

FONTANELLA

PROVINCIA DI BERGAMO

TAVOLA **C2V**

VARIANTE AL PIANO DELLE REGOLE E AL PIANO DEI SERVIZI DEL PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO

L. R. n° 12 del 11 marzo 2005 e s.m.i.

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE VARIATE

allegato alla delibera del C.C.n° del di adozione
IL SINDACO IL SEGRETARIO

allegato alla delibera del C.C. n° del di approvazione
IL SINDACO IL SEGRETARIO

pubblicato sul B.U. della Regione Lombardia - serie inserzioni n° in data.....
IL SINDACO IL SEGRETARIO

IL PROGETTISTA

arch. Pezzoli Gianmaria
via Alfieri n°10- Ghisalba(BG)
info@pezzoligianmaria.it

COMUNE DI FONTANELLA
Provincia di Bergamo

PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO (PGT)

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE DEL PIANO DELLE
REGOLE (PR), DEL DOCUMENTO DI PIANO (DP), DEL
PIANO DEI SERVIZI (PS)

- INTRODUZIONE-

Le presenti norme dettano la disciplina urbanistica ed edilizia degli ambiti territoriali del tessuto urbano consolidato (Piano delle Regole –PR) di quello di trasformazione (Documento di Piano – DP) e delle attrezzature pubbliche o di uso pubblico (Piano dei Servizi – PS) .

La titolazione dei singoli articoli sarà seguita dalla sigla (PR) nel caso la norma sia riferita a Piano delle Regole , dalla sigla (DP) nel caso la norma sia riferita al Documento di Piano e dalla sigla (PS) nel caso la norma sia da attribuire al Piano dei Servizi.

La presenza di più sigle indica la applicabilità della norma a tutti gli ambiti di pianificazione riferiti alle sigle indicate.

TITOLO I - DISPOSIZIONI GENERALI –

Art. 1 – Contenuto del P.G.T.- Piano di Governo del Territorio (PR,DP,PS)

Il P.G.T. a mezzo del Piano delle Regole (PR), del Documento di Piano (DP), del Piano dei Servizi (PS) definisce il contenuto e la forma dell'assetto territoriale e insediativo del Comune di Fontanella, ne stabilisce le norme e ne finalizza e programma gli usi, le trasformazioni e gli sviluppi per la previsione temporale di venti anni dalla data di adozione del piano.

In particolare il piano fissa:

1. l'uso del suolo edificato, edificabile e non, per l'intero territorio comunale;
2. la tutela e la valorizzazione dei beni culturali, storici e ambientali e paesistici;
3. la utilizzazione e la trasformazione degli immobili pubblici e privati esistenti;
4. la caratterizzazione quantitativa, funzionale e spaziale delle aree destinate alla residenza, all'industria e all'artigianato, al commercio, all'agricoltura, alle attività culturali e ricreative;
5. la quantificazione e la localizzazione delle attrezzature pubbliche a livello urbano;
6. il tracciato e le caratteristiche tecniche della rete infrastrutturale per le comunicazioni e i trasporti pubblici e privati ;
7. i principali impianti e servizi tecnologici urbani;
8. le prescrizioni per ogni operazione d'intervento;
9. le norme generali e particolari per l'attuazione del piano;

Art. 2 - Elementi costitutivi ed elaborati del P.G.T. (PR,DP,PS)

Piano delle Regole

- | | | |
|----------|---|----------------|
| A1) | Ambiti da assoggettare a specifica disciplina | -scala 1:2000- |
| A1/bis) | Ambiti da assoggettare a specifica disciplina modificati secondo le osservazioni accolte | -scala 1:2000- |
| A2) | Ambiti da assoggettare a specifica disciplina | -scala 1:5000- |
| A2/bis) | Ambiti da assoggettare a specifica disciplina modificati secondo le osservazioni accolte | -scala 1:5000- |
| A3a1) | Ambiti da assoggettare a specifica disciplina – nuclei di antica formazione – condizioni dell’edificato e individuazione vincoli | -scala 1:1000- |
| A3a2) | Ambiti da assoggettare a specifica disciplina – nuclei di antica formazione – individuazione valenze storico architettoniche | -scala 1:1000- |
| A3b) | Ambiti da assoggettare a specifica disciplina - nuclei di antica formazione – gradi di intervento | -scala 1:1000- |
| A4) | Ambiti da assoggettare a specifica disciplina nell’assetto previsto nella richiesta di modifica al P.T.C.P. (art. 13 L.R. 11/03/2005 n° 12) | -scala 1:2000- |
| A5) | Ambiti da assoggettare a specifica disciplina nell’assetto previsto nella richiesta di modifica al P.T.C.P. (art. 13 L.R. 11/03/2005 n° 12) | -scala 1:5000- |

Documento di Piano

- | | | |
|-----|---|-----------------|
| B1) | Corografia – inquadramento territoriale | -scala 1:25000- |
| B2) | Pianistica comuni limitrofi | -scala 1:10000- |

B3)	Evoluzione del tessuto urbano	-scala 1:5000-
B4)	Uso del suolo (tavola Dusaf)	-scala 1:5000-
B5a)	Stato di fatto delle urbanizzazioni - fognatura	-scala 1:3000-
B5b)	Stato di fatto delle urbanizzazioni - rete gas	-scala 1:3000-
B5c)	Stato di fatto delle urbanizzazioni - acquedotto	-scala 1:3000-
B5d)	Stato di fatto delle urbanizzazioni - ill. pubblica	-scala 1:3000-
B6a)	Stato di attuazione del Piano Regolatore Generale vigente	-scala 1:3000-
B6b)	Tavola di raffronto delle aree agricole del P.G.T. con le zone agricole del P.R.G. vigente	-scala 1:5000-
B6c)	Tavola di raffronto delle aree agricole del P.G.T. con gli ambiti agricoli del P.T.C.P.	-scala 1:5000-
B7)	Individuazione attività commerciali esistenti sul territorio	-scala 1:2000-
B8)	Vincoli esistenti	-scala 1:5000-
B9)	Istanze dei cittadini	-scala 1:3000-
B10)	Quadro delle azioni strategiche di piano	-scala 1:2000-
B10/bis)	Quadro delle azioni strategiche di piano	-scala 1:2000-
B11a)	Quadro delle azioni strategiche di piano – Sovrapposizione con P.T.C.P. (tav. E2-2.2 , tutela, riqualificazione e valorizzazione ambientale e paesistica del territorio)	-scala 1:5000-
B11b)	Quadro delle azioni strategiche di piano – Sovrapposizione con P.T.C.P. (tav. E4-4 , quadro strutturale)	-scala 1:5000-
B11c)	Quadro delle azioni strategiche di piano – Sovrapposizione con P.T.C.P. tav. E1-1.0 - elementi di pericolosità e di criticità : compatibilità degli interventi di trasformazione del territorio	-scala 1:5000-

- B11d) Quadro delle azioni strategiche di piano – Sovrapposizione con P.T.C.P tav. E3-3.0 - quadro integrato delle reti e dei sistemi -scala 1:5000-
- B12) Quadro delle azioni strategiche di piano – Sovrapposizione con carta di fattibilità geologica -scala 1:5000-
- B12/bis) Quadro delle azioni strategiche di piano - Sovrapposizione con carta di fattibilità geologica - modificato secondo le osservazioni accolte -scala 1:5000-
- B13a) Atlante delle previsioni del P.G.T. con numerazione funzionale delle aree -scala 1:2000-
- B13a1) Atlante delle previsioni del P.G.T. con localizzazione delle aree oggetto di osservazioni -scala 1:2000-
- B13a/bis) Atlante delle previsioni del P.G.T. con numerazione funzionale delle aree – modificato secondo le osservazioni accolte -scala 1:2000-
- B13b) Atlante delle previsioni del P.G.T. con numerazione funzionale delle aree -scala 1:5000-
- B13b1) Atlante delle previsioni del P.G.T. con localizzazione delle aree oggetto di osservazioni -scala 1:5000-
- B13b/bis) Atlante delle previsioni del P.G.T. con numerazione funzionale delle aree - modificato secondo le osservazioni accolte -scala 1:5000-
- B14) Studio Paesistico - Carta condivisa del paesaggio -scala 1:5000-
- B15) Studio Paesistico - Sistema paesistico ambientale ed ecologico -scala 1:5000-
- B16) Studio paesistico - Carta delle sensibilità e vulnerabilità paesaggistiche -scala 1:5000-
- B16/bis) Studio paesistico - Carta delle sensibilità e vulnerabilità paesaggistiche – con modifiche secondo le osservazioni accolte -scala 1:5000-
- B17) Schema fisico delle previsioni di piano -scala 1:10000-

Valutazione ambientale strategica

Tav. 1	ANALISI DELLO STATO DELL'AMBIENTE Studio delle componenti naturali e agrarie del paesaggio	-scala 1:7500-
Tav. 1a	CARTA DELLE SENSIBILITA AMBIENTALI Elementi di valenza ambientale	-scala 1:7500-
Tav. 1b	CARTA DELLE SENSIBILITA AMBIENTALI Elementi di vulnerabilità e sensibilità ambientale	-scala 1:7500-
Tav. 2	CARTA DELLE LIMITAZIONI AMBIENTALI DEL TERRITORIO	-scala 1:7500-

INQUADRAMENTO PAESISTICO COMUNALE
Studio delle componenti naturali e agrarie del paesaggio

VALUTAZIONE AMBIENTALE DEL PGT
Quadro conoscitivo dello stato dell'ambiente

Componente geologica

Tav. 1	Carta geologica e geomorfologica	-scala 1:10000-
Tav. 2	Carta geopedologica	-scala 1:10000-
Tav. 3	Carta idrogeologica	-scala 1:10000-
Tav. 4	Carta di prima caratterizzazione geologico-tecnica	-scala 1:10000-
Tav. 5	Carta della pericolosità sismica locale	-scala 1:10000-
Tav. 6	Carta dei vincoli	-scala 1:10000-
Tav. 7	Carta di sintesi	-scala 1:10000-
Tav. 8	Carta di fattibilità geologica	-scala 1:10000-

Relazione con norme

Piano dei Servizi

C1) Mappa dei servizi -scala 1:2000-

C2) Schede illustrative dei servizi principali

Allegati

D) Norme tecniche di attuazione

- del piano delle regole
- del documento di piano
- del piano dei servizi
-

D/bis) Norme tecniche di attuazione modificate secondo le osservazioni accolte

- del piano delle regole
- del documento di piano
- del piano dei servizi

E) Relazione illustrativa

- del piano delle regole
- del documento di piano
- del piano dei servizi

E/bis) Relazione illustrativa modificata secondo le osservazioni accolte

- del piano delle regole
- del documento di piano
- del piano dei servizi

Art. 3 - Applicazione del P.G.T. (PR,DP,PS)

Ogni trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio comunale è soggetta alle leggi nazionali e regionali vigenti, alla disciplina del P.G.T. e dei suoi piani esecutivi (PA) e delle presenti Norme Tecniche di Attuazione (N.T.A.), alle disposizioni del Regolamento Edilizio (R.E.) e degli altri Regolamenti Comunali in quanto non in contrasto con le presenti norme

Trovano altresì applicazione le prescrizioni della relazione geologica, dei reticoli idrici e della zonizzazione acustica, costituenti parte integrante delle presenti norme.

Art. 4 - Finalità delle Norme Tecniche di Attuazione (N.T.A.) del P.G.T. (PR,DP,PS)

Le presenti N.T.A integrano le previsioni urbanistiche contenute nelle planimetrie costituenti il Piano delle Regole , il Documento di Piano , il Piano dei Servizi del P.G.T., di cui posseggono la medesima efficacia obbligatoria, anche agli effetti della applicazione delle misure di salvaguardia di cui all'art.13 della legge Regionale Lombardia 11/3/2005 n.12.

Art. 5 - Deroghe (PR-DP-PS)

Le previsioni urbanistiche e le presenti norme ammettono deroghe per edifici e impianti pubblici o d'interesse pubblico. L'autorizzazione è accordata dal Responsabile del Settore previa deliberazione del Consiglio Comunale nell'osservanza dell'art.40 della legge regionale n° 12 del 11/3/2005 e dall'art. 19 della legge regionale 20/2/1989 n° 6.

Si richiama espressamente quanto previsto dall'art. 51 della legge regionale n° 70 del 12/9/1983

TITOLO II - ATTUAZIONE DEL P.G.T.

Art. 6 - Operatività del P.G.T. (PR,DP,PS)

Il P.G.T. disciplina l'uso del suolo mediante prescrizioni, topograficamente e normativamente definite, comprendenti sia le individuazioni delle aree edificabili, sia le norme operative che precisano, per le singole aree suscettibili di trasformazione urbanistica ed edilizia e per gli edifici esistenti, le specifiche destinazioni ammesse per la loro utilizzazione nonché i tipi di interventi previsti, con relativi indici, e le modalità di attuazione.

Il P.G.T. si attua mediante:

- 1) interventi urbanistici preventivi;
- 2) interventi edilizi diretti e/o convenzionati;

Art. 7 - Intervento urbanistico preventivo - perequazione (PR,DP)

Il P.G.T. fissa i perimetri delle zone soggette ad intervento urbanistico attuativo (PA) restando in facoltà del Consiglio Comunale, qualora nella tavola di azionamento non sia specificatamente indicato il tipo di strumento attuativo, definirne la esatta natura in sede di adozione.

Gli interventi urbanistici preventivi sono di varia iniziativa e devono comprendere la totalità delle operazioni previste nel P.G.T all'interno del loro perimetro.; essi sono di norma:

- piano particolareggiato (P.P) di cui all'art.13 della legge 17/08/1942 n° 1150
- piano di insediamenti produttivi (P.I.P.) di cui all'art.27 della legge 22/10/1971 n. 865;
- piano di zona per l'edilizia economica e popolare (P.Z.) di cui alla legge 18/4/1962 n.167 e successive modificazioni ed integrazioni;
- piano di recupero (P.R.) di cui all'art.28 della legge 05/08/1978 n° 457;
- programmi integrati di intervento (P.I.I.) di cui all'art.87 della legge regionale n° 12 del 11/3/2005;

- piano di lottizzazione (P.L.) di cui all'art.28 della legge 17/8/1942 n.1150, modificato ed integrato dell'art.8 della legge 6/8/1967 n.765 e dalle leggi Regione Lombardia 15/4/1975 n.51 art.36, 5/12/1977 n.60 art.12 e 13, 30/06/1986 n° 31.

Gli interventi urbanistici preventivi sono soggetti alle procedure di approvazione di cui alla legge regionale n° 12 del 11/3/2005 e la loro attuazione, ove richiesto, è soggetta alla sottoscrizione di specifica convenzione avente i contenuti minimi indicati dall'art. 46 di detta legge.

I piani attuativi e le varianti agli stessi conformi alle previsioni del P.G.T., sono adottati ed approvati dal Consiglio Comunale; agli stessi si applicano le disposizioni di cui ai commi 8, 9, 10, 11 del Piano Paesaggistico del Piano Territoriale Regionale P.T.R.)

I piani attuativi dovranno dare dimostrazione della avvenuta equa ripartizione (perequazione) delle capacità edificatorie e degli oneri da sopportarsi per l'attuazione del piano o comunque della accettazione di eventuali attribuzioni non equilibrate.

Art. 8 - Intervento edilizio diretto (PR,DP,PS)

Intervento edilizio diretto e' ogni attività di edificazione su aree inedificate o parzialmente edificate e ogni intervento su costruzioni esistenti.

L'intervento edilizio diretto è subordinato, ai sensi capo II della legge regionale 12/2005 al rilascio del permesso di costruire ordinario o convenzionato o a presentazione di Denuncia di inizio attività (DIA) di cui al capo III della suddetta legge o a Segnalazione di inizio attività (SCIA) di cui all'art. 19 della legge n° 241 del 7/8/1990.

Gli interventi che incidono sull'esteriore aspetto dei luoghi e degli edifici sono soggetti ad esame sotto il profilo del loro insediamento nel contesto e devono essere preceduti dall'esame di impatto paesistico ai sensi dell'art. 35 della normativa del Piano Paesaggistico del P.T.R. .

Il permesso di costruire convenzionato è richiesto in tutti i casi specificatamente previsti dalle presenti norme e nel caso di mutamenti d'uso, anche senza opere, che comportino, ai sensi del successivo art. 10, la necessità di aggiuntive dotazioni di servizi pubblici o d'uso pubblico.

L'obbligo di assoggettamento a permesso di costruire convenzionato può essere richiesto anche dal responsabile del settore per quegli interventi edilizi per i quali si renda opportuna la disciplina di particolari aspetti esecutivi e/o gestionali.

Il permesso di costruire convenzionato potrà disciplinare a seconda delle necessità uno o più dei seguenti aspetti : realizzazione di opere di urbanizzazione; cessione di aree o attrezzature pubbliche o la loro eventuale totale o parziale monetizzazione; il convenzionamento o accreditamento di particolari servizi; particolari morfologici e tipologici dell'intervento.

L'atto di convenzione deve essere approvato dai competenti organi comunali , espressamente richiamato nel permesso di costruire allo stesso correlato e trascritto nei pubblici registri.

Gli interventi di cui al comma 2° dell'art. 6 del D.P.R. 6.06.2001 n° 380 e s.m.i sono realizzabili previa comunicazione di inizio dei lavori.

I cambi di destinazione senza opere previsti al 2° comma dell'art. 52 della L.R. 12/2005 e s.m.i. sono soggetti a preventiva comunicazione.

La realizzazione delle opere pubbliche comunali dovrà essere preceduta dalla deliberazione di approvazione del progetto avente valore di permesso di costruire.

La definizione dettagliata delle categorie degli interventi edilizi diretti attuabili con i suddetti strumenti è demandata al Regolamento Edilizio che recepirà , dettagliandola, la normativa statale e regionale .

Art. 9 - Assunzione degli oneri (PR-DP)

Ogni attività comportante trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio comunale partecipa agli oneri ad essa relativi e la esecuzione delle opere e' subordinata al rilascio del Permesso di costruire , a Denuncia o Segnalazione di inizio attività

Il Permesso di costruire o la equipollente Denuncia di inizio attività comportano , nei casi previsti dalla legge, la corresponsione al comune di un contributo commisurato all'incidenza delle opere di urbanizzazione stabilito dal comune ai sensi dell'art. 44 della legge regionale 12/2005 nonché al costo di costruzione stabilito dalla giunta regionale e dal comune ai sensi dell'art. 48 della suddetta legge .

Al contributo di costruzione come sopra determinato trovano applicazione le maggiorazioni previste dal comma 2bis dell'art. 43 della legge regionale 12/2005 e dalle linee guida regionali di cui alla D.g.r. 22/12/2008 n° 8/8757

Il contributo di costruzione trova applicazione ai volumi e/o alle superfici dei fabbricati sia entro che fuori terra.

Sono fatti salvi i casi di esenzione totale e parziale da detto contributo previsti dalla legislazione vigente ed in specie quelli previsti dall'art. 69 della legge regionale 12/2005

A scomputo totale e parziale del contributo relativo agli oneri di urbanizzazione gli interessati possono chiedere nella istanza di permesso di costruire anche convenzionato o di equipollente denuncia di inizio attività, di essere autorizzati a realizzare direttamente una o più opere di urbanizzazione primaria e secondaria ai sensi dell'art. 45 della legge regionale 12/2005 ; ferma restando la non scomputabilità della maggiorazione prevista dalla suddetta D.g.r. 8/8757

Art. 10 - Destinazioni d'uso (PR,DP,PS)

La destinazione d'uso dei suoli e delle costruzioni deve essere sempre indicata in ogni progetto di intervento urbanistico preventivo e in ogni progetto di intervento edilizio diretto.

Ogni variazione di destinazione d'uso di costruzioni esistenti o di parte di esse, comportante esecuzione di opere edilizie, è soggetta a permesso di costruire.

Il Responsabile del Settore nel rilascio del permesso di costruire o nell'esame della equivalente denuncia o segnalazione di inizio attività edilizia deve uniformarsi a quanto previsto dal P.G.T. e dalle presenti N.T.A.

Ai fini di cui al 2° comma dell'art. 51 della legge regionale. n° 12/2005 comportano di norma variazioni al fabbisogno di aree per servizi e attrezzature pubbliche o di interesse pubblico i seguenti mutamenti:

in aumento:

- da residenziale in commerciale, direzionale, alberghiera e terziaria;
- da artigianale in commerciale, direzionale, alberghiera e terziaria;
- da industriale in commerciale, direzionale, alberghiera e terziaria;

in diminuzione:

- da commerciale, direzionale, alberghiera e terziaria in residenziale;
- da commerciale, direzionale, alberghiera e terziaria in artigianale o industriale;
- da residenziale in artigianale o industriale;

La valutazione della variazione viene calcolata assumendo per la destinazione residenziale il fabbisogno di 25 mq per ogni 110 mc , per la destinazione commerciale 1 mq per ogni mq di superficie lorda di pavimento destinata alla vendita, per la destinazione produttiva 0,2 mq per ogni mq di superficie lorda di pavimento produttiva

Art. 11- Aree di pertinenza (PR,DP)

Le aree e le relative superfici individuate dagli elaborati urbanistici degli strumenti di attuazione del P.G.T. utilizzate per il calcolo degli indici di fabbricabilità fondiaria, costituiscono le aree di pertinenza fondiaria dell'intervento e delle costruzioni realizzate.

Un'area di pertinenza si definisce saturata quando le costruzioni realizzate hanno utilizzato il massimo delle capacità edificative consentite.

Le aree di pertinenza territoriale e fondiaria relative alle costruzioni esistenti o realizzate dalla attuazione del P.G.T. non potranno mai essere ulteriormente conteggiate ai fini della utilizzazione degli indici di fabbricabilità se non per saturare l'edificabilità massima concessa, nel caso di utilizzazione parziale della volumetria. Il vincolo di pertinenza dura con il durare delle costruzioni.

Negli elaborati richiesti per gli strumenti attuativi dovrà sempre ed obbligatoriamente figurare l'individuazione planimetrica esatta delle aree di pertinenza distinte in territoriali e fondiarie con l'elenco dei relativi estratti mappa e dati catastali delle proprietà, a dimostrazione del calcolo degli indici, distinguendo eventualmente le aree sature da quelle non sature.

Per le aree di pertinenza sature e non sature potrà essere richiesta la redazione di apposito atto di identificazione da trasciversi nei pubblici registri immobiliari.

Alle costruzioni esistenti potrà essere attribuita, all'atto della richiesta di permesso di costruire o di intervento urbanistico preventivo, un'area di pertinenza fondiaria in base agli indici di fabbricabilità o alla edificabilità definita previsti dal P.R..

I fondi e gli appezzamenti anche inedificati, ma la cui superficie è stata computata ai fini dell'applicazione dei parametri di insediamento urbanistico edilizio di zona, restano inedificabili anche in caso di frazionamento successivo.

L'Amministrazione Comunale raccoglie copia di ogni atto di identificazione delle aree di pertinenza relative alle costruzioni oggetto di permesso di costruire in appositi registri consultabili dal pubblico.

**Art. 12 - Opere di urbanizzazione primaria e secondaria:
definizione (PS)**

Per le zone residenziali:

a) Per urbanizzazione primaria si intende l'insieme delle aree, opere e servizi tecnologici che costituiscono i requisiti atti e necessari a rendere edificabile un'area.

- 1) le strade al servizio del lotto edificabile idonee al transito veicolare, fornite di adeguata impermeabilizzazione della carreggiata e dei relativi spazi accessori (marciapiedi, aree di arresto ecc.);
- 2) gli spazi di sosta o di parcheggio necessari per la sosta ed il parcheggio degli autoveicoli in relazione alle caratteristiche ed ai tipi di insediamento;
- 3) le condotte per lo scolo delle acque di rifiuto, i relativi impianti di depurazione ed opere accessorie (caditoie, pozzetti, ecc.);
- 4) attrezzatura per il deposito temporaneo, in attesa della destinazione al trattamento e smaltimento, dei rifiuti solidi urbani;
- 5) le condotte per l'erogazione dell'acqua potabile, i relativi impianti di captazione, sollevamento ed opere accessorie;
- 6) le condotte per l'erogazione del gas domestico;
- 7) la rete e gli impianti di illuminazione pubblica delle strade, dei parcheggi e delle aree a verde attrezzato;
- 8) la rete di distribuzione dell'energia e le cabine di alimentazione;
- 9) le aree attrezzate a verde con alberi in prossimità e al servizio delle abitazioni, o di ambiti interessati da piani attuativi.
- 10) la rete di distribuzione telefonica.
- 11) i cavidotti multiservizi

Le aree per spazi di sosta o di parcheggio e quelle per attrezzature a verde qualora siano pubbliche o siano assoggettate a servitù di uso pubblico sono computabili ai fini della dotazione minima di standards definita dall'art. 9 della L.R. 12/2005 e dalle previsioni del P.G.T. .

b) Per urbanizzazione secondaria si intende l'insieme di servizi, aree, opere e relative attrezzature che costituiscono i requisiti necessari alla vita civile, pubblica e collettiva del quartiere e della comunità.

In particolare sono opere di urbanizzazione secondaria:

- 1) gli edifici per l'infanzia e per l'istruzione di base: asilo nido, scuole d'obbligo o superiori all'obbligo.
- 2) gli edifici e gli impianti per le attrezzature sanitarie, annonarie, culturali, religiose, civili;
- 3) i parchi, i giardini, il verde attrezzato e gli impianti per lo sport la ricreazione e lo svago di quartiere;
- 4) i parcheggi pubblici di urbanizzazione secondaria;
- 5) i cimiteri;

- 6) i centri sociali;
- 7) i presidi per la pubblica sicurezza

Le attrezzature di urbanizzazione primaria e secondaria comprendono i costi relativi alla acquisizione delle aree e alla esecuzione delle opere.

Per le zone per insediamenti produttivi di carattere industriale, artigianale, turistico commerciale o direzionale:

a) Le opere di urbanizzazione primaria sono:

- 1) le strade al servizio dei lotti edificabili idonee al transito veicolare pesante, fornite di adeguata impermeabilizzazione della carreggiata;
- 2) gli spazi di sosta e parcheggio a servizio dei singoli lotti o comunque previsti nell'ambito di piani attuativi;
- 3) le condotte per lo scolo delle acque chiare e luride;
- 4) le condotte per l'erogazione dell'acqua potabile;
- 5) la rete di distribuzione dell'energia elettrica e cabine di alimentazione;
- 6) l'illuminazione pubblica delle strade e degli spazi di sosta;
- 7) le aree attrezzate a verde alberato a servizio dei singoli lotti;
- 8) la rete di distribuzione telefonica
- 9) i cavidotti multiservizi

b) le opere di urbanizzazione secondaria sono:

- 1) le strade di sostegno e di allacciamento alle zone;
- 2) collettori principali per le fognature ed impianti di depurazione e smaltimento per le acque di scarico;
- 3) attrezzature per il trattamento e lo smaltimento dei rifiuti solidi;
- 4) gli spazi di sosta e di parcheggio pubblico, verde pubblico e attrezzature sportive;
- 5) mensa ed attrezzature per attività collettive;
- 6) centri e servizi sociali, sanitari, culturali;
- 7) attrezzature pubbliche di servizio della zona.

Art. 13 - Dotazione di servizi e spazi pubblici - (PS)

Ai fini di soddisfare esigenze di spazi per servizi ed attrezzature pubbliche e/o di interesse pubblico, sono garantite nell'ambito del P.G.T. le minime quantità di aree pubbliche attrezzate per abitante teorico insediabile nonché gli spazi destinati alle attrezzature funzionali agli insediamenti produttivi e commerciali.

Tali spazi possono trovare collocazione e ubicazione già definita nel contesto della mappa dei servizi.

Qualora la mappa dei servizi non fissi planimetricamente nell'ambito dei piani attuativi a carattere residenziali le aree attrezzate a pubblici servizi le stesse, con l'esclusione delle aree a parcheggio, potranno a scelta della Amministrazione Comunale essere interamente o parzialmente monetizzate.

Alla formazione degli spazi per servizi e attrezzature pubbliche nonché alla formazione delle attrezzature funzionali agli insediamenti produttivi e commerciali devono partecipare gli insediamenti che si realizzano attraverso interventi urbanistici preventivi o attraverso i mutamenti di destinazione d'uso di cui ai commi 2° e 3° dell'art. 51 della L.R. 12/2005 rispettivamente in proporzione al volume se di natura residenziale o alla superficie lorda di pavimento nel caso di insediamenti artigianali, industriali, commerciali, direzionali, alberghieri e terziari.

In particolare:

- per le destinazioni residenziali le aree da reperire e attrezzare negli ambiti dei piani attuativi, dei permessi di costruire convenzionati e, ricorrendone il caso, nei cambi di destinazione d'uso, è pari a 25 mq per 110 mc di volume.

- per le destinazioni commerciali, direzionali, ricreative e ricettive, le aree da reperire ed attrezzare sono di 1 mq per mq di superficie lorda di pavimento, di cui non meno del 50% da destinarsi obbligatoriamente a parcheggio.

Nell'ambito dei tessuti urbani indicati dal documento di piano con le lettere A e B le aree a destinazione pubblica potranno essere ridotte al 75% della superficie lorda di pavimento di cui il 50% da attrezzare obbligatoriamente a parcheggi.

- per le destinazioni artigianali, industriali, produttive in genere e di deposito le aree da reperire dovranno essere pari al 20% delle superfici lorde di pavimento destinate a tali attività di cui almeno il 50% da destinare a parcheggi.

La partecipazione alla formazione di detti spazi può essere:

- diretta - mediante la cessione totale delle aree necessarie al soddisfacimento degli obblighi derivati di cui al precedente comma ;

- parziale - mediante cessione di parte delle aree necessarie al soddisfacimento degli obblighi di cui al precedente comma ;

- indiretta - mediante la monetizzazione totale delle aree necessarie al soddisfacimento degli obblighi derivati dal precedente comma .

Nel caso di soddisfacimento parziale o di mancata partecipazione diretta alla formazione degli spazi di cui al primo comma del presente articolo, la partecipazione avviene mediante corresponsione al comune di una somma commisurata all'utilità economica conseguita per effetto della mancata cessione e comunque non inferiore al costo dell'acquisizione d'altre aree.

Detta corresponsione è denominata “monetizzazione”.

Il P.G.T. fissa:

a) per le zone di trasformazione e di ristrutturazione a destinazione residenziale soggette a piani esecutivi la prescrittiva dotazione minima di spazio pubblico all'interno del perimetro delle aree soggette a intervento urbanistico preventivo demandando allo stesso la puntuale fissazione delle varie destinazioni qualora non già definite dallo strumento urbanistico generale.

Qualora l'eventuale area individuata dal P.G.T. all'interno del piano attuativo non soddisfi la dotazione minima di cui al precedente 4° comma, dovrà prevedersi al proprio interno la cessione delle ulteriori aree necessarie a garantirne il rispetto o in alternativa, se consentito, dovrà farsi carico della "monetizzazione" delle medesime alle modalità stabilite dalla Amministrazione Comunale.

Qualora il P.G.T. non localizzi all'interno del piano attuativo alcuna area a destinazione pubblica il Comune potrà richiederne la monetizzazione con esclusione della quota afferente ai parcheggi nella misura minima di 6 mq per ogni 100 mc.; tale dotazione dovrà obbligatoriamente essere reperita nell'ambito di ogni nuovo piano attuativo.

b) per le zone di insediamento produttivo a carattere industriale, artigianale, commerciale, alberghiero, direzionale, terziario da attuarsi previa approvazione di piano esecutivo la dotazione minima di area pubblica o di uso pubblico da destinare a attrezzature funzionali allo insediamento anche localizzandola all'interno del perimetro del piano medesimo.

Qualora l'area individuata dal P.G.T. all'interno del perimetro del piano attuativo non soddisfi la dotazione minima prevista dal precedente 4° comma, il piano attuativo dovrà prevedere al proprio interno la cessione delle ulteriori aree necessarie a garantirne il rispetto; in dette zone non è consentita la monetizzazione delle aree da destinare a parcheggio.

La monetizzazione delle aree, che teoricamente avrebbero dovuto trovare luogo nelle singole aree soggette a trasformazione urbanistica, non deve comunque comportare nel complesso una diminuzione sul territorio della dotazione degli spazi pubblici inferiore a 18 mq per 100 mc per quanto attiene ai servizi della residenza e della dotazione globale di aree e servizi pubblici afferenti alle aree produttive inferiore al 5% delle superfici lorde di pavimento delle attività stesse.

Art. 14 - Perimetrazioni, confini, arretramenti e allineamenti stradali
(PR,DP, PS)

I segni grafici relativi riportati nelle tavole del P.G.T definiscono:

- perimetro delle zone soggette o da assoggettare a Piano Attuativo (P.I.P.- P.Z.- P.L.- P.R).
- perimetro del centro edificato, di cui all'art.18 della Legge 22/10/1971 n°865;
- perimetro del centro abitato ex art. 4 D.L. 30/04/1992 n° 285;
- perimetro vincolo ex legge 1497 del 29/06/1939 imposto in forza dell'art.1 lettera C della legge 08/08/1985 n° 431;
- perimetro vincolo ex legge 1089 del 1/6/1939 ora D.Lgs 29/10/99 n° 490.
- fasce di rispetto stradali;
- fasce di rispetto del reticolo idrico minore ;
- limite di rispetto cimiteriale (parere Asl prot. V0125101 del 6.8.2007) ;
- limite di rispetto di cui al punto 1.2 allegato 4 della delibera 04/02/1977 del comitato interministeriale per la tutela delle acque dell'inquinamento;
- limite di arretramento e di contenimento degli edifici;
- nuovi tracciati stradali o rettifiche di allineamento;

Le tavole dei vincoli del Documento di Piano , individuano altresì puntualmente gli edifici oggetto di tutela ai sensi degli artt. 11 e 12 del D.Lgs n° 42 del 22.1.2004.

Art. 15 - Sinossi delle sezioni stradali tipo (PS)

Il tracciati e la tipologia delle principali sedi stradali in progetto sono indicati dal P.G.T. secondo la classificazione e le caratteristiche indicate nella sinossi delle sezioni stradali tipo annessa all'allegato C1 "sistema dei servizi pubblici e di uso pubblico" del Piano dei Servizi.

In sede di progettazione esecutiva è ammesso un parziale e motivato scostamento dai tracciati e dalle indicazioni della sinossi nel rispetto comunque delle norme funzionali e geometriche per la costruzione delle strade di cui al Decreto del ministero infrastrutture e trasporti del 5.11.2001.

In difetto di indicazione di tipologia i nuovi tracciati stradali assumeranno le caratteristiche determinate dal progetto esecutivo avuto riguardo all'impatto ambientale ed alla sicurezza.

TITOLO III - PRESCRIZIONI GENERALI D'INTERVENTO

Art. 16 - Definizione degli indici urbanistici ed edilizi (PR,DP,PS)

Gli indici o parametri urbanistici ed edilizi fissano i limiti dimensionali entro i quali deve svolgersi ogni attività comportante trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio comunale.

Vd – volume definito

Per volume definito si intende la massima edificabilità volumetrica realizzabile nei singoli ambiti di trasformazione residenziale previsti dal DP e dall'ambito di ristrutturazione previsto dal PR.

Essa viene espressa in mc

St - Superficie territoriale

Per superficie territoriale, sulla quale si applica l'indice di fabbricabilità territoriale It e di utilizzazione territoriale Ut, si intende la superficie complessiva sulla quale agisce una operazione di intervento.

Essa è comprensiva delle aree edificabili, cioè delle superfici fondiaria, delle aree per urbanizzazione primaria e delle aree per l'urbanizzazione secondaria.

La superficie territoriale va misurata al lordo delle strade esistenti o previste dal P.G.T. e delle relative fasce di rispetto.

Essa viene espressa in ettari (ha).

Sf - Superficie fondiaria

Per superficie fondiaria, sulla quale si applica l'indice di fabbricabilità fondiaria If e di utilizzazione fondiaria Uf, si intende la superficie netta dei lotti edificabili, cioè le porzioni di area edificabile risultanti dalla superficie territoriale dedotte le superfici per opere di urbanizzazione primaria e secondaria e le fasce verdi di rispetto.

Nel caso di intervento edilizio diretto la superficie fondiaria corrisponde alla superficie del lotto edificabile al netto della parte eventualmente destinata o da destinarsi a strada e delle relative fasce di rispetto.

Essa e' l'area di pertinenza delle costruzioni e viene espressa in metri quadrati (mq).

Sc - Superficie coperta;

Per superficie coperta si intende la proiezione sul piano orizzontale di tutte le costruzioni emergenti dal piano di spiccato e degli oggetti volumetrici, e degli sporti.

Non vengono considerati sporti agli effetti del calcolo della superficie coperta: gronde, balconi non collegati fra loro verticalmente o a terra, pensiline a sbalzo purché aggettanti rispetto al corpo del fabbricato non più di m 2,0.

Non vengono contabilizzate nel calcolo delle superfici coperte le rientranze chiuse da tre lati e coperte da tetto e/o delimitanti balconi purché abbiano profondità non superiore a m 2,0.

Non vengono considerate ai fini della superficie coperta le pensiline aperte e non praticabili che costituiscono copertura degli accessi alle costruzioni purché la loro proiezione a terra sia inferiore a mq 4,0 le cabine di trasformazione dell'energia elettrica nonché, nelle zone non residenziali, le pensiline al servizio delle operazioni di carico e scarico purché aggettanti dal corpo del fabbricato meno di 3,00 m ed i piani caricatori.

Non vengono inoltre computati nella superficie coperta: le parti di costruzioni, non comportanti permanenza di persone quali, le autorimesse, le centrali termiche, ripostigli, lavanderie, ecc. poste al piano interrato il cui estradosso della soletta di copertura risulti essere ad una quota non superiore a m 1,0 della quota 0.00 purché detti fabbricati siano interamente coperti da uno tappeto erboso non sintetico (non computabile ai fini della determinazione della quota) e siano adeguatamente inserite nella sistemazione delle aree scoperte di pertinenza.

La norma non trova applicazione nei nuclei di antica formazione, negli ambiti urbani B1, in quelli produttivi e commerciali oltre che nelle zone agricole; in tali zone l'estradosso della soletta di copertura non potrà superare la quota 0,00.

Non vengono inoltre computate ai fini della superficie coperta: le piscine, le vasche all'aperto, nonché gli aumenti di superficie derivanti dalla realizzazione esternamente ai fabbricati esistenti, di isolamenti a cappotto aventi spessore non superiore a 20 cm. Essa viene espressa in metri quadrati (mq).

Slp - Superficie lorda di pavimento;

Per superficie lorda di pavimento si intende la superficie compresa nel perimetro esterno delle pareti di chiusura di ciascun piano fuori terra, compresi i soppalchi nonché degli eventuali piani seminterrati, interrati se adibiti a laboratori, uffici, magazzini, sale di riunione, locali pubblici con permanenza, anche temporanea, di persone. Non sono computabili nella superficie lorda di pavimento gli aggetti aperti, le terrazze, i balconi, gli spazi aperti praticabili comuni sottostanti agli edifici condominiali, le superfici interrate con destinazioni non comportanti la presenza anche temporanea di persone. Essa viene espressa in metri quadrati (mq).

Il trasferimento della Slp è consentito solo negli ambiti di trasformazione produttivi e nei limiti di utilizzazione e di fabbricabilità fondiaria fissati dal PR.

Sp - Superficie per l'urbanizzazione primaria;

Per superficie per l'urbanizzazione primaria si intende la superficie delle aree destinate o da destinare alle opere di urbanizzazione primaria. Essa viene espressa in metri quadrati (mq) o in metri quadrati per abitante insediato o da insediare (mq/ab).

Ss - Superficie per l'urbanizzazione secondaria;

Per superficie per l'urbanizzazione secondaria si intende la superficie delle aree destinate o da destinare alle opere di urbanizzazione secondaria da reperire all'interno dell'area soggetta a pianificazione esecutiva.

Essa viene espressa in metri quadrati (mq) o in metri quadrati per abitante insediato o insediabile nell'area stessa (mq/ab).

Ab - Abitante teorico insediato o da insediare;

Per abitante teorico insediato o da insediare si intende il numero di abitanti che si ritiene insediati o da insediare in una determinata zona del piano a prevalente destinazione residenziale attribuendo mediamente 100 mc di volume costruito o da costruire a ogni abitante.

Ut - Indice di utilizzazione territoriale;

Per indice di utilizzazione territoriale si intende la percentuale massima ammessa di superficie fondiaria (Sf) sulla superficie territoriale (St).

Esso viene espresso in percento (%).

Uf - Indice di utilizzazione fondiaria;

Per indice di utilizzazione fondiaria si intende la massima superficie lorda di pavimento S_{lp} costruibile per ogni metro quadrato di superficie fondiaria (Sf.) Esso viene espresso dal rapporto mq/mq.

Q - Rapporto massimo di copertura;

Per rapporto massimo di copertura si intende il rapporto tra la superficie coperta S_c e la superficie fondiaria S_f.

Esso viene espresso in percento (%).

It - Indice di fabbricabilità territoriale;

Per indice di fabbricabilità territoriale si intende il volume massimo costruibile per ogni ettaro di superficie territoriale interessata dallo intervento. Detto indice si applica nel caso di piani esecutivi.

Esso viene espresso dal rapporto mc/ha.

If - Indice di fabbricabilità fondiaria;

Per indice di fabbricabilità fondiaria si intende il volume massimo costruibile per ogni metro di superficie fondiaria Sf, cioè dell'area netta del lotto interessato dall'intervento.

Esso viene espresso dal rapporto mc/mq.

H max - Altezza massima della costruzione;

Per altezza massima delle costruzioni in superficie piana ed acclive si intende l'altezza misurata verticalmente compresa fra la quota 0.00, o piano di spiccato, e l'intradosso del solaio piano di copertura dell'ultimo piano abitabile o agibile o destinato o destinabile ad accessori (ripostigli, centrali termiche, stenditoi, ecc.). Nel caso il solaio non sia orizzontale si assume la media delle altezze. Per altezza massima delle costruzioni a carattere non residenziale si intende la altezza intercorrente tra il piano di spiccato e l'imposta della copertura se curvilinea o la generatrice inferiore delle travi o capriate di sostegno della copertura .

La altezza massima consentita per i nuovi edifici non potrà comunque superare l'altezza massima fissata dal Decreto del Ministero dei Lavori Pubblici 16/01/96

Essa viene espressa in (m).

Ps.- Piano di spiccato o quota 0.00.

Per piano di spiccato (quota 0.00) in superficie piana si intende la quota del marciapiede aumentata di cm 50 per le costruzioni in fregio alla strada o distanti da essa meno di m 30, o il piano naturale di campagna aumentato di cm 50 per le costruzioni distanti della strada m 30 e oltre.

Per piano di spiccato in superficie acclive si intende media tra la quota di valle e quella di monte aumentate di cm 50.

Hc - Altezza totale della costruzione in colmo;

Per altezza totale della costruzione in colmo si intende l'altezza massima della linea di colmo della costruzione misurata nella sua parte più alta a partire dal piano di spiccato.

Essa viene espressa in metri (m)

P max - Pendenza massima;

Per pendenza massima si intende l'inclinazione massima ammissibile delle falde del tetto.

Essa viene espressa in percento (%).

V - Volume costruibile;

Salvo non sia già stato definito da specifiche norme d'ambito il volume costruibile si ottiene:

- a) dal rapporto fra la superficie territoriale St e l'indice di fabbricabilità territoriale It , se l'area interessata è la superficie territoriale; esso viene espresso in metri cubi (mc) e viene chiamato "volumetria territoriale", e rappresenta il volume globale fuori terra delle costruzioni che possono essere insediate sulla superficie territoriale.
- b) dal prodotto fra la superficie fondiaria Sf e l'indice di fabbricabilità fondiaria If , se l'area interessata è la superficie fondiaria; esso viene espresso in metri cubi (mc) e viene chiamato "volumetria fondiaria" e rappresenta il volume globale fuori terra della costruzione o delle costruzioni che possono essere insediate sul lotto edificabile ;

Per volume della costruzione si intende:

- In zone residenziali e per edifici abitativi siti in zona non residenziale

Il volume dei corpi di fabbricato emergenti dal piano di spiccatto (o quota 0.00) calcolato tenendo conto della massima altezza dei corpi di costruzione, al netto di cavedi, chiostrine.

Nel computo del volume sono da considerarsi quegli spazi posti nelle falde dei tetti atti ad ospitare locali aventi le altezze stabilite dall'art. 63 della LR 12/2005 e dal Regolamento di Igiene per essere destinati ad abitazione o ad accessori di servizio dell'abitare.

Detta conteggiabilità si applica ancorché detti spazi risultino non raggiungibili con scale fisse di accesso ne dotati di sistemi di aereoilluminazione.

Nel computo del volume sono altresì da includere gli aggetti volumetrici che saranno da considerarsi nella loro effettiva consistenza.

Dal computo del volume al fine del rispetto degli indici urbanistici si escludono: i fabbricati non conteggiabili nelle superfici coperte; i porticati aperti al pubblico; gli spazi aperti praticabili ad uso condominiale collocati al piano terra di edifici costituiti da almeno 6 unità immobiliari; i vani di servizio alla residenza quali autorimesse, ripostigli, centrali termiche, lavanderie ecc. posti al piano terra, sottostanti a volumi abitativi anche accessori qualora abbiano l'intradosso del solaio di copertura ad una altezza non superiore a m 2.10 dalla quota 0.00, altezza netta interna non superiore a m 2.40 e siano collocati esternamente ai nuclei di antica formazione e agli ambiti urbani B1.

All'esterno dei nuclei di antica formazione e degli ambiti B1 non vengono altresì computati volumetricamente, fermo restando l'obbligo di pagamento degli oneri d'urbanizzazione, i porticati ed i loggiati aperti su due lati oltre che i sottotetti aventi altezza media inferiore a 1,8 per i quali sia registrato e trascritto un atto di vincolo al mantenimento della destinazione non abitativa.

■

- in zone non residenziali

Il volume dei corpi di fabbrica emergenti dal piano di spiccato (o quota 0.00) calcolati tenendo conto della massima altezza dei corpi di costruzione.

Dal computo del volume al fine del rispetto degli indici urbanistici si escludono: i fabbricati non conteggiabili nelle superfici coperte, i volumi occupati dalla manovra del carroponete, le tettoie da adibire al ricovero dei mezzi da trasporto degli addetti.

Il trasferimento di volume è consentito negli ambiti urbani B2 e B3 e all'interno degli ambiti di trasformazione nel limite dei massimi indici fondiari di zona..

De - Distacco tra costruzioni;

Per distacco tra costruzioni si intende la distanza minima che deve comunque intercorrere tra fronti di corpi di fabbrica di una medesima costruzione e fra essi e i fronti di costruzione antistanti (anche se ciechi) indipendentemente dallo sviluppo e dall'altezza delle costruzioni stesse.

All'esterno del nucleo di antica formazione non può essere comunque inferiore a m 10,00.

Il distacco tra le costruzioni va misurato oltre che a squadra anche a raggio.

Fermi restando i disposti del Codice Civile, non sono soggetti al rispetto delle distanze tra i fabbricati gli edifici o le parti di edifici non computabili volumetricamente o superficialmente.

Esso viene espresso in metri (m)

Dc - Distacco dai confini;

Per distacco dai confini si intende la distanza minima che deve intercorrere tra la costruzione e i confini del lotto edificabile di pertinenza.

All'esterno del nucleo di antica formazione, non può essere comunque inferiore a m 5,0 salvo che tra i confinanti venga stipulata e trascritta specifica convenzione, la quale regoli il distacco (Dc) fermo restando il distacco tra costruzioni (De).

Il limite di ambito è da considerarsi confine; qualora gli ambiti confinanti non siano compatibili non potrà applicarsi la deroga alle distanze dai confini nel rispetto di quelle tra i fabbricati.

E' consentita la edificazione sul confine delle zone inedificabili per rispetto stradale o ambientale.

Il distacco dai confini va misurato oltre che a squadra anche a raggio.

Fermi restando i disposti del Codice Civile non sono obbligati al rispetto della distanza dai confini i fabbricati o porzioni di fabbricati non computabili volumetricamente o superficialmente.

Esso viene espresso in metri (m)

Ds - Distacco stradale;

Per distacco stradale si intende la distanza minima che deve intercorrere tra le costruzioni e il ciglio della strada indipendentemente dall'altezza delle costruzioni.

Si definisce ciglio della strada la linea di limite della sede o piattaforma stradale comprendente tutte le sedi viabili, sia veicolari che pedonali, ivi incluse e banchine ed altre strutture laterali alle predette sedi, quando queste siano transitabili, nonché le strutture di delimitazione non transitabili (parapetti, argille e simili).

Esso viene espresso in metri (m). Il distacco stradale va sempre misurato oltre che a squadra anche a raggio.

Art. 17 - Tipologia edilizia (PR,PD)

Le tipologie ammesse negli ambiti residenziali esterni al nucleo di antica formazione sono quelle della costruzione "aperta" attuata, di norma, con edifici isolati, o con edifici a blocco lineare o con edifici aggregati a volumetria e profili anche differenziati.

Nelle zone di espansione e di ristrutturazione sono ammesse, di norma, tutte le correnti tipologiche edilizie, dalla casa singola alla schiera, ai blocchi lineari e non, alle torri, agli edifici a gradoni, con le varie aggregazioni possibili, che potranno essere definite dai P.A. di varia iniziativa.

Art. 18 - Obbligatorietà di progettazione volumetrica e tipologica unitaria (PR,DP)

Per talune zone del P.G.T., ai fini di un ottimale risultato architettonico, la Commissione Edilizia, se costituita, può prescrivere l'obbligo di progettazione volumetrica e tipologica unitaria dello intervento edilizio anche se la sua realizzazione potrà avvenire nel tempo per successivi lotti.

In tal caso, soddisfatto l'eventuale obbligo della formazione del P.A. è prescritta, per il rilascio del permesso di costruire o il perfezionamento degli equipollenti titoli la presentazione ed approvazione di un progetto architettonico di massima della intera operazione urbanistica che costituisce episodio edilizio ed urbanistico a senso compiuto.

TITOLO IV - PRESCRIZIONI DI INTERVENTO E VINCOLI

Capitolo I - INFRASTRUTTURE PER LE COMUNICAZIONI

Art. 19 - Tipologia e distacchi (PS,PR,DP)

I tracciati e la tipologia delle principali sedi stradali in progetto, o esistenti da modificare, sono indicati nel Piano dei Servizi del P.G.T. .

La specificazione delle strade secondarie di distribuzione interna delle zone di trasformazione o di ristrutturazione di qualsivoglia destinazione ove non prevista dal P.G.T. è rinviata agli inerenti piani esecutivi che ne stabiliranno tracciati e caratteristiche tecniche in relazione alle soluzioni planivolumetriche delle zone interessate.

I tracciati e le tipologie per le infrastrutture viarie indicate nell'allegato C1 del Piano dei Servizi, hanno valore indicativo sia per quanto riguarda l'andamento generale del tracciato sia per quanto riguarda la tipologia stradale che in sede esecutiva potranno subire eventuali modesti e motivati ritocchi tecnici.

La protezione dei nastri stradali è assicurata distanziando congruamente l'edificazione dal ciglio della strada in rapporto alla natura e alle caratteristiche della strada stessa.

All'interno e all'esterno del perimetro del centro abitato e degli insediamenti previsti dal Documento di Piano la distanza delle nuove costruzioni dal ciglio strada è assicurata da fasce di rispetto, o dai limiti d'arretramento e di contenimento delle costruzioni riportati nelle tavole del P.G.T. , e in mancanza di queste dai distacchi minimi previsti dallo art.9 del D.M. 2 aprile 1968 n° 1444.

Il Piano delle Regole all'interno delle aree già oggetto di piano esecutivo non individua la totalità delle fasce di rispetto stradale essendo la specificazione planimetrica di quelle mancanti demandate alle previsioni contenute nei singoli piani attuativi vigenti.

Ai lati delle strade ove il P.G.T. individua le principali prospettive visuali di interesse paesistico delle infrastrutture della viabilità , nonchè ai lati di quelle ricomprese negli ambiti agricoli E3 di valenza ambientale e naturalistica, in quelli agricoli E4 di valorizzazione, riqualificazione e/o progettazione paesistica è fatto divieto di installazione di insegne pubblicitarie. Ai lati delle strade ubicate nelle zone agricole

E1 e E2 e all'interno del vecchio nucleo le insegne pubblicitarie potranno essere installate previo parere favorevole della commissione per il paesaggio.

Nelle aree comprese nelle fasce di rispetto e nei limiti di arretramento sia allo interno che allo esterno dei centri abitati e negli ambiti disciplinati dal Piano delle Regole e dal Documento di Piano non è consentita alcuna nuova edificazione né ampliamenti o ricostruzioni, né entro né fuori terra, ad esclusioni di:

- cabine di distribuzione elettrica.
- le canalizzazioni dei vari servizi a rete, sempre comunque nel rispetto delle norme vigenti al riguardo;
- le sistemazioni viarie necessarie per una coordinata e razionale ubicazione delle immissioni laterali nella strada;
- parcheggi scoperti;
- le destinazioni superficiali pubbliche o di uso pubblico indicate dal P.G.T. o riconosciute necessarie per la urbanizzazione primaria e secondaria anche relative alla edificazione che si sviluppa fuori dalla fascia di rispetto stradale.

Nelle fasce di rispetto delle strade comunali di tipo F ai sensi del D.Lgs 30.04.1992 n° 285, esterne al centro abitato sono altresì consentiti gli ampliamenti delle attrezzature agricole effettuati in adiacenza ed in allineamento con le attrezzature esistenti purchè il fronte strada dell'ampliamento non superi il 50% di quello esistente alla data di adozione del P.G.T. e si collochi ad una distanza non inferiore a 10 m dalla strada.

Il permesso di costruire per l'ampliamento in allineamento sarà rilasciato dopo che Il Responsabile del Settore e la Commissione del Paesaggio, ne abbiano valutato la congruità con il paesaggio, con l'impianto aziendale e la inopportunità di una sua diversa collocazione sotto il profilo funzionale e ambientale.

Le eventuali recinzioni devono sorgere dal ciglio della strada alla distanza che l'ente proprietario della strada, su proposta dell'Amministrazione Comunale, fisserà con specifico provvedimento tronco per tronco avuto riguardo dei disposti di cui al D.P.R. 12/12/1992 n°495 e della sicurezza e dell'inserimento ambientale.

All'esterno del perimetro del centro edificato tale distanza non potrà comunque essere inferiore a m 3,0.

La manutenzione delle aree che in conseguenza di obbligatori arretramenti delle recinzioni verranno a collocarsi tra queste e la sede stradale è a carico della proprietà. Qualora per difetto di tale manutenzione le aree assumano aspetti indecorosi il Comune ha facoltà, perdurando l'inerzia della proprietà, di eseguire le necessarie manutenzioni rivalendosi sulla proprietà medesima per il rimborso delle spese sostenute.

Art. 20 - Percorsi pedonali e/o piste ciclabili (PS)

Il Piano dei Servizi prevede i principali percorsi pedonali e ciclopiste funzionali al collegamento di zone edificate o edificande e di diversi servizi pubblici.

I percorsi pedonali dovranno essere oggetto di particolare studio di arredo urbano e dovranno avere una larghezza non inferiore a m 1,50.

Altri percorsi pedonali e piste ciclabili potranno essere previsti nei piani esecutivi o da parte dell'Amministrazione Comunale quando ne ravveda l'opportunità.

Le piste ciclabili dovranno avere le caratteristiche di cui al D.M. 30/11/99 n° 557.

Art. 21 – Parcheggi (PS)

I parcheggi pubblici sono localizzati dal Piano dei Servizi, ovvero sono previsti come operazioni aggregate all'interno delle aree di trasformazione o di ristrutturazione.

In ogni nuova costruzione o in area di pertinenza della stessa, devono essere riservati spazi per il parcheggio ad uso privato almeno nella misura minima prevista nell'art.41 sexies della legge 17/08/1942 n° 1150 così come modificato dall'art.2 della legge 24/3/1989 n° 122 ; tali spazi di sosta nel limite della quantità sopraindicata costituiscono pertinenza del fabbricato.

Nel computo della dotazione di tali spazi di sosta sono escluse le superfici inclinate per la manovra e l'accesso dei veicoli agli stessi.

Nel sottosuolo delle aree pubbliche o assoggettate a servitù di uso pubblico destinate o da destinarsi a verde, a parcheggio, a piazze, è consentita la realizzazione da parte del comune di autorimesse o posti macchina da assegnare in proprietà o in uso a privati. Qualora la realizzazione sia di iniziativa privata essa viene disciplinata da specifica convenzione.

Capitolo II - VINCOLI

Art. 22 - Aree interne al limite di rispetto cimiteriale (PR,DP,PS)

Per le aree incluse nella perimetrazione cimiteriale la cui estensione è delimitata nel Documento di Piano indipendentemente dalla loro destinazione d'uso, valgono le limitazioni stabilite dall'art. 338 del T.U. delle leggi sanitarie 27/7/1934 n° 1265, dalla legge 17/10/1957 n° 983 , dal DPR 10/09/1990 n° 285 , dall'art.8 del Regolamento Regionale 9.11.2004 n° 6 così come modificato dal Regolamento Regionale n° 1 del 6.02.2007.

Fatto salvo quanto consentito dalle suddette normative , in dette aree non sono consentite costruzioni di qualsivoglia natura e consistenza.

Art. 23 - Aree interne al limite di rispetto dell'impianto di depurazione (DP,PR,PS))

Sulle aree incluse in tale perimetrazione è fatto divieto di realizzazione di qualsivoglia costruzione come disposto nella delibera 04/02/1977 del Comitato Interministeriale per la tutela delle acque dall'inquinamento.

L'impianto dovrà collocarsi al centro dell'area che sul perimetro dovrà essere arredata con appropriate alberature autoctone a fogliame persistente a grande sviluppo idonee a ridurre la percezione visiva dell'impianto ed in grado di fungere da corredo di compensazione ambientale.

Art. 24 - Aree interne al limite di rispetto del vincolo ex art. 142 del D.Lgs n° 42 del 22.01.2004 (DP,PR)

In dette aree ogni possibile trasformazione dei siti sia sotto il profilo edificativo sia sotto quello dell'uso del suolo è soggetta a preventiva autorizzazione paesaggistica secondo quanto disposto al capo II° del Titolo V° della L.R. 12.03.2005 n° 12.

Il rilascio dei permessi di costruire o il perfezionarsi degli equipollenti atti dovrà documentare l'avvenuto rilascio di tale autorizzazione..

Art. 25 - Aree ed edifici oggetto di vincolo di cui alla parte II° del D.Lgs 22.01.2004 n° 42 (DP,PR)

Sulle aree interessate ogni trasformazione dei siti sia sotto il profilo edificativo sia sotto quello dell'uso del suolo, con esclusione del normale utilizzo agricolo dello stesso, è soggetto al preventiva autorizzazione della Soprintendenza per i Beni Archeologici della Lombardia.

Egualemente l'esecuzione dei lavori o comunque di interventi di ogni genere sugli edifici è soggetta a preventiva autorizzazione della Soprintendenza.

Art. 26 – Aree di possibile interesse archeologico – Trattati di centuriazione romana (DP,PR)

In detti ambiti ogni progetto di scavo e di manomissione dei siti eccedente alla normale conduzione agricola dovrà essere preventivamente segnalato alla Soprintendenza archeologica o svolgersi previa effettuazione di preliminari indagini archeologiche.

Art. 27 - Prescrizioni di ordine sismico e geologico (DP,PR,PS)

In tutto il territorio comunale trovano applicazione le norme geologiche di piano contenute nello studio geologico del PGT che , con riferimento alla Carta di Fattibilità di cui alla tav. 8 dello stesso , per ogni singola classe di fattibilità di seguito si riportano.

CLASSE II : FATTIBILITA' CON MODESTE LIMITAZIONI: comprende le zone nelle quali sono state riscontrate modeste limitazioni all'utilizzo a scopi edificatori e/o alla modifica della destinazione d'uso, che possono essere superate mediante approfondimenti di indagine e accorgimenti tecnico-costruttivi e senza l'esecuzione di opere di difesa.

SOTTOCLASSE IIA.

DESCRIZIONE: Costituisce la parte centrale ed orientale del territorio caratterizzata da una soggiacenza della falda superiore ai 2 m e con depositi superficiali a discrete caratteristiche geotecniche con spessore limitato dell'ordine di 0.5-1.0 m.

PRESCRIZIONI: *non esistono incompatibilità con qualsiasi destinazione d'uso. Per interventi di nuova edificazione e/o di ristrutturazione con modifica dei volumi e delle superfici va redatta una apposita relazione geologica e geotecnica ai sensi del D.M. 11.03.88 e s.m.i. e del D.M. 14.01.2008.*

In sede progettuale andrà posta particolare attenzione alla scelta del piano di posa fondazionale rispetto alla successione litostratigrafica ed alla possibilità di locali interazioni con la falda freatica.

CLASSE III : FATTIBILITA' CON CONSISTENTI LIMITAZIONI: comprende le zone nelle quali sono state riscontrate consistenti limitazioni all'utilizzo a scopi edificatori e/o alla modifica della destinazione d'uso per le condizioni di pericolosità/vulnerabilità individuate, per il superamento delle quali potrebbero rendersi necessari interventi specifici o opere di difesa.

SOTTOCLASSE III A

DESCRIZIONE : La sottoclasse definisce quelle aree che rispetto alle precedenti, appartenenti alla classe IIA, sono caratterizzate dalla maggiore probabilità di incontrare livelli significativi superficiali di materiale a scadenti/mediocri caratteristiche geotecniche.

PRESCRIZIONI : *Per tutti i nuovi interventi e per qualsiasi modificazione dei volumi e/o delle superfici dell'esistente che abbia incidenza sul suolo ed il sottosuolo sarà necessario allegare apposita relazione specialistica (geologica, idrogeologica, geotecnica e sismica) che dimostri la compatibilità degli interventi previsti con la relativa situazione geologica. La scelta del piano di posa e delle opere fondazionali va supportato da apposite indagini geognostiche e studi geotecnici che mettano in evidenza la successione litostratigrafica (in particolare, ove esiste, del primo livello a mediocri caratteristiche geotecniche) e la profondità della falda superficiale. Va applicato quanto riportato nel D.M. 11.03.1988 e nel D.M. 14.01.2008.*

SOTTOCLASSE III B

DESCRIZIONE : Costituisce la parte meridionale del territorio caratterizzata da una soggiacenza della falda inferiore ai 2m.

PRESCRIZIONI : *Per tutti i nuovi interventi e per qualsiasi modificazione del volume e/o delle superfici dell'esistente che abbia una incidenza sul suolo ed il sottosuolo sarà necessario allegare apposita relazione specialistica (geologica, idrogeologica, geotecnica e sismica) che dimostri la compatibilità degli interventi previsti con la relativa situazione geologica-idrogeologica. In sede progettuale andrà posta particolare attenzione alla scelta del piano di posa fondazionale rispetto alla successione litostratigrafica ed alla possibilità di interazioni con la falda freatica. Va applicato quanto riportato nel D.M. 11.03.1988 e nel D.M. 14.01.2008*

SOTTOCLASSE III C

DESCRIZIONE : La sottoclasse delimita le teste dei fontanili e la relativa fascia di rispetto definita con metodo geometrico (25 m intorno alla testa dei fontanili).

PRESCRIZIONI : *Ogni intervento su queste aree richiede una reale necessità funzionale e giustificazione e va supportato da studi geologici, geomorfologici, ed idraulici puntuali e dettagliati. Sono comunque obbligatorie le indagini previste per la sottoclasse III A e III B.*

SOTTOCLASSE III D

DESCRIZIONE : La sottoclasse delimita quelle aree interessate attualmente e nel passato da attività estrattiva.

PRESCRIZIONI : *In questa classe valgono le indicazioni delle normative vigenti, in particolare con quanto riportato nella L.R. 14/98, nel Piano Cave della Provincia di Bergamo vigente, nei piani di recupero e nelle convenzioni vigenti.*

CLASSE IV : FATTIBILITA' CON GRAVI LIMITAZIONI : L'alta pericolosità/vulnerabilità comporta gravi limitazioni all'utilizzo a scopi edificatori e/o alla modifica di destinazione d'uso. Deve essere esclusa qualsiasi nuova edificazione, se non opere tese al consolidamento o alla sistemazione idrogeologica per la messa in sicurezza dei siti. Per gli edifici esistenti sono consentite esclusivamente le opere relative ad interventi di demolizione senza ricostruzione, manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro, risanamento conservativo, senza aumento di superfici o volume e senza aumento dei carichi insediativi. Sono consentite le innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica. Eventuali infrastrutture pubbliche o di interesse pubblico possono essere realizzate solo se non altrimenti localizzabili.

SOTTOCLASSE IV A

DESCRIZIONE : La sottoclasse delimita la fascia di rispetto dei corsi idrici appartenenti al reticolo idrico minore, stabilito con apposito studio redatto ai sensi del D:G:R: 25 Gennaio 2002 n. 7/7868 e successiva modifica del D.G.R. 1 Agosto 2003 n. 7/13950.

PRESCRIZIONI : *Aree di inedificabilità assoluta fatto salvo opere di difesa ambientale o di sistemazione fluviale. Per le attività vietate o soggette ad autorizzazione si veda l'art. 5.2 dell'allegato B della DGR 7/13950 del 01.08.2003. Inoltre si dovrà fare riferimento allo studio del Reticolo Idrico Minore.*

Come evidenziato dall'analisi del rischio sismico, l'intero territorio comunale è soggetto a fenomeni di amplificazione locale (effetti di sito) non adeguatamente valutati dall'attuale normativa antisismica.

Per questi motivi, qualsiasi trasformazione d'uso del suolo dovrà essere preventivamente accompagnata da una valutazione della pericolosità sismica locale, secondo quanto riportato nell'allegato 5 della D.G.R. 8/7374, attraverso l'attuazione del 2° e/o 3° livello di approfondimento.

In fase di presentazione degli elaborati progettuali (Permesso di costruire e/o DIA) si dovrà allegare apposita relazione che definisca l'azione sismica di progetto.

Si specifica che le indagini e gli approfondimenti prescritti per le classi di fattibilità 2, 3 e 4 (limitatamente ai casi consentiti) devono essere realizzati prima della progettazione degli interventi in quanto propedeutici alla pianificazione dell'intervento e alla progettazione stessa.

Copia delle indagini effettuate e della relazione geologica di supporto deve essere consegnata, congiuntamente alla restante documentazione, in sede di presentazione dei Piani attuativi (L.R. 12/05, art. 14) o in sede di richiesta di permesso di costruire (L.R. 12/05, art.38).

Si sottolinea che gli approfondimenti di cui sopra, non costituiscono, anche se possono comprendere, le indagini previste dal D.M. 14.01.2008 "Norme Tecniche per le costruzioni".

Trova applicazione altresì la Dir. Stato 9.02.2011 "linee guida per la valutazione e la riduzione del rischio sismico del patrimonio culturale con riferimento alle Norme Tecniche per le costruzioni di cui al D.M. 14.01.2008".

In tutte le aree del territorio comunale ove la falda freatica sia compresa tra valori di soggiacenza da 0 a 5m dovranno essere eseguiti adeguati approfondimenti geotecnici ed idrogeologici in osservanza al 4° comma dell'art. 44 delle Norme di Attuazione del P.G.T..

Art. 28 - Norme di polizia idraulica – reticolo idrico minore (DP,PR,PS)

Regolamentazione delle attività all'interno delle fasce di rispetto del reticolo idrico minore:

1. è vietata la realizzazione di qualsiasi intervento negli alvei dei corsi d'acqua, ancorchè in alcuni periodi dell'anno rimangano asciutti;

2. è vietata qualsiasi nuova edificazione all'interno delle fasce di rispetto; per gli edifici attualmente già esistenti sono vietati aumenti di volumetria, mentre sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria, di risanamento conservativo e di ristrutturazione;
3. non è consentito apporre recinzioni a distanza inferiore a 1,5 m rispetto alla sommità della sponda incisa per corsi con fascia di rispetto di 5 m, inferiore a 4 m per quelli con fascia di 10 m; sono escluse da tale restrizione le opere realizzate con funzione di sicurezza e protezione della pubblica incolumità che verranno valutate caso per caso in base alla competenza sul corso d'acqua;
4. non è consentito realizzare nuove piantagioni aventi finalità economico-produttive e installare siepi per uso privato a distanza inferiore a 1,5 m rispetto alla sommità della sponda incisa per i corsi con fascia di rispetto di 5 m, inferiore a 4 m per quelli con fascia di 10 m; esulano da tale vincolo interventi volti alla rinaturalizzazione ed alla tutela ambientale che verranno valutati caso per caso in base alle competenze sul corso d'acqua;
5. non è consentita la movimentazione di terreno per attività connesse a bonifica dei fondi agricoli a distanza inferiore a 2 m rispetto alla sommità della sponda incisa per i corsi con fascia di rispetto di 5 m, inferiore a 4 m per quelli con fascia di 10 m;
6. è vietata l'apertura di canali e fossi nei terreni laterali ai corsi d'acqua a distanza minore della loro profondità dal piede degli argini o dal ciglio delle sponde. Tale distanza non può comunque mai essere inferiore a 2m;
7. è vietata qualunque forma di scavo a distanza inferiore a 5 m rispetto alla sommità della sponda incisa per i corsi con fascia di rispetto di 5 m, inferiore a 10 m per quelli con fascia di 10 m;
8. è vietata l'apertura di cave, temporanee e permanenti, che possa dar luogo a ristagni d'acqua, modificando le condizioni ambientali ed alternando il regime idraulico della rete idrica;
9. è vietata la realizzazione di qualunque opera che possa alterare lo stato, la forma, le dimensioni degli argini e loro accessori e manufatti attinenti, od anche indirettamente degradare o danneggiare i corsi d'acqua, le strade, le piantagioni e qualsiasi altra dipendenza dei corsi d'acqua della rete irrigua;
10. è vietata qualsiasi forma di deposito e stoccaggio di materiale all'interno delle fasce di rispetto (5 o 10 m);
11. è vietato bruciare sterpaglie a distanza tale da recare danno alle sponde, alle staccionate o alle opere di bonifica, così come sradicare o bruciare i ceppi degli alberi e delle palificate che sostengono le ripe dei corsi d'acqua;
12. è vietato il dissodamento dei terreni boscati o cespugliati nelle scarpate interne dei corsi d'acqua;
13. è vietato variare o alterare i ripari di difesa delle sponde dei corsi d'acqua;
14. ai sensi del D.Lgs. 152/99, art.41, è vietato qualsiasi nuovo intervento di tombinatura dei corsi d'acqua che non sia imposto da ragioni di tutela della pubblica incolumità.

TABELLA RIASSUNTIVA DELLE DISTANZE MINIME PER ATTIVITA'

ATTIVITA'	DISTANZA	
	fascia di rispetto di 5 m	fascia di rispetto di 10 m
Apposizione di recinzioni	1,5	4
Piantagione di alberi	1,5	4
installazione di siepi	1,5	4
Movimentazione di terreno connessa a bonifica dei fondi agricoli	2	4
Realizzazione di fabbricati	5	10
Apertura di canali	>2	>2
Esecuzione di scavi	>5	>10
Realizzazione di depositi di materiali	5	10

Sono altresì interventi che richiedono il rilascio di autorizzazione o concessione da parte del gestore del corso d'acqua:

1. interventi di manutenzione o integrazione del verde ripariale;
2. modifiche di tracciato, realizzazione di sovrappassi, alterazioni delle sponde;
3. realizzazione di opere di difesa che non comportino restringimento dell'alveo;
4. realizzazione di attraversamenti aerei, attraversamenti in subalveo, opere di viabilità superficiale e sotterranea;
5. realizzazione di opere di derivazione per l'asservimento di fondi privati.

Interventi di manutenzione dei corsi d'acqua

L'imposizione delle fasce di rispetto sui corsi d'acqua del reticolo idrico è finalizzata sia a garantirne la tutela che ha consentirne l'accessibilità per interventi di manutenzione.

Questi ultimi interessano sia gli elementi fisici costituenti il corso (alveo e sponde) che le opere idrauliche che sul corso d'acqua stesso sono state realizzate (briglie, paratoie, saracinesche, partitori,...).

Per poter accedere ai corsi d'acqua, è consentita la realizzazione di rampe temporanee per mezzi meccanici, che dovranno essere rimosse dopo l'intervento.

Le manutenzioni inerenti alveo e sponde comprendono i seguenti interventi:

- opere di pulizia dell'alveo naturale e non, che comporti riempimenti e restringimenti di sezione (ad esclusione dei materiali inerti);
- taglio dell'era e della vegetazione ripariale;
- rimodellamento a seguito del verificarsi di fenomeni erosivi;
- ripristino delle sezioni di deflusso in corrispondenza di ponti ed attraversamenti.

Per quanto riguarda, invece, le opere idrauliche, la manutenzione vede l'attuarsi di:

- pulizia e controllo di stabilità delle strutture in cemento armato;
- rimozione di materiali di deposito che possano generare intasamenti e malfunzionamenti;
- ripristino delle protezioni spondali eventualmente danneggiate.

Modalità di realizzazione di nuovi interventi

L'impostazione di fasce di rispetto sui corsi d'acqua non è elemento puramente vincolante, bensì fornisce la possibilità di realizzazione di una serie di interventi finalizzati alla valorizzazione di aree e percorsi da sempre considerati marginali, nonché alla tutela idraulica ed idrogeologica del territorio.

Tali interventi devono però essere attuati secondo modalità operative ben precise, tipiche dell'ingegneria naturalistica; tali tecniche, infatti, racchiudono il duplice aspetto di contribuire sia alla protezione del duolo che all'arricchimento ecologico e paesaggistico degli ambiti di pertinenza dei sistemi idrici.

La copertura del terreno con semina di essenze arbustive e legnose o di zolle erbose accresce la resistenza del terreno all'erosione e riduce i fenomeni di dilavamento superficiale. Allo stesso modo, lo sviluppo di ambienti naturali ecologicamente ricchi favorisce l'istituzione di attività legate alla conoscenza e alla fruibilità di ambiti territoriali significativi della provincia.

Si riportano nel seguito alcune indicazioni da seguire in fase di intervento:

- qualsiasi intervento di rimboschimento e semina lungo le sponde o all'interno delle fasce di rispetto deve prevedere l'uso di specie autoctone;
- opere di sostegno spondale o interventi di difesa devono essere realizzati utilizzando materiali naturali quali piante, legno, pietrame, reti in fibra naturale, etc..... ;
- entro il primo metro dal piede arginale o dal ciglio della sponda incisa non possono essere piantate specie arboree ad alto fusto;
- è possibile la messa a dimora di recinzioni, purchè realizzate senza muratura al piede, quindi facilmente amovibili, comunque a distanza non inferiore a 1,5 m rispetto alla sommità della sponda incisa per corsi con fascia di rispetto di m 5, inferiore a 4 m per quelli con fascia di 10 m;
- è consentita la realizzazione di percorsi ciclo-pedonali lungo la rete idrica, purchè realizzati nel rispetto delle caratteristiche naturali dell'ambiente; non possono, quindi, essere realizzate asfaltature ma i fondi devono essere mantenuti in materiale naturale , eventuali barriere protettive devono essere realizzate in legno o in materiale idoneo al contesto , così come le attrezzature per eventuali aree di sosta e la cartellonistica con l'indicazione dei tracciati;
- è consentita la creazione di percorsi didattici, finalizzati alla conoscenza di ambienti naturali fluviali, purchè impostati nel rispetto della natura e della sicurezza degli utilizzatori, accompagnati da strumenti di supporto alla didattica realizzati con materiali naturali compatibili.

Per quanto attiene alle pratiche autorizzative, ai canoni, alla disciplina degli scarichi nei canali si richiamano espressamente le norme riportate nel Reticolo Idrico Minore.

Art. 29 - Zonizzazione Acustica (DP,PR,PS)

Nell'intero territorio comunale trovano applicazione le suddivisioni in aree previste dal Piano di classificazione acustica approvato con delibera del Consiglio Comunale n° 35 del 3.06.2003 e le corrispondenti norme tecniche di attuazione con i limiti di emissione di immissione e i valori di attenzione nelle stesse previsti.

Dette previsioni verranno sostituite da quelle contemplate nella nuova zonizzazione acustica adottata contestualmente al presente P.G.T. ai sensi del comma 8 dell'art. 3 della L.R. 10.08.2001 n° 13 , a partire dalla avvenuta pubblicazione della deliberazione di approvazione della stessa

Art. 29 bis Fasce di rispetto elettrodotti (DP,PR,PS)

La tavola dei vincoli esistenti del Documento di Piano (allegato B8) riporta le principali linee elettriche di media tensione alle quali trovano applicazione le Distanze di Prima Approssimazione indicate da Enel Distribuzione in misura di :

10 m per linee in conduttori nudi a semplice terna

11 m per linee in conduttori nudi a doppia terna

2 m dalle cabine secondarie per i locali adibiti alla permanenza di persone per oltre quattro ore giornaliere.

Tali distanze trovano applicazione anche ai tratti di linee di media tensione non riportati nell'elaborato cartografico.

Salvo quanto disposto nel comma seguente in tali fasce è fatto divieto di ogni edificazione.

Distanze minori potranno essere ammesse previa effettuazione di uno studio che definisca in dettaglio la forma e l'estensione delle fasce di rispetto nel tratto di elettrodotto interessato e che verifichi la fattibilità degli interventi mediante utilizzo dei metodi analitici e dei modelli di calcolo descritti dalle norme CEI 106-11 e garantendo per l'edificio una induzione magnetica di intensità inferiore all'obiettivo di qualità di cui al 4° comma del D.P.C.M. 8 luglio 2003.

Capitolo III - EDIFICI ESISTENTI

Art. 30 - Edifici da demolire (DP,PR,PS)

Sono soggetti a demolizione gli edifici:

- 1) - Ricadenti nelle aree di allargamento e di formazione strade, piazze, slarghi; la loro acquisizione e demolizione avviene nell'ambito degli interventi pubblici di attuazione del Piano, oppure per iniziativa privata se detti edifici ricadono totalmente o parzialmente nel perimetro dell'area soggetta a piano esecutivo;
- 2) - ricadenti in fasce di rispetto stradale interessanti ambiti di trasformazione per insediamenti residenziali e produttivi; la demolizione viene disciplinata dalle norme tecniche di attuazione dei piani esecutivi;
- 3) - ricadenti in fasce di rispetto stradale; interessanti zone residenziali e produttive esistenti.
- 4) - destinati a qualsiasi uso ricadenti in aree che il Piano dei Servizi destina a spazi pubblici. La loro acquisizione e demolizione avviene nell'ambito degli interventi pubblici di attuazione del Piano.

Per gli edifici ai punti precedenti sono ammessi interventi edilizi di manutenzione straordinaria e di restauro conservativo, sono consentiti altresì gli interventi di ristrutturazione edilizia con vincolo di non indennizzabilità delle opere eseguite in caso di esproprio.

Art. 31 - Immobili e cortine aventi valore per la storia, la cultura l'arte locale e l'ambiente (PR)

Nel territorio comunale il Piano delle Regole individua e rappresenta con apposito segno grafico quegli immobili, che singolarmente o perché riuniti in cortine formanti spazi urbani, costituiscono, anche se non a livello d'interesse artistico o storico tale da prevederne la rigorosa tutela ai sensi delle leggi vigenti, una testimonianza documentaria, culturale ed ambientale dello sviluppo urbanistico spontaneo del paese, dell'abitato, e dell'economia rurale, delle tecniche costruttive locali che si sono gradualmente stratificate nei tempi.

Per gli immobili e le cortine così individuati sono consentite soltanto opere di restauro e di risanamento conservativo, di manutenzione, di consolidamento statico e

di risanamento igienico; salve diverse prescrizioni e normative specifiche per i nuclei di antica formazione.

Soggiacciono alle previsioni del presente articolo anche se graficamente non individuate nelle tavole di azzonamento, le cappelline e le santelle sparse nel territorio Comunale.

Capitolo IV - INSEDIAMENTI A CARATTERE RESIDENZIALE

Art. 32 - Destinazione d'uso - norme generali - attribuzione temporale della edificabilità (DP,PR)

Negli ambiti residenziali la destinazione principale è quella abitativa.

In esse nei limiti del successivo 4° comma sono ammesse le seguenti destinazioni compatibili :

- esercizi pubblici, alberghi, negozi nei limiti di cui all'art. 60;
- uffici, studi professionali e commerciali;
- magazzini e depositi , limitatamente ai seminterrati e ai piani terreni;
- piccoli laboratori dell'artigianato di servizio che non producano rumori ne odori molesti o nocivi, limitatamente ai seminterrati e ai piani terreni, purché vengano realizzati con tipologie omogenee a quelle della zona residenziale;
- attrezzature pubbliche;

Le destinazioni sopraelencate compatibili con gli insediamenti residenziali non potranno comunque eccedere il 40% del volume e della superficie lorda calpestabile dell'edificio con il limite del 20% per le destinazioni artigianali.

In ogni caso dette destinazioni dovranno risultare di servizio prevalentemente ai residenti del comune. Negli edifici ubicati in ambiti urbani B2 del Piano delle Regole e contrassegnati nelle tavole grafiche con asterisco, la destinazione artigianale potrà raggiungere il 100% della superficie lorda dell'edificio purchè la attività da insediarsi non produca rumori, odori, esalazioni nocive o moleste agli abitanti dei circostanti ambiti residenziali; in detti ambiti le attività esistenti regolarmente autorizzate aventi i sopraindicati requisiti si intendono confermate.

I centri di telefonia fissa e tutte le destinazioni non elencate nei precedenti commi 1° e 2° non sono compatibili con la zona residenziale e pertanto non sono ammissibili nella stessa.

Le aree scoperte, pertinenti agli edifici residenziali, saranno destinate a giardino alberato, ad eccezione delle aree riservate a parcheggio ai sensi dell'art.41 sexies della legge 17/08/1942 n° 1150 e successive modifiche ed integrazioni.

Una quota non inferiore al 30 % dell'area di pertinenza dei fabbricati di nuova realizzazione dovrà essere costituita da superficie scoperta e drenante , da non adibirsi a posti macchina, ne a qualsivoglia tipo di deposito, ne da occuparsi con vani interrati.

Le autorimesse ed in genere i locali accessori alla residenza non comportanti permanenza di persone, qualora realizzati in interrato potranno essere ricavati anche in corrispondenza delle aree scoperte (escludendo da queste le fasce di rispetto stradale) qualora abbiano le caratteristiche da poter essere esclusi dal calcolo del volume ai sensi del precedente art. 16.

Dette autorimesse e locali accessori comuni qualora rispondenti alle caratteristiche sopra elencate sono esonerate dal rispetto delle distanze dai confini.

Nelle zone residenziali esistenti possono essere tollerati gli impianti dell'artigianato di produzione e della industria, funzionanti alla data della delibera consiliare di adozione del P.G.T., fino alla emanazione da parte della Amministrazione Comunale del Programma di graduale trasferimento di detti impianti nella zona specifica, fatta comunque salva, nelle more del trasferimento, l'osservanza di tutte le disposizioni di legge e di regolamento in materia di igiene ambientale.

Le stalle e fabbricati rurali esistenti nelle zone residenziali alla data della deliberazione consiliare di adozione del P.G.T., sentiti i competenti uffici dell'ASL, dovranno essere trasferite in zone rurali secondo tempi e modalità che il Consiglio Comunale stabilirà con specifica deliberazione e programma. E' comunque fatta salva, nelle more del trasferimento, la osservanza di tutte le disposizioni di legge e di regolamento in materia di igiene ambientale.

Nelle zone residenziali, con esclusione degli ambiti urbani B1 e B2, è vietata la realizzazione di costruzioni accessorie pertinenziali di qualsivoglia destinazione (autorimesse, ripostigli, lavanderie, centrali termiche, ecc.) isolate, realizzate fuori terra. Esse potranno essere realizzate in aderenza al fabbricato principale o sul confine qualora documentino il rispetto delle distanze di mt 5 dai fabbricati, anche accessori, circostanti.

Negli ambiti urbani B1 e B2 dette costruzioni accessorie sono ammesse anche in deroga ai limiti volumetrici e superficiali quando siano realizzate in aderenza alla abitazione principale o sul confine e abbiano le seguenti caratteristiche:

- Superficie lorda di pavimento max. = 18,00 mq.
- Tetto a falda con copertura in coppi o similari.
- Altezza massima di gronda = 2,00 mt. dalla quota di spiccatto
- Costruzione in muratura con pareti intonacate a civile e tinteggiatura con colori chiari od in alternativa costruzioni prefabbricate in legno.
- Serramenti in legno verniciato.
- Rapporto di area non inferiore ad 1/30 della Sup. netta interna.
- Piletta di scarico a pavimento collegata alla rete fognaria.
- Distanza mt. 5,00 dalle strade salvo D.M.2/04/68 n° 1444 – D.L. 16/12/92 n° 495 e fascia di rispetto stradale.
- Non siano realizzate in lamiera, ferro, legname di recupero, plastica e derivati od in materiali similari.
- Rispettino una distanza minima di 5 m dai fabbricati abitativi limitrofi

Fatto salvo quanto disposto dal codice civile, detti manufatti potranno non essere considerati al fine del rispetto delle distanze dai fabbricati.

In tutti gli ambiti residenziali esterni ai nuclei di antica formazione è consentita la realizzazione, alla distanza minima di 5 m dalle strade e in deroga ai limiti volumetrici e superficiali, di piccole casette in legno destinate al ricovero degli

attrezzi da giardino e orto aventi una altezza in gronda non superiore a 2 m e una superficie lorda di pavimento non superiore a 4 mq
Detti fabbricati potranno essere realizzati in deroga alle norme sulle distanze dai confini e dai fabbricati fissate dal PGT previa assenso scritto delle proprietà circostanti interessate.

La realizzazione dei nuovi 125.357 mc previsti dal Piano delle Regole e dal Documento di Piano è così distribuita nell'arco dei prossimi tre quinquenni:
mc 60.000 nel primo quinquennio
mc 40.000 nel secondo quinquennio
mc 25.357 nel terzo quinquennio

Le volumetrie non realizzate nel quinquennio potranno essere attribuite ai quinquenni successivi con deliberazione della Giunta Comunale.

Come indicato al successivo art. 82 il Comune istituirà un pubblico registro delle volumetrie impegnate e di quelle ancora disponibili.

Art. 33 - Limiti di distanza tra le costruzioni (DP,PR)

Le distanze minime tra le costruzioni nei diversi ambiti territoriali sono stabilite, come segue, in conformità all'art.9 del D.M. 2/4/1968 n°1444:

- 1) Ambito urbano A): per le operazioni di risanamento conservativo e per le eventuali ristrutturazioni, le distanze tra gli edifici non possono essere inferiori a quelle intercorrenti tra i volumi edificati preesistenti, computati senza tener conto di costruzioni aggiuntive di epoca recente e prive di valore per la storia, la cultura, l'arte locale e l'ambiente;
- 2) Nuovi edifici ricadenti in altri ambiti: è prescritta in tutti i casi la distanza minima assoluta di m 10 tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti;
- 3) Negli ambiti di trasformazione: è altresì prescritta tra pareti finestrate di edifici antistanti, la distanza minima pari all'altezza del fabbricato più alto; la norma si applica anche quando una sola parete sia finestrata, qualora gli edifici si fronteggino per uno sviluppo superiore a m 12.

Le distanze minime tra fabbricati - tra i quali siano interposte strade destinate al traffico dei veicoli (con esclusione della viabilità a fondo cieco al servizio dei singoli edifici o di insediamenti) - debbono corrispondere alla larghezza della sede stradale maggiorata di:

- m 5 per lato, per strade di larghezza inferiore a m 7;
- m 7,50 per lato, per strade di larghezza compresa tra m 7 e m 15;
- m 10 per lato, per strade di larghezza superiore a m 15; salvo maggiori distanze secondo specificazioni del P.GT..

Qualora le distanze fra fabbricati, come sopra computate, risultino inferiori all'altezza del fabbricato più alto, le distanze stesse sono maggiorate fino a raggiungere la misura corrispondente all'altezza stessa.

Sono comunque fatte salve le eventuali maggiori distanze stabilite dalle prescrizioni del P.G.T per i singoli ambiti urbani e le singole aree di trasformazione.

Sono ammesse distanze inferiori a quelle indicate nei precedenti commi, nel caso di gruppi di edifici che formino oggetto di piani esecutivi con previsioni planovolumetriche;

Le distanze complessive che devono intercorrere fra edifici di diverse proprietà dovranno essere osservate anche fra edifici sorgenti su area della stessa proprietà.

Qualora una costruzione sorga in un ambito urbano confinante con altro non simile in quanto avente caratteristiche urbanistiche e/o funzionali diverse, la distanza minima fra le costruzioni sarà quella risultante dalla somma delle distanze minime delle costruzioni dal confine prescritte per i singoli ambiti.

Il limite d'ambito è da considerarsi confine.

E' ammessa la costruzione di due fabbricati in aderenza sul confine qualora i fabbricati stessi siano siti in ambiti simili o compatibili, abbiano le medesime caratteristiche e siano realizzate contemporaneamente. Il requisito della contemporaneità non è richiesto qualora fra i confinanti venga stipulata una convenzione da trasciversi a loro cura e spesa, la quale preveda la obbligatoria edificazione in confine da parte degli stessi.

Si definiscono ambiti simili o compatibili quelle individuate con la stessa lettera; sono comunque tra loro compatibili gli ambiti A,B,C.

Le distanze verranno misurate a squadra e a raggio.

E' fatta salva la possibilità di non rispettare le distanze dai fabbricati per gli edifici non obbligati, ai sensi delle presenti N.T.A. al rispetto delle distanze dai confini.

Sono fatte salve le prescrizioni del D.M. 16/01/96 "Norme tecniche per la costruzione in zone sismiche".

Art. 34 – Ambiti A - Nuclei di antica formazione (PR)

Il Piano delle Regole fissa il perimetro degli insediamenti del vecchio nucleo entro il quale saranno realizzate le operazioni di risanamento conservativo ed igienico degli edifici monumentali e di riconosciuto valore architettonico-ambientale nel rispetto

dell'impianto urbano originario e delle strutture e delle forme architettoniche caratterizzanti il nucleo, nonché le ristrutturazioni, trasformazioni e sostituzioni degli altri edifici e gli interventi di ristrutturazione urbanistica.

Ogni intervento edilizio sugli edifici indicati nell'allegato A3a2 di buono o elevato valore architettonico è assoggettato al vincolante parere favorevole della commissione per il paesaggio ; gli interventi sugli edifici indicati, nel suddetto allegato, di scarso o medio valore il parere della commissione è obbligatorio ma non vincolante.

I restauri potranno prevedere la demolizione di elementi aggiunti in epoca recente ed in contrasto con i valori tutelati, mentre gli interventi di ristrutturazione urbanistica ed edilizia potranno definire cambiamenti di destinazione d'uso atti a ricomporre sotto il profilo ambientale le aree degradate in contrasto con i caratteri del sito.

Oltre agli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria su edifici e singole unità immobiliari, sono consentiti gli interventi edilizi corrispondenti ai gradi di intervento individuati nell'allegato A3b.

Nell'ambito è indicata l' area per la quale è comunque indispensabile procedere prima di ogni intervento alla approvazione di un Piano di Recupero salva la facoltà del Consiglio Comunale di richiederlo anche per interventi in particolari comparti. Sarà comunque in facoltà del Consiglio Comunale subordinare gli interventi in particolari comparti dell'ambito a obbligatorio Piano di Recupero.

Il Piano di Recupero sarà comunque obbligatorio qualora si voglia proporre un grado d'intervento superiore a quello previsto, la presente norma non si applica per i gradi d'intervento n.° 1 e 2.

Sono fatte salve le previsioni dei piani attuativi vigenti nell'ambito.

Grado 1 - Restauro

L'intervento deve tendere a conservare l'organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità per destinazioni compatibili mediante interventi di consolidamento, ripristino e rinnovo nonché l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio, nel rispetto degli elementi tipologici, strutturali e formali.

Salvaguardia e valorizzazione degli esterni e degli spazi interni con recupero degli elementi costitutivi della tipologia edilizia nella sua caratterizzazione più evoluta, degli impianti distributivi e delle strutture portanti, nonché delle fondamentali aggregazioni distributive e degli elementi decorativi, dei materiali e delle tecniche d'uso.

Grado 2 - Risanamento conservativo

L'intervento deve tendere a conservare l'organismo edilizio nei suoi caratteri principali ed assicurarne il risanamento e la funzionalità per destinazioni compatibili mediante interventi di consolidamento, ripristino e rinnovo, nonché l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio nel rispetto degli elementi tipologici, strutturali e formali caratterizzanti.

Salvaguardia e valorizzazione dell'involucro nelle sue principali caratteristiche architettoniche e tipologiche sia interne che esterne, consolidando e completando mutazioni tipologiche irreversibili nel rispetto delle principali articolazioni interne e dei valori formali più significativi (volte, portali, finestrate, loggiati, porticati, scale ecc.).

Per il risanamento igienico e distributivo è prevista la possibilità di intervento sugli spazi neutri anche con lo spostamento di solai intermedi, di nuovi accessi e scale e di spostamento di strutture murarie di secondaria importanza.

Grado 3 - Risanamento conservativo con ristrutturazione interna

L'intervento conservativo in edifici soggetti a particolare degrado strutturale manutentivo o nei quali successive manomissioni interne hanno alterato i caratteri tipologici e formali può limitarsi al solo involucro esterno ed ai suoi elementi formali e architettonici.

Possibilità di ristrutturazione interna per il recupero della funzionalità e dell'abitabilità per le destinazioni d'uso compatibili.

Grado 4 - Ristrutturazione edilizia

L'intervento è rivolto a trasformare l'organismo edilizio nel rispetto degli allineamenti e dei profili originari e delle principali caratterizzazioni architettoniche e formali tipiche del vecchio nucleo, senza incrementi di volume e di superficie.

Tali interventi devono essere eseguiti con materiali, tecniche e sistemi costruttivi che verso gli spazi pubblici e di relazione interna nei cortili devono richiamare quelli propri della tradizione locale.

Negli edifici di recente ricostruzione gli interventi sono sottoposti alla sola condizione di recuperare il rapporto architettonico ambientale con il contesto tutelato.

Grado 5 - Rimodellazione volumetrica

L'intervento è rivolto a trasformare l'organismo edilizio ed in particolare l'involucro e le sue pertinenze adiacenti con il trasferimento dei volumi delle pertinenze da demolire (individuato con apposito simbolo) sugli edifici principali, ai fini di un più corretto inserimento ambientale, senza incremento di volume e di superficie.

Grado 6 - Riambientazione degli esterni

L'intervento è rivolto a trasformare i prospetti su spazi pubblici o su cortili privati interessati da elementi formali, architettonici e tipologici in forte contrasto con l'ambiente tutelato.

Grado 7 – Demolizione

L'intervento prefigura l'eliminazione di elementi aggiunti di recente per lo più a carattere provvisorio che hanno degradato gli spazi aperti e i cortili originari, nonché tutti quegli edifici destinati a far luogo ad interventi di ristrutturazione urbanistica.

Il comparto urbano soggetti a Piano di Recupero comprende un grande complesso residenziale a corte chiusa di antico impianto collocato nella parte sud del centro storico e da due adiacenti edifici di recente datazione non abitativi affacciati su aree cortilive libere..

Qualsiasi intervento, all'infuori di quelli di manutenzione ordinaria e straordinaria, dovrà essere preceduto da un Piano di Recupero di iniziativa privata o in difetto da un Piano Particolareggiato d'iniziativa pubblica che, in ogni caso, dovrà essere rivolto al recupero del patrimonio immobiliare e ad un ottimale ripristino dei luoghi. Il Piano Attuativo dovrà quindi provvedere all'eliminazione di alcuni corpi e alla ristrutturazione di altri corpi secondo i gradi di intervento indicati nell'allegato A3b dai quali il piano di recupero potrà discostarsi solo previa favorevole parere della commissione per il paesaggio che dovrà valutare la congruità e l'assonanza dell'intervento con le peculiarità tipologiche, compositive, architettoniche e materiche del nucleo di antica formazione.

Le corti dovranno essere adibite a spazi privati e comuni aperti, puntualmente arredate e rese accessibili dai pedoni e dai veicoli, nel loro sottosuolo potranno essere ricavate delle autorimesse di uso privato.

Nella demolizione e ricostruzione il Piano Attuativo dovrà prevedere i seguenti indici e prescrizioni specifiche:

-volume edificabile	= non superiore all'esistente comprensivo dei portici
-Q	= pari all'esistente
-H max	= pari all'esistente
-Dc	= 5,0 m o in aderenza di edifici esistenti sul confine
-De	= 10,00m o in aderenza di edifici esistenti sul confine
-Ds	= 5,00m o in aderenza ai marciapiedi per i tratti di edifici esistenti da demolire e ricostruire
-parcheggio pertinente alla residenza	= 1mq/10mc

All'interno del comparto dovranno essere reperite attrezzature pubbliche in rapporto alle destinazioni funzionali fissate dal Piano Attuativo nelle misure indicate da precedente art. 13.

Le destinazioni ammesse, quelle compatibili e le incompatibili sono indicate al precedente art. 32.

Art. 35 - Metodologia degli interventi sugli edifici e gli spazi aperti nel nucleo di antica formazione (PR)

Gli interventi edilizi da attuarsi nell'ambito del perimetro del vecchio nucleo devono attenersi ai seguenti criteri fondamentali:

- il recupero deve essere inteso, in tutte le diverse modalità previste dai gradi d'intervento, dalle indicazioni dei vigenti Piani Attuativi e dei progetti unitari di coordinamento e di intervento, come operazione per ricercare, conservare e valorizzare, facilitandone la lettura, tutti gli elementi ambientali, architettonici e urbanistici caratteristici;
- sia il restauro che il risanamento conservativo dovranno rispettare gli elementi strutturali, tipologici, architettonici e decorativi superstiti o rintracciabili in sede d'intervento, garantendone la salvaguardia e la valorizzazione.
- l'intervento di recupero quando si concretizza in operazioni di rinnovo e ristrutturazione urbanistica deve essere sempre riconoscibile ma di massima eseguito con soluzioni tipologiche, architettoniche e materiali propri della tradizione locale.

Quale che sia il tipo di intervento in sede di rilascio di permesso di costruire o di esame di equipollente richiesta, sarà in facoltà del comune decidere il mantenimento degli elementi ritenuti di pregio storico, artistico ed architettonico;

Gli elementi di valore storico, architettonico, e decorativo che costituiscono documento significativo della storia e del costume del sito sono vincolati alla loro conservazione in sito.

Parimenti oltre ad osservare particolare cura all'uso coerente di materiali e colori dovranno essere salvaguardati e valorizzati tutti gli elementi formali e architettonici anche minori quali volte, soffitti, pavimenti, aperture, portali, pilastri e colonne, scale balaustre e ringhiere, camini pavimentazioni di cortili e strade, nonché insegne, mostre, vetrine di negozi, arredo stradale ecc..

Le corti interne dovranno essere sistemate come spazi unitari di relazione con la parte edificata.

Il sottosuolo delle corti potrà essere interessato da autorimesse private e pubbliche purché prima di ogni intervento sia approvato un progetto unitario di intervento esteso all'intera area, che definisca tutti gli interventi da eseguirsi anche in tempi successivi, con particolare attenzione alle rampe di accesso, alla sistemazione della copertura, e alla rimozione delle costruzioni di cui il Piano delle Regole prevede la demolizione.

Art. 36 - Ambiti B1 - urbani di media densità con tipologie edilizie disomogenee anche a cortina (PR)

Zona residenziale di contenimento dello stato di fatto di 1° grado

In detti ambiti, indicati nel Piano delle Regole con specifico contrassegno di zona, è fatto divieto di ogni incremento volumetrico degli edifici esistenti.

Per gli edifici esistenti nella zona sono consentite le opere di manutenzione, restauro e di ristrutturazione edilizia.

Sono ammesse le ricostruzioni e le ristrutturazioni urbanistiche nei limiti dei volumi preesistenti.

Nel caso di ricostruzione si applicano le seguenti prescrizioni:

Volumetria	=	non superiore all'esistente
Superficie coperta	=	non superiore all'esistente
H max	=	8,5 m
Dc	=	5,0 m
De	=	10,0 m
Ds	=	5,0 m salvo prescrizioni di P.G.T.
Piano fuori terra	=	3
Parcheaggio pertinente la costruzione	=	1 mq / 10 mc

Nel caso di edificazione dei lotti liberi si applicano le seguenti prescrizioni:

If	=	1,2 mc/mq
Q	=	35 % Sf
Hmax	=	8,50 m
Dc	=	5,0 m
De	=	10,0 m
Ds	=	5,0 m salvo prescrizioni di P.R.G.
Piano fuori terra	=	3
Parcheaggio pertinente la costruzione	=	1 mq / 10 mc

Sui fabbricati non a cortina esistenti nella zona potranno essere sempre effettuati i sopralzi di sottotetti ai fini della loro utilizzazione abitativa, purché ricorrano le seguenti condizioni: sia dimostrata la disponibilità di spazi di sosta pertinenziali di cui all'art.2 della legge 24/03/1989 n°122; siano rispettate le distanze di 10 m tra fronti di fabbricati; l'altezza del fabbricato sopralzato non sia superiore a 9 m.

Per detti sopralzi non si applicano le limitazioni di zona relative ai volumi, alle altezze, alle distanze dalle strade.

La altezza max di zona fissata dal P.G.T. per i fabbricati esistenti oggetto degli interventi di cui all'art. 64 della L.R. 12/2005 e successive integrazioni è quella in essere sui fabbricati alla data di adozione del P.G.T. .

Nelle esistenti edificazioni a cortina affacciantesi sulle pubbliche vie le gronde e i colmi dei tetti risultanti a quota inferiore rispetto a quelli degli edifici adiacenti potranno essere elevati dell'altezza necessaria per determinare l'allineamento con una delle coperture contigue.

Le attività industriali e artigianali non di servizio, esistenti nelle zone devono essere trasferite nei tempi fissati dal programma di cui all'art.32; gli edifici che le ospitano possono essere ristrutturati o demoliti e ricostruiti ai fini della loro ridestinazione residenziale.

In permanenza dell'attività produttiva, sui fabbricati potranno essere eseguiti unicamente interventi di ordinaria manutenzione con esclusione anche di ogni opera muraria collegata all'adeguamento tecnologico della produzione.

Le destinazioni ammesse, quelle compatibili e le incompatibili sono indicate al precedente art. 32.

Art. 37 - Ambiti B2 - urbani di densità medio-bassa con tipologie edilizie disomogenee (PR)

Zona residenziale di contenimento dello stato di fatto di 2° grado.

In detti ambiti, indicati nel Piano delle Regole con specifico contrassegno di zona, è consentito l'ampliamento ed il soprizzo degli edifici esistenti nonché la edificazione delle aree definite libere.

Per gli edifici esistenti nella zona sono consentite le opere di manutenzione, di restauro, di ristrutturazione edilizia, di ampliamento e soprizzo, di ricostruzione, di ristrutturazione urbanistica.

Le sopraelevazioni, gli ampliamenti e le nuove edificazioni sono soggette alle seguenti prescrizioni specifiche:

If	=	1,0 mc/mq
H max	=	8,5 m
Q	=	30 % Sf
Dc	=	5,0 m
De	=	10,0 m
Ds	=	5,0 m salvo prescrizioni di P.G.T.
Piani fuori terra	=	3
Parcheeggi pertinente la costruzione	=	1 mq / 10 mc

Nella zona le ricostruzioni di fabbricati aventi uno o più fronti delimitanti pubbliche vie confermate nel loro andamento dalle previsioni del P.R.G. sono da considerarsi, ai fini del rispetto delle distanze dai confini, dai fabbricati e dalle strade, come interventi di ristrutturazione qualora vengano effettuate sullo stesso sedime dell'edificio demolito del quale dovranno riproporre l'andamento e le dimensioni dei fronti, le altezze, gli ingombri.

Sui fabbricati non a cortina esistenti nella zona potranno essere sempre effettuati i soprizzi di sottotetti ai fini della loro utilizzazione abitativa, purché ricorrano le seguenti condizioni: sia dimostrata la disponibilità di spazi di soste pertinenziali di

cui all'art.2 della legge 24/03/1989 n°122; siano rispettate le distanze di 10 m tra fronti di fabbricati; l'altezza del fabbricato sopraalzato non sia superiore a 9 m. Per detti sopraalzi non si applicano le limitazioni di zona relative ai volumi, alle altezze, alle distanze dalle strade.

La altezza massima di zona fissata per i fabbricati esistenti oggetto degli interventi di cui all'art. 64 della L.R. 12/2005 e successive integrazioni è quella in essere sui fabbricati alla data di adozione del P.G.T. .

Le attività industriali e artigianali site nella zona omogenea non compatibili per ampiezza e qualità con la zona residenziale dovranno essere allontanate nei tempi previsti dal programma di cui all'art.32; gli edifici che le ospitano possono essere ristrutturati o demoliti e ricostruiti ai fini della loro ridestinazione residenziale.

In permanenza delle attività produttiva, sui fabbricati potranno essere eseguiti unicamente interventi di ordinaria manutenzione.

Le destinazioni ammesse , quelle compatibili e le incompatibili sono indicate al precedente art. 32.

Art. 38 - Ambiti B3 - urbani interessati da piani attuativi non più vigenti (PR)

In tali ambiti oltre gli interventi di ristrutturazione sono ammesse le nuove edificazioni, gli ampliamenti , i sopraalzi e le ricostruzioni , che dovranno avvenire previo rilascio di permesso di costruire o perfezionamento di atto equipollente nel limite delle seguenti prescrizioni :

If	=	1,0 mc/mq
Hmax	=	8,5 m
Q	=	35 % Sf
Dc	=	5,0 m
De	=	10,0 m
Ds	=	7,5 m salvo prescrizioni P.G.T..
Piani fuori terra	=	2
Parcheggio pertinente la costruzione	=	1 mq/10 mc

Le destinazioni ammesse , quelle compatibili e le incompatibili sono indicate al precedente art. 32.

**Art. 39 - Ambiti B4 - urbani caratterizzati dalla presenza di giardini privati
(PR)**

I giardini e gli elementi naturali sono le primarie evidenze di tali aree, essi sono soggetti a vincolo protettivo ambientale.

Nella zona è ammessa una edificazione aggiuntiva rispetto all'esistente nel rispetto delle seguenti prescrizioni specifiche:

If	= 0,05 mc/mq per Sf maggiori di 2000 mq
If	= 0,20 mc/mq per Sf pari o minori di 2000 mq
Hmax	= 6 m
Q	= 25 % Sf
Dc	= 7.5 m
De	= 15 m
Ds	= 10 m salvo prescrizioni di P.G.T.
Piani fuori terra	= 2
Parcheggio pertinente la costruzione	= 1 mq/10 mc

Le nuove costruzioni e gli ampliamenti dovranno essere realizzati nel rispetto delle significative preesistenze arboree che nel caso di danneggiamento o asportazione dovranno obbligatoriamente essere sostituite o reimpiantate.

Le destinazioni ammesse , quelle compatibili e le incompatibili sono indicate al precedente art. 32.

**Art. 40 - Ambito B5 - urbano interessato dalle previsioni di vigente Piano di
Zona (PR)**

Il Piano delle Regole conferma la localizzazione del Piano di Zona per l'Edilizia Economica e Popolare vigente e recepisce la relativa normativa la quale avrà valenza sino alla scadenza della validità del Piano di Zona.

Successivamente a tale scadenza la zona si intende soggetta a contenimento dello stato di fatto.

Il completamento delle eventuali volumetrie non edificate nel termine di validità del P.Z. potrà avvenire previa predisposizione di un nuovo Piano di Zona di completamento.

Art. 41 - Ambiti B6 - urbani già oggetto di piani attuativi vigenti (PR)

Il Piano delle Regole conferma la localizzazione delle aree già oggetto di pianificazione attuativa e conferma le previsioni edificative e le prescrizioni insediative previste dai piani attuativi convenzionati.

Allo scadere della validità della convenzione sui lotti ricompresi nell'ambito dei piani divenuti inefficaci potranno essere realizzate le volumetrie previste dai piani attuativi che li ricomprendono nel rispetto dei limiti edificatori e delle prescrizioni in tema di distanze, altezze, rapporti di copertura ; tale edificazione è però subordinata al completo assolvimento degli obblighi convenzionatori in materia di realizzazione di opere di urbanizzazione e di cessione gratuita al comune delle relative aree.

Decorso il tempo di validità della convenzione senza che siano stati perfezionati tutti gli obblighi convenzionatori la realizzazione delle volumetrie ancora inedificate è subordinato alla approvazione da parte del Consiglio Comunale di una proroga dei termini di validità della convenzione.

Le destinazioni ammesse , quelle compatibili e le incompatibili sono indicate al precedente art. 32.

Art. 42 - Ambito B7 - urbano di ristrutturazione soggetto a piano attuativo (PR)

L'ambito di ristrutturazione è definito nel Piano delle Regole con apposito contrassegno di zona ed è caratterizzato dalle prescrizioni specifiche seguenti:

volume massimo riedificabile	= 4.600 mc
Q	= 40 % Sf
Hmax	= 10.0 m
Dc con le zone omogenee circostanti	= 7.5 m
Dc interne alla zona omogenea	= 5.0 m
De	= 10.0 m
Ds	= 7.5 m salvo prescrizioni di P.G.T.
Piani fuori terra	= 3
Parcheggio pertinente la costruzione	= 1 mq / 10 mc

Nella zona di ristrutturazione il Piano delle Regole si attua a mezzo di obbligatoria formazione di Piano Attuativo esteso all'intera zona perimetrata al fine della definizione planivolumetrica degli edifici, della suddivisione delle aree in lotti, della specificazione delle necessarie aree per la viabilità interna e degli spazi pubblici di verde e parcheggio nella misura minima di 25 mq per abitante equivalente a 110 mc. La dotazione di parcheggi non potrà essere inferiore a 7 mq/abit-110mc ne potrà essere monetizzata.

Nel progetto di piano di ristrutturazione, come principio, tutti gli edifici esistenti nella zona debbono essere demoliti e l'area integralmente liberata.

Il P.L. dovrà pertanto presentarsi come piano di "rinnovamento totale", con progettazione integralmente sostitutiva, è tuttavia lasciato alla discrezionalità dei promotori dell'operazione di proporre in sede di P.L. il mantenimento di alcuni degli edifici esistenti e di studiare quindi un piano di "rinnovamento parziale" purché questo, esteso in ogni caso come studio all'intera zona, risulti altrettanto valido nei risultati quanto la ristrutturazione generale della zona stessa.

Le attività in essere nella zona pur non confermate potranno continuare ad essere esercitate sino alla attuazione del Piano di Lottizzazione.

Gli interventi edilizi ammissibili sui fabbricati in attesa della attuazione del Piano di Lottizzazione potranno essere solo quelli di ordinaria e straordinaria manutenzione, di adeguamento igienico nonché di limitate ristrutturazioni interne.

Le destinazioni ammesse , quelle compatibili e le incompatibili sono indicate al precedente art. 32.

Art. 43 - Ambiti di trasformazione residenziali - A.T.R. - (DP)

In detti ambiti gli interventi si realizzano previa approvazione di piano attuativo esteso all'area perimetrata al fine di definire, di concerto con il Comune la collocazione planivolumetrica degli edifici, la suddivisione delle aree in lotti, l'andamento e dimensionamento della viabilità (anche attuativa di puntuali previsioni del D.P.), la collocazione e configurazione delle aree a parcheggio e per il verde pubblico nella misura di 25 mq ogni 110 mc (abitante equivalente) , dei quali 7 mq (non monetizzabili) da destinarsi obbligatoriamente a parcheggi.

La natura del piano attuativo è indicata nelle schede dei singoli ambiti riportate all'ultimo comma del presente articolo.

La realizzazione della viabilità e delle aree di parcheggio e verde pubblico interne agli ambiti di trasformazione, costituiscono opere di urbanizzazione primaria scomputabili dai corrispondenti oneri urbanizzativi fissati dal comune.

Qualora il P.G.T avesse localizzato all'interno del perimetro degli ambiti aree destinate a verde pubblico o a parcheggio, la cessione delle stesse e la loro realizzazione è obbligatoria e pertanto non supplibile con l'assunzione di oneri sostitutivi.

Il piano attuativo dovrà comprendere oltre che l'operazione di impianto anche la totalità delle operazioni, localizzate o no previste dal Documento di Piano.

La convenzione urbanistica disciplinante il piano attuativo dovrà avere i contenuti dell'art. 46 della L.R. 12/2005. Ai sensi dell'art. 8 della LR 12/2005 detta convenzione dovrà prevedere a carico degli operatori anche uno standard qualitativo volto a dare concreta realizzazione alle opere di interesse pubblico previste nel piano dei servizi o ad opere di miglioramento ambientale, consistente nella esecuzione di opere di pubblico interesse o di miglioramento ambientale anche esterne all'ambito e/o nel versamento al comune di una equivalente somma determinata nel 20% della differenza tra il valore delle aree agricole e quello delle aree di trasformazione residenziale calcolato sulla scorta dei valori assunti dal comune ai fini IMU nell'anno di presentazione del Piano attuativo.

Quanto disposto al precedente comma non trova applicazione ai Piani di Zona per l'Edilizia Economica e Popolare (P.Z.).

Le destinazioni ammesse, quelle compatibili e le incompatibili sono indicate al precedente art. 32.

A tutti gli ambiti di trasformazione residenziale si applicano le seguenti prescrizioni specifiche:

If max	=	1,5	mc/mq
Q	=	35	%
Hmax	=	8.5	m
Dc	=	5.0	m
De	=	10.0	m
Ds	=	7.5	m salvo prescrizioni di P.G.T
Piano abitabili fuori terra	=	n° 2	
Parcheeggi inerenti la costruzione	=	1 mq / 10 mc	

Alle singole aree di trasformazione residenziali si applicano i corredi edificatori e le prescrittive dotazioni di spazi pubblici seguenti:

- ambito di trasformazione residenziale n° 1

massima volumetria realizzabile	8.300	mc
verde pubblico	1.360	mq

parcheggi pubblici 550 mq

Il Piano di Lottizzazione dovrà farsi carico di provvedere alle mitigazioni ambientali previste per l'ambito nel rapporto ambientale all. 06 della Vas.

Agli attuatori dell'intervento di trasformazione faranno carico (in quota del 40% con l'ambito di trasformazione produttivo ATP n° 2) i costi di realizzazione della rotatoria prevista all'incrocio tra la S.P. n° 104 e quelli della strada di progetto attraversante l'ambito; detti costi saranno scomputabili dagli oneri di urbanizzazione primaria.

Per quest'ambito la Giunta Provinciale con Deliberazione n° 710 del 28.12.2009 ha espresso, ai sensi dell'art. 60 comma 2.2b delle NdA del PTCP parere favorevole in ordine alla compatibilità paesistico ambientale.

- ambito di trasformazione residenziale n° 2

massima volumetria realizzabile	8.450 mc
verde pubblico	1.647* mq
parcheggi pubblici	600 mq

* di cui 1097 localizzati

Il Piano di Lottizzazione dovrà farsi carico di provvedere alle mitigazioni ambientali previste per l'ambito nel rapporto ambientale all. 06 della Vas.

Per quest'ambito la Giunta Provinciale con Deliberazione n° 710 del 28.12.2009 ha espresso, ai sensi dell'art. 60 comma 2.2b delle NdA del PTCP parere favorevole in ordine alla compatibilità paesistico ambientale.

La individuazione nell'ambito dell'area a verde pubblico è da intendersi prescrittiva e quindi non modificabile ne monetizzabile.

- ambito di trasformazione residenziale n°3a

massima volumetria realizzabile	732 mc
---------------------------------	--------

il verde pubblico ed i parcheggi sono monetizzabili

Il Piano di Lottizzazione dovrà farsi carico di provvedere alle mitigazioni ambientali previste per l'ambito nel rapporto ambientale all. 06 della Vas.

- ambito di trasformazione residenziale n°3b

massima volumetria realizzabile	1.368 mc
verde pubblico	507* mq
parcheggi pubblici	507* mq

*totalmente localizzati

Il Piano di Lottizzazione dovrà farsi carico di provvedere alle mitigazioni ambientali previste per l'ambito nel rapporto ambientale all. 06 della Vas.

- ambito di trasformazione residenziale n° 4

massima volumetria realizzabile	1.850 mc
verde pubblico	432* mq
parcheggi pubblici	432* mq

* totalmente localizzati

Il Piano di Lottizzazione dovrà farsi carico di provvedere alle mitigazioni ambientali previste per l'ambito nel rapporto ambientale all. 06 della Vas.

- ambito di trasformazione residenziale n° 5

massima volumetria realizzabile	6.700 mc
verde pubblico	1.263* mq
parcheggi pubblici	513* mq
* di cui 363 localizzati	

Il Piano di Zona per l'Edilizia Economica e Popolare redatto ai sensi della legge 167/1962 dovrà farsi carico di provvedere alle mitigazioni ambientali previste per l'ambito nel rapporto ambientale all. 06 della Vas.

- ambito di trasformazione residenziale n° 6

massima volumetria realizzabile	11.800 mc
verde pubblico	2.150 mq
parcheggi pubblici	850 mq

Il Piano di Lottizzazione dovrà farsi carico di provvedere alle mitigazioni ambientali previste per l'ambito nel rapporto ambientale all. 06 della Vas.

- ambito di trasformazione residenziale n° 7

massima volumetria realizzabile	8.600 mc
verde pubblico	1514* mq
parcheggi pubblici	700 mq

* di cui 1214 localizzati

Il Piano di Lottizzazione dovrà farsi carico di provvedere alle mitigazioni ambientali previste per l'ambito nel rapporto ambientale all. 06 della Vas.

- ambito di trasformazione residenziale n° 8

massima volumetria realizzabile	7.100 mc
verde pubblico	1.245* mq
parcheggi pubblici	550 mq

* di cui 1098 localizzati

il Piano di Lottizzazione dovrà farsi carico di provvedere alle mitigazioni ambientali previste per l'ambito nel rapporto ambientale all. 06 della Vas.

Trova applicazione ai sopraindicati ambiti di trasformazione quanto disposto dagli ultimi tre commi del precedente art. 32

Negli ambiti di trasformazione ATR7, ATR8, e ATR6 (per la parte ricompresa) essendo disciplinati nel P.T.C.P. quali "aree agricole con finalità di protezione e conservazione", gli interventi dovranno essere caratterizzati da una progettazione e da una esecuzione volta a limitare al massimo l'occupazione del suolo ed a un corretto inserimento paesistico ambientale delle opere previste.

Alla scadenza quinquennale della validità del Documento di Piano le previsioni edificatorie degli ambiti sopraelencati rimangono valide sino alla data di approvazione del nuovo Documento di Piano fatta salva , dalla data della sua adozione, la applicazione delle misure di salvaguardia.

Capitolo V - INSEDIAMENTI PRODUTTIVI, COMMERCIALI E TERZIARI

Art. 44 - Destinazioni d'uso - norme generali (DP,PR)

Gli ambiti a carattere produttivo sono destinati in linea principale ad accogliere le attività industriali e artigianali e gli impianti agli stessi connessi.; sono compatibili i depositi, le logistiche, il commercio all'ingrosso, le attività terziarie e direzionali e, nel limite complessivo del 20% della superficie lorda di pavimento della attività, la esposizione e la vendita dei propri prodotti e gli spacci interni non rivolti al pubblico.

Sono altresì compatibili gli uffici, limitatamente alle superfici necessarie al soddisfacimento delle esigenze amministrative dell'azienda, le abitazioni per il custode e il titolare dell'azienda o sui famigliari coadiuvanti nel limite di 200 mq garantendo comunque una quadrupla superficie di attività produttiva.

Non è consentita ogni altra destinazione e ogni attività i cui processi produttivi diano luogo a formazione di fumi o esalazioni nocive superiori ai limiti di legge; sono vietate altresì le attività di tipo religioso.

Il Responsabile del Settore con proprio parere motivato potrà vietare l'insediamento sul territorio comunale di industrie insalubri di prima classe così come identificate dal DM 5.09.1994.

Su tutto il territorio comunale sono vietati insediamenti che possano essere classificati a rischio di incidente rilevante ai sensi del D.Lgs 17.08.1999 n° 334.

Sono fatte salve le previsioni di destinazioni contenute nella disciplina dei singoli ambiti e quelle contenute nei vigenti piani attuativi.

In tali ambiti le acque di lavorazione devono essere depurate e gli scarichi devono avvenire esclusivamente in modo conforme alle disposizioni della leggi vigenti in materia. E' obbligatorio il riciclo delle acque ad uso industriale prelevate dall'acquedotto municipale, che captate in sottosuolo o derivate da corsi d'acqua.

Le aree produttive da riconvertire ad altra destinazione d'uso, sono assoggettate a verifica di contaminazione dell'area alla dismissione della attività, onde valutare la necessità di bonifica.

Gli ambiti a carattere commerciale e terziario sono destinati ad accogliere principalmente attività di commercio sia al minuto che all'ingrosso, gli uffici e le attività direzionali ,ricettive, ricreative e di servizio. Sono compatibili le attività ricreative, ricettive, sportive, culturali di natura non religiosa, i depositi oltre che le abitazioni per il custode e il titolare dell'azienda o sui famigliari coadiuvanti nel limite di 200 mq di superficie lorda di pavimento che dovranno essere pertinenziali ad almeno una quadrupla superficie destinata all'attività.

Non sono ammesse altre destinazioni ed in specie quelle di culto.

Sono fatte salve contrarie prescrizioni contenute nella disciplina dei singoli ambiti e nei vigenti piani attuativi.

Le attività a carattere commerciale sono subordinate oltre che alle norme specifiche dell'ambito che le ospita anche alle norme di cui al successivo art. 60.

Nelle aree scoperte di pertinenza di insediamenti produttivi e terziari è consentito ricavare dei locali accessori alle attività insediate purché non comportanti permanenza anche temporanea di persone quali magazzini, centrali tecnologiche, spazi di sosta per le autovetture del personale e/o della clientela e purché l'estradosso della soletta della loro copertura sia posto ad una quota non superiore a quella di spiccato e venga pavimentato o inerbito con strato di terra vegetale.

I volumi come sopra ottenuti sono esonerati dal rispetto della distanza dai confini.

Nelle zone produttive o terziarie non è ammessa la realizzazione in fuori terra di fabbricati isolati accessori all'attività.

Una quota non inferiore al 20 % dell'area scoperta di pertinenza dei fabbricati di nuova realizzazione dovrà essere costituita da superficie scoperta drenante, da non adibirsi a posto macchina ne a qualsiasi tipo di deposito.

Esplicano efficacia le norme di cui all'art. 33 in quanto applicabili agli ambiti di cui al presente articolo.

.

Art. 45 - Ambito D1 - produttivo di deposito a superficie lorda definita (PR)

Nella zona è ammessa la edificazione nel limite delle seguenti prescrizioni :

Slp definitiva	=	750 mq
Superficie coperta definita	=	750 mq
Hmax	=	6,0 m
Dc	=	7,5 m
De	=	10,0 m
Ds	=	10,0 m salvo prescrizioni di P.G.T.

In deroga a quanto prescritto all'art. 44 nell'ambito è ammessa unicamente la destinazione di deposito al servizio di attività svolte esternamente all'area.

Art. 46 - Ambiti D2 - produttivi a carattere commerciale di completamento e/o sostituzione e/o ristrutturazione (PR)

In detti ambiti sono ammessi interventi di ristrutturazione, ricostruzione e ampliamento nel rispetto delle seguenti prescrizioni:

Uf	0,55 mq/mq di Sf
Q	50 % della sf
Hmax	non superiore alle preesistenti
Dc	7,5 m
De	10,0 m
Ds	7,5 m

Le destinazioni principali, quelle compatibili e quelle non ammesse sono indicate al precedente art.44 facendo però salve le superfici artigianali autorizzate alla data di adozione del Piano di Governo del Territorio.

Art. 47 - Ambito D3 - produttivo di deposito, stoccaggio e artigianato di servizio (PR)

In tali ambiti sono consentiti gli interventi di ristrutturazione, di riedificazione, di ristrutturazione urbanistica e di nuova costruzione.

Gli interventi eccedenti la straordinaria manutenzione ed il semplice cambio di destinazione d'uso dovranno essere attuati mediante permesso di costruire convenzionato.

Alla zona si applicano i seguenti indici di edificabilità :

Uf	=	0,25 mq/mq di Sf
Q max	=	25,00 % Sf
H max	=	9,0 m
Dc	=	6,0 m
De	=	10,0 m
Ds	=	10,0 m salvo prescrizioni P.G.T.

Sino alla approvazione del permesso di costruire convenzionato. sono confermate le attività esistenti nella zona per le quali non sono consentiti ampliamenti.

L'operatore dovrà individuare e realizzare le aree da destinare ad attrezzature funzionali agli insediamenti nella misura di 700 mq , salvo facoltà per il comune in sede di convenzionamento del permesso di costruire di consentirne la parziale monetizzazione.

Nell'area le destinazioni principali sono quelle di deposito, stoccaggio di merci o materiali non pericolosi nonché l'artigianato di servizio; sono compatibili le attività indicate come tali dal primo e secondo comma del precedente art. 44..

**Art. 48 - Ambito D4 - produttivo di servizio alla viabilità - stazione di servizio
(PR)**

Per detto ambito si fa riferimento a quanto contenuto nel capo IV° del titolo II° della L.R. n° 6 del 2.02.2010.

Nella zona è consentita, in via principale, la installazione di impianti per l'erogazione di benzine, gasolio, GPL e in via complementare:

- L'installazione di pensiline aperte atte a garantire lo svolgimento delle operazioni di imbarco carburante al coperto, della relativa guardiola e della cassa per il pagamento posticipato del self-service.
- La realizzazione dei servizi di cui alla lettera J) dell'art. 82 della L.R. 2.02.2010 n° 6 nel limite complessivo di 550 mq di slp.
- Le premialità volumetriche, le agevolazioni e le deroghe già contemplate al punto 8.3 dell'art. 8 della D.G.R. 11.6.2009 n° 8/9590

Non sono ammesse altre destinazioni.

I fabbricati e le strutture ospitanti le attività sopraelencate non potranno in ogni caso superare i 5 m di altezza né essere poste a meno di m 5 dai confini di zona omogenea.

Alle modifiche degli impianti esistenti, fermi restando i normali adempimenti di natura edilizia, si applicano le procedure di comunicazione e autorizzazione contemplate dall'art. 88 della L.R. 2.02.2010.

Ai sensi dell'art. 86 della L.R. 2.02.2010 sul territorio comunale non sono ammessi altri impianti di vendita di carburanti.

Art. 49 -Ambito D5 - produttivo misto artigianale – commerciale soggetto a Piano di Recupero vigente (PR)

Il Piano delle Regole conferma le previsioni insediative e urbanizzative del vigente Piano di Recupero interessante l'ambito.

Gli edifici esistenti potranno essere oggetto di ristrutturazioni , ricostruzioni , cambi di destinazione nel rispetto delle prescrizioni edilizie e delle quantità funzionali fissate dal Piano di Recupero.

Trascorso il termine di validità della convenzione urbanistica disciplinante l'ambito , rimarranno in vigore gli indici le prescrizioni edilizie e la quantificazione delle destinazioni funzionali previste dal P.R. a condizione che siano state adempiute tutte le obbligazioni convenzionatorie inerenti la realizzazione e la cessione al comune delle urbanizzazioni.

Necessitando, è autorizzabile dal Consiglio Comunale la proroga di validità della convenzione per anni 5.

Le destinazioni ammesse e compatibili sono quelle previste dal Piano di Recupero, non sono consentite altre destinazioni.

Art. 50 - Ambito D6 - produttivo a carattere commerciale, ricreativo, direzionale, ricettivo, interessato da vigente Piano di Lottizzazione (PR)

In detto ambito ogni intervento si attua secondo le prescrizioni edilizie , le previsioni volumetriche e superficiali, le destinazioni d'uso contemplate dal Piano di Lottizzazione .

Non sono ammesse altre destinazione al difuori di quelle contemplate dal P.L. .

Le previsioni edificatorie potranno essere attuate anche successivamente alla scadenza della validità della convenzione qualora siano state eseguite, collaudate e cedute al comune le opere e le aree di urbanizzazione previste dalla convenzione.

Art. 51 - Ambito D7 - produttivo a carattere artigianale e industriale di contenimento dello stato di fatto (PR)

I fabbricati esistenti nell'ambito sono consolidati nello stato di fatto . Sono possibili le ristrutturazioni e le ricostruzioni nei limiti delle altezze, delle superfici copribili, delle superfici lorde di pavimento e delle volumetrie demolite.

In caso di ricostruzione non fedele la distanza dai confini è di m 7,5 dai confini, di m 15 dai fabbricati, di m 10 dalle strade.

Le destinazioni principali, quelle compatibili e quelle non ammesse sono indicate all'art. 44.

Art. 52 -Ambiti D8 - produttivi artigianali e industriali confermati con possibilità di sostituzione, ristrutturazione, completamento (PR)

In tali ambiti sono ammessi gli interventi di ristrutturazione, ricostruzione, ampliamento degli edifici esistenti; gli interventi si attuano a mezzo di permessi di costruire o con atti equivalenti nel rispetto delle seguenti prescrizioni specifiche:

Uf	= 0,60	mq/mq di Sf
Q	= 50	% Sf
Hmax	= 8.5	m salvo maggiori altezze esistenti
Dc	= 7.5	m
De	= 10	m
Ds	= 7.5	m salvo prescrizioni del P.G.T.

Nelle aree definibili libere ai sensi dell'art.73 è consentita la nuova edificazione nei limiti sopraindicati mediante obbligatorio permesso di costruire convenzionato per la cessione e realizzazione delle necessarie urbanizzazioni.

Le destinazioni principali, quelle compatibili e quelle non ammesse sono indicate al precedente art.44 ritenendosi però confermate le utilizzazioni commerciali autorizzate ed in atto alla data di adozione del Piano di Governo del Territorio.

**Art. 53 - Ambito D9 - produttivo misto artigianale/residenziale di
completamento e/o ristrutturazione e/o sostituzione (PR)**

Nell'ambito sono ammesse ristrutturazioni, ricostruzioni e ampliamenti ; gli interventi si attuano a mezzo di permessi di costruire o con atti equivalenti nel rispetto delle seguenti prescrizioni specifiche :

Uf	= 0,6	mq/mq di Sf
Q	= 50	%
Hmax	= 8.5	m
Dc	= 5,0	m
De	= 10	m
Ds	= 7.5	m salvo prescrizioni del P.G.T.

Le destinazioni principali, quelle compatibili e quelle non ammesse sono indicate al precedente art.44 in deroga al quale nell'ambito le destinazioni abitative non dovranno superare i 400 mq di superficie lorda di pavimento ed essere pertinenziali ad almeno una doppia superficie destinata all'attività.

Sono confermate le utilizzazioni commerciali autorizzate ed in atto alla data di adozione del Piano di Governo del Territorio.

**Art. 54 - Ambiti D10 - produttivi a carattere artigianale e industriale
interessati da vigenti Piani per Insediamenti Produttivi
(P.I.P) (PR)**

Detti ambiti si attuano a mezzo di intervento edilizio diretto nel rispetto delle prescrizioni volumetriche, superficiali e di destinazione previste dai vigenti Piani per gli Insediamenti Produttivi che si intendono confermate anche alla scadenza della loro validità ove siano state completamente realizzate le competenti opere urbanizzative.

Sugli edifici esistenti potranno essere effettuati interventi di ristrutturazione , ricostruzione nel rispetto degli indici e delle prescrizioni dei piani attuativi.

Art. 55 - Ambiti D11 - produttivi a carattere artigianale interessati da vigenti Piani di Lottizzazione (PR)

In detti ambiti ogni intervento si attua a mezzo do permesso di costruire o atto equivalente secondo le previsioni volumetriche , superficialie e di destinazione d'uso indicati dai Piani di lottizzazione vigenti.

Le previsioni edificatorie, le destinazioni funzionali e le prescrizioni dei P.L. potranno esplicare efficacia anche successivamente alla scadenza della validità delle convenzioni qualora siano state realizzate e collaudate le opere di urbanizzazioni convenzionalmente poste a carico dei P.L. e siano state cedute gratuitamente al comune le corrispondenti aree .

Art. 56 - Ambito D12 - produttivo a carattere artigianale di deposito e commerciale (PR)

Nell'ambito sono ammesse le ristrutturazioni , le ricostruzioni , gli ampliamenti e le nuove costruzioni ; esse si attuano a mezzo di permesso di costruire o altri equipollenti atti nel rispetto delle seguenti prescrizioni specifiche :

Uf	=	0,40 mq/mq di Sf
Q	=	35 % Sf
Hmax	=	7,0 m
Dc	=	7,5 m
De	=	10,0 m
Ds	=	10,0 m salvo prescrizioni P.G.T.

Le destinazioni principali sono il commercio di materiali edili e l'artigianato , compatibile quella di deposito anche a cielo aperto nel limite del 50% della superficie scoperta e quella abitativa nei limiti di cui all'art. 44, non sono ammesse altre destinazioni.

Art. 57 – Ambito D13 – produttivo a carattere commerciale soggetto a Piano Attuativo (PR)

In tale ambito è consentito l'insediamento di esercizi commerciali di vicinato oltre che una sola media struttura di vendita.

L'edificazione della zona è soggetta alla obbligatoria approvazione di un Piano di Lottizzazione esteso all'intera area perimetrata.

Alla zona si applicano i seguenti indici di edificabilità:

Slp definita	2.500 mq
Sc definita	2.200 mq
H max	8 m
Dc	5 m
De	10 m
Ds	10 m salvo prescrizioni P.G.T.

Il piano attuativo dovrà prevedere la realizzazione e l'assoggettamento a servitù pubblica di attrezzature pubbliche nella misura minima di 2.500 mq dei quali 1.500 (non monetizzabili) da destinarsi a parcheggio.

All'intervento sono fatti carico, a titolo di standards di qualità, la realizzazione dell'illuminazione pubblica della pista ciclopedonale sul fronte del P.I e sino all'abitato e il collegamento del nuovo insediamento con la rete di fognatura esistente a nord.

Sull'area sono ospitabili oltre che le destinazioni soprariportate anche quelle indicate come compatibili con le destinazioni commerciali e terziarie dal precedente art. 44.

Art. 58 - Ambito D14 - produttivo di natura estrattiva (PR)

L'ambito è assoggettato alla disciplina del Piano Cave Provinciale approvato dal Consiglio Regionale il 14.05.2008 nel quale l'area medesima è identificata con la sigla ATEg21

Trova applicazione alla zona la legge regionale n° 14 del 08/08/98.

Salvo quanto diversamente disposto dalla specifica convenzione per la coltivazione, ai fini della salvaguardia ambientale non possono essere installate in sito le attrezzature ed correlativi impianti per la lavorazione in sito del materiale estratto, fatte salve quelle per la vagliatura del materiale cavato.

Art. 58 bis - Ambito D15 - produttivo artigianale e industriale confermato con possibilità di sostituzione, ristrutturazione ed ampliamento (PR)

In tale ambito sono ammessi interventi di ristrutturazione, ricostruzione e ampliamento nel rispetto delle seguenti prescrizioni specifiche:

Uf	= 0,55	mq/mq di Sf
Q	= 50	% della Sf
Hmax	= 8.5	m salvo maggiori altezze esistenti
Dc	= 7,5	m
De	= 10,0	m
Ds	= 7.5	m salvo prescrizioni del P.G.T.

Le destinazioni principali, quelle compatibili e quelle non ammesse sono indicate al precedente art.44 ritenendosi però confermate le superfici commerciali autorizzate o in essere alla data di adozione del Piano di Governo del Territorio.

Gli interventi eccedenti la straordinaria manutenzione si attuano a mezzo di permessi di costruire convenzionati di cui il primo dovrà prevedere, a titolo di standards di qualità, una contribuzione in opere pubbliche del valore non inferiore a 60.000,00 €. Assolto che sia il succitato standards di qualità potranno essere ammessi interventi con titoli edilizi non convenzionati.

Art. 59 - Ambiti di trasformazione produttivi - A.T.P. (DP)

In detti ambiti gli interventi si attuano previa approvazione di piano attuativo esteso all'area perimetrata al fine di definire, di concerto con il Comune la collocazione planivolumetrica degli edifici, la suddivisione delle aree in lotti, l'andamento e dimensionamento della viabilità (anche attuativa di specifiche previsioni del D.P.), la collocazione e configurazione delle aree a parcheggio e per il verde pubblico nella misura minima di 0,2 mq per ogni mq di superficie lorda di attività produttiva dei quali almeno il 50% da destinarsi a parcheggio.

La natura del piano attuativo è indicata nelle schede dei singoli ambiti riportate all'ultimo comma del presente articolo.

La realizzazione della viabilità e delle aree di parcheggio e verde pubblico interne agli ambiti di trasformazione, costituiscono opere di urbanizzazione primaria scomputabili dai corrispondenti oneri urbanizzativi fissati dal comune.

Qualora il P.G.T avesse localizzato all'interno del perimetro degli ambiti aree destinate a verde pubblico o a parcheggio, la cessione delle stesse e la loro realizzazione è obbligatoria e pertanto non supplibile con l'assunzione di oneri sostitutivi.

Il piano attuativo dovrà comprendere oltre l'operazione di impianto anche la totalità delle operazioni, localizzate o no dal Documento di Piano.

La convenzione urbanistica disciplinante i piani attuativi di iniziativa privata dovrà avere i contenuti dell'art. 46 della L.R. 12/2005 e s.m.i. La medesima dovrà altresì, ai sensi dell'art. 8 della succitata legge regionale prevedere a carico degli operatori uno standard qualitativo volto a dare concreta realizzazione alle opere di interesse pubblico previste nel piano dei servizi consistente nella esecuzione di opere di pubblico interesse e/o di miglioramento ambientale anche esterne all'ambito o nel versamento al comune di una equivalente somma determinata nel 20% della differenza tra il valore delle aree agricole e quello delle aree di trasformazione produttiva calcolato sulla scorta dei valori assunti dal comune ai fini ICI per l'anno di presentazione del piano attuativo.

Quanto disposto al precedente comma non trova applicazione al Piano per gli Insediamenti Produttivi (P.I.P.).

Le destinazioni ammesse, quelle compatibili e le incompatibili sono indicate al precedente art. 44.

A tutti gli ambiti di trasformazione produttiva si applicano le seguenti prescrizioni specifiche:

Uf	=	0,6	mq per mq di Sf
Q	=	55	% della Sf
Hmax	=	9	m
Dc	=	7,5	m

De = 10,0 m
 Ds = 7,5 m salvo prescrizioni di P.G.T

Alle singole aree di trasformazione produttive si applicano i corredi edificatori e le prescrittive dotazioni di spazi pubblici seguenti :

- ambito di trasformazione produttivo n° 1

slp max realizzabile	2.637 mq
verde pubblico/attrezzature funzionali	300 mq
parcheggi pubblici	300 mq

Il piano attuativo dovrà farsi carico di provvedere alle mitigazioni ambientali previste per l'ambito nel rapporto ambientale all. 06 della Vas.
- ambito di trasformazione produttivo n° 2

slp max realizzabile	23.400 mq
verde pubblico/attrezzature funzionali	2.600 mq
parcheggi pubblici	2.600 mq

Il piano attuativo dovrà farsi carico di provvedere alle mitigazioni ambientali previste per l'ambito nel rapporto ambientale all. 06 della Vas.
 A carico degli operatori è posto il 60% dei costi di realizzazione della rotatoria prevista all'incrocio tra la S.P. 104 e quelli della strada di P.G.T. attraversante l'ambito ; detti costi sono scomputabili dagli oneri di urbanizzazione
- ambito di trasformazione produttivo n°3

slp max realizzabile	19.900 mq
verde pubblico	8.468* mq
parcheggi pubblici	8.468* mq

*totalmente localizzati

Il piano attuativo dovrà farsi carico di provvedere alle mitigazioni ambientali previste per l'ambito nel rapporto ambientale all. 06 della Vas.
 I costi di realizzazione dell'area destinata a verde pubblico con parcheggi localizzata all'interno dell'ambito faranno carico , per la quota del 45% , all' A.T.P. 4.
 Per quest'ambito la Giunta Provinciale con Deliberazione n° 710 del 28.12.2009 ha espresso, ai sensi dell'art. 60 comma 2.2b delle NdA del PTCP parere favorevole in ordine alla compatibilità paesistico ambientale.
 La individuazione nell'ambito delle aree destinate a verde e parcheggi è prescrittiva e quindi non modificabile ne monetizzabile.
- ambito di trasformazione produttivo n°4

slp max realizzabile	15.500 mq
----------------------	-----------

Il piano attuativo di iniziativa pubblica (P.I.P.) al quale l'ambito è sottoposto dovrà farsi carico di provvedere alle mitigazioni ambientali previste per l'ambito nel rapporto ambientale all. 06 della Vas.
 All'ambito è fatto carico di partecipazione nella quota del 45% ai costi di realizzazione dell'area destinata a verde pubblico con parcheggi inclusa nel A.T.P.3 potendoli detrarre dagli oneri di urbanizzazione.

Per quest'ambito la Giunta Provinciale con Deliberazione n° 710 del 28.12.2009 ha espresso, ai sensi dell'art. 60 comma 2.2b delle NdA del PTCP parere favorevole in ordine alla compatibilità paesistico ambientale.

- ambito di trasformazione produttivo n° 5a

slp max realizzabile	2.006 mq
verde pubblico/attrezzature funzionali	227 mq
parcheggi pubblici	227 mq

Il piano attuativo dovrà farsi carico di provvedere alle mitigazioni ambientali previste per l'ambito nel rapporto ambientale all. 06 della Vas.

Per quest'ambito la Giunta Provinciale con Deliberazione n° 710 del 28.12.2009 ha espresso, ai sensi dell'art. 60 comma 2.2b delle NdA del PTCP parere favorevole in ordine alla compatibilità paesistico ambientale.

Il piano attuativo dovrà considerare la opportunità evidenziata nel tavolo interistituzionale in tema di collocazione di aree a verde.

- ambito di trasformazione produttivo n° 5b

slp max realizzabile	2.854 mq
verde pubblico/attrezzature funzionali	323 mq
parcheggi pubblici	323 mq

Il piano attuativo dovrà farsi carico di provvedere alle mitigazioni ambientali previste per l'ambito nel rapporto ambientale all. 06 della Vas.

Per quest'ambito la Giunta Provinciale con Deliberazione n° 710 del 28.12.2009 ha espresso, ai sensi dell'art. 60 comma 2.2b delle NdA del PTCP parere favorevole in ordine alla compatibilità paesistico ambientale.

Il piano attuativo dovrà considerare la opportunità evidenziata nel tavolo interistituzionale in tema di collocazione di aree a verde.

Negli ambiti di trasformazione ATP1, ATP2, e ATP3, ATP5a/b (per la parte in questi ultimi ricompresa) essendo disciplinati nel P.T.C.P. quali "aree agricole con finalità di protezione e conservazione", gli interventi dovranno essere caratterizzati da una progettazione e da una esecuzione volta a limitare al massimo l'occupazione del suolo ed a un corretto inserimento paesistico ambientale delle opere previste

Nel periodo di validità del presente Documento di Piano sarà possibile dar corso alle edificazione di 22.800 dei 68.297 mq di slp previsti complessivamente negli ambiti di edificazione sopraelencati.

Alla scadenza quinquennale della validità del Documento di Piano le previsioni edificatorie degli ambiti sopraelencati rimangono valide sino alla data di approvazione del nuovo Documento di Piano fatta salva , dalla data della sua adozione, la applicazione delle misure di salvaguardia.

Art. 60 – Programmazione urbanistica delle attività commerciali (PR,DP)

Con riferimento alla classificazione riposta all'art. 6 del Regolamento Regionale 21.07.2000 n° 3 14 nel territorio comunale:

- 1) non è consentita la realizzazione di grandi strutture di vendita ne la realizzazione di centri commerciali.
- 2) È ammessa la realizzazione di medie strutture di vendita:
 - a) negli ambiti D5 e D6 nelle superfici previste dai vigenti Piani Attuativi e nel numero di insediamenti contemplati dal PRG alla data di approvazione dei Piani
 - b) negli ambiti D2 e D12 nel numero massimo di una struttura per ambito la cui collocazione e superficie, nel caso di obbligatoria stesura di Piano Attuativo, verrà definita in occasione dell'approvazione dello stesso.

Le medie strutture di vendita potranno comunque essere insediate solo successivamente alla predisposizione di uno specifico studio relativo alla distribuzione commerciale inerente l'intero territorio comunale.

- 3) Sono confermate le medie strutture di vendita esistenti sul territorio comunale nella consistenza in essere alla data di adozione del P.G.T. .
- 4) È ammessa la realizzazione di esercizi di vicinato:
 - a) negli ambiti residenziali A e B , nei limiti consentiti dalle specifiche normative di ambito e comunque nella massima superficie di 150 mq per esercizio.
 - b) negli ambiti di trasformazione residenziali nelle quantificazioni e collocazioni disciplinate dai piani attuativi nel rispetto delle prescrizioni della normativa d'ambito e nel limite di 150 mq per esercizio.
 - c) negli ambiti D2, D5, D6, D12, nei limiti consentiti dalle specifiche normative d'ambito e nel limite di 150 mq per esercizio.

E' sempre ammessa negli ambiti residenziali A, B1 e B2 la trasformazione degli esercizi di necessità e di vicinato in medie strutture nel limite di una superficie di 250 mq di vendita.

Le destinazioni commerciali di nuovo insediamento e gli ampliamenti dovranno essere dotate dei servizi per attrezzature pubbliche di cui all'art. 8 del Regolamento Regionale del 21.07.2000 n° 3.

Le destinazioni commerciali possono sempre essere trasformate parzialmente o totalmente in attività terziarie, direzionali, ricettive, ricreative.

capitolo VI - ATTIVITÀ AGRICOLA

Art. 61 - Destinazioni d'uso - Norme generali (PR)

In tutte le aree destinate dal Piano delle Regole a zona agricola sono ammesse esclusivamente le opere realizzate in funzione della conduzione del fondo e destinate alla residenza dell'imprenditore agricolo e dei dipendenti dell'azienda, in particolare sono consentite nuove edificazioni ed interventi su costruzioni esistenti necessari per lo svolgimento della attività di cui all'art. 2135 del codice civile ed in particolare :

- a) costruzioni adibite alla lavorazione in proprio, alla conservazione, alla vendita e al consumo di prodotti agricoli;
- b) costruzioni per allevamenti collegati alla conduzione del fondo;
- c) costruzioni per il ricovero dei materiali, di macchine e di attrezzature agricole;
- d) serre, vivai, silos, serbatoi idrici;
- e) abitazioni;
- f) accessori connessi alle precedenti costruzioni.

E' ammessa anche, in quanto compatibile, la somministrazione di cibi e bevande direttamente derivanti dalle attività agricole esercitate nella azienda, purché nell'ambito delle attività agrituristiche e nel rispetto della disciplina di cui al titolo X° della L.R. 5.12.2008 n° 31 e dei regolamenti regionali in materia.

E' altresì ammessa in quanto compatibile la realizzazione di costruzioni e/o attrezzature relative all'attività di trasformazione, conservazione e vendita dei prodotti agricoli provenienti per almeno i 2/3 dall'attività di coltivazione del fondo.

Non sono ammesse altre destinazioni al di fuori di quelle sopraelencate ed in particolare sono vietati allevamenti intensivi di qualsivoglia natura non collegati alla conduzione dei fondi e comunque eccedenti le capacità produttive degli stessi.

La capacità produttiva è definibile eccedente qualora i fondi di proprietà dell'allevatore siti nel comune di Fontanella e nei comuni confinanti non possano garantire al meno 1/3 delle unità foraggere necessarie all'allevamento.

Sono fatti salvi gli allevamenti intensivi in atto alla data di adozione del P.G.T. nella entità comunicata al Comune mediante dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà entro 30 giorni dalla data di adozione dello stesso; per tali allevamenti sono ammessi interventi di cui alle lettere a, b, c, d, dell'art. 27 della legge n°12/2005 per quanto non in contrasto con la sentenza della Corte di Cassazione n° 309 del 23.11.2011.

Il Comune potrà effettuare i controlli necessari per la verifica della capacità produttiva dei singoli allevamenti e delle dichiarazioni presentate.

Le distanze che gli allevamenti, le stalle, le concimaie e le vasche di raccolta deiezione dovranno avere dalle zone residenziali previste negli strumenti urbanistici sono le seguenti:

- m 800 per gli allevamenti di suini;
- m 500 per gli allevamenti di vitelli a carne bianca, di tori, e per gli allevamenti di animali da pelliccia, di polli da carne, di galline ovaiole, di tacchini, di anatre, di faraone; di equini, di ovini, di struzzi, di conigli
- m 400 per gli allevamenti bovini di altro tipo dei precedenti

Distanze superiori od inferiori potranno essere eventualmente determinate dal Responsabile del Servizio in relazione al tipo ed al numero di capi allevabili, alla direzione dei venti predominanti ed all'adozione di particolari cautele nella conduzione dell'allevamento e per l'abbattimento delle sostanze maleodoranti.

Sono fatte salve le distanze degli allevamenti e delle infrastrutture agricole esistenti per le quali potranno essere ammessi miglioramenti funzionali nel rispetto delle norme igienico-sanitarie e della salvaguardia ambientale

Per la disciplina dei residui di origine zootecnica e vegetale conseguenti all'esercizio della attività di allevamento si fa espresso riferimento alla L.R. n° 15/12/1993 n° 37 e ai regolamenti di attuazione della medesima oltre che alla normativa statale in materia.

Non è ammessa nel territorio comunale la realizzazione di allevamenti ittici comportanti manomissione di canali esistenti, la creazione di nuovi, la formazione di laghetti o specchi d'acqua; gli allevamenti ittici esistenti potranno ampliarsi in misura non superiore al raddoppio della consistenza in essere alla data di adozione del P.G.T..

Allevamenti ittici potranno essere realizzati , nel rispetto documentato degli ecosistemi in essere, negli specchi d'acqua (artificiali) già esistenti sul territorio e come tali individuati nelle tavole grafiche del P.G.T..

Non è ammessa la realizzazione e l'ampliamento in zona agricola di laghetti a qualsivoglia utilizzo destinati.

Nella zona agricola i terreni destinati a coltura possono essere delimitati esclusivamente con staccionate in legno, o con paletti dello stesso materiale e rete metallica in colori d'ambiente aventi altezza non superiore a m 1,60; entrambi i tipi di recinzione dovranno avere le parti di sostegno semplicemente conficcate nel terreno.

Le immediate pertinenze delle aree edificate sia per le attrezzature agricole che per gli edifici degli addetti potranno essere delimitate con recinzioni aventi altezza massima di m 1,80.

La superficie cintata non potrà in ogni caso eccedere di 10 volte quelle di sedime dei fabbricati.

Sono consentite le recinzioni stagionali delle aree destinate a pascolo e/o all'allevamento di animali nonché, anche in forma permanente, quelle per la protezione delle piantagioni dei vivai, queste ultime dovranno avere altezza non superiore a m 1,5 ed essere completamente trasparenti.

In tutte le zone previste dal Piano delle Regole come agricole, il permesso di costruire può essere rilasciata esclusivamente:

- a) all'imprenditore agricolo professionale, per nuove costruzioni o per la ristrutturazione o l'ampliamento di quelle esistenti, a titolo gratuito.
- b) al titolare o legale rappresentante dell'impresa agricola per la realizzazione o la ristrutturazione o l'ampliamento delle sole attrezzature o infrastrutture produttive e delle sole abitazioni per salariati agricoli, e al titolare o legale rappresentante di impresa agromeccanica per la realizzazione delle attrezzature di ricovero dei mezzi agricoli e di altri immobili strumentali con esclusione di uffici e residenze, subordinatamente al versamento dei contributi di costruzione;

il permesso di costruire è tuttavia subordinato:

- a) alla presentazione al Responsabile del Settore del Comune di un atto di impegno che preveda il mantenimento della destinazione dell'immobile al servizio dell'attività agricola, da trasciversi a cura e spese del titolare del permesso di costruire sui registri della proprietà immobiliare; tale vincolo decade a seguito di variazione della destinazione di zona riguardante l'area interessata, operata da varianti future del P.G.T.;
- b) all'accertamento da parte del Responsabile del Settore dell'effettiva esistenza e funzionamento dell'azienda agricola;
- c) alla presentazione al Responsabile del Settore del comune, limitatamente ai casi di cui alla lettera b) del precedente comma, contestualmente alla richiesta di permesso di costruire, di specifica certificazione disposta dall'organo tecnico competente per territorio, che attesti in termini quantitativi, le esigenze edilizie connesse alla conduzione dell'impresa.
- d) alla presentazione prima del ritiro del permesso di costruire, di atto di vincolo di "non edificazione" debitamente registrato e trascritto presso la conservatoria dei registri immobiliari relativo alle aree computate ai fini edificatori, detto atto è modificabile in relazione alla variazione della normativa urbanistica. La localizzazione delle aree da sarà indicata dal Comune con priorità per gli ambiti E3, E4, .

Nelle zone agricole l'edificazione a scopo residenziale può essere ammessa soltanto contestualmente alla realizzazione delle opere e degli impianti destinati alle attività agricole, ovvero quando tali opere ed impianti siano già esistenti e funzionanti.

Nel computo della superfici e delle volumetrie insediabili nonché in quelle da vincolare al mantenimento della destinazione e per i vincoli di inedificabilità di cui al titolo III° della L.R. 12/2005 e s.m.i. sono da ricomprendere i fabbricati preesistenti.

Il mutamento di destinazione d'uso, senza autorizzazione, degli edifici è da considerarsi variazione essenziale così come l'utilizzo di costruzioni residenziali da parte di soggetti diversi da quelli di cui al 1° comma dell'art.60 della L.R. 12/2005 e s.m.i..

Nelle zone agricole sono ammesse operazioni di bonifica consistenti in contenuti movimenti di terra nei limiti necessari per una corretta e diffusa irrigazione o per un concreto e documentato miglioramento pedologico.

Nel caso la bonifica contempra asportazione di materiale inerte trovano applicazione i disposti della legge regionale 8/8/98 n° 14.

Per le nuove costruzioni, per gli ampliamenti e le ristrutturazioni di fabbricati esistenti il Responsabile del Settore del comune, sentita la Commissione del Paesaggio potrà dettare le necessarie prescrizioni per uniformare i fabbricati alle tipologie agricole caratteristiche dei luoghi nonché per attenuarne l'impatto ambientale.

Nelle zone agricole la cotica erbosa e lo strato superficiale dei terreni non possono essere asportati, trasportati al di fuori del comprensorio aziendale, né essere commercializzati, né ricopribili con riporti di qualsivoglia tipo di materiale.

Sono ammesse operazioni di riporto del terreno coltivato solo nei casi direttamente connessi alle pratiche culturali e di prelievo nel caso di opere edificatorie e urbanizzative debitamente autorizzate, oltre che nell'ambito dei vivai.

Gli interventi di nuova costruzione, di ampliamento, di ristrutturazione e di cambio di destinazione d'uso, qualora comportino, a giudizio del Responsabile del Servizio, l'insorgere di un permanente aumento del traffico veicolare, dovranno farsi carico dei necessari interventi di adeguamento stradale che verranno indicati dalla Giunta su parere della Polizia Locale.

Sono fatte salve specifiche norme contenute nei successivi articoli.

Art. 62 - Ambiti E1 - Agricoli (PR)

Zona agricola e insediamenti rurali

NUOVE COSTRUZIONI

La edificazione di nuove costruzioni ai fini abitativi o l'ampliamento di quelle esistenti è soggetta alle seguenti prescrizioni specifiche:

If : 0.06 mc/mq su terreni a coltura orticolo o floricola specializzata
: 0.01 mc/mq su terreni a bosco, a coltivazione industriale del legno, a prato-pascolo permanente
: 0.03 mc/mq sugli altri terreni agricoli
fatta salva la applicazione del comma 4bis dell'art. 59 della L.R. 12/2005

Hmax : 7.5 m

Dc : 5.0 m

De : 25.0 m da edifici destinati ad allevamento.

: 15.0 m da edifici destinati a funzioni non di allevamento con esclusione delle abitazioni

: 10.0 m da altre abitazioni

fatte salve maggiori distanze previste dal Regolamento Locale d'Igiene.

Ds : 10.0 m da strade vicinali e consorziali

: 20.0 m da strade comunali, provinciali, statali, salvo prescrizioni di P.G.T..

Parcheggi pertinenti le costruzioni: 1 mq/10 mc.

Il volume abitativo di nuova costruzione deve essere localizzato nel fondo, in contiguità delle strutture dell'azienda.

La edificazione di nuove volumetrie abitative potrà essere assentita successivamente alla avvenuta documentazione circa la impossibilità di poter soddisfare le esigenze abitative attraverso interventi sul patrimonio edilizio esistente.

La edificazione e l'ampliamento di nuove attrezzature e infrastrutture produttive è soggetta alle seguenti prescrizioni specifiche:

Q : 40 % per le serre

: 10 % per le rimanenti attrezzature

fatta salva la applicazione del comma 4bis dell'art. 59 della L.R. 12/2005

Hmax	: 7.0 m	ammettendosi anche altezze superiori (sino ad un massimo di m 18) per documentate esigenze tecnologiche.
Dc	: 20.0 m	per stalle
	10.0 m	cisterne, concimaie, paddok e per le altre attrezzature con esclusione dei silos a trincea aventi altezza superiore a 3 m
	5.0 m	per silos a trincea aventi altezza pari o inferiore a 3 m
De	: 25.0 m	dalle abitazioni per stalle, cisterne, concimaie, paddok, silos
	: 10.0 m	tra le attrezzature
		sono fatte salve le eventuali maggiori distanze previste dal Regolamento Locale d'Igiene
Ds	: 10.0 m	da strade vicinali e consorziali
	: 20.0 m	da strade comunali, provinciali, statali, salvo prescrizioni di P.G.T.

Le edificazioni di nuove attrezzature e infrastrutture produttive è subordinata alla dimostrata impossibilità o inopportunità di utilizzo dei fabbricati inutilizzati già nella disponibilità delle aziende.

COSTRUZIONI ESISTENTI

Sulle costruzioni ad uso abitativo annesse a fondi agrari sono consentiti interventi di restauro, di manutenzione, di risanamento conservativo, di ristrutturazione edilizia, nonché di ampliamento delle superfici utili di calpestio nella misura evidenziata dalle necessità abitative dovute alla evoluzione dei nuclei famigliari già insediati o del numero dei salariati nel rispetto dei limiti massimi previsti per le nuove costruzioni .

L'ampliamento può avvenire anche attraverso l'utilizzazione del volume di annessi agricoli esistenti, riconosciuti non più necessari alla conduzione del fondo.

Per gli annessi agricoli esistenti alla data di adozione del P.G.T. sono consentiti ampliamenti funzionali nel rispetto degli indici di fabbricabilità previsti per le nuove costruzioni.

Sulle esistenti costruzioni ad uso abitativo rurale e di annessi agricoli non più utilizzati, alla data di adozione del P.G.T. ai fini della conduzione dei fondi ovvero su quelle trasferite per eredità da genitori aventi avuto in vita la qualifica di imprenditori agricoli a soggetti privi dei titoli di cui all'art.60 della L.R. 11.03.2005 n° 12, sono consentiti allo scopo di introdurre miglioramenti igienici e distributivi tendenti al recupero del patrimonio edilizio esistente ai fini della riutilizzazione abitativa, interventi di restauro, di manutenzione, di risanamento conservativo, di ristrutturazione edilizia, nonché di variazione parziale o totale di destinazione d'uso di residenza rurale o di annesso agricolo, i quali non comportino aumento di volume. Per le opere di cui al presente comma la concessione viene rilasciata ai proprietari anche in assenza dei titoli di cui all'art.60 della L.R. n.12 del 11.03.2005.

I fabbricati già rurali adattati agli usi della esistente comunità per tossico-dipendenti individuata nel Piano delle Regole con asterisco sono consolidati nell'utilizzo in atto sino al permanere della comunità insediata.

La demolizione totale e parziale di annessi agricoli e di abitazioni esistenti in zona agricola è autorizzata dal Responsabile del Settore sentita la Commissione per il Paesaggio, per comprovati motivi di sicurezza, di miglioramento fondiario o di ambiente naturale.

La eventuale ricostruzione degli annessi agricoli e delle abitazioni demolite è autorizzata con permesso di costruire dal Responsabile del Settore, sentita la Commissione per il Paesaggio.

La ricostruzione deve essere tale da non superare in termini di superficie coperta e volume i manufatti demoliti sempre che venga mantenuta la destinazione d'uso a scopo agricolo e che il richiedente documenti il possesso dei requisiti richiesti dall'art.60 della legge Regione Lombardia n°12/2005.

Art. 63 – Ambiti E2 – agricoli non strategici di salvaguardia dei futuri insediamenti (PR)

Il Piano delle Regole individua con apposito segno grafico le aree da salvaguardare per il loro immediato rapporto con i tessuti insediativi esistenti e/o previsti.

In tali aree è fatto divieto di realizzazione di nuove costruzioni.

È ammesso l'ampliamento delle esistenti costruzioni collegate con l'esercizio della agricoltura e nel limite del 30% della volumetria e della superficie coperta in essere alla data di adozione del P.G.T. e comunque nel rispetto degli indici di cui al precedente art.62 e delle limitazioni di cui all'art.61.

L'ampliamento è elevabile al 40 % nel caso non sia destinato al ricovero di animali.

Le capacità edificatorie di tali aree sono computabili per l'edificazione nell'ambito agricolo E1.

Agli edifici esistenti si applicano le norme per le costruzioni esistenti contenute nel precedente articolo.

Nelle aree disciplinate dal presente articolo ricomprese anche nel vincolo di inedificabilità di cui alla delibera 4/12/1977 del Comitato Interministeriale per la tutela delle acque dall'inquinamento, è fatto divieto di realizzare recinzioni permanenti.

Art. 64 - Ambiti E3 – agricoli di valenza ambientale e naturalistica (PR)

Il Piano delle Regole individua con apposito segno grafico le aree che per la loro ubicazione e connotazione sono da salvaguardare per i notevoli valori ambientali e per l'ecosistema determinato dalla presenza di acque superficiali.

In tali ambiti è ammesso l'esercizio dell'agricoltura secondo le pratiche tradizionali dello avvicendamento delle colture cereali e foraggere, della coltura agricola e orto-floro-frutticola che non richieda serre ne coperture stagionali, nonché le coltivazioni arboree ; in ogni caso le attività di coltivazione non dovranno determinare modificazioni delle caratteristiche ambientali.

E' ammesso l'ampliamento e la edificazione di nuove costruzioni correlate alla attività agricola nel rispetto delle prescrizioni di cui agli art. 61 e 62 salvo che per gli indici di edificazione e dei rapporti di copertura che dovranno essere applicati al 35%.

Le aree possono essere computate ai fini edificatori nella zona territoriale omogenea E1.

Le nuove costruzioni e gli ampliamenti dovranno comunque mantenere una distanza dal ciglio superiore dei fontanili, dei navigli e delle rogge di 20 m.

Sui fabbricati esistenti, riutilizzati da non aventi titolo, ai fini abitativi sono consentiti solo interventi di ordinaria e straordinaria manutenzione e di ristrutturazione ; sono consolidate nello stato di fatto le esistenti attrezzature socio-ricreative sino al perdurare della fruizione collettiva delle medesime.

Le trasformazioni colturali , le nuove costruzioni, gli ampliamenti e le ristrutturazioni sono assoggettate a preventivo parere favorevole della Commissione per il Paesaggio.

Non sono ammissibili: le opere comportanti l'alterazione dell'ambiente; la realizzazione di qualsivoglia tipo di recinzione o delimitazione anche stagionale; lo spandimento sul suolo di fanghi biologici ed industriali nonché la fertirrigazione nei canali che interferiscano con le zone di tutela; l'impiego di sostanze diserbanti per le

quali i controlli analitici abbiano rilevato il superamento di 0.1 microgrammo/litro per ciascuna sostanza; i prelievi e/o riporti di terreno coltivo.

I proprietari o possessori o detentori dei fontanili, delle rogge, dei canali e delle aree circostanti interessate da vegetazione spontanea dovranno conservare lo stato attuale dei luoghi impedendone il degrado mediante interventi colturali e ove necessario, di contenimento della vegetazione spontanea e di mantenimento e potenziamento dell'alimentazione idrica anche a mezzo di spurgo delle teste di fontanili.

Ai fontanili trovano applicazione i disposti di cui al comma 7° dell'art. 21 delle normative del Piano paesaggistico del P.T.R..

Art. 65 - Ambiti E4 - agricoli di valorizzazione, riqualificazione e/o progettazione paesistica (PR)

Il Piano delle Regole recepisce, dettagliandoli, gli ambiti di valorizzazione, riqualificazione e progettazione paesistica ai fini della tutela e conservazione dell'ambiente sia nei suoi aspetti naturali che nelle tipologie insediative.

A tal fine in dette aree le nuove edificazioni connesse all'attività agricola saranno ammesse solo dopo che il comune abbia verificato la impossibilità di una loro collocazione esterna.

Le nuove edificazioni e gli ampliamenti dovranno rispettare per giacitura, conformazione, materiali e cromatismi i caratteri identificativi della edilizia rurale tipica dei luoghi ed essere coerenti con gli indirizzi e le direttive delle linee guida provinciali se definite; non potranno comunque eccedere il limite del 50% delle potenzialità volumetriche e superficiali previste dall'art. 62.

Le ristrutturazioni dovranno rispettare, valorizzare e, se del caso ripristinare, le caratteristiche originarie degli edifici.

Ogni modificazione dei luoghi e dei fabbricati dovrà ottenere il preventivo parere favorevole della Commissione per il paesaggio.

La amministrazione comunale potrà procedere a mirati interventi di valorizzazione e riqualificazione di parti di territorio o di singoli elementi del paesaggio o per specifiche finalità, previa predisposizione di necessari studi, utilizzando allo scopo meccanismi di compensazione ambientale da normarsi con specifica deliberazione o con utilizzo dei fondi di cui all'art. 2bis dell'art. 43 della L.R. 12/2005.

Ai presenti ambiti si applicano le norme di cui al comma 5° dell'art. 21 della Normativa del Piano Paesaggistico del P.T.R. .

Art. 66 – Edifici e contesti rurali di interesse storico e di pregio tipologico/architettonico (PR)

Sugli edifici e sulle aree incluse in detti ambiti sono consentiti solo interventi di ordinaria e straordinaria manutenzione e di ristrutturazione.

Gli interventi consentiti dovranno essere eseguiti nel rigoroso rispetto delle caratteristiche costruttive originali prevedendo la demolizione o la riambientazione delle eventuali superfetazioni.

Modesti ampliamenti potranno essere eseguiti nel rispetto degli assetti dei cascinali di antico impianto e delle tradizionali caratteristiche costruttive degli insediamenti agricoli locali.

Qualsivoglia intervento dovrà ottenere il preliminare parere favorevole della Commissione per il Paesaggio.

Art. 67 - Tutela della flora e della fauna in zona agricola (PR)

Nelle zone agricole E1, E2, E3, E4 è fatto divieto di distruzione o danneggiamento dei complessi boschivi, delle macchie, dei filari arborei o arbustivi e della vegetazione spontanea prodottasi sulle rive dei corsi d'acqua o ai margini delle strade per i quali è però consentita la sostituzione. Detti complessi dovranno essere mantenuti a cura dei proprietari, o possessori o detentori nel miglior stato di conservazione colturale.

Non è consentita l'eliminazione della predetta vegetazione arborea o arbustiva mediante fuoco o impiego di sostanze erbicide.

Sono consentiti i normali interventi di sfalcio, fresatura e pulizia nonché gli interventi imposti dalle autorità competenti onde consentire il regolare deflusso delle acque di irrigazione, la conservazione e la ricostruzione della vegetazione.

Sono consentiti altresì, previa autorizzazione del Responsabile del Settore rilasciata su conforme parere della Commissione per il Paesaggio gli interventi di modifica della vegetazione volti a migliorare l'ambiente favorendo la diffusione di varietà locali.

Nelle teste e nei corsi dei fontanili Portico e Cà è fatto divieto di immissione di specie antagoniste del Cabite Mascherato e Comune e del Tritone Crestato; gli interventi in alveo dovranno essere effettuati fuori dai loro periodi riproduttivi; è fatto obbligo di mantenimento della copertura arbustiva e arborea spondale e laterale.

Capitolo VII - AREE ED ATTREZZATURE PUBBLICHE

Art. 68 – Ambiti per attrezzature pubbliche o di interesse pubblico (PS)

Le aree per pubbliche attrezzature sono localizzate e indicate dal Piano dei Servizi con contrassegni e simboli di zona, secondo determinate classi d'uso.

Le specifiche caratteristiche delle principali attrezzature esistenti sono indicate nelle schede illustrative di cui all'allegato C2 del Piano dei Servizi.

Fanno eccezione alla localizzazione le aree e le attrezzature da realizzarsi all'interno di taluni ambiti di trasformazione, nei quali il P.G.T. in alcuni casi ne indica la localizzazione, ed in altri casi, tramite le presenti Norme di Attuazione, l'obbligatorio inserimento o la possibile assunzione degli oneri sostitutivi, di cui all'art.13 delle presenti N.A.

Gli indicativi limiti massimi di edificazione sono:

Hmax	10,0	m	salvo altezze maggiori imposte da particolari esigenze.
Q	30,0	%	
Slp	50,0	mq/mq	
Dc	5,0	m	
De	10,0	m	

Sono fatte salve le previsioni dei progetti, anche preliminari, di strutture pubbliche pur se non conformi ai limiti sopraindicati.

Gli edifici dovranno rispettare oltre le norme dei precedenti articoli anche quelle di legge specifiche per ogni singola categoria di attrezzatura.

E' fatta salva, in ogni caso, la facoltà generale di deroga al P.G.T per edifici ed impianti pubblici o di interesse pubblico prevista dall'art. 40 della L.R. 12/2005.

Le principali classi d'uso sono le seguenti:

- aree per l'istruzione primaria: sono localizzate nel piano per singoli impianti (comprendenti l'edificio, gli annessi e le zone verdi attrezzate di pertinenza).
- aree per le attrezzature di interesse comune (religiose, culturali, sociali, assistenziali, sanitarie, amministrative, ecc..)
- aree destinate a verde pubblico variamente attrezzato.
- aree per parcheggi.
- aree attrezzate funzionalmente agli insediamenti produttivi.
Comprendono: parcheggi, verde ed attrezzature e servizi sociali, mense ed attrezzature varie.

Fino alla formazione degli inerenti progetti esecutivi è vietata ogni alterazione allo stato dei luoghi.

Nelle more di acquisizione delle aree da parte dell'Amministrazione Comunale è consentita la prosecuzione delle attività in essere sulle medesime purché conformi alla normativa sanitaria.

Le zone a verde pubblico sono inedificabili, in esse la costruzione di cabine elettriche fuori terra potrà essere consentita solo eccezionalmente e nel rispetto delle caratteristiche ambientali e paesistiche della zona, sono pure consentite modeste attrezzature di servizio complementari alla fruizione del verde.

In caso sia necessario provvedere alla localizzazione di non previsti impianti tecnologici di livello urbano e/o comprensoriale, il Comune ne potrà individuare la ubicazione e autorizzarne la realizzazione avvalendosi delle leggi vigenti in materia di lavori pubblici L.R. 3/2009 - D.P.R. 8.06.2001 n° 327 ovvero, ove trattasi di notevoli insediamenti, il Comune potrà individuare la ubicazione mediante apposita variante al P.G.T..

Art. 69 - Ambiti destinati ad impianti tecnologici – Servizi di sottosuolo (PS)

Il Piano dei Servizi individua con detti ambiti gli impianti tecnologici di interesse comune, localizzando quelli a livello urbano esistenti e di previsione.

Nelle aree di nuovo impianto è consentita la edificazione negli indicativi limiti riportati nel precedente art. 68.

E' comunque consentito l'ampliamento degli impianti esistenti nei presenti ambiti sino al limite massimo del raddoppio delle superfici lorde di pavimento e/o delle superfici coperte esistenti.

Il Documento di Piano individua le principali reti di infrastrutturazione del suolo; il piano urbano generale dei servizi nel sottosuolo (PUGSS) verrà redatto secondo i criteri guida del R.R. 15.02.2010 n° 6 attuativo della L.R. 26/2003 .

Art. 70 - Ambiti privati di pertinenza di attrezzature di interesse comune (PS)

Le aree e gli edifici esistenti e di proprietà privata, con destinazione di interesse pubblico (secondo le specificazioni della nomenclatura del Piano dei Servizi) sono consolidati alla loro destinazione d'uso.

Per tali immobili sono ammesse opere di manutenzione e di ristrutturazione edilizia. Sono pure ammessi gli ampliamenti e la ricostruzione sostitutiva dei volumi preesistenti, con eventuale incremento di superficie lorda di pavimento "una tantum", non superiore al 30% di quella in essere, purché l'altezza e il rapporto di copertura si uniformino a quelli della zona circostante così come regolamentata dal Piano delle Regole.

Le edificazioni su aree di nuovo impianto dovranno uniformarsi alle prescrizioni analogicamente corrispondenti di cui all'art.68.

Per tali nuovi impianti si dovrà convenzionare con il Comune la servitù di pubblico uso accompagnando tale convenzione con un progetto o un piano unitario esecutivo.

Art. 71 - Parco periurbano - (PS)

Sull'area sono state eseguite asportazioni di materiale alluvionale con formazione di specchio d'acqua destinato a pesca sportiva con collaterali attrezzature didattiche collegate all'oasi tematica oltre che ricreative la cui fruizione gratuita da parte del comune di Fontanella è garantita per un periodo non superiore a 30 anni decorrenti dalla data di stipula della convenzione avvenuta il 9.09.2003.

Sugli edifici e gli impianti esistenti è consentita la ordinaria e straordinaria manutenzione oltre che interventi di ristrutturazione e ricostruzione; ogni nuova edificazione sarà ammessa solo se conforme al progetto originale approvato.

Art. 72 – Fondo verde - (PS)

Sono incluse nell'ambito del Piano dei Servizi :

- le opere di costruzione della rete del verde e della rete ecologica
- le opere di valorizzazione del patrimonio forestale
- le opere di deframmentazione dei varchi
- gli interventi volti a favorire la naturalizzazione dei luoghi e l'incremento della dotazione verde nell'ambito urbano e con attenzione al recupero di aree degradate
- alle opere di salvaguardia e valorizzazione ambientale contemplate nei precedenti articoli.

Al finanziamento di dette opere si provvede con i proventi di cui all'art. 43 comma 2.bis della L.R. 12/2005, così come concretizzatisi ai sensi del D.g.r 22.12.2008 n° 8/8757, o a mezzo dei proventi degli standards di qualità posti a carico degli ambiti di trasformazione.

Nello specifico le opere finanziabili , oltre alle sopra indicate , sono quelle a cui all'allegato A del suddetta D.g.r. 8/8757, quelle espressamente vietate sono quelle riportate nell'allegato B della stessa.

Il comune, con propria determinazione , potrà individuare proprie aliquote di maggiorazione conformemente ai criteri indicati al punto 1.2 della suddetta deliberazione regionale.

TITOLO V - NORME SPECIALI

Art. 73 - Recinzioni, accessi carrali - (PR,DP,PS)

E' consentito eseguire recinzioni in tutti gli ambiti consolidati e in quelli di completamento a carattere residenziale, produttivo, terziario.

I tracciati e le caratteristiche di tali manufatti verranno fissate dal Responsabile del Settore, tenuto conto della sicurezza della viabilità e del decoro; esse non potranno comunque avere altezza superiore a m 2,0 di cui la parte superiore trasparente per almeno m 1,2; l'altezza è riferita alla quota di marciapiede o in mancanza alla quota stradale; la quota di trasparenza della recinzione non dovrà essere inferiore al 20% della sua superficie.

Le recinzioni da eseguirsi all'interno degli ambiti di trasformazione o comunque delle aree interessate da strumenti urbanistici esecutivi, sono assoggettate alle prescrizioni specifiche dettate dagli strumenti attuativi che ne disciplineranno la edificazione e la urbanizzazione.

In ogni caso gli accessi carrali dovranno essere arretrati rispetto al filo esterno della recinzione fronteggiante vie o piazze di un minimo di m 5.0; detta norma non si applica negli ambiti A e B nei quali potranno essere autorizzate soluzioni alternative per motivate ragioni di inserimento ambientale e/o di evidente impraticabilità verificate dal responsabile del Settore.

Sono fatte salve le prescrizione di cui al precedente art. 19.

Il Regolamento Edilizio Comunale potrà dettare specifiche ed integrative norme in materia.

Art. 74 - Aree libere - (PR)

Ad ogni effetto si considerano aree libere quelle totalmente inedificate di proprietà del richiedente il permesso di costruire che non risultino stralciate, dopo la data di adozione del P.G.T. , né dalla sua stessa proprietà se già edificata, né da aree contigue edificate.

Si considera stralciata l'area frazionata catastalmente e/o a mezzo di recinzione in muratura alla data di adozione del P.G.T..

Art. 75 - Depositi a cielo aperto - (PR,DP,PS)

Aldifiori degli ambiti "D" non sono consentite le occupazioni di suolo mediante depositi a cielo aperto di qualsivoglia materiale o merce, ne in forma permanente ne in forma temporanea.

Sono consentiti i temporanei accumuli di prodotti agricoli negli ambiti E1, E2, E3.

Art. 76 - Misure di salvaguardia - (PR,DP,PS)

A decorrere dalla data della deliberazione consigliare di adozione del P.R.G. e fino alla emanazione del relativo decreto di approvazione le misure di salvaguardia di cui al 12° comma dell'art.13 della L.R. 12/2005 e della legge 3/11/1952 n°1902 e successive modificazioni e integrazioni sono obbligatorie.

Tali misure di salvaguardia hanno comunque efficacia non oltre il termine di cinque anni dalla data della deliberazione consiliare di adozione del P.G.T..

Art. 77 - Sovrapposizione di campiture - (PR)

Nelle tavole del Piano delle Regole del P.G.T. sono presenti alcuni ambiti interessati da una doppia campitura.

Dette aree si intendono assoggettate alle norme specifiche, ai vincoli e alle limitazioni di entrambi gli ambiti individuati con le diverse campiture; qualora dette norme, vincoli e limitazioni siano tra loro in contrasto si assumeranno quelli più restrittivi.

Art. 78 - Edifici di culto privati - (PR,DP)

In tutte le zone residenziali e agricole del territorio comunale è consentita la realizzazione di cappelle religiose private per il culto cattolico nel limite di una superficie coperta di 35 mq e di una altezza di m 3,5 nel rispetto delle distanze di 5 m dai confini, di m 10 dai fabbricati e di 5 m dalle strade (salvo maggiori distanze stabilite dal codice della strada e dal DM 2/4/68 n° 1444).

La tipologia costruttiva sarà quella tipica del locale e tradizionale uso religioso con pareti tinteggiate in colorazioni tenui, copertura in coppi, utilizzo di arenarie per elementi di arredo e/o finiture esterne quali colonne, soglie, rivestimenti, ecc...

Il rilascio del permesso di costruire, di natura onerosa, è subordinato al parere favorevole della Commissione del Paesaggio e alla presentazione di atto notarile di impegno ad un decoroso mantenimento della destinazione fino al permanere della norma urbanistica che ne ha permesso la realizzazione.

Art. 79 - Superfici scoperte e drenanti - (PR,DP,PS)

Le superfici fondiarie dei lotti su cui insistono i fabbricati di nuova realizzazione dovranno avere una superficie scoperta e drenante non inferiore a:

- 30% nelle zone residenziali ;
- 15% nelle zone produttive, commerciali e terziarie.

Per i casi di pluralità di destinazioni d'uso ci si dovrà riferire alla destinazione prevalente prevista.

Le superfici di cui al primo comma non possono essere ricavate in aree da adibire a percorso carrabile o posto macchina se non adeguatamente permeabili, a qualsiasi tipo di deposito, nè in aree sovrastanti ambienti interrati e seminterrati a qualsiasi uso adibiti.

Per i piani attuativi il computo della superficie scoperta e drenante deve essere calcolato con riferimento all'intera area interessata. Per tali casi nella progettazione esecutiva, si dovrà avere cura di distribuire il più omogeneamente possibile tale superficie nei singoli lotti.

Nei casi di:

- a) interventi di recupero di cui agli artt. 27 e seguenti della legge 457/78 e successive modifiche ed integrazioni e alla legislazione regionale vigente;
- b) interventi di ristrutturazione urbanistica di cui alla lettera e) dell'art. 31 della legge 457 /78.
- c) interventi da realizzarsi in aree ricadenti in lotti interclusi delle zone B) di cui al DM 2 aprile 1968, n. 1444,
i parametri di superficie scoperta e drenante di cui al primo comma costituiscono obbiettivo a cui tendere. In ogni caso, fatta eccezione per gli interventi di cui alla lettera c), dovrà dimostrarsi un miglioramento rispetto alla situazione esistente.

Art . 80 - Igiene edilizia - (PR,DP,PS)

Nei nuovi fabbricati destinati in qualsiasi modo alla permanenza di persone (abitazioni , insediamenti produttivi, commerciali ,di servizio, ecc.) e negli interventi sul patrimonio edilizio esistente si dovranno adottare modalità e criteri tecnico-costruttivi (indicati nelle tabelle 1 e 2 seguenti) atti ad eliminare o mitigare a livelli di sicurezza l'esposizione della popolazione al Radon.

edilizia: abitativa e non abitativa

TABELLA 1: requisiti generali da applicare sempre

Riferimento normativo RLI tipo	Prescrizione - obbligo Requisito	Soluzione prevista	Soluzione tecnica alternativa	Deroga al requisito - obbligo	Deroga su edifici esistenti per interventi parziali di ristrutturazione ecc. (RTI art. 3.0.0 c.3)
3.2.6 comma 1	I muri dei locali di abitazione (rif. Art. 3.4.3 a) non possono essere addossati ai terreni	Intercapedini con sistema di scolo delle acque	Ammissa: sistemi di impermeabilizzazioni efficaci. Gli elementi costruttivi degli edifici devono garantire l'evacuazione delle acque di infiltrazione e impedire la formazione di condense	Non ammessa per spazi di abitazione	Sempre ammesso: dimostrazione di miglioramento con relazione tecnica e/o valutazione oggettiva
3.6.4 comma .b (per locali interrati e seminterrati)	Assicurare sia lateralmente che internamente una buona impermeabilizzazione e ventilazione delle superfici	Impermeabilizzazione e ventilazione delle superfici. I muri devono essere protetti efficacemente contro l'umidità	Ammissa	Non ammessa	Sempre ammesso: dimostrazione di miglioramento con relazione tecnica e/o valutazione oggettiva
3.2.6 comma 2	Pavimenti a contatto del terreno devono essere protetti dall'umidità e dalle infiltrazioni di gas Radon (Requisito attualmente non normato dal RLI)	Vespaio: m0,40 di h, con circolazione dell'aria con bocche di aereazione contrapposte. Pavimento unito e impermeabile	Sempre ammessa: massicciata costituita da materiale inerte opportunamente costipato e di adeguato spessore (40 cm) aerato mediante tubi forati (diametro 12-15 cm) posti parallelamente ad una distanza non superiore a 4 metri l'uno dall'altro e collegati alle due estremità con tubi di raccordo di cui uno collegato con tubi di esalazione convogliato normalmente al tetto. Altre soluzioni: da valutare	Ammissa per locali cantinati o interrati senza permanenza di persone a condizione che sia realizzata una adeguata ventilazione direttamente all'esterno	Sempre ammesso: dimostrazione di miglioramento con relazione tecnica e/o valutazione oggettiva

TABELLA 2: requisiti particolari da applicare in aggiunta ai requisiti della tabella 1: applicabile a partire da 200 Bq/mc rilevati negli ambienti confinati degli edifici esistenti, presenti nell'area interessata o limitrofi a questa

Riferimento normativo RLI tipo,	Prescrizione - obbligo Requisito	Soluzione prevista	Soluzione tecnica alternativa	Deroga al requisito - obbligo	Deroga su edifici esistenti per interventi parziali di ristrutturazione ecc. (RTI art.
non previsto attualmente	Gli edifici devono essere progettati e realizzati in modo da impedire l'inquinamento da radon dell'ambiente confinato	Vespai areato per ogni pavimento poggiato su terreno (m 0,40 di h, con circolazione dell'aria con bocche di aerazione contrapposte) Pavimento unito e impermeabile Aperture, cunicoli, pozzi convenientemente sigillati. Sistemi di aerazione naturale in grado di assicurare doppio riscontro d'aria attraverso aperture finestrate regolamentari oppure attraverso dispositivi alternativi (aerazione orizzontale differenziata di Kapen, tubi di ventilazione naturale)	Ammissa previa valutazione in alternativa al vespai: - massciata costituita da materiale inerte opportunamente costipato e di adeguato spessore (40 cm) aerato mediante tubi forati (diametro 12-15 cm) posti parallelamente ad una distanza non superiore a 4 metri l'uno dall'altro e collegati alle due estremità con tubi di raccordo di cui uno collegato con tubi di esalazione convogliati normalmente al tetto - guaina di adeguate caratteristiche di impermeabilità al Radon certificate e messa in opera "a regola d'arte" - valutazione del risultato mediante misurazione oggettiva	NON AMMESSA	Amnesso: dimostrazione di miglioramento e raggiungimento di un livello inferiore a 200 Bq/mq con relazione tecnica e/o valutazione oggettiva (campionamento e analisi)

Art. 81 - Recupero dei sottotetti esistenti ai fini abitativi - (PR)

Ai sensi del comma 1^o dell'art. 65 della legge regionale 15/2005 e s.m.i. le disposizioni di cui al capo I° del Titolo secondo della suddetta legge regionale si applicano solo negli ambiti residenziali escludendo però gli ambiti urbani A e B1 nei casi in cui il recupero abitativo del sottotetto comporti la modifica della altezza delle falde o la formazione di abbaini.

La disciplina regionale relativa al recupero abitativo dei sottotetti non potrà essere applicata nei casi in cui l'altezza interna massima e media del sottotetto siano rispettivamente inferiori a 1,8 e 1,2 m e nel caso in cui il recupero sia proposto nell'ambito di una ristrutturazione dell'intero edificio a mezzo di demolizione e ricostruzione.

I progetti di recupero abitativo dei sottotetti che incidano sull'aspetto esterno dei luoghi e degli edifici realizzati all'esterno di ambiti soggetti a vincolo paesaggistico, sono soggetti all'esame dell'impatto paesistico previsto dal Piano Territoriale Paesistico Regionale reso dalla commissione per il paesaggio.

Nel caso il recupero del sottotetto preveda la realizzazione di nuove unità immobiliari, trova applicazione il comma 3° dell'art. 64 della L.R. 12/2005 in tema di obbligatorio reperimento di spazi di sosta pertinenziali.

Art. 82 - Premialità volumetriche, diritti edificatori, registro dei diritti edificatori – registro disponibilità edificative (PR,DP,PS)

Il Piano di Governo del Territorio, ai sensi dell'art.11 della LR 12/2005 consente:

- la attribuzione di premialità volumetriche a tutti i nuovi edifici e a quelli oggetto di ristrutturazione per i quali sia garantito un indice di prestazione energetica che ne consenta la classificazione energetica A o A+ così come individuati al punto A.4 dell'allegato "A" della Deliberazione della Giunta Regionale Lombarda del 22.12.2008 n° 8.8745 .

La premialità volumetrica è quantificata per gli edifici di classificazione energetica "A" nel 10% e per quelli di classificazione energetica "A+" nel 15% della volumetria consentita o della volumetria esistente se maggiore.

Dette premialità si intendono aggiuntive di quelle fissate dalla L.R. n° 26 del 24.04.1995 e s.m.i.

- la attribuzione di premialità volumetriche per ogni intervento di nuova costruzione e di rilevante ristrutturazione che garantisca la installazione di impianti alimentati da fonti rinnovabili non combustibili superiore a quella obbligatoria stabilita dall'allegato 3 del D.lgs 3.3.2011 n° 28 , in ragione di 30 mc per ogni K/W di potenza installata oltre a quella minima di legge , col limite massimo di 100 mc per edificio. Dette premialità si intendono aggiuntive di quelle fissate dalla L.R. n° 26 del 24.04.1995 e smi.

Qualora le premialità volumetriche non possano essere utilizzate in loco per limiti di altezza e di distanze , potranno essere iscritte nel registro dei diritti edificatori da utilizzarsi negli ambiti di trasformazione nel rispetto dei soli limiti di altezza e di distanza previsti dal Documento di Piano .

- la attribuzione di diritti edificativi a compensazione totale o parziale della cessione di aree destinate ad interventi di interesse pubblico.
Il criterio di quantificazione di tali diritti sarà determinato dalla Giunta Municipale su proposta del Responsabile del Settore.
- la attribuzione di diritti edificativi per gli interventi di miglioramento e mantenimento della componente ambientale e paesaggista del territorio , nelle opere di mantenimento dei corridoi ecologici e di frammentazione dei varchi realizzati mediante convenzione con il comune nella quale verrà fissata anche la quantificazione di tali diritti.

I diritti verranno iscritti nel registro dei diritti edificativi e potranno essere utilizzati negli ambiti di trasformazione nel rispetto dei soli limiti di altezza e di distanza fissati dal Documento di Piano.

Ai sensi del 4° comma dell'art. 11 della LR 12/2005 , il Comune istituisce il registro dei diritti edificatori sul quale saranno registrati i diritti di cui al precedente comma , la loro provenienza e la successiva destinazione .

I contenuti del registro, il criteri di annotazione e di cancellazione, le modalità di pubblicizzazione, le certificazioni circa i suoi contenuti, verranno disciplinate con apposito atto della Giunta Municipale su proposta del Responsabile del Settore.

Al Consiglio Comunale è riservata la facoltà, prevista dall'art. 3 della L.R. 13.03.2012 n° 4 di riconoscere l'incremento della capacità edificatoria previsto al comma 3 dello stesso per l'adeguamento di alloggi utilizzati da nuclei famigliari che comprendano persone con gravi handicap o non autosufficienti.

Il Comune istituisce il registro delle disponibilità volumetriche abitative dal quale risulti sempre aggiornato lo stato delle residuali disponibilità edificatorie di natura residenziale rispetto a quelle definite dal precedente art. 32 , e delle disponibilità edificative di natura produttiva definite dal precedente art.59.

INDICE

INTRODUZIONE	pag. 1
---------------------	--------

TITOLO I - DISPOSIZIONI GENERALI

Art. 1 - Contenuto del P.G.T.- Piano di Governo del territorio (<i>PR,DP,PS</i>)	pag. 2
Art. 2 - Elementi costitutivi ed elaborati del P.G.T. (<i>PR,DP,PS</i>)	pag. 3
Art. 3 - Applicazione del P.G.T.	pag. 8
Art. 4 - Finalità delle Norme Tecniche di Attuazione (N.T.A) del P.G.T. (<i>PR,DP,PS</i>)	pag. 8
Art. 5 - Deroghe (<i>PR,DP,PS</i>)	pag. 8

TITOLO II - ATTUAZIONE DEL P.R.G.

Art. 6 - Operatività del P.G.T. (<i>PR,DP,PS</i>)	pag. 9
Art. 7 - Intervento urbanistico preventivo – perequazione (<i>PR,DP</i>)	pag. 9
Art. 8 - Intervento edilizio diretto (<i>PR,DP,PS</i>)	pag. 10
Art. 9 - Assunzione degli oneri (<i>PR,DP</i>)	pag. 11
Art. 10 - Destinazioni d'uso (<i>PR,DP,PS</i>)	pag. 12
Art. 11 - Aree di pertinenza (<i>PR,DP</i>)	pag. 13
Art. 12 - Opere di urbanizzazione primaria e secondaria: definizioni (<i>PS</i>)	pag. 14
Art. 13 - Dotazione di servizi e spazi pubblici (<i>PS</i>)	pag. 16
Art. 14 - Perimetrazioni, confini, arretramenti e allineamenti stradali (<i>PR,DP,PS</i>)	pag. 18
Art. 15 - Sinossi delle sezioni stradali tipo (<i>PS</i>)	pag. 18

TITOLO III - PRESCRIZIONI GENERALI D'INTERVENTO

Art. 16 - Definizione degli indici urbanistici ed edilizi (<i>PR,DP,PS</i>)	pag. 19
Art. 17 - Tipologia edilizia (<i>PR,DP</i>)	pag. 25
Art. 18 - Obbligatorietà di progettazione volumetrica e tipologica unitaria (<i>PR,DP</i>)	pag. 25

TITOLO IV - PRESCRIZIONI D'INTERVENTO E VINCOLI

Capitolo I - INFRASTRUTTURE PER LE COMUNICAZIONI

Art. 19 - Tipologia e distacchi (<i>PS,PR,DP</i>)	pag. 26
Art. 20 - Percorsi pedonali e/o piste ciclabili (<i>PS</i>)	pag. 28
Art. 21 - Parcheggi (<i>PS</i>)	pag. 28

Capitolo II - VINCOLI

Art. 22 - Aree interne al limite di rispetto cimiteriale (<i>PR,DP,PS</i>)	pag. 29
Art. 23 - Aree interne al limite di rispetto dell'impianto di depurazione (<i>DP,PR,PS</i>)	pag. 29
Art. 24 - Aree interne al limite di rispetto del vincolo ex art. 142 del D.lgs. n° 42 del 22.01.2004 (<i>DP,PR</i>)	pag. 30
Art. 25 - Aree e edifici oggetto di vincolo di cui alla parte II° del D.Lgs 22.01.2004 n° 42 (<i>DP,PR</i>)	pag. 30
Art. 26 - Aree di possibile interesse archeologico – tratti di centuriazione romana (<i>DP,PR</i>)	pag. 30
Art. 27 - Prescrizioni di ordine sismico e geologico (<i>PR,DP,PS</i>)	pag. 31
Art. 28 - Norme di polizia idraulica – reticolo idrico minore (<i>PR,DP,PS</i>)	pag. 33
Art. 29 - Zonizzazione acustica (<i>PR,DP,PS</i>)	pag. 37
Art. 29bis – Fasce di rispetto elettrodotti	pag. 37

Capitolo III - EDIFICI ESISTENTI

- Art. 30 - Edifici da demolire (*PR,DP,PS*) pag. 38
- Art. 31 - Immobili e cortine aventi valore per la storia,
la cultura l'arte locale e l'ambiente.(*PR*) pag. 38

Capitolo IV – INSEDIAMENTI A CARATTERE RESIDENZIALE

- Art. 32 - Destinazione d'uso - norme generali – attribuzione
temporale della edificabilità (*DP,PR*) pag. 40
- Art. 33 - Limiti di distanza tra le costruzioni (*DP,PR*) pag. 42
- Art. 34 - Ambiti A – Nuclei di antica formazione (*PR*) pag. 43
- Art. 35 - Metodologia degli interventi sugli edifici e gli spazi
aperti nel nucleo di antica formazione (*PR*) pag. 46
- Art. 36 - Ambiti B1 – urbani di media densità con tipologie edilizie
disomogenee anche a cortina (*PR*) pag. 47
- Art. 37 - Ambiti B2 – urbani di media densità con tipologie edilizie
disomogenee (*PR*) pag. 49
- Art. 38 - Ambiti B3 – urbani interessati da piani attuativi non più
vigenti (*PR*) pag. 50
- Art. 39 - Ambiti B4 – urbani caratterizzati dalla presenza di
giardini privati (*PR*) pag. 51
- Art. 40 - Ambito B5 – urbano interessato dalle previsioni di
vigente Piano di Zona (*PR*) pag. 51
- Art. 41 - Ambiti B6 – urbani già oggetto di piani attuativi vigenti
(*PR*) pag. 52
- Art. 42 - Ambito B7 – urbano di ristrutturazione oggetto a piano
attuativo (*PR*) pag. 52
- Art. 43 - Ambiti di trasformazione residenziali – A.T.R. – (*DP*) pag. 53

Capitolo V - INSEDIAMENTI PRODUTTIVI E TERZIARI

Art. 44 - Destinazioni d'uso - norme generali (<i>DP,PR</i>)	pag. 57
Art. 45 - Ambito D1 – produttivo di deposito a superficie lorda di pavimento definita (<i>PR</i>)	pag. 58
Art. 46 - Ambiti D2 – produttivi a carattere commerciale di completamento e/o sostituzione e/o ristrutturazione (<i>PR</i>)	pag. 59
Art. 47 - Ambiti D3 – produttivi a carattere commerciale e di deposito (<i>PR</i>).	pag. 59
Art. 48 - Ambito D4 - produttivo di servizio alla viabilità – stazione di servizio (<i>PR</i>)	pag. 60
Art. 49 - Ambiti D5 - produttivo misto artigianale-commerciale soggetto a Piano di Recupero vigente (<i>PR</i>)	pag. 61
Art. 50 - Ambiti D6 - produttivo a carattere commerciale, ricreativo, direzionale, ricettivo, interessato da vigente Piano di Lottizzazione (<i>PR</i>)	pag. 61
Art. 51 - Ambito D7 - produttivo a carattere artigianale e industriale di contenimento dello stato di fatto (<i>PR</i>)	pag. 62
Art. 52 - Ambiti D8 - produttivi artigianali e industriali confermati con possibilità di sostituzione, ristrutturazione, completamento (<i>PR</i>)	pag. 62
Art. 53 - Ambito D9 - produttivo misto artigianale/residenziale di completamento e/o ristrutturazione e/o sostituzione (<i>PR</i>)	pag. 63
Art. 54 - Ambiti D10 - produttivi a carattere artigianale e industriale interessati da vigenti Piani per Insediamenti Produttivi (P.I.P.) (<i>PR</i>)	pag. 63
Art. 55 - Ambiti D11 - produttivi a carattere artigianale interessati da vigenti Piani di Lottizzazione (<i>PR</i>)	pag. 64
Art. 56 - Ambito D12 - produttivo a carattere commerciale, artigianale e di deposito (<i>PR</i>)	pag. 64
Art. 57 - Ambito D13 – produttivo di deposito, stoccaggio e artigianato di servizio (<i>PR</i>)	pag. 65
Art. 58 - Ambito D14 – produttivo di natura estrattiva (<i>PR</i>)	pag. 65

Art. 58bis - Ambito D15 – produttivo artigianale e industriale confermato con possibilità di sostituzione, ristrutturazione ed ampliamento (PR)	pag. 66
Art. 59 - Ambiti di trasformazione produttivi – A.T.P. (DP)	pag. 67
Art. 60 - Programmazione urbanistica delle attività commerciali (PR,DP)	pag. 70

Capitolo VI - ATTIVITÀ AGRICOLA

Art. 61 - Destinazioni d'uso - Norme generali (PR)	pag. 71
Art. 62 - Ambiti E1 – agricoli (PR)	pag. 75
Art. 63 - Ambiti E2 - agricoli non strategici di salvaguardia dei futuri insediamenti (PR)	pag. 77
Art. 64 - Ambiti E3 - agricoli di valenza ambientale e naturalistica (PR)	pag. 78
Art. 65 - Ambiti E4 – agricoli di valorizzazione, riqualificazione e/o progettazione urbanistica (PR)	pag. 79
Art. 66 - Edifici e contesti rurali di interesse storico e di pregio tipologico/architettonico (PR)	pag. 80
Art. 67 - Tutela della flora e della fauna in zona agricola (PR)	pag. 80

Capitolo VII - AREE ED ATTREZZATURE PUBBLICHE

Art. 68 - Ambiti per attrezzature pubbliche o di interesse pubblico (PS)	pag. 81
Art. 69 - Ambiti destinati ad impianti tecnologici (PS)	pag. 82
Art. 70 - Ambiti privati di pertinenza di attrezzature di interesse comune (PS)	pag. 83
Art. 71 - Parco periurbano (PS)	pag. 83
Art. 72 - Fondo verde (PS)	pag. 84

TITOLO V - NORME SPECIALI

Art. 73 - Recinzioni, accessi carrali (<i>PR,DP,PS</i>)	pag. 85
Art. 74 - Aree libere (<i>PR</i>)	pag. 85
Art. 75 - Depositi a cielo aperto (<i>PR,DP,PS</i>)	pag. 86
Art. 76 - Misure di salvaguardia (<i>PR,DP,PS</i>)	pag. 86
Art. 77 - Sovrapposizione di campiture (<i>PR</i>)	pag. 87
Art. 78 - Edifici di culto privati (<i>PR,DP</i>)	pag. 87
Art. 79 - Superfici scoperte e drenanti (<i>PR,DP,PS</i>)	pag. 88
Art. 80 - Igiene edilizia (<i>PR,DP,PS</i>)	pag. 88
Art. 81 - Recupero dei sottotetti esistenti ai fini abitativi (<i>PR</i>)	pag. 91
Art. 82 - Premialità volumetriche, diritti edificatori, registro dei diritti edificatori – registro disponibilità edificative (<i>PR,DP,PS</i>)	pag. 91