipazione alla integrazione dei servizi generali per la collettività locale è desunta dal Piano dei Servizi e ammonta a una quantità non inferiore a m²/abitante 30,00 (vedi art. 15.2); comunque nel rispetto degli indirizzi contenuti nel Documento di Piano vigente e delle previsioni del Piano dei Servizi e delle disposizioni delle presenti norme (vedi art. 20).

Nell'ambito dello strumento urbanistico esecutivo l'Ente comunale potrà richiedere l'attivazione di una partecipazione compensativa al miglioramento dei servizi collettivi, rapportata alla effettiva quantità e qualità dell'edificazione consentita o rapportata alla risoluzione di specifiche tematiche ambientali o di servizi pubblici. Detta partecipazione sarà determinata dall'Amministrazione comunale, avvalendosi degli indirizzi stabiliti per le azioni di trasformazione edilizia del suolo (ambiti di trasformazione) illustrati nel Documento di Piano.

Norme di mitigazione paesaggistica

Tutti gli interventi edilizi dovranno rispettare le disposizioni seguenti:

- 1 - L'esecuzione degli interventi riconversione edilizia è subordinata alla preventiva verifica della necessità di opere di bonifica ambientale dei luoghi, con particolare attenzione al sottosuolo.
- 2 - La progettazione dei nuovi fabbricati dovrà tendere alla realizzazione di edifici compatti e articolati planimetricamente in elementi semplici. Di norma le coperture dovranno avere falde inclinate, evitando soluzioni particolarmente articolate, con una pendenza compresa tra il 27 e il 35%, e manto in tegole.
- 3 - Le facciate degli edifici dovranno essere preferibilmente intonacate e tinteggiate con colori dai toni tenui, con finitura analoga a quella consolidata nella tradizione costruttiva locale.
- 4 - Le ringhiere dovranno essere realizzate in ferro, a disegno semplice nel rispetto dei modelli consolidati nella tradizione costruttiva locale.
- 5 - Le cinte non dovranno superare l'altezza massima complessiva di m 2,00. Se realizzate in muratura non potranno superare l'altezza di m 1,00 e dovranno essere intonacate. Se realizzate con cancellate sovrapposte a murature, le prime non dovranno superare l'altezza di m 1,20 e le seconde l'altezza di m 0,80; le cancellate dovranno essere realizzate in fer-

- ro, a disegno semplice e permeabili allo sguardo.
- 6 - Non è consentita l'edificazione di accessori alla residenza (autorimesse, ripostigli, legnaie, ecc.) esterni al perimetro degli edifici principali.
 - 7 - Allo scopo di favorire l'integrazione della nuova edificazione nel contesto dovrà essere prodotta un'approfondita progettazione del verde, finalizzata alla mitigazione della percepibilità dell'edificato nel paesaggio e alla sua separazione funzionale e visiva da attività produttive o commerciali prossime. Le essenze utilizzate dovranno essere scelte tra le essenze descritte nell'allegato al Documento di Piano: "*Piano del Paesaggio - Indirizzi e norme di tutela*".
 - 8 - E' vietato il deposito, anche temporaneo, di merci e/o di materiali di qualsiasi natura.
 - 9 - Nel caso il progetto edilizio presentato sia ritenuto particolarmente significativo dal punto di vista architettonico e dell'inserimento ambientale, la Commissione edilizia, potrà derogare dalle disposizioni sopra indicate.

art. 42

D3 – Attività commerciali e direzionali esistenti, consolidate

Attività edilizia Sono ammessi gli interventi edilizi previsti ai commi:
a) manutenzione ordinaria,
b) manutenzione straordinaria,
c) restauro e risanamento conservativo,
d) ristrutturazione edilizia,
e) nuova costruzione - *sub*: 1, 2, 3, 4, 6, 7, di cui all'art. 27 della L.r. n. 12/2005.
Sono ammessi interventi di f) ristrutturazione urbanistica, previa approvazione di Piano Attuativo o S.U.A.P..

Destinazione d'uso *principale*: attività commerciali; attività direzionali
complementare:
- depositi e magazzini per il commercio all'ingrosso;
- attività di autotrasporto;
- artigianato di servizio;
- attività di ristorazione e di ristoro;
- attività ludico-ricreative.
non ammessa:
tutte le attività diverse da quelle consentite e in particolare: attività agricole e di allevamento; attività industriali e artigianali; residenza.

Edificabilità ampliamento degli edifici esistenti in misura non superiore a m^2/m^2 0,50 di [rapporto di copertura](#).

Altezza non superiore a m 10,00, comunque nel rispetto dell'art. 8 del D.M. 2 aprile 1968, n. 1444.

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

Distanza dalle strade non inferiore a 1/2 dell'[altezza](#) e comunque a m 5,00 e nel rispetto delle vigenti disposizioni in materia di circolazione stradale (vedi tavv. 6).
Potrà essere consentito il mantenimento di allineamenti preesistenti o la realizzazione di nuovi allineamenti edilizi, secondo le indicazioni impartite per motivate ragioni dall'Ente comunale.

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

Altre norme.

Ogni intervento edilizio é subordinato alla preventiva verifica della completezza delle [opere di urbanizzazione primaria](#) esistenti, come definite all'art. 15.1 delle N.A., diversamente le stesse devono essere integrate.

Norme di mitigazione paesaggistica

Tutti gli interventi edilizi dovranno rispettare le disposizioni seguenti:

- 1 - Dovrà essere di norma mantenuto inalterato il piano di campagna esistente. E' ammessa la costruzione di muri di sostegno, di altezza non superiore a m 1,00, con conseguenti scavi e riporti di terra; il paramento esterno di dette murature consentite dovrà essere adeguatamente realizzato.
- 2 - Gli interventi di ristrutturazione e/o di ampliamento dovranno innanzitutto perseguire la riduzione della percepibilità nel paesaggio dell'edificio, evitando innalzamenti ingiustificati o estensioni dei prospetti rivolti verso il fiume e verso valle; dovranno altresì evitare la giustapposizione, al corpo di fabbrica preesistente, di corpi leggibili, per dimensione e materiali, come aggiunti. Si dovrà pertanto operare in modo che i nuovi interventi edilizi si integrino con l'edificio preesistente riducendone la percepibilità e creando un nuovo fabbricato compositivamente omogeneo e con un equilibrato rapporto tra pieni e vuoti.
- 3 - Le facciate degli edifici non dovranno essere realizzate con pannelli in calcestruzzo naturale a vista, ma preferibilmente realizzate con materiali (granulati lapidei, metallo naturale e verniciato, vetro, legno, muratura ecc...), che contribuiscano all'integrazione del fabbricato nel contesto o eventualmente tinteggiate con colori dai toni tenui.
- 4 - Non è consentita l'edificazione di accessori all'attività (*autorimesse, ripostigli, depositi, ecc.*) separati dagli edifici principali esistenti, con la sola eccezione degli impianti tecnologici.
- 5 - Le cinte non dovranno superare l'altezza massima complessiva di m 2,00. Se realizzate in muratura non potranno superare l'altezza di m 1,00. Se realizzate con cancellate sovrapposte a murature, le prime non dovranno superare l'altezza di m 1,20 e le seconde l'altezza di m 0,80; le cancellate dovranno essere realizzate in ferro, a disegno semplice e permeabili allo sguardo
- 6 - Allo scopo di limitare la percezione dell'edificazione dal territorio agricolo, si dovrà provvedere alla messa a dimora di alberi e arbusti, scelti tra le essenze descritte nell'allegato al Documento di Piano: "*Piano del Paesaggio - Indirizzi e norme di tutela*", in particolare lungo i confini del lotto che prospettano verso la rete irrigua e verso la campagna; allo scopo dovrà essere prodotta un'approfondita progettazione del verde, finalizzata alla mitigazione della percepibilità dell'edificato nel paesaggio.
- 7 - Le insegne dovranno essere contenute entro il perimetro dei prospetti, è fatto pertanto divieto di collocarle sul tetto e oltre il coronamento degli edifici; le insegne dovranno avere dimensioni contenute, evitando colori squillanti e disegni di grandi dimensioni; la loro illuminazione non dovrà costituire sorgente d'inquinamento luminoso.
- 8 - I parcheggi privati, pubblici e di uso pubblico dovranno sempre essere alberati, almeno con essenze di seconda grandezza, nel rispetto degli artt. 23.3 e 23.4 delle N.A..
- 9 - Nel caso il progetto edilizio presentato sia ritenuto particolarmente significativo dal punto di vista architettonico e dell'inserimento ambientale, la Commissione edilizia, potrà derogare dalle disposizioni sopra indicate.

art. 43

**D3.1 – attività commerciali esistenti, consolidate:
distributori di carburanti**

<i>Attività edilizia</i>	Sono ammessi gli interventi edilizi previsti ai commi: a) manutenzione ordinaria, b) manutenzione straordinaria, c) restauro e risanamento conservativo, d) ristrutturazione edilizia, e) nuova costruzione - <i>sub</i> : 1, 2, 3, 4, 6, 7, di cui all'art. 27 della L.r. n. 12/2005.
<i>Destinazione d'uso</i>	<i>principale</i> : impianti di distribuzione carburanti; <i>complementare</i> : - attività di ristoro; - attività commerciali costituenti esercizi di vicinato. <i>non ammessa</i> : tutte le attività diverse da quelle consentite.
<i>Edificabilità</i>	non superiore a m^2/m^2 0,25 di <i>rapporto di copertura</i> .
<i>Altezza</i>	non superiore a m 5,00, eccetto che per particolari esigenze di realizzazione di speciali attrezzature.
<i>Distanza dai confini</i>	non inferiore a m 5,00. E' ammessa la costruzione a confine nel caso di formale accordo tra le proprietà.
<i>Distanza dalle strade</i>	non inferiore a m 10,00 e nel rispetto delle vigenti disposizioni in materia di circolazione stradale (vedi tavv. 6).
<i>Distanza dagli edifici</i>	non inferiore a m 50,00.

Altre norme

L'impianto di nuove stazioni di distribuzione dei carburanti o anche di semplici distributori, e/o l'ampliamento delle stazioni esistenti é ammesso esclusivamente su aree adeguatamente dimensionate e collocate in posizione idonea; posizione comunque tale da non recare in alcun caso pregiudizio alla sicurezza della circolazione veicolare e pedonale, alla sicurezza degli immobili circostanti, né da risultare in contrasto con l'ambiente e il decoro urbano.

Non é ammessa la realizzazione di interventi su suolo pubblico, compresi i marciapiedi e i percorsi pedonali, né su aree private di pertinenza di edifici esistenti, né nelle aree destinate a servizi pubblici; in dette aree non è ammessa neppure l'installazione o sostituzione di chioschi o altri accessori dei distributori esistenti.

Non sono ammessi impianti di distribuzione carburanti nei centri storici e nelle strade residenziali di quartiere.

I predetti impianti dovranno comunque rispettare le prescrizioni dell'art. 24 del D.L. 30 aprile 1992, n.285 "Codice della strada" e l'art. 61 del D.P.R. 16 dicembre 1992, n.495 e successive modifiche, integrazioni e aggiornamenti.

Le disposizioni di cui al presente articolo, non si applicano agli impianti di distribuzione carburanti a uso privato.

Nell'ambito di ogni intervento dovrà essere attentamente tutelato il verde esistente ed eventualmente integrato con essenze d'alto fusto, scelte principalmente tra quelle proposte nell'elenco contenuto nell'allegato al Documento di Piano: "*Piano del Paesaggio -Indirizzi e norme di tutela*".

art. 44

D4 – Edilizia produttiva di completamento del tessuto urbanizzato

<i>Attività edilizia</i>	Sono ammessi gli interventi edilizi previsti ai commi: e) nuova costruzione - <i>sub</i> : 1, 2, 3, 4, 6, 7, di cui all'art. 27 della L.r. n. 12/2005.
<i>Destinazione d'uso</i>	<i>principale</i> : attività industriali e artigianali; attività commerciali <i>complementare</i> : - magazzini e depositi; - attività di autotrasporto; - attività direzionali finalizzate alla gestione e allo sviluppo dell'attività produttiva; - attività espositive e di commercializzazione dei prodotti; - residenza dell'imprenditore o di custodia; - attività commerciali costituenti esercizi di vicinato; - attività direzionali; - attività di ristorazione e di ristoro; - attività ludico-ricreative. <i>non ammessa</i> : tutte le attività diverse da quelle consentite e in particolare: attività produttive classificate inquinanti di prima classe; residenza; attività agricole e di allevamento; attività commerciali costituenti grandi strutture di vendita.
<i>Edificabilità</i>	non superiore a m^2/m^2 0,50 di <i>rapporto di copertura</i> .
<i>Altezza</i>	non superiore a m 10,00, comunque nel rispetto dell'art. 8 del D.M. 2 aprile 1968, n. 1444.
<i>Distanza dai confini</i>	non inferiore a 1/2 dell' <i>altezza</i> e comunque a m 5,00. E' ammessa la costruzione a confine nel caso di formale accordo tra le proprietà.
<i>Distanza dalle strade</i>	non inferiore a 1/2 dell' <i>altezza</i> e comunque a m 5,00 e nel rispetto delle vigenti disposizioni in materia di circolazione stradale (vedi tavv. 6). Potrà essere consentito il mantenimento di allineamenti preesistenti o la realizzazione di nuovi allineamenti edilizi, secondo le indicazioni impartite per motivate ragioni dall'Ente comunale.
<i>Distanza dagli edifici</i>	non inferiore all' <i>altezza</i> della parete più alta e comunque a m 10,00, da pareti, di cui almeno una finestrata, di edifici antistanti; è ammessa la costruzione in aderenza fra pareti prive di aperture.

Altre norme.

Ogni intervento edilizio é subordinato alla preventiva verifica della completezza delle *opere di urbanizzazione primaria* esistenti, come definite all'art. 15.1 delle N.A., diversamente le stesse devono essere integrate; ogni insediamento

to dovrà inoltre essere dotato di idonei dispositivi per la depurazione dei reflui, nel rispetto delle vigenti disposizioni di legge.

Norme di mitigazione paesaggistica

Tutti gli interventi edilizi dovranno rispettare le disposizioni seguenti:

- 1 - Dovrà essere di norma mantenuto inalterato il piano di campagna esistente. E' ammessa la costruzione di muri di sostegno, di altezza non superiore a m 1,00, con conseguenti scavi e riporti di terra; il paramento esterno di dette murature consentite dovrà essere adeguatamente realizzato.
- 2 - Gli interventi dovranno innanzitutto perseguire la riduzione della percepibilità nel paesaggio dell'edificio, evitando innalzamenti ingiustificati o estensioni dei prospetti rivolti verso il territorio agricolo.
- 3 - Le facciate degli edifici non dovranno essere realizzate con pannelli in calcestruzzo naturale a vista, ma realizzate con materiali (granulati lapidei, metallo naturale e verniciato, vetro, legno, muratura ecc...), che contribuiscano all'integrazione del fabbricato nel contesto ed eventualmente tinteggiate con colori dai toni tenui.
- 4 - Non è consentita l'edificazione di accessori all'attività (autorimesse, ripostigli, depositi, ecc.) separati dagli edifici principali esistenti, con la sola eccezione degli impianti tecnologici.
- 5 - Le cinte non dovranno superare l'altezza massima complessiva di m 2,00. Se realizzate in muratura non potranno superare l'altezza di m 1,00. Se realizzate con cancellate sovrapposte a murature, le prime non dovranno superare l'altezza di m 1,20 e le seconde l'altezza di m 0,80; le cancellate dovranno essere realizzate in ferro, a disegno semplice e permeabili allo sguardo
- 6 - Allo scopo di limitare la percezione dell'edificazione dal territorio agricolo, ove confinante, si dovrà provvedere alla messa a dimora di alberi e arbusti, scelti tra le essenze descritte nell'allegato al Documento di Piano: "*Piano del Paesaggio -Indirizzi e norme di tutela*", in particolare lungo i confini del lotto che prospettano verso la rete irrigua e verso la campagna; allo scopo dovrà essere prodotta un'approfondita progettazione del verde, finalizzata alla mitigazione della percepibilità dell'edificato nel paesaggio.
- 7 - Le insegne dovranno essere contenute entro il perimetro dei prospetti, è fatto pertanto divieto di collocarle sul tetto e oltre il coronamento degli edifici; le insegne dovranno avere dimensioni contenute, evitando colori squillanti e disegni di grandi dimensioni; la loro illuminazione non dovrà costituire sorgente d'inquinamento luminoso.
- 8 - I parcheggi privati, pubblici e di uso pubblico dovranno sempre essere alberati, almeno con essenze di seconda grandezza, nel rispetto degli artt. 23.3 e 23.4 delle N.A..
- 9 - Nel caso il progetto edilizio presentato sia ritenuto particolarmente significativo dal punto di vista architettonico e dell'inserimento ambientale, la Commissione edilizia, potrà derogare dalle disposizioni sopra indicate.

art. 45**D5 – Attività ricettive esistenti**

<i>Attività edilizia</i>	<p>Sono ammessi gli interventi edilizi previsti ai commi:</p> <p>a) manutenzione ordinaria, b) manutenzione straordinaria, c) restauro e risanamento conservativo, d) ristrutturazione edilizia, e) nuova costruzione - <i>sub</i>: 1, 2, 3, 6, di cui all'art. 27 della L.r. n. 12/2005.</p> <p>Sono ammessi interventi di</p> <p>f) ristrutturazione urbanistica, previa approvazione di Piano Attuativo, Programma Integrato d'Intervento o S.U.A.P..</p>
<i>Destinazione d'uso</i>	<p><i>principale</i>: attività alberghiere; <i>complementare</i>:</p> <ul style="list-style-type: none"> - residenza dell'imprenditore; - attività di ristorazione e di ristoro; - attività ludico-ricreative; - attività commerciali costituenti esercizi di vicinato. <p><i>non ammessa</i>:</p> <p>tutte le attività diverse da quelle consentite e in particolare: attività agricole e di allevamento; attività industriali e artigianali; attività direzionali; attività commerciali costituenti medie strutture di vendita.</p>
<i>Edificabilità</i>	<p>ampliamento degli edifici in misura non superiore al 30% del volume esistente, comunque fino a un massimo di m^3/m^2 2,00 di densità fondiaria.</p>
<i>Altezza</i>	<p>non superiore a m 10,50, comunque nel rispetto dell'art. 8 del D.M. 2 aprile 1968, n. 1444.</p>
<i>Distanza dai confini</i>	<p>non inferiore a 1/2 dell'altezza e comunque a m 5,00. E' ammessa la costruzione a confine nel caso di edifici in linea o di formale accordo tra le proprietà.</p>
<i>Distanza dalle strade</i>	<p>non inferiore a 1/2 dell'altezza e comunque a m 5,00 e nel rispetto delle vigenti disposizioni in materia di circolazione stradale (vedi tavv.6). Potrà essere consentito il mantenimento di allineamenti preesistenti o la realizzazione di nuovi allineamenti edilizi, secondo le indicazioni contenute nei piani e programmi attuativi o impartite per motivate ragioni dall'Ente comunale.</p>
<i>Distanza dagli edifici</i>	<p>non inferiore all'altezza della parete più alta e comunque a m 10,00, da pareti, di cui almeno una finestrata, di edifici antistanti; è ammessa la costruzione in aderenza fra pareti prive di aperture.</p>
<i>Altre norme.</i>	<p>Ogni intervento edilizio é subordinato alla preventiva verifica della completezza delle opere di urbanizzazione primaria esistenti, come definite all'art. 15.1 delle N.A., diversamente le stesse devono essere integrate.</p>

Norme di mitigazione paesaggistica

Tutti gli interventi edilizi dovranno rispettare le disposizioni seguenti:

- 1 - Gli interventi di ristrutturazione e/o di ampliamento dovranno evitare la giustapposizione, al corpo di fabbrica preesistente, di corpi leggibili, per dimensione e materiali, come aggiunti. Si dovrà pertanto operare in modo che i nuovi interventi edilizi si integrino con l'edificio preesistente riducendone la percepibilità e creando un nuovo fabbricato compositivamente omogeneo e con un equilibrato rapporto tra pieni e vuoti.
- 2 - Gli interventi di ristrutturazione e/o di ampliamento dovranno perseguire la semplificazione delle falde di copertura, evitando soluzioni particolarmente articolate. Di norma le coperture dovranno avere falde inclinate, con una pendenza compresa tra il 27 e il 35%, e manto in tegole.
- 3 - Le facciate degli edifici dovranno essere preferibilmente intonacate e tinteggiate con colori dai toni tenui, con finitura analoga a quella consolidata nella tradizione costruttiva locale.
- 4 - Le ringhiere dovranno essere realizzate in ferro, a disegno semplice nel rispetto dei modelli consolidati nella tradizione costruttiva locale.
- 5 - E' consentita la realizzazione di piscine a esclusivo uso dell'attività; il manufatto dovrà essere realizzato nelle sue immediate vicinanze.
- 6 - Le cinte non dovranno superare l'altezza massima complessiva di m 2,00. Se realizzate in muratura non potranno superare l'altezza di m 1,00 e dovranno essere intonacate. Se realizzate con cancellate sovrapposte a murature, le prime non dovranno superare l'altezza di m 1,20 e le seconde l'altezza di m 0,80; le cancellate dovranno essere realizzate in ferro, a disegno semplice e permeabili allo sguardo.
- 7 - Le alberature esistenti, adeguatamente rappresentate (per posizione, essenza e dimensione) nelle tavole grafiche del progetto edilizio, dovranno essere conservate.
- 8 - Le insegne dovranno essere contenute entro il perimetro dei prospetti, è fatto pertanto divieto di collocarle sul tetto e oltre il coronamento degli edifici; le insegne dovranno avere dimensioni contenute, evitando colori squillanti e disegni di grandi dimensioni; la loro illuminazione non dovrà costituire sorgente d'inquinamento luminoso.
- 9 - I parcheggi privati, pubblici e di uso pubblico dovranno sempre essere alberati, almeno con essenze di seconda grandezza, nel rispetto degli artt. 23.3 e 23.4 delle N.A..
- 10 - Nel caso il progetto edilizio presentato sia ritenuto particolarmente significativo dal punto di vista architettonico e dell'inserimento ambientale, la Commissione edilizia, potrà derogare dalle disposizioni sopra indicate.

art. 46**D6 – Attività ricreative esistenti**

<i>Attività edilizia</i>	<p>Sono ammessi gli interventi edilizi previsti ai commi:</p> <p>a) manutenzione ordinaria, b) manutenzione straordinaria, c) restauro e risanamento conservativo, d) ristrutturazione edilizia, e) nuova costruzione - <i>sub</i>: 1, 2, 3, 5, 6, di cui all'art. 27 della L.r. n. 12/2005.</p> <p>Sono ammessi interventi di</p> <p>f) ristrutturazione urbanistica, previa approvazione di Piano Attuativo, Programma Integrato d'Intervento o S.U.A.P.</p>
<i>Destinazione d'uso</i>	<p><i>principale</i>: attività ludico-ricreative; <i>complementare</i>: - di ristorazione e di ristoro. <i>non ammessa</i>: tutte le attività diverse da quelle consentite e in particolare: residenza; attività agricole e di allevamento; attività industriali e artigianali; attività commerciali, attività direzionali, attività ricettive.</p>
<i>Edificabilità</i>	non superiore a m^2/m^2 0,10 di rapporto di copertura .
<i>Altezza</i>	non superiore a m 4,50, comunque nel rispetto dell'art. 8 del D.M. 2 aprile 1968, n. 1444.
<i>Distanza dai confini</i>	non inferiore a 1/2 dell' altezza e comunque a m 5,00.
<i>Distanza dalle strade</i>	non inferiore a m 20,00, comunque nel rispetto delle vigenti disposizioni in materia di circolazione stradale (vedi tavv. 6).
<i>Distanza dagli edifici</i>	non inferiore all' altezza della parete più alta e comunque a m 10,00, da pareti, di cui almeno una finestrata, di edifici antistanti.

Altre norme.

Ogni intervento edilizio dovrà essere subordinato alla dimostrazione del rispetto delle norme vigenti in materia di protezione acustica.

Ogni intervento edilizio é subordinato alla preventiva verifica della completezza delle [opere di urbanizzazione primaria](#) esistenti, come definite all'art. 15.1 delle N.A., diversamente le stesse devono essere integrate.

Norme di mitigazione paesaggistica

Tutti gli interventi edilizi dovranno rispettare le disposizioni seguenti:

- 1 - Gli interventi di ristrutturazione dovranno innanzitutto perseguire la riduzione della percepibilità nel paesaggio dell'edificato e dei diversi manufatti, evitando innalzamenti o estensioni dei prospetti rivolti verso il territorio agricolo; dovranno altresì evitare la giustapposizione, ai corpi di fabbrica preesistenti, di corpi leggibili, per dimensione e materiali, come aggiunti. Si dovrà pertanto operare in modo che i nuovi interventi edilizi si integrino con l'edificato preesistente riducendone la percepibilità e creando un comples-

- so compositivamente omogeneo e con un equilibrato rapporto tra i diversi volumi.
- 2 - Gli interventi di ristrutturazione e/o di ampliamento dei fabbricati esistenti dovranno perseguire la semplificazione delle falde di copertura, evitando soluzioni particolarmente articolate. Di norma le coperture dovranno avere falde inclinate, con una pendenza compresa tra il 27 e il 35%, e manto in tegole; sono consentite coperture piane a giardino pensile.
 - 3 - Le facciate degli edifici dovranno essere preferibilmente intonacate e tinteggiate con colori dai toni tenui.
 - 4 - Le ringhiere dovranno essere realizzate in ferro, a disegno semplice.
 - 5 - Le cinte non dovranno superare l'altezza massima complessiva di m 2,00. Se realizzate in muratura non potranno superare l'altezza di m 1,00 e dovranno essere intonacate. Se realizzate con cancellate sovrapposte a muraure, le prime non dovranno superare l'altezza di m 1,20 e le seconde l'altezza di m 0,80; le cancellate dovranno essere realizzate in ferro, a disegno semplice e permeabili allo sguardo.
 - 6 - Allo scopo di limitare la percezione dell'edificazione dal territorio, si dovrà provvedere alla messa a dimora di alberi e arbusti, scelti tra le essenze descritte nell'allegato al Documento di Piano: "*Piano del Paesaggio - Indirizzi e norme di tutela*"; allo scopo dovrà essere prodotta un'approfondita progettazione del verde, finalizzata alla mitigazione della percepibilità dell'edificato nel paesaggio. Le alberature esistenti, adeguatamente rappresentate (per posizione, essenza e dimensione) nelle tavole grafiche del progetto edilizio, dovranno essere conservate.
 - 7 - Le insegne dovranno avere dimensioni e altezza contenute, evitando colori squillanti e disegni di grandi dimensioni; la loro illuminazione non dovrà costituire sorgente d'inquinamento luminoso.
 - 8 - I parcheggi privati e di uso pubblico dovranno sempre essere alberati, almeno con essenze di seconda grandezza, nel rispetto degli artt. 23.3 e 23.4 delle N.A..
 - 9 - Nel caso il progetto edilizio presentato sia ritenuto particolarmente significativo dal punto di vista architettonico e dell'inserimento ambientale, la Commissione edilizia, potrà derogare dalle disposizioni sopra indicate.

art. 47

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

Trattasi di aree, individuate negli elaborati grafici del P.d.R. con apposita simbologia, interessate da piani o programmi attuativi e interventi edilizi in corso di esecuzione (*P.A., P.I.I., S.U.A.P.*).

Modalità attuative

Le prescrizioni esecutive contenute nei piani e programmi attuativi e negli interventi edilizi approvati e vigenti, relative alla destinazione d'uso; all'edificabilità massima consentita; all'altezza degli edifici; alla distanza dai confini, dalle strade e dai fabbricati; alla realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria; alle specifiche modalità esecutive e agli obblighi assunti nella convenzione urbanistica, sono integralmente recepite nelle presenti norme.

Altre norme.

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

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

Ugualmente sono integralmente recepiti nelle presenti norme gli interventi, autorizzati avvalendosi delle procedure previste per lo Sportello Unico per le Attività Produttive (S.U.A.P.).

Considerato tuttavia che le previsioni di detti strumenti esecutivi perseguono limitate e particolari finalità, i diversi o ulteriori interventi edilizi che le aziende intenderanno eseguire sugli immobili sono assoggettati alle specifiche disposizioni contenute nelle norme di attuazione che regolamentano l'attività edilizia nei diversi ambiti in cui ricadono negli elaborati grafici del P.d.R..

art. 48

E1 – Aree agricole produttive consolidate

Le aree sono destinate all'esercizio dell'agricoltura, intesa come attività produttiva consolidata, e al nuovo insediamento o all'espansione dei complessi agricolo-zootecnici.

Il piano ha individuato, a mezzo di una specifica indagine, estesa a tutto il territorio agricolo, gli edifici e/o i complessi rurali d'interesse storico-architettonico e paesaggistico e interessati da **destinazioni d'uso** diverse da quelle agricole (vedi allegato al P.d.R. "A1: Edificazioni in territorio agricolo – schede" e relativa localizzazione sulle tavole 8 e 9). Per ognuno è stata predisposta una scheda illustrativa dell'impianto tipologico degli edifici, della loro qualità storico-architettonica e del valore paesaggistico, della destinazione d'uso esistente; nella stessa scheda sono state stabilite, in alcuni casi, specifiche norme d'attuazione che disciplinano particolari modalità d'intervento previste. Tali norme sono integrative e specificative delle norme generali prescritte dal presente articolo.

48.1 - Attività agricole

Le disposizioni seguenti si applicano a tutti gli edifici e/o i complessi rurali classificati nella presente zona e destinati all'attività agricola.

<i>Attività edilizia</i>	a) manutenzione ordinaria, b) manutenzione straordinaria, c) restauro e risanamento conservativo, d) ristrutturazione edilizia, e) nuova costruzione - <i>sub</i> : 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7 di cui all'art. 27 della L.r. n. 12/2005.
<i>Destinazione d'uso</i>	<i>principale</i> : attività agricola. <i>complementare</i> : - servizi e impianti tecnologici; <i>non ammessa</i> : tutte le attività diverse da quelle consentite e in particolare le attività industriali e artigianali.
<i>Edificabilità</i>	è ammessa la realizzazione di residenze agricole e attrezzature produttive, nel rispetto dell'art. 59 della L.r. n. 12/2005.
<i>Altezza</i>	non superiore a m 10,00, comunque nel rispetto dell'art. 8 del D.M. 2 aprile 1968, n. 1444. Per le serre <i>altezza</i> non superiore a m 5,00
<i>Distanza dai confini</i>	non inferiore a 1/2 dell' <i>altezza</i> e comunque a m 5,00. E' ammessa la costruzione a confine nel caso di formale accordo tra le proprietà.
<i>Distanza dalle strade</i>	non inferiore a m 10,00, comunque nel rispetto delle vigenti disposizioni in materia di circolazione stradale (vedi tavv. 6).
<i>Distanza dagli edifici</i>	non inferiore all'altezza della parete più alta e comunque a m 10,00, da pareti, di cui almeno una fi-

nestrata, di edifici antistanti.

Dovranno in ogni caso essere rispettate le ulteriori disposizioni del vigente Regolamento locale d'igiene in materia di distanze dagli allevamenti animali ([A.S.L. di Brescia – delib. 17 novembre 2003, n. 797](#) e successive modifiche e integrazioni).

Altre norme.

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

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

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

Gli edifici d'interesse storico e architettonico e i manufatti storici esistenti e individuati nelle schede illustrative degli edifici e dei complessi agricoli (vedi allegato al P.d.R. "A1: Edificazioni in territorio agricolo – schede" e relativa localizzazione sulle tavole 8 e 9) sono sottoposti alle disposizioni di conservazione di cui all'art. 17 delle presenti norme di attuazione,

Norme di mitigazione paesaggistica

Tutti gli interventi edilizi dovranno rispettare le disposizioni seguenti:

- 1 - Dovrà essere di norma mantenuto inalterato il piano di campagna esistente; in particolare le scarpate e i terrazzamenti non potranno essere interessate da opere di sbancamento o mutamento dell'andamento naturale del suolo. Non sono consentiti interventi di sostanziale modificazione della morfologia del suolo quali sbancamenti, livellamenti, bonifiche indiscriminate e dei tracciati delle reti irrigue.
- 2 - I fabbricati per le attrezzature dovranno innanzitutto perseguire la riduzione della perceibilità nel paesaggio degli edifici, in particolare dei loro prospetti rivolti verso il fiume e verso il territorio agricolo aperto; gli interventi di ampliamento dei complessi edilizi dovranno evitare la giustapposizione, ai corpi di fabbrica preesistenti, di corpi leggibili, per dimensione e materiali, come aggiunti. Si dovrà pertanto operare in modo che i nuovi interventi edilizi si integrino con l'edificato preesistente riducendone la perceibilità e creando un nuovo complesso edilizio compositivamente omogeneo e con un equilibrato rapporto volumetrico. Gli interventi sui manufatti esistenti dovranno essere finalizzati al rispetto delle presenti disposizioni.
- 3 - Le facciate degli edifici non dovranno essere realizzate con pannelli in calcestrutto naturale a vista, ma preferibilmente realizzate con materiali (granulati lapidei, metallo naturale e verniciato, legno, muratura ecc...), che contribuiscano all'integrazione del fabbricato nel contesto o eventualmente tinteggiate con colori dai toni tenui. Gli interventi sui manufatti esistenti dovranno essere finalizzati al rispetto delle presenti disposizioni.
- 4 - Le coperture dovranno avere falde inclinate, evitando soluzioni particolarmente articolate; per le abitazioni la pendenza dovrà essere compresa tra il 27 e il 35 %, e il manto realizzato in tegole.
- 5 - Non è consentita l'edificazione di accessori all'attività (*ripostigli, depositi,*

- ecc.) separati dagli edifici principali esistenti, con la sola eccezione degli impianti tecnologici.
- 6 - Le ringhiere dovranno essere realizzate in ferro, a disegno semplice nel rispetto dei modelli consolidati nella tradizione costruttiva locale.
- 7 - La recinzione delle proprietà è consentita di norma mediante staccionate in legno, con un'altezza massima di m 1,00.
Nel caso si rendano necessarie, a tutela delle attrezzature e per esigenze connesse alle colture agricole e all'allevamento di animali, modalità diverse di recinzione, tenuto conto della particolare qualità paesaggistica dei luoghi, la Commissione edilizia potrà derogare dalle disposizioni sopra indicate.
- 8 - Le fasce alberate, i filari, gli alberi isolati e le siepi esistenti devono essere salvaguardate, al fine di tutelare l'ambiente rurale tradizionale.
Allo scopo di mitigare la percezione dell'edificazione dalle aree circostanti, dal territorio agricolo in generale e in particolare da luoghi di elevato pregio paesaggistico, lungo i confini dell'area interessata da costruzioni e manufatti accessori, si dovrà provvedere alla messa a dimora di alberi e arbusti, scelti tra le essenze descritte nell'allegato al Documento di Piano: "*Piano del Paesaggio -Indirizzi e norme di tutela*", allo scopo di costituire una fitta cortina; ciò in particolare lungo i confini del lotto che prospettano verso la rete irrigua e verso la campagna; per tale scopo dovrà essere prodotta un'approfondita progettazione del verde.
- 9 - Non è consentita l'apposizione di cartelli e manufatti pubblicitari di qualunque natura, esclusa la segnaletica stradale e turistica.

48.2 – Residenza, altre attività diverse dall'attività agricola, edifici dismessi
Le disposizioni seguenti si applicano a tutti gli edifici o loro porzioni, classificati nella presente zona, ma che nelle schede illustrative (vedi allegato al P.d.R. "*A1: Edificazioni in territorio agricolo – schede*" e relativa localizzazione sulle tavole 8 e 9), risultino destinati a residenza, ad attività comunque diversa da quella agricola o dismessi.

La dismissione di fabbricati agricoli, da almeno un triennio, è attestata con le modalità descritte al comma 3bis dell'art. 89 della L.r. n. 12/2005

Gli interventi previsti dalla presente norma potranno essere concessi anche a soggetti diversi dai soggetti indicati all'art. 60 della L.r. n. 12/2005.

Attività edilizia

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

Destinazione d'uso

principale: - residenza; artigianato di servizio.

complementare:

- attività agricola
- attività di ristorazione e di ristoro;
- servizi e impianti tecnologici;

non ammessa:

tutte le attività diverse da quelle consentite e in particolare le attività industriali e artigianali.

Edificabilità

Le modalità di attuazione degli interventi edilizi ri-

tenuti compatibili con il contesto agricolo, sono di seguito specificate in considerazione delle diverse destinazioni d'uso rilevate o dell'avvenuta dismissione dei fabbricati:

<i>Altezza</i>	non superiore a m 10,00, comunque nel rispetto dell'art. 8 del D.M. 2 aprile 1968, n. 1444.
<i>Distanza dai confini</i>	non inferiore a 1/2 dell' <i>altezza</i> e comunque a m 5,00. E' ammessa la costruzione a confine nel caso di formale accordo tra le proprietà.
<i>Distanza dalle strade</i>	non inferiore a m 10,00, comunque nel rispetto delle vigenti disposizioni in materia di circolazione stradale (vedi tavv. 6).
<i>Distanza dagli edifici</i>	non inferiore all'altezza della parete più alta e comunque a m 10,00, da pareti, di cui almeno una finestrata, di edifici antistanti. Dovranno in ogni caso essere rispettate le ulteriori disposizioni del vigente Regolamento locale d'igiene in materia di distanze dagli allevamenti animali (<i>A.S.L. di Brescia – delib. 17 novembre 2003, n. 797</i> e successive modifiche e integrazioni).

Modalità di attuazione degli interventi edilizi.

a - residenza:

è ammesso un incremento, non superiore al 30%, della *superficie lorda di pavimento* esistente, già in precedenza destinata all'uso abitativo (vedi allegato al P.d.R. "A1: Edificazioni in territorio agricolo – schede"). Detto ampliamento dovrà essere realizzato mediante il recupero di superficie esistenti, già destinate ad attività agricole o dismesse.

b - altre attività diverse dall'attività agricola:

è ammesso un incremento, non superiore al 30%, della *superficie lorda di pavimento* esistente, già in precedenza destinata ad attività diverse dall'attività agricola (vedi allegato al P.d.R. "A1: Edificazioni in territorio agricolo – schede"). Detto ampliamento dovrà essere realizzato mediante il recupero di superficie esistenti, già destinate ad attività agricole o dismesse.

c - edifici dismessi:

è consentito il recupero degli edifici dismessi per le destinazioni d'uso ammesse dal presente art. 48.2.

Per la destinazione d'uso residenziale è ammesso un incremento, non superiore al 30%, della *superficie lorda di pavimento* esistente, già in precedenza destinata all'uso abitativo (vedi allegato al P.d.R. "A1: Edificazioni in territorio agricolo – schede").

Altre norme.

Gli interventi previsti dalla presente norma potranno essere concessi anche a soggetti diversi dai soggetti indicati all'art. 60 della L.r. n. 12/2005.

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

Gli edifici d'interesse storico e architettonico e i manufatti storici esistenti e individuati nelle schede illustrative degli edifici e dei complessi agricoli (vedi allegato al P.d.R. "A1: Edificazioni in territorio agricolo – schede" e relativa localizzazione sulle tavole 8 e 9) sono sottoposti alle disposizioni di conservazione di cui all'art. 17 delle presenti norme di attuazione,

Norme di mitigazione paesaggistica

Tutti gli interventi edilizi dovranno rispettare le disposizioni seguenti:

- 1 - Dovrà essere di norma mantenuto inalterato il piano di campagna esistente; in particolare le scarpate e i terrazzamenti non potranno essere interessate da opere di sbancamento o mutamento dell'andamento naturale del suolo. E' ammessa la costruzione di muri di sostegno, di altezza non superiore a m 1,00, con conseguenti scavi e riporti di terra; il paramento esterno di dette murature consentite dovrà essere rivestito in pietra naturale o mattoni a vista o intonacato.
- 2 - Per gli edifici e i manufatti storici esistenti e individuati nelle tavole grafiche del P.d.R. gli elaborati di progetto (grafici e fotografici) dovranno documentare adeguatamente i luoghi, i manufatti, i materiali e le modalità esecutive esistenti e previste.
- 3 - Gli interventi di recupero dovranno evitare la giustapposizione, al corpo di fabbrica preesistente, di corpi leggibili, per dimensione e materiali, come aggiunti. Si dovrà pertanto operare in modo che i nuovi interventi edilizi si integrino con l'edificio preesistente, creando un nuovo fabbricato compositivamente omogeneo e con un equilibrato rapporto tra pieni e vuoti.
- 4 - Gli interventi di recupero dovranno perseguire la semplificazione delle falde di copertura, evitando soluzioni particolarmente articolate. Di norma le coperture dovranno avere falde inclinate, con una pendenza compresa tra il 27 e il 35%, e manto in tegole.
- 5 - Le facciate degli edifici dovranno essere preferibilmente intonacate e tinteggiate con colori dai toni tenui, con finitura analoga a quella consolidata nella tradizione costruttiva locale.
- 6 - Le ringhiere dovranno essere realizzate in ferro, a disegno semplice nel rispetto dei modelli consolidati nella tradizione costruttiva locale.
- 7 - La recinzione delle proprietà è di norma consentita mediante siepi e/o staccionate in legno, con un'altezza massima di m 1,00.
Nel caso si renda necessario, a tutela delle proprietà, modalità diverse di recinzione, tenuto conto della particolare qualità paesaggistica dei luoghi, la Commissione edilizia potrà derogare dalle disposizioni sopra indicate.
- 8 - Non è consentita l'edificazione di accessori (ripostigli, depositi, ecc.) esterni al perimetro degli edifici principali, con la sola eccezione degli impianti tecnologici.
- 9 - Le alberature esistenti, adeguatamente rappresentate (per posizione, essenza e dimensione) nelle tavole grafiche del progetto edilizio, dovranno essere conservate.
Allo scopo di limitare la percezione dell'edificazione dal territorio agricolo, lungo i confini del lotto che vi prospettano, si dovrà provvedere alla messa a dimora di alberi e arbusti, scelti tra le essenze descritte nell'allegato al Documento di Piano: "*Piano del Paesaggio -Indirizzi e norme di tutela*".
- 10 - Non è consentita l'apposizione di cartelli e manufatti pubblicitari di qualunque natura, esclusa la segnaletica stradale e turistica.
- 11 - E' vietato il deposito, anche temporaneo, di merci e/o di materiali di qualsiasi natura.
- 12 - Nel caso il progetto edilizio presentato sia ritenuto particolarmente signifi-

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

art. 49

E2 – Aree agricole produttive per colture specializzate: florovivaismo

<i>Attività edilizia</i>	a) manutenzione ordinaria, b) manutenzione straordinaria, e) nuova costruzione - sub: 1, 5, di cui all'art. 27 della L.r. n. 12/2005.
<i>Destinazione d'uso</i>	<i>principale:</i> colture agricole di tipo orto-florovivaistico. <i>complementare:</i> - colture agricole compatibili con la principale; - allevamenti a carattere familiare compatibili con la destinazione d'uso principale e nel rispetto del Regolamento locale d'igiene. <i>non ammessa:</i> tutte le attività diverse da quelle consentite ed in particolare gli allevamenti zootecnici a carattere produttivo, considerata l'articolata prossimità di aree residenziali.
<i>Edificabilità</i>	é ammessa esclusivamente la realizzazione di serre, con superficie coperta non superiore al 20% dell'area; é ammessa altresì la realizzazione di ricoveri attrezzi, con una superficie lorda di pavimento non superiore a m ² 20,00.
<i>Altezza</i>	non superiore a m 3,50.
<i>Distanza dai confini</i>	non inferiore a m 5,00. E' ammessa la costruzione a confine nel caso di formale accordo tra le proprietà.
<i>Distanza dalle strade</i>	non inferiore a m 5,00 e comunque nel rispetto delle vigenti disposizioni in materia di circolazione stradale.
<i>Distanza dagli edifici</i>	non inferiore all'altezza della parete più alta e comunque a m 10,00, da pareti, di cui almeno una finestrata, di edifici antistanti; è ammessa la costruzione in aderenza fra pareti prive di aperture.

Altre norme.

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

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

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

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

Le fasce alberate, i filari, gli alberi isolati e le siepi esistenti devono essere

salvaguardate, al fine di tutelare l'ambiente rurale tradizionale, e possibilmente integrate con esemplari di nuovo impianto, di varietà produttive tipiche della zona o scelti tra le essenze descritte nell'allegato al Documento di Piano: "*Piano del Paesaggio -Indirizzi e norme di tutela*".

Divieti.

E' vietato il deposito, anche temporaneo, di merci e/o di materiali di qualsiasi natura.

art. 50

**E3 – Attività agricole esistenti
in contrasto con il tessuto urbanizzato**

Nel tessuto urbano consolidato a prevalente **destinazione d'uso** produttiva e commerciale si è rilevata la presenza di attività agricole (residenze agricole attrezzature produttive e allevamenti). La tipologia di dette attività è risultata ambientalmente in contrasto con il contesto, il piano non ritiene pertanto compatibile alcun loro incremento; in attesa di delocalizzazione, per le attività presenti è consentita pertanto la sola conservazione dell'esistente.

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

Destinazione d'uso *principale:* attività agricola.
complementare:
- servizi e impianti tecnologici;
non ammessa:
tutte le attività diverse da quelle consentite..

Edificabilità non é ammesso alcun incremento della **superficie lorda di pavimento** esistente nell'area.

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

Distanza dai confini non inferiore a 1/2 dell'**altezza** e comunque a m 5,00.

Distanza dalle strade non inferiore a 1/2 dell'**altezza** e comunque a m 5,00 e nel rispetto delle vigenti disposizioni in materia di circolazione stradale (vedi tav.6).

Distanza dagli edifici non inferiore all'altezza della parete più alta e comunque a m 10,00, da pareti, di cui almeno una finestrata, di edifici antistanti

Altre norme.

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

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

Gli edifici e i manufatti storici esistenti e individuati nelle tavole grafiche del P.d.R. sono sottoposti alle disposizioni di conservazione di cui all'art. 17 delle presenti norme di attuazione.

E' vietato il deposito, anche temporaneo, di merci e/o di materiali di qualsiasi natura.

art. 51**E4 – Colture agricole esistenti di tutela del tessuto urbanizzato**

Trattasi di zone di transizione tra l'ambito agricolo produttivo consolidato e il tessuto urbanizzato.

Le aree sono destinate all'esercizio dell'agricoltura intesa come attività produttiva, ma la vicinanza con il tessuto urbanizzato consolidato, prevalentemente a uso residenziale e produttivo, ne condiziona e limita la piena fruibilità, particolarmente per l'insediamento di attrezzature agricole a carattere stabile e allevamenti.

Attività edilizia

Sono ammessi gli interventi edilizi previsti ai commi:

- a) manutenzione ordinaria,
- b) manutenzione straordinaria,
- e) nuova costruzione - numero: 2, 3.

Destinazione d'uso

principale: colture agricole;

complementare:

- agriturismo;
- allevamenti a carattere familiare compatibili con la destinazione d'uso principale e nel rispetto del Regolamento locale d'igiene,
- colture boschive

non ammessa:

tutte le attività diverse da quelle consentite e in particolare gli allevamenti zootecnici a carattere produttivo, considerata la prossimità di aree residenziali.

Edificabilità

non è ammessa alcuna nuova edificazione.

Altre norme.

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

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

Gli edifici e i manufatti storici esistenti e individuati nelle tavole grafiche del P.d.R. sono sottoposti alle disposizioni di conservazione di cui all'art. 17 delle presenti norme di attuazione.

La recinzione delle proprietà è consentita di norma mediante siepi e/o staccionate in legno, con un'altezza massima di m 1,00, che consentano comunque il libero transito dei piccoli animali selvatici. Nel caso si renda necessario, a tutela delle colture e attrezzature, modalità diverse di recinzione, tenuto conto della particolare qualità paesaggistica dei luoghi, la Commissione edilizia potrà derogare dalle disposizioni sopra indicate.

Le fasce alberate, i filari, gli alberi isolati e le siepi esistenti devono essere salvaguardate, al fine di tutelare l'ambiente rurale tradizionale, e possibilmente integrate con esemplari di nuovo impianto, di varietà produttive tipiche della zona o scelti tra le essenze descritte nell'allegato al Documento di Piano: "*Piano del Paesaggio -Indirizzi e norme di tutela*".

Divieti.

Dovrà essere di norma mantenuto inalterato il piano di campagna esistente; in particolare le scarpate e i terrazzamenti non potranno essere interessate da opere di sbancamento o mutamento dell'andamento naturale del suolo. Non sono consentiti interventi di sostanziale modificazione della morfologia del suolo quali sbancamenti, livellamenti, bonifiche indiscriminate e dei tracciati delle reti irrigue.

E' vietata l'apertura di nuove strade, ad eccezione dei percorsi ciclo-pedonali pubblici e delle normali carrarecce di accesso ai fondi rustici; per quelle esistenti sono ammessi solo interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria; le strade sterrate esistenti dovranno essere conservate.

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

Non è consentita l'apposizione di cartelli e manufatti pubblicitari di qualunque natura, esclusa la segnaletica stradale e turistica.

E' vietato il deposito, anche temporaneo, di merci e/o di materiali di qualsiasi natura.

art. 52

E5 – Colture agricole esistenti d'interesse paesaggistico e naturalistico

Le aree, incluse o contigue ad ambiti di interesse paesaggistico e naturalistico, sono caratterizzate dalla presenza dell'agricoltura intesa come attività produttiva, ma anche come salvaguardia del sistema idrogeologico territoriale, del paesaggio e dell'equilibrio ecologico e ambientale.

Gli interventi devono essere finalizzati prevalentemente a perseguire attività agricole orientate all'adozione di tecniche rispettose del paesaggio e incentivare gli elementi di naturalità presenti nei luoghi.

Attività edilizia

Sono ammessi gli interventi edilizi previsti ai commi:

- a) manutenzione ordinaria,
- b) manutenzione straordinaria,
- e) nuova costruzione - numero: 2, 3,

Destinazione d'uso

principale: colture agricole, attività di conservazione dell'ambiente naturale;

complementare:

- agriturismo;
- allevamenti a carattere familiare compatibili con la destinazione d'uso principale e nel rispetto del Regolamento locale d'igiene,
- colture boschive

non ammessa:

tutte le attività diverse da quelle consentite e in particolare gli allevamenti zootecnici a carattere produttivo, anche considerata la prossimità di aree residenziali.

Edificabilità

non è ammessa alcuna nuova edificazione.

Altre norme.

Ai soggetti indicati all'art. 60 della L.r. n. 12/2005, è ammesso il trasferimento della capacità edificatoria, concessa dall'art. 59 della stessa legge, in aree diverse; con utilizzazione di tutti gli appezzamenti, anche non contigui, costituenti l'azienda, compresi quelli collocati entro i confini di Comuni contermini.

Gli edifici e i manufatti storici esistenti e individuati nelle tavole grafiche del P.d.R. sono sottoposti alle disposizioni di conservazione di cui all'art. 17 delle presenti norme di attuazione.

La recinzione delle proprietà è consentita di norma mediante siepi e/o staccionate in legno, con un'altezza massima di m 1,00, che consentano comunque il libero transito dei piccoli animali selvatici. Nel caso si renda necessario, a tutela delle colture e attrezzature, modalità diverse di recinzione, tenuto conto della particolare qualità paesaggistica dei luoghi, la Commissione edilizia potrà derogare dalle disposizioni sopra indicate.

Le fasce alberate, i filari, gli alberi isolati e le siepi esistenti devono essere salvaguardate, al fine di tutelare l'ambiente rurale tradizionale, e possibilmente integrate con esemplari di nuovo impianto, di varietà produttive tipiche della zona o scelti tra le essenze descritte nell'allegato al Documento di Piano: "*Piano del Paesaggio - Indirizzi e norme di tutela*".

Divieti.

Dovrà essere di norma mantenuto inalterato il piano di campagna esistente; in particolare le scarpate e i terrazzamenti non potranno essere interessate da opere di sbancamento o mutamento dell'andamento naturale del suolo. Non sono consentiti interventi di sostanziale modificazione della morfologia del suolo quali sbancamenti, livellamenti, bonifiche indiscriminate e dei tracciati delle reti irrigue.

E' vietata l'apertura di nuove strade, ad eccezione dei percorsi ciclo-pedonali pubblici e delle normali carrarecce di accesso ai fondi rustici; per quelle esistenti sono ammessi solo interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria; le strade sterrate esistenti dovranno essere conservate.

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

Non è consentita l'apposizione di cartelli e manufatti pubblicitari di qualunque natura, esclusa la segnaletica stradale e turistica.

E' vietato il deposito, anche temporaneo, di merci e/o di materiali di qualsiasi natura.

art. 53

**E6 – Aree boschive consolidate,
di conservazione naturalistica e paesaggistica**

Aree destinate alla conservazione dell'ambiente boschivo e naturale, considerato che le aree ivi classificate presentano caratteristiche morfologiche, naturalistiche e paesaggistiche di rilevante interesse e sono pertanto da ritenersi non idonee all'edificazione; vi è ammesso l'esercizio dell'agricoltura, intesa come conservazione e incremento dell'ambiente boschivo consolidato (*fustaie* e *ceduo*), compatibilmente con la salvaguardia del sistema idrogeologico, dell'equilibrio ecologico e ambientale e del paesaggio.

Attività edilizia

Sono ammessi gli interventi edilizi previsti ai commi:

- a) manutenzione ordinaria,
 - b) manutenzione straordinaria,
 - e) nuova costruzione - numero: 2, 3,
- di cui all'art. 27 della L.r. n. 12/2005.

Destinazione d'uso

principale: conservazione dell'ambiente boschivo e naturale con:

- produzione, quando esistano condizioni climatiche ed edafiche che consentano la creazione e/o il mantenimento di tipi forestali, la cui primaria destinazione è la produzione legnosa;
- protezione, quando esistano condizioni stagionali che consentano lo sviluppo e la permanenza della vegetazione arborea e arbustiva, le cui funzioni risultano espressamente protettive, indipendentemente dall'incremento.

complementare:

colture boschive compatibili con la destinazione d'uso principale.

non ammessa:

tutte le attività diverse da quelle consentite ed in particolare insediamenti per la produzione legnosa, l'agriturismo.

Edificabilità

non è ammessa alcuna nuova edificazione o realizzazione di manufatti di natura edilizia.

Altre norme.

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

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

La recinzione delle proprietà è consentita mediante siepi e/o staccionate in legno, con un'altezza massima di m 1,00, che consentano comunque il libero transito dei piccoli animali selvatici.

Divieti.

Dovrà essere di norma mantenuto inalterato il piano di campagna esistente; in particolare le scarpate e i terrazzamenti non potranno essere interessate da opere di sbancamento o mutamento dell'andamento naturale del suolo.

Non sono consentiti interventi di sostanziale modificazione della morfologia del suolo quali sbancamenti, livellamenti, bonifiche indiscriminate e dei tracciati delle reti irrigue.

E' vietata l'apertura di nuove strade, ad eccezione dei percorsi ciclo-pedonali pubblici e delle normali carrarecce di accesso ai fondi rustici; per quelle esistenti sono ammessi solo interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria; le strade sterrate esistenti dovranno essere conservate.

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

Non è consentita l'apposizione di cartelli e manufatti pubblicitari di qualunque natura, esclusa la segnaletica stradale e turistica.

E' vietato il deposito, anche temporaneo, di merci e/o di materiali di qualsiasi natura.

art. 54

E7 – Aree di tutela delle sponde dei corpi idrici superficiali, di esclusivo interesse naturalistico

L'area é caratterizzata da greti fluviali, sponde di rogge e canali, argini e vegetazione igrofila di interesse naturalistico e paesaggistico, pertanto è da ritenersi non idonea all'edificazione e a qualunque attività umana di trasformazione del suolo; vi sono ammesse soltanto le attività finalizzate alla salvaguardia del sistema idrogeologico, dell'equilibrio ecologico e ambientale e del paesaggio.

Attività edilizia non sono consentite attività edilizie.

Destinazione d'uso *principale:* attività di conservazione dell'ambiente naturale.
non ammessa:
tutte le attività diverse da quelle consentite.

Edificabilità non è ammessa alcuna nuova edificazione o realizzazione di manufatti di natura edilizia.

Altre norme

I manufatti d'interesse storico esistenti, particolarmente se costituenti opere di regimazione idraulica, sono sottoposti alle disposizioni di conservazione di cui all'art. 17 delle presenti norme di attuazione.

La recinzione delle proprietà è consentita di norma mediante siepi e/o staccionate in legno, con un'altezza massima di m 1,00, che consentano comunque il libero transito dei piccoli animali selvatici.

Gli alberi esistenti devono essere conservati e possibilmente integrati con esemplari di nuovo impianto, di varietà scelte tra le essenze descritte nell'allegato al Documento di Piano: "*Piano del Paesaggio -Indirizzi e norme di tutela*".

Divieti.

Le scarpate e gli argini esistenti non potranno essere interessate da opere di sbancamento o mutamento dell'andamento del suolo; è ammessa la costruzione di muri di sostegno, di altezza non superiore a m 1,00, con i conseguenti scavi e riporti di terra. Il paramento esterno di dette murature consentite dovrà essere rivestito in pietra naturale o mattoni a vista o intonacato.

E' vietata l'apertura di nuove strade, ad eccezione dei percorsi ciclo-pedonali pubblici e delle normali carrarecce di accesso ai fondi rustici; per quelle esistenti sono ammessi solo interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria; le strade sterrate esistenti dovranno essere conservate.

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

Non è consentita l'apposizione di cartelli e manufatti pubblicitari di qualunque natura, esclusa la segnaletica stradale e turistica.

E' vietato il deposito, anche temporaneo, di merci e/o di materiali di qualsiasi natura.

E' vietato l'abbattimento di alberi e di arbusti, se non per normali operazioni di manutenzione atte a garantire il naturale deflusso del corpo idrico, e l'asportazione della cortica erbosa.

art. 55

E8 - Edifici a uso prevalentemente residenziale, in ambito agricolo

Attività edilizia

Sono ammessi gli interventi edilizi previsti ai commi:

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

Destinazione d'uso

principale: residenza;

complementare:

- agriturismo;
- allevamenti a carattere familiare compatibili con la **destinazione d'uso** principale e nel rispetto del Regolamento locale d'igiene;
- artigianato di servizio;
- attività direzionali;
- attività ricettive;
- attività di ristorazione di ristoro.

non ammessa:

tutte le attività diverse da quelle consentite e in particolare gli allevamenti zootecnici a carattere produttivo; attività industriali e artigianali; attività commerciali, ad eccezione dei locali in cui risultino già operanti, alla data di adozione del P.d.R..

Edificabilità

ampliamento degli edifici in misura non superiore al 30% della **superficie lorda di pavimento** esistente, già destinata ad abitazione, comunque fino a una volumetria massima complessiva di m^3/m^2 0,60 di **densità fondiaria**.

Gli immobili situati in aree sottoposte a vincolo di tutela paesaggistica non potranno avvalersi di detta possibilità di ampliamento degli edifici.

Altezza

non superiore all'altezza massima preesistente.

Distanza dai confini

non inferiore a 1/2 dell'**altezza** e comunque a m 5,00.

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

Distanza dalle strade

non inferiore a 1/2 dell'**altezza** e comunque a m 5,00

e nel rispetto delle vigenti disposizioni in materia di circolazione stradale (vedi tav. 6).

Potrà essere consentito il mantenimento di allineamenti preesistenti.

Distanza dagli edifici

non inferiore all'altezza della parete più alta e

comunque a m 10,00, da pareti, di cui almeno una finestrata, di edifici antistanti; è ammessa la costruzione in aderenza fra pareti prive di aperture.

Altre norme.

Gli interventi previsti dalla presente norma potranno essere concessi anche a soggetti diversi dai soggetti indicati all'art. 60 della L.r. n. 12/2005.

Non è ammesso il trasferimento della capacità edificatoria in aree diverse.

Norme di mitigazione paesaggistica

Tutti gli interventi edilizi dovranno rispettare le disposizioni seguenti:

- 1 - Dovrà essere di norma mantenuto inalterato il piano di campagna esistente; in particolare le scarpate e i terrazzamenti non potranno essere interessate da opere di sbancamento o mutamento dell'andamento naturale del suolo. E' ammessa la costruzione di muri di sostegno, di altezza non superiore a m 1,00, con conseguenti scavi e riporti di terra; il paramento esterno di dette murature consentite dovrà essere rivestito in pietra naturale o mattoni a vista o intonacato.
- 2 - Gli edifici e i manufatti storici esistenti e individuati nelle tavole grafiche del P.d.R. sono sottoposti alle disposizioni di conservazione di cui all'art. 17 delle presenti norme di attuazione. Gli elaborati di progetto (grafici e fotografici) dovranno documentare adeguatamente i luoghi, i manufatti, i materiali e le modalità esecutive esistenti e previste.
- 3 - Gli interventi di ristrutturazione e/o di ampliamento dovranno evitare la giustapposizione, al corpo di fabbrica preesistente, di corpi leggibili, per dimensione e materiali, come aggiunti. Si dovrà pertanto operare in modo che i nuovi interventi edilizi si integrino con l'edificio preesistente, creando un nuovo fabbricato compositivamente omogeneo e con un equilibrato rapporto tra pieni e vuoti.
- 4 - Gli interventi di ristrutturazione e/o di ampliamento dovranno perseguire la semplificazione delle falde di copertura, evitando soluzioni particolarmente articolate. Di norma le coperture dovranno avere falde inclinate, con una pendenza compresa tra il 27 e il 35%, e manto in tegole.
- 5 - Le facciate degli edifici dovranno essere preferibilmente intonacate e tinteggiate con colori dai toni tenui, con finitura analoga a quella consolidata nella tradizione costruttiva locale.
- 6 - Le ringhiere dovranno essere realizzate in ferro, a disegno semplice nel rispetto dei modelli consolidati nella tradizione costruttiva locale.
- 7 - E' consentita la realizzazione di piscine a esclusivo uso privato; il manufatto dovrà essere realizzato nelle immediate vicinanze dell'edificio principale. Gli immobili situati in aree sottoposte a vincolo di tutela paesaggistica non potranno avvalersi di detta facoltà.
- 8 - La recinzione delle proprietà è di norma consentita mediante siepi e/o staccionate in legno, con un'altezza massima di m 1,00, e comunque con modalità che consentano il libero transito dei piccoli animali selvatici. Nel caso si renda necessario, a tutela delle proprietà, modalità diverse di recinzione, tenuto conto della particolare qualità paesaggistica dei luoghi, la Commissione edilizia potrà derogare dalle disposizioni sopra indicate.
- 9 - Le alberature esistenti, adeguatamente rappresentate (per posizione, assenza e dimensione) nelle tavole grafiche del progetto edilizio, dovranno essere conservate.

Allo scopo di limitare la percezione dell'edificazione dal territorio agricolo, lungo i confini del lotto che vi prospettano, si dovrà provvedere alla messa a dimora di alberi e arbusti, scelti tra le essenze descritte nell'allegato al Documento di Piano: "*Piano del Paesaggio - Indirizzi e norme di tutela*"

- 10 - E' vietato il deposito, anche temporaneo, di merci e/o di materiali di qualsiasi natura.
- 11 - Nel caso il progetto edilizio presentato sia ritenuto particolarmente significativo dal punto di vista architettonico e dell'inserimento ambientale, la Commissione edilizia, potrà derogare dalle disposizioni sopra indicate.

art. 56

E9 - Edifici a uso prevalentemente produttivo, in ambito agricolo

Attività edilizia

Sono ammessi gli interventi edilizi previsti ai commi:

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

Destinazione d'uso

principale: attività artigianali; attività commerciali
complementare:

- magazzini e depositi;
- attività di autotrasporto;
- attività direzionali finalizzate alla gestione ed allo sviluppo dell'attività produttiva;
- attività espositive e di commercializzazione dei prodotti;
- residenza dell'imprenditore o di custodia;
- attività ludico-ricreative,
- allevamenti a carattere familiare compatibili con la destinazione d'uso principale e nel rispetto del Regolamento locale d'igiene;

non ammessa:

tutte le attività diverse da quelle consentite e in particolare: attività produttive classificate inquinanti di prima classe; residenza; attività commerciali costituenti medie strutture di vendita, ad eccezione dei locali in cui risultino già operanti, alla data di adozione del P.d.R..

Edificabilità

non é ammesso alcun incremento della [superficie lorda di pavimento](#) esistente nell'area.

Altezza

non superiore all'altezza massima preesistente.

Distanza dai confini

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

Distanza dalle strade

non inferiore a 1/2 dell'[altezza](#) e comunque a m 5,00 e nel rispetto delle vigenti disposizioni in materia di circolazione stradale (vedi tav. 6). Potrà essere consentito il mantenimento di allineamenti preesistenti.

Distanza dagli edifici

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

Altre norme.

Gli interventi previsti dalla presente norma potranno essere concessi anche a soggetti diversi dai soggetti indicati all'art. 60 della L.r. n. 12/2005.

Non è ammesso il trasferimento della capacità edificatoria in aree diverse.

Norme di mitigazione paesaggistica

Tutti gli interventi edilizi dovranno rispettare le disposizioni seguenti:

- 1 - Dovrà essere di norma mantenuto inalterato il piano di campagna esistente. E' ammessa la costruzione di muri di sostegno, di altezza non superiore a m 1,00, con conseguenti scavi e riporti di terra; il paramento esterno di dette murature consentite dovrà essere adeguatamente realizzato.
- 2 - Gli interventi di ristrutturazione dovranno innanzitutto perseguire la riduzione della percepibilità nel paesaggio dell'edificio, evitando innalzamenti ingiustificati o estensioni dei prospetti rivolti verso il territorio agricolo; dovranno altresì evitare la giustapposizione, al corpo di fabbrica preesistente, di corpi leggibili, per dimensione e materiali, come aggiunti. Si dovrà pertanto operare in modo che i nuovi interventi edilizi si integrino con l'edificio preesistente riducendone la percepibilità e creando un nuovo fabbricato compositivamente omogeneo e con un equilibrato rapporto tra pieni e vuoti.
- 3 - Le facciate degli edifici non dovranno essere realizzate con pannelli in calcestrutto naturale a vista, ma realizzate con materiali (granulati lapidei, metallo naturale e verniciato, vetro, legno, muratura ecc...), che contribuiscano all'integrazione del fabbricato nel contesto ed eventualmente tinteggiate con colori dai toni tenui.
- 4 - Non è consentita l'edificazione di accessori all'attività (autorimesse, ripostigli, depositi, ecc.) separati dagli edifici principali esistenti, con la sola eccezione degli impianti tecnologici.
- 5 - Le cinte non dovranno superare l'altezza massima complessiva di m 2,00. Se realizzate in muratura non potranno superare l'altezza di m 1,00. Se realizzate con cancellate sovrapposte a murature, le prime non dovranno superare l'altezza di m 1,20 e le seconde l'altezza di m 0,80; le cancellate dovranno essere realizzate in ferro, a disegno semplice e permeabili allo sguardo
- 6 - Allo scopo di limitare la percezione dell'edificazione dal territorio agricolo, si dovrà provvedere alla messa a dimora di alberi e arbusti, scelti tra le essenze descritte nell'allegato al Documento di Piano: "*Piano del Paesaggio - Indirizzi e norme di tutela*" in particolare lungo i confini del lotto che prospettano verso la rete irrigua e verso la campagna; allo scopo dovrà essere prodotta un'approfondita progettazione del verde, finalizzata alla mitigazione della percepibilità dell'edificato nel paesaggio.
- 7 - Le insegne dovranno essere contenute entro il perimetro dei prospetti, è fatto pertanto divieto di collocarle sul tetto e oltre il coronamento degli edifici; le insegne dovranno avere dimensioni contenute, evitando colori squillanti e disegni di grandi dimensioni; la loro illuminazione non dovrà costituire sorgente d'inquinamento luminoso.
- 8 - I parcheggi privati dovranno sempre essere alberati, almeno con essenze di seconda grandezza, nel rispetto degli artt. 23.3 e 23.4 delle N.A..
- 9 - E' vietato il deposito, anche temporaneo, di merci e/o di materiali di qualsiasi natura.
- 10 - Nel caso il progetto edilizio presentato sia ritenuto particolarmente significativo dal punto di vista architettonico e dell'inserimento ambientale, la Commissione edilizia, potrà derogare dalle disposizioni sopra indicate.

art. 57**E9.1 - Attività di recupero di rifiuti non pericolosi, in ambito agricolo***Attività edilizia*

Sono ammessi gli interventi edilizi previsti ai commi:

- a) manutenzione ordinaria,
- b) manutenzione straordinaria,
- d) ristrutturazione edilizia,
- e) nuova costruzione - numero: 2, 3, 4, 5, 7 di cui all'art. 27 della L.r. n. 12/2005.

Destinazione d'uso

principale: attività artigianali iscritte al registro delle imprese di recupero di rifiuti non pericolosi (D.Lgs. 5-2-1997, n. 22 e s.m.i.)

complementare:

- depositi e stoccaggio di materiali all'aperto;
- commercio di inerti;
- attività di autotrasporto;
- attività direzionali finalizzate alla sola gestione dell'attività;
- residenza dell'imprenditore o di custodia;

non ammessa:

tutte le attività diverse da quelle consentite e in particolare: attività produttive classificate inquinanti di prima classe e attività industriali e artigianali; attività agricole; residenza; attività commerciali e terziarie in genere.

Edificabilità

non superiore a m^2/m^2 0,10 di [rapporto di copertura](#).

Altezza

non superiore a m 7,50, comunque nel rispetto dell'art. 8 del D.M. 2 aprile 1968, n. 1444.

Distanza dai confini

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

Distanza dalle strade

non inferiore a 1/2 dell'[altezza](#) e comunque a m 5,00 e nel rispetto delle vigenti disposizioni in materia di circolazione stradale (vedi tav. 6). Potrà essere consentito il mantenimento di allineamenti preesistenti.

Distanza dagli edifici

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

Altre norme.

Gli interventi previsti dalla presente norma potranno essere concessi anche a soggetti diversi dai soggetti indicati all'art. 60 della L.r. n. 12/2005.

Non è ammesso il trasferimento della capacità edificatoria in aree diverse.

Norme di mitigazione paesaggistica

Tutti gli interventi edilizi dovranno rispettare le disposizioni seguenti:

- 1 - Dovrà essere di norma mantenuto inalterato il piano di campagna esistente. E' ammessa la costruzione di muri di sostegno, di altezza non superiore a m 1,00, con conseguenti scavi e riporti di terra; il paramento esterno di dette murature consentite dovrà essere adeguatamente realizzato.
- 2 - Gli interventi di ristrutturazione dovranno innanzitutto perseguire la riduzione della percepibilità nel paesaggio dell'edificio, evitando innalzamenti ingiustificati o estensioni dei prospetti rivolti verso il territorio agricolo; dovranno altresì evitare la giustapposizione, al corpo di fabbrica preesistente, di corpi leggibili, per dimensione e materiali, come aggiunti. Si dovrà pertanto operare in modo che i nuovi interventi edilizi si integrino con l'edificio preesistente riducendone la percepibilità e creando un nuovo fabbricato compositivamente omogeneo e con un equilibrato rapporto tra pieni e vuoti.
- 3 - Le facciate degli edifici non dovranno essere realizzate con pannelli in calcestruzzo naturale a vista, ma realizzate con materiali (granulati lapidei, metallo naturale e verniciato, vetro, legno, muratura ecc...), che contribuiscano all'integrazione del fabbricato nel contesto ed eventualmente tinteggiate con colori dai toni tenui.
- 4 - Non è consentita l'edificazione di accessori all'attività (autorimesse, ripostigli, depositi, ecc.) separati dagli edifici principali esistenti, con la sola eccezione degli impianti tecnologici.
- 5 - Le cinte non dovranno superare l'altezza massima complessiva di m 2,00. Se realizzate in muratura non potranno superare l'altezza di m 1,00. Se realizzate con cancellate sovrapposte a murature, le prime non dovranno superare l'altezza di m 1,20 e le seconde l'altezza di m 0,80; le cancellate dovranno essere realizzate in ferro, a disegno semplice e permeabili allo sguardo
- 6 - Allo scopo di limitare la percezione dell'attività dal territorio agricolo, si dovrà provvedere alla messa a dimora di alberi e arbusti, scelti tra le essenze descritte nell'allegato al Documento di Piano: "*Piano del Paesaggio - Indirizzi e norme di tutela*" in particolare lungo i confini del lotto che prospettano verso la rete irrigua e verso la campagna; allo scopo dovrà essere prodotta un'approfondita progettazione del verde, finalizzata alla mitigazione della percepibilità dell'attività nel paesaggio.
- 7 - Le insegne dovranno avere dimensioni contenute, evitando colori squillanti e disegni di grandi dimensioni; la loro illuminazione non dovrà costituire sorgente d'inquinamento luminoso.
- 8 - I parcheggi privati dovranno sempre essere alberati, almeno con essenze di seconda grandezza, nel rispetto degli artt. 23.3 e 23.4 delle N.A..
- 9 - Nel caso il progetto presentato sia ritenuto particolarmente significativo dal punto di vista dell'inserimento ambientale, la Commissione edilizia, potrà derogare dalle disposizioni sopra indicate.

art. 58**E10 – Aree di recupero ambientale**

Aree caratterizzate da pregressi processi di escavazione, con affioramento degli acquiferi sotterranei, successivo abbandono e avvio di un processo di ri-naturalizzazione spontanea.

Tali aree sono soggette a una particolare vulnerabilità per l'affioramento della falda e pertanto da assoggettare a immodificabilità e a un attento monitoraggio ambientale.

Attività edilizia

Sono ammessi gli interventi edilizi previsti ai commi:

a) manutenzione ordinaria,

b) manutenzione straordinaria,

di cui all'art. 27 della L.r. n. 12/2005.

Destinazione d'uso

principale:

attività di conservazione dell'ambiente naturale.

non ammessa:

tutte le attività diverse da quelle consentite.

Edificabilità

non è ammessa alcuna edificabilità.

Altre norme.

Ogni intervento di modificazione dei luoghi dovrà essere finalizzato al recupero ambientale e concertato con l'Ente comunale.

Divieti.

Le acque sorgive non potranno essere assoggettate a opere di regimazione o di alterazione del loro naturale deflusso.

Le scarpate e i terrazzamenti esistenti non potranno essere interessate da opere di sbancamento o da qualsiasi mutamento dell'andamento naturale del suolo.

E' vietata l'apertura di nuove strade, ad eccezione dei percorsi pedonali pubblici; per quelle esistenti sono ammessi solo interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria; le strade sterrate esistenti dovranno essere conservate.

La percorribilità pedonale pubblica delle strade vicinali e consorziali esistenti dovrà essere sempre garantita.

La recinzione delle proprietà non è consentita, considerate le valenze naturalistiche e paesaggistiche dei luoghi.

Non è consentita l'apposizione di cartelli e manufatti pubblicitari di qualunque natura, esclusa la segnaletica stradale e turistica.

E' vietato il deposito, anche temporaneo, di merci e/o di materiali di qualsiasi natura.

E' vietato l'abbattimento di alberi, di arbusti e l'asportazione della cortica erbosa.