



PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO

Approvato con delibera C.C. n° 6 del 12/03/2009, pubb. B.U.R.L. n° 35 del 02/09/2009)

ai sensi della Legge Regionale 11 marzo 2005, n° 12 e s.m.e.i.

VARIANTE AL PIANO DELLE REGOLE E AL PIANO DEI SERVIZI 2013

P.2.9 - S.7 - R.4

Norme Tecniche di Attuazione vigenti
con individuazione delle varianti

Modificata in base ai contenuti del decreto di non assoggettamento a VAS

Il Sindaco

Severino Bonavetti

Il Responsabile del Procedimento

Geom. Silvio Rizzi

Il Segretario

Dott.ssa Laura Cortesi

Adottato con delibera del C.C. n° 2 del 21.01.2014

Approvato con delibera del C.C. n° del.....

Pubblicato sul B.U.R.L. n° del.....

PROGETTISTA

Arch. Antonio Rubagotti

COLLABORATORI

Arch. Raffaella Camisani

Arch. Fabio Facchetti

ESTENSORI PGT

Arch. Antonio Rubagotti

Arch. Rossella Cervati

Arch. Nicola Cantarelli

2 0 1 3 (ns. rif. 276-U)



architettura
e territorio
antonio rubagotti architetto

Via rodi 27 25124 Brescia tel.0302465006 fax.0302058709
info@arbstudio.it info@arbstudio.it www.arbstudio.it



parti aggiunte
parti eliminate

INDICE

PARTE I – DISPOSIZIONI GENERALI	3
Articolo 1 – Contenuti, obiettivi ed elaborati del Piano di Governo del Territorio.....	3
Articolo 2 - Finalità delle norme	5
Articolo 3 - Ambito di applicazione delle norme	6
Articolo 4 - Efficacia delle norme	6
Articolo 5 - Misure di salvaguardia	6
Articolo 6 - Deroghe	6
Articolo 7 - Definizione degli indici e dei parametri urbanistici ed edilizi	6
Articolo 8 - Definizione delle tipologie di intervento	10
Articolo 9 - Norme particolari per le ristrutturazioni.....	11
Articolo 10 - Opere di urbanizzazione	11
Articolo 11 - Oneri di urbanizzazione	12
Articolo 12 - Norme per la tutela e la conservazione del verde esistente e di progetto...12	
Articolo 13 - Modalità di attuazione del P.G.T.	13
Articolo 14 - Permesso di costruire convenzionato.....	14
Articolo 15 - Contributo alle urbanizzazioni.....	14
Articolo 16 - Destinazioni d'uso.....	14
Articolo 17 – Mutamenti di destinazioni d'uso	16
Articolo 18 – Mutamenti di destinazioni d'uso con opere.....	17
Articolo 19 - Attuazione delle previsioni relative alla viabilità	17
Articolo 20 - Spazi pertinenziali a parcheggio	17
Articolo 21 – Volumi accessori o pertinenze	18
Articolo 22 - Fasce di rispetto, di salvaguardia e arretramento dell'edificazione	18
Articolo 23 - Classi di fattibilità e norme geologiche di attuazione	19
PARTE II – NORME DEL DOCUMENTO DI PIANO.....	26
Articolo 24 - Contenuti del Documento di Piano	26
Articolo 25 - Disciplina per gli ambiti di trasformazione	26
Articolo 26 - Modalità di attuazione degli Ambiti di Trasformazione	26
Articolo 27 - Dotazione aggiuntiva per servizi pubblici e di interesse pubblico o generale	27
Articolo 28 - Normativa specifica per i singoli Ambiti di trasformazione	27
Articolo 29 - Politica per la qualità paesaggistica del territorio	27
Articolo 30 – Indicatori per il monitoraggio del Piano di Governo del Territorio	28
Articolo 31 - Schede di progetto degli Ambiti di Trasformazione.....	30
PARTE III - NORME DEL PIANO DEI SERVIZI	65
Articolo 32 - Contenuti del Piano dei Servizi.....	65
Articolo 33 - Finalità del Piano dei Servizi.....	65
Articolo 34 - Attuazione del Piano dei servizi.....	65
Articolo 35 - Norme specifiche per la pianificazione attuativa negli ambiti di trasformazione e negli ambiti soggetti a normativa particolareggiata.....	66
Articolo 36 - Varianti al Piano dei Servizi	66
Articolo 37 - Spazi pertinenziali a parcheggio	66
Articolo 38 - Dotazione minima di aree per servizi pubblici, di interesse pubblico e generale	66

Articolo 39 – Dotazione aggiuntiva per servizi pubblici e di interesse pubblico o generale	67
Articolo 40 - Fasce di rispetto, di salvaguardia e arretramento dell'edificazione	67
Articolo 41 - Contenuti paesaggistici del Piano dei Servizi	67
Articolo 42 - Norme per le singole categorie di attrezzature	67
Articolo 43 - Servizi tecnologici	69
Articolo 44 - Aree per le attrezzature cimiteriali.....	70
Articolo 45 - Tracciati pedonali e ciclabili	70
PARTE IV - NORME DEL PIANO DELLE REGOLE	71
Articolo 46 - Contenuti del Piano delle Regole	71
Articolo 47 - Ambito di applicazione della normativa del piano delle regole.....	71
Articolo 48 - Modalità di attuazione del Piano delle Regole	71
Articolo 49 - Comparti soggetti a piano attuativo già convenzionato	71
Articolo 50 – Verifica dell'idoneità dei suoli nell'ambito di interventi di trasformazione edilizia ed urbanistica	72
Articolo 51 - Contenuti paesaggistici del Piano delle Regole.....	72
Articolo 52 - Suddivisione in ambiti del territorio comunale.....	73
Articolo 53 - Nuclei di Antica Formazione	73
Articolo 54 - Ambiti residenziali consolidati	79
Articolo 55 - Ambiti residenziali consolidati – classe 1	81
Articolo 56 - Ambiti residenziali consolidati – classe 2.....	81
Articolo 57 - omissis.....	81
Articolo 58 - Ambiti residenziali di trasformazione	81
Articolo 59 - Disciplina particolare per i singoli comparti residenziali individuati dal PdR come "ambiti soggetti a normativa particolareggiata"	82
Articolo 60 - Ambiti turistico-ricettivi consolidati	97
Articolo 61 - Disciplina particolare per i singoli comparti turistico-ricettivi individuati dal PdR come "ambiti soggetti a normativa particolareggiata".....	98
Articolo 62 - Ambiti produttivi consolidati.....	99
Articolo 63 - Disciplina particolare per i singoli comparti produttivi individuati dal PdR come "ambiti soggetti a normativa particolareggiata".....	101
Articolo 64 - Ambiti agricoli	103
Articolo 64-bis - Ambiti agricoli all'interno delle Zone di Protezione Speciale (ZPS)	105
Articolo 65 - Ambiti agro-silvo-pastorali	106
Articolo 65-bis - Ambiti agro-silvo-pastorali all'interno delle Zone di Protezione Speciale (ZPS)	106
Articolo 66 - Ambiti ad elevato valore percettivo e paesistico.....	107
Articolo 67 - Ambito del fondovalle.....	107
Articolo 68 - Edifici esistenti in zona agricola non adibiti ad uso agricolo.....	109
Articolo 68-bis - Edifici esistenti in zona agricola non adibiti ad uso agricolo all'interno delle Zone di Protezione Speciale (ZPS)	110
Articolo 68-ter -Ruderi	110
Articolo 69 - Distributori di carburante e relative stazioni di servizio.....	111
Articolo 70 - Tutela del reticolo idrico.....	111
Articolo 71 - Ambito fluviale	111

PARTE I – DISPOSIZIONI GENERALI

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

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

P - DOCUMENTO DI PIANO

P.1a – Quadro ricognitivo e programmatorio

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

P.1b – Quadro conoscitivo del territorio comunale

P.1b.1-2a	Il sistema fisico-naturale e dell'agricoltura – Scala 1: 15000
P.1b.1-2b	Il sistema fisico-naturale e dell'agricoltura – Scala 1: 5000
P.1b.3a	Il sistema delle permanenze storico-culturali e del paesaggio urbano – Scala 1: 15000
P.1b.3b	Il sistema delle permanenze storico-culturali e del paesaggio urbano – Scala 1: 5000
P.1b.4a	Il sistema urbano: numero di piani fuori terra – Scala 1: 5000
P.1b.4b	Il sistema urbano: tipologie edilizie – Scala 1: 2000
P.1b.4c	Il sistema urbano: condizioni igieniche – Scala 1: 2000
P.1b.4d	Il sistema urbano: condizioni statiche delle murature – Scala 1: 2000
P.1b.4e	Il sistema urbano: condizioni statiche dei solai – Scala 1: 2000
P.1b.4f	Il sistema urbano: condizioni statiche delle coperture – Scala 1: 2000
P.1b.4g	Il sistema urbano: destinazione d'uso piano terra – Scala 1: 2000
P.1b.4h	Il sistema urbano: grado di utilizzazione – Scala 1: 2000
P.1b.4i	Il sistema urbano: presenza sottotetti abitabili – Scala 1: 2000
P.1b.4l	Il sistema urbano: presenza box e posti auto – Scala 1: 2000
P.1b.4m	Il sistema urbano: colore principale delle facciate – Scala 1: 2000
P.1b.4n	Il sistema urbano: indice fondiario per isolati – Scala 1: 5000
P.1b.4o	Il sistema urbano: rapporto di copertura per isolati – Scala 1: 5000

Variante al Piano delle Regole ed al Piano dei Servizi 2013

P.1b.4p	Il sistema urbano: indice di utilizzazione fondiaria per isolati – Scala 1: 5000
P.1b.5.a	Il sistema dei vincoli – Scala 1: 15000
P.1b.5.b	Il sistema dei vincoli – Scala 1: 5000
P.1b.6a	Il sistema paesistico: analisi fotografica del territorio - Visuali
P.1b.6b	Il sistema paesistico: schede di rilevamento delle emergenze del territorio
P.1b.6c	Il sistema paesistico: sintesi delle presenze e delle valenze paesistiche – Scala 1: 15000
P.1b.6d	Il sistema paesistico: sintesi delle presenze e delle valenze paesistiche – Scala 1: 5000
P.1b.7	Relazione agronomica

P.2 – Progetto di piano

P.2.1	Relazione illustrativa: quadro ricognitivo, programmatico, conoscitivo ed obiettivi di piano
P.2.2	Previsioni di piano – Scala 1: 5000
P.2.2a	Previsioni di piano – Scala 1: 10000
P.2.2b	Previsioni di piano – Scala 1: 10000
P.2.3a	Ambiti di trasformazione 1-2-3-4 – Scala 1:2000
P.2.3b	Ambito di trasformazione 5 – Scala 1:2000
P.2.3c	Ambiti di trasformazione 6-7 – Scala 1:2000
P.2.3d	Ambiti di trasformazione 8-9-10-11 – Scala 1:2000
P.2.3e	Ambiti di trasformazione 12-13 – Scala 1:2000
P.2.4	Consumo di suolo (art. 141 PTCP)
P.2.5	Dimensionamento di piano (art. 142 PTCP)
P.2.6a – R.5a	Classi di sensibilità paesistica – Scala 1: 15000
P.2.6b – R.5b	Classi di sensibilità paesistica – Scala 1: 5000
P.2.7	Relazione paesistica ed indirizzi di tutela paesistica
P.2.8 – S.2	Classificazione funzionale delle strade e rete Trasporto Pubblico Locale
P.2.9 - S.7 - R.4	Norme Tecniche di Attuazione

RETICOLO IDRICO MINORE, COMPONENTE GEOLOGICA, IDROGEOLOGICA E SISMICA

01 – Relazione generale

02 – Reticolo idrico minore

03 – Zonazione pericolosità conoide San Clemente

04 – Zonazione pericolosità conoide Val Grande

05 – Revisione carta di fattibilità geologica

05.1	Carta della fattibilità intero territorio
05.2	Carta della fattibilità territorio urbanizzato
05.3	Norme geologiche di piano

06 – Adeguamento studio geologico l.r. 12/2005

06.1	Relazione
06.2	Carta geologica
06.3	Carte geomorfologica
06.4	Carta dei vincoli
06.5	Carta di sintesi
06.6	Carta di PSL
06.7	Carta PAI

S – PIANO DEI SERVIZI

S.1	Il sistema dei servizi di livello sovracomunale
P.2.8 – S.2	Classificazione funzionale delle strade e rete Trasporto Pubblico Locale
S.3	Servizi pubblici e di interesse pubblico o generale esistenti e di progetto – Scala 1: 4000
S.4	Reti tecnologiche esistenti (gasdotto, acquedotto, reti fognarie, reti elettriche) – Fascicolo A3
S.5	Schede di rilievo dei servizi
S.6	Relazione
P.2.9 - S.7 - R.4	Norme Tecniche di Attuazione

R – PIANO DELLE REGOLE

R.1.1	Ricognizione e classificazione degli ambiti del territorio comunale – Scala 1: 5000
R.1.2a	Ricognizione e classificazione degli ambiti del territorio comunale – Scala 1: 10000
R.1.2b	Ricognizione e classificazione degli ambiti del territorio comunale – Scala 1: 10000
R.1.3	Ricognizione e classificazione degli ambiti del territorio comunale – Scala 1: 2000
R.2	Nuclei di antica formazione: categorie di intervento – Scala 1: 1000
R.3	Relazione del Piano delle Regole
P.2.9 - S.7 - R.4	Norme Tecniche di Attuazione
P.2.6a – R.5a	Classi di sensibilità paesistica – Scala 1: 15000
P.2.6b – R.5b	Classi di sensibilità paesistica – Scala 1: 5000

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

VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA

Parte I – Il percorso di VAS e primi elementi di inquadramento ambientale

Parte II – Quadro conoscitivo

1. Inquadramento
2. Il sistema delle aree protette
3. L'attività ittica e venatoria
4. La presenza dell'uomo
5. Le proprietà comunali ed il Piano di Assestamento Forestale

TAVOLE

- 2.1 Geologia e rischi
- 2.2 Tutela del paesaggio
- 2.3 Tutela della natura
- 2.4 Il patrimonio comunale

Parte III – La valutazione

1. Lo scenario attuale: elementi di sintesi
2. Un set di indicatori ambientali per definire il quadro ex-ante
3. Alcune considerazioni riepilogative
4. Gli obiettivi dell'Amministrazione Comunale
5. Le possibili alternative
6. Le soluzioni adottate e le azioni di Piano
7. La valutazione di incidenza
8. La valutazione
9. Conclusioni
10. Il monitoraggio

TAVOLE

- 3.1 Protezione della Natura
- 3.2 Pericolo Valanghe
- 3.3 Studio Geologico Comunale – Classi di Fattibilità
- 3.3.1 La nuova proposta di azionamento
- 3.3.a Ambito 1
- 3.3.b Ambiti 2, 3, 4
- 3.3.c Ambito 5
- 3.3.d Ambiti 6, 7
- 3.3.e Ambiti 8, 9, 10, 11
- 3.3.f Ambiti 12, 13
- 3.3.g Viabilità alternativa al centro storico

Parte IV – Sintesi non tecnica

1. Gli obiettivi dell'Amministrazione Comunale
2. Le possibili alternative
3. Le soluzioni adottate e le azioni di Piano
4. Gli effetti sull'ambiente

Dichiarazione di sintesi

Articolo 2 - Finalità delle norme

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

Articolo 3 - Ambito di applicazione delle norme

1. Il Piano di Governo del Territorio (P.G.T.) definisce e disciplina l'assetto dell'intero territorio comunale. Le prescrizioni del P.G.T. (norme tecniche di attuazione e tavole grafiche) si applicano su tutto il territorio comunale a qualsiasi intervento che comporti trasformazione urbanistica ed edilizia del soprassuolo e/o nel sottosuolo. Le presenti norme di carattere generale si applicano per interventi e previsioni ricadenti nell'ambito di competenza del Documento di Piano, del Piano dei Servizi e del Piano delle Regole, nonché dei singoli piani attuativi.
2. Le prescrizioni contenute nelle presenti norme e negli altri elaborati del Piano di Governo del Territorio dovranno intendersi automaticamente modificate a seguito dell'entrata in vigore di norme statali e regionali contrastanti e/o prevalenti, secondo le modalità e le forme stabilite dalle sopravvenute normative.
3. Nelle aree in cui è consentita l'attività edilizia, le prescrizioni inerenti all'area interessata dal progetto debbono essere osservate sia nella stesura dei piani attuativi o permessi di costruire convenzionati, sia nella redazione di singoli progetti edilizi.
4. Le opere d'ordinaria manutenzione sono sempre ammissibili, anche quando debbono eseguirsi su edifici costruiti in periodo precedente al presente P.G.T. ed in contrasto con le nuove prescrizioni.

Articolo 4 - Efficacia delle norme

1. In caso di difformità o contrasto tra gli elaborati prevalgono:
 - gli elaborati progettuali e prescrittivi rispetto agli elaborati di analisi sullo stato di fatto;
 - tavola alla scala di maggior dettaglio in caso di contrasto tra elaborati progettuali;
 - le Norme Tecniche di Attuazione rispetto agli elaborati grafici.Ove sussista contrasto tra il Regolamento Edilizio ed il P.G.T. prevalgono le prescrizioni e le disposizioni di quest'ultimo.

Articolo 5 - Misure di salvaguardia

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

Articolo 6 - Deroghe

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

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

1. L'utilizzazione e l'edificazione dei vari ambiti del territorio comunale previsti dal P.G.T. sono regolate attraverso l'applicazione degli indici e parametri definiti dal presente articolo.
2. **Lotto edificabile:** area di pertinenza della costruzione compresa l'eventuale fascia di rispetto delle strade e con l'esclusione delle sedi stradali, non campite negli elaborati grafici del P.G.T., delle aree per attrezzature e servizi pubblici e di interesse pubblico definite nel Piano dei Servizi o di altre aree asservite ad usi diversi dall'edificazione.
3. **Superficie territoriale (St):** area complessiva interessata da interventi e ambiti di attuazione o da Permessi di costruire convenzionati previsti dal P.G.T., comprendente la superficie fondiaria e le aree per

¹ Variante introdotta dalla modifica n. 11

le urbanizzazioni primarie e secondarie, anche se non graficamente indicate negli elaborati grafici del P.G.T. A tale superficie andrà applicato l'indice territoriale per ottenere il peso insediativo massimo ammissibile in termini di superficie lorda di pavimento.

4. **Superficie fondiaria (Sf):** per area o superficie fondiaria deve intendersi l'area risultante da rilievo topografico, compresa l'eventuale fascia di rispetto delle strade, e con esclusione delle sedi stradali e delle altre aree pubbliche ovvero asservite ad usi diversi dall'edificazione espressamente previste nel P.G.T. o derivanti da obblighi di convenzione urbanistica relativa all'approvazione di piani attuativi.
5. **Superficie coperta (SC):** per superficie coperta s'intende l'area risultante dalla proiezione sul piano orizzontale del massimo ingombro delle parti edificate fuori terra, delimitate dalle superfici esterne delle murature perimetrali e dei porticati aperti, sovrastante il piano naturale di campagna con esclusione di:
- parti aggettanti, quali balconi, sporti di gronda, con sbalzo massimo non superiore ai 1,75 ml.; nel caso gli sbalzi siano superiori a tale misura, sarà computata solo la parte eccedente;
 - pensiline aperte e non praticabili superiormente, di copertura degli ingressi e pensiline di servizio aperte per il ricovero di cicli e motocicli con sbalzo massimo non superiore ai 1,75 ml.; nel caso tali sbalzi siano superiori a tale misura, sarà computata solo la parte eccedente;
 - piscine e vasche all'aperto;
 - scale di sicurezza aperte;

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

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

6. **Indice o Rapporto di copertura (RC):** è il rapporto fra la superficie coperta o copribile, così come sopradefinita, da edifici e la superficie fondiaria del lotto edificabile corrispondente o la superficie territoriale di un comparto di piano attuativo. Determina la Superficie Coperta massima edificabile. Nel computo del rapporto di copertura realizzabile sul lotto dovrà essere conteggiata anche la superficie coperta di edifici esistenti che s'intende conservare.
7. **Superficie lorda di pavimento (s.l.p.):** per superficie lorda di pavimento s'intende la somma delle superfici dei singoli piani compresi entro il profilo esterno delle pareti, delle superfici degli eventuali piani interrati e/o seminterrati che abbiano un'altezza pari o superiore a mt. 2,40 e/o quando la parte fuori terra abbia altezza, all'intradosso del solaio di copertura, superiore a mt. 0,80, nonché dei soppalchi, così come definiti dal Regolamento Edilizio Comunale e dal Regolamento Locale d'Igiene, con superficie superiore al 20% della s.l.p. dell'unità immobiliare o comunque con superficie superiore a mq 30 per unità immobiliare. Sono computati nella s.l.p. le superfici dei soppalchi che presentino altezze medie utili soprastanti superiori a 2,10 mt. Sono altresì computate nella s.l.p. le superfici dei sottotetti che presentino le caratteristiche minime previste dal Regolamento di Igiene sia come locali principali sia come locali accessori e che abbiano un'altezza in colmo superiore a 2,40 m. Le superfici adibite al ricovero degli automezzi, con i relativi spazi di manovra ed accesso, ed i locali accessori, quali cantine e lavanderie, sono esclusi dal calcolo della s.l.p. quando la loro altezza interna sia inferiore a m. 2,40 e la parte eventualmente fuori terra non abbia altezza all'intradosso del solaio di copertura superiore a m. 0,80; la variazione in aumento anche di uno solo dei due parametri fa rientrare la superficie nel calcolo della s.l.p. Nel caso di autorimesse fuori terra, fatta salva l'altezza massima interna di mt. 2,40, l'esclusione dal calcolo della s.l.p. riguarda solamente le superfici minime previste come pertinenziali dall'art. 20 delle presenti norme.

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

- le superfici adibite a volumi tecnici dei fabbricati, nonché gli aggetti aperti, le terrazze, i balconi, le tettoie e gli ascensori. Si considerano volumi tecnici i volumi che contengono esclusivamente quanto serve per il funzionamento degli impianti tecnici dell'edificio (impianto termico e di condizionamento, impianto elettrico e idrico, ascensore e montacarichi, scale di sicurezza);
- le logge e i porticati entro il limite del 20% della s.l.p. ammissibile; nel caso la superficie complessive di logge e porticati sia superiori a tale percentuale, sarà computata solo la parte eccedente;
- i vani scala e i ballatoi con almeno 2 unità immobiliari residenziali per corpo scala;
- i locali accessori o di pertinenza del fabbricato, sia esterni che ad esso aderenti, quando la superficie lorda di pavimento non superi mq. 10,00 e la loro altezza interna massima media non superi m. 2,3. Per ogni area di pertinenza del fabbricato, qualora vi siano più di un proprietario,

sono esclusi dal calcolo della slp al massimo due locali accessori purchè la loro slp complessiva non superi 12,00 mq.

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

I locali accessori che non emergono più di 80 cm dal terreno sono da considerare completamente interrati. Sono comunque fatte salve le norme del codice civile.

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

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

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

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

Nel caso di marciapiede o strada pubblica esistente o di progetto non orizzontale, ovvero di terreno esistente in declivio, l'altezza si misura sul prospetto rivolto a valle e viene calcolata dal punto medio del piano di campagna naturale. Nell'altezza del fabbricato saranno computati anche eventuali terrapieni previsti in progetto, aderenti o circostanti la costruzione, quando si verifichi almeno una delle seguenti condizioni: a) il ciglio del muro di sostegno del terrapieno disti dal perimetro della costruzione meno di mt. 4,00; b) l'altezza del muro di sostegno del terrapieno e/o del fronte dell'eventuale corpo box sottostante o in adiacenza l'edificio superi i mt. 3,00.

Nel caso di sbancamenti, l'altezza massima dell'edificio viene calcolata dalla quota finita del piano stesso di sbancamento; qualora sotto il perimetro dell'edificio vengano realizzate autorimesse o locali accessori, quali cantine e lavanderie, (solo se interrati su tre lati) l'altezza massima dell'edificio viene calcolata dall'estradosso del solaio di copertura di tali locali se l'altezza del loro fronte è inferiore a mt. 3,00.

In caso di terreno in declivio e di sbancamento realizzato a gradoni è ammessa la misurazione dell'altezza per singola porzione di fabbricato a condizione che l'altezza di ogni singola porzione riferita al quota del gradone sulla quale insiste sia contenuta entro i limiti di altezza massima consentita.

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

Per gli edifici produttivi (industriali, artigianali, commerciali, agricoli) l'altezza della costruzione è calcolata dalla quota di marciapiede o strada esistente o di progetto all'imposta della via di corsa del carroponte o, in assenza, all'intradosso dell'orditura di sostegno della copertura, esclusi i volumi di natura tecnologica che non potranno avere un'altezza superiore ai ml 5,00. Nel caso di impossibilità di fare riferimento, per il calcolo dell'altezza degli edifici, al marciapiede o alla strada, si assumerà la quota del terreno esistente prima dell'intervento edilizio.

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

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

Potrà essere ammesso il superamento delle sagome di cui ai precedenti commi solo per i volumi tecnici di limitata entità purchè non superino i ml. 3,00 a partire dall'intradosso dell'ultimo solaio orizzontale.

Detti volumi debbono essere progettati in modo coerente con la tipologia dell'intera costruzione.

11. **Piano di riferimento:** quota del marciapiede o strada pubblica o di uso pubblico esistente o di progetto.

Nel caso di impossibilità di fare riferimento, per il calcolo dell'altezza degli edifici, al marciapiede o alla strada, si assumerà la quota del terreno esistente prima dell'intervento edilizio.

12. **Indice di utilizzazione territoriale (Ut):** è il rapporto (mq/mq) fra la superficie lorda di pavimento ammissibile e la superficie territoriale dell'area interessata da un ambito o comparto di intervento. In tale superficie sono computabili anche le aree di proprietà che vengano destinate a strade e servizi pubblici da cedersi al Comune, escluse le sedi stradali esistenti.
13. **Indice di utilizzazione fondiaria (Uf):** è il rapporto (mq/mq) fra la superficie lorda di pavimento massima costruibile e la superficie del lotto edificabile interessato dall'intervento edilizio. Detto indice si applica in via generale per il calcolo della superficie lorda di pavimento (S.l.p.) realizzabile in sede di rilascio dei titoli abitativi a costruire.
Nella determinazione della superficie lorda di pavimento realizzabile sul lotto, dovrà essere detratta quella costituita da edifici già esistenti, salvo quanto esplicitamente indicato nella normativa del singolo ambito.
Quando venga realizzata s.l.p. corrispondente ad una determinata superficie fondiaria, questa costituisce l'area di pertinenza dell'edificio realizzato e resta vincolata alla non edificazione (sino alla demolizione della superficie lorda di pavimento realizzata o all'eventuale aumento degli indici di piano), in modo che, indipendentemente da qualsiasi frazionamento o passaggio di proprietà, detta superficie non possa più essere considerata nel computo di nuova superficie lorda di pavimento da realizzare. Il Comune ha facoltà di richiedere la trascrizione del vincolo di cui sopra, a cura e spese del proprietario; tale trascrizione è obbligatoria per le zone agricole.
14. **Edifici esistenti:** sono gli edifici legittimamente assentiti o comunque legalmente edificati esistenti alla data di adozione del P.G.T..
15. **Utilizzazione o capacità insediativa predeterminata:** è il valore assoluto di s.l.p., così come definita al precedente comma 7, per ogni singolo lotto o comparto. Tale valore è indipendente dall'estensione della superficie territoriale o fondiaria cui si riferisce.
16. **Verde permeabile (Vp):** l'area da riservare a verde permeabile non può essere interessata in alcun modo da costruzioni nel sottosuolo, anche se il terreno naturale venga ricostituito al di sopra con riporti di terra e nuova vegetazione. La percentuale del lotto a verde permeabile s'intende al netto delle superfici pavimentate riservate a passaggi veicolari e ai parcheggi. La superficie a verde permeabile deve essere adeguatamente piantumata per conseguire gli effetti di mitigazione ambientale dell'insediamento. In caso di piano attuativo le percentuali indicate nelle norme debbono essere rispettate a livello di superficie territoriale.
Le pavimentazioni tipo *erbablock* (o *greenblock*) sono considerate permeabili nella misura convenzionale del 50% della pavimentazione stessa.
17. **Distanza dai confini di proprietà (Dc):** distanza minima della superficie coperta così come definita dal precedente comma 5, misurata in proiezione orizzontale, senza considerare balconi, pensiline gronde o scale aperte con sporgenza fino a 1,75 ml., dai confini del lotto edificabile, riferita alla perpendicolare ai confini stessi.
La distanza minima del fabbricato dai confini di proprietà (Dc), per gli interventi di nuova costruzione e nei casi di interventi di ristrutturazione con demolizione e ricostruzione totale deve essere di 5 ml. e pari, almeno, alla metà dell'altezza del fabbricato medesimo.
E' consentita la possibilità di costruire in aderenza; nel caso di costruzioni a confine o a distanza inferiore a quella prevista dalle presenti norme dovranno essere soddisfatte le seguenti condizioni:
- sia mantenuto il distacco tra gli edifici di cui al successivo comma 18 del presente articolo;
 - sia registrato e trascritto apposito accordo tra privati confinanti, da allegare alla richiesta del titolo abilitativo edilizio.
- Non sono considerati nella determinazione dei distacchi dai confini le cabine elettriche esistenti e tutti i locali totalmente interrati.
18. **Distacco fra fabbricati (Df):** distanza minima, alle differenti quote, misurata a squadra (non a raggio) in proiezione orizzontale, tra le costruzioni fuori terra, con esclusione delle terrazze e dei normali aggetti sino a ml. 1,75. Nell'ambito di piani attuativi possono essere previste distanze inferiori ai sensi dell'art. 9 del D.M. 1444/68. Ove non espressamente vietato, è sempre consentita l'edificazione in aderenza, nel qual caso il nuovo edificio o il sopralzo potrà superare di un piano l'edificio contiguo. Il distacco previsto dalle norme non si applica nel caso in cui entrambe le pareti fronteggianti siano cieche o siano munite unicamente di luci; in tal caso si dovrà, comunque, mantenere una distanza minima di ml. 5,00.
Le costruzioni accessorie quali piccoli ripostigli, serre o simili devono rispettare la distanza minima di

3,00 ml. dalle costruzioni non accessorie di altra proprietà e possono essere posizionate sul confine di proprietà previo nulla osta del confinante.

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

19. **Distanza dalle strade (Ds):** è la distanza minima della superficie edificata entro e fuori terra, calcolata senza considerare balconi, pensiline gronde o scale aperte con sporgenza fino a 1,75 ml., misurata in proiezione orizzontale, dal ciglio stradale, inteso come limite degli spazi pubblici o di uso pubblico esistenti e previsti e comprendente, quindi, oltre alla sede veicolare, marciapiedi, fossi (anche intubati da privati) o scarpate, spazi di parcheggio, ecc.

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

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

Le distanze minime lasciano salvi gli eventuali diversi arretramenti o allineamenti indicati graficamente nelle tavole di P.G.T. o quelli stabiliti in sede di piano attuativo o di progetto esecutivo delle nuove strade. Laddove le norme o le tavole non diano prescrizioni diverse è possibile autorizzare il mantenimento degli allineamenti esistenti.

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

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

Articolo 8 - Definizione delle tipologie di intervento

1. Per **ricostruzione** s'intende l'operazione congiunta della demolizione di un edificio e successiva edificazione di un fabbricato in luogo del primo, autorizzata con lo stesso titolo abilitante a costruire.
2. Per **ampliamento** s'intende il complesso dei lavori effettuati al fine di ampliare un fabbricato esistente che comporti una maggiorazione della s.l.p. dello stesso.
3. Per **sopralzo** s'intende un ampliamento della costruzione in senso verticale.
4. Per **riconversione** s'intende il complesso di lavori effettuati al fine di ristrutturare, sia in termini edilizi che urbanistici, edifici esistenti alla data d'adozione delle presenti norme, congiuntamente al cambio di destinazione d'uso conforme alle prescrizioni delle stesse.
5. Per **manutenzione ordinaria** si intende quanto riportato della parte II, art. 27, comma 1, lett. a) della L.R. 12/05 e s.m.e i.: *“gli interventi edilizi che riguardano le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelli necessari ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti, anche con l'impiego di materiali diversi, purché i predetti materiali risultino compatibili con le norme e i regolamenti comunali vigenti”*.
6. Per **manutenzione straordinaria** si intende quanto riportato della parte II, art. 27, comma 1 lett. b) della L.R. 12/05 e s.m.e i.: *“le opere e le modifiche riguardanti il consolidamento, il rinnovamento e la sostituzione di parti anche strutturali degli edifici, la realizzazione ed integrazione dei servizi igienico-sanitari e tecnologici, nonché le modificazioni dell'assetto distributivo di singole unità immobiliari. Sono di manutenzione straordinaria anche gli interventi che comportino la trasformazione di una singola unità immobiliare in due o più unità immobiliari, o l'aggregazione di due o più unità immobiliari in una unità immobiliare”*.
7. Per **restauro e risanamento conservativo** si intende quanto riportato della parte II, art. 27, comma 1, lett. c) della L.R. 12/05 e s.m.e i.: *“gli interventi edilizi rivolti a conservare e recuperare l'organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentano destinazioni d'uso con essi compatibili. Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino e il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio”*.
8. Per **ristrutturazione edilizia** si intende quanto riportato della parte II, art. 27, comma 1, lett. d) della L.R. 12/05 e s.m.e i.: *“gli interventi rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente. Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi*

dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti. Nell'ambito degli interventi di ristrutturazione edilizia sono ricompresi anche quelli consistenti nella demolizione e ricostruzione parziale o totale nel rispetto della volumetria preesistente fatte salve le sole innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica”.

9. Per **nuova costruzione** si intende quanto riportato della parte II, art. 27, comma 1, lett. e) della L.R. 12/05 e s.m.e i.: *“quelli di trasformazione edilizia e urbanistica del territorio non rientranti nelle categorie definite alle lettere precedenti e precisamente:*
- 1) *la costruzione di manufatti edilizi fuori terra o interrati, ovvero l'ampliamento di quelli esistenti all'esterno della sagoma esistente, fermo restando, per gli interventi pertinenziali, quanto previsto al numero 6;*
 - 2) *gli interventi di urbanizzazione primaria e secondaria realizzati da soggetti diversi dal comune;*
 - 3) *la realizzazione di infrastrutture e di impianti, anche per pubblici servizi, che comporti la trasformazione in via permanente di suolo ineditato;*
 - 4) *(numero dichiarato illegittimo dalla Corte Costituzionale con sentenza n. 129 del 2006)*
 - 5) *l'installazione di manufatti leggeri, anche prefabbricati, e di strutture di qualsiasi genere, quali roulotte, campers, case mobili, imbarcazioni, che siano utilizzati come abitazioni, ambienti di lavoro, oppure come depositi, magazzini e simili e che non siano diretti a soddisfare esigenze meramente temporanee;*
 - 6) *gli interventi pertinenziali che gli atti di pianificazione territoriale e i regolamenti edilizi, anche in relazione al pregio ambientale paesaggistico delle aree, qualifichino come interventi di nuova costruzione, ovvero che comportino la realizzazione di un volume superiore al 20 per cento del volume dell'edificio principale;*
 - 7) *la realizzazione di depositi di merci o di materiali, la realizzazione di impianti per attività produttive all'aperto ove comportino l'esecuzione di lavori cui consegua la trasformazione permanente del suolo ineditato”.*
10. Per **ristrutturazione urbanistica** si intende quanto riportato della parte II, art. 27, comma 1, lett. f) della L.R. 12/05 e s.m.e i.: *“quelli rivolti a sostituire l'esistente tessuto urbanistico-edilizio con altro diverso, mediante un insieme sistematico di interventi edilizi, anche con la modificazione del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale”.*
11. In tutti gli interventi edilizi consentiti dalle presenti norme potranno essere applicati i criteri di cui alla L.R. n. 26/1995 e s.m.e i.

Articolo 9 - Norme particolari per le ristrutturazioni

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

Articolo 10 - Opere di urbanizzazione

1. La superficie destinata ad opere di **urbanizzazione primaria** comprende tutte le superfici riservate all'esecuzione delle seguenti opere, in conformità al comma 3 dell'art. 44 della L.R. 12/05 e s.m.e i.:
- le strade e relative aree attrezzate quali spazi di sosta o di parcheggio;
 - le fognature;
 - la rete idrica;
 - la rete di distribuzione dell'energia elettrica e del gas;
 - i cavedi multiservizi e cavidotti per il passaggio di reti di telecomunicazioni;
 - la pubblica illuminazione;
2. La superficie destinata ad opere di **urbanizzazione secondaria** comprende tutte le superfici riservate

all'esecuzione delle seguenti opere in conformità al comma 4 dell'art. 44 della L.R. 12/05 e s.m.e i.:

- gli asili nido e scuole materne;
- le scuole dell'obbligo e strutture e complessi per l'istruzione superiore all'obbligo;
- i mercati di quartiere;
- i presidi per la sicurezza pubblica;
- le delegazioni comunali;
- le chiese ed altri edifici religiosi;
- gli spazi di verde attrezzato;
- gli impianti sportivi di quartiere;
- aree verdi di quartiere;
- i centri sociali;
- le attrezzature culturali;
- le attrezzature sanitarie: nelle attrezzature sanitarie si intendono comprese le opere, le costruzioni e gli impianti destinati allo smaltimento, al riciclaggio o alla distribuzione dei rifiuti urbani, speciali, pericolosi, solidi e liquidi, alla bonifica di aree inquinate;
- i cimiteri.

Articolo 11 - Oneri di urbanizzazione

1. Gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria sono determinati dal Comune, ai sensi del comma 1 dell'art. 44 della L.R. 12/05 e s.m.e i.

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

1. Il presente articolo contiene le norme finalizzate alla costituzione, al trattamento, al mantenimento, alla valorizzazione, alla salvaguardia e alla tutela della vegetazione su tutto il territorio del Comune.
2. Sono esclusi dall'applicazione del presente articolo:
 - le aree qualificate come "bosco" o "assimilati a bosco", così come definite dall'art. 3 della Legge Regionale n° 27 del 28 ottobre 2004;
 - gli interventi sulle piantagioni di alberi da taglio in coltivazioni specializzate;
 - gli orti botanici;
 - i vivai e simili;
 - la vegetazione arbustiva ed arborea invadente gli alvei dei corsi d'acqua.
3. Fatto salvo quanto indicato nei successivi commi, gli alberi d'alto fusto sono oggetto di tutela e protezione, e pertanto non possono essere oggetto di abbattimento, se hanno raggiunto il diametro di 50 cm misurato a 1,5 ml. da terra. Sono escluse dalla salvaguardia le alberature in zone agricole. Devono intendersi salvaguardati, in deroga al limite minimo di diametro, gli alberi piantati in sostituzione di altri.
4. Le aree private, anche se momentaneamente inutilizzate, devono essere mantenute in modo tale da garantire la pubblica igiene e incolumità. Devono pertanto essere costantemente eseguiti gli interventi necessari quali l'eliminazione di parti legnose secche e pericolanti, la rimozione di alberi danneggiati e/o pericolanti, la rimozione di rami sporgenti che ostruiscano la circolazione sia su aree pedonali che ciclabili.
5. Allo scopo di salvaguardare il patrimonio verde, è fatto obbligo di prevenire, in base alla normativa vigente in materia, la diffusione delle principali malattie e dei parassiti animali e vegetali che possono diffondersi nell'ambiente e creare danni al verde pubblico e/o privato, preferibilmente tramite metodologie di "lotta biologica e a basso impatto ambientale".
6. L'abbattimento di alberi, anche quando non più vegetanti, è soggetto ad autorizzazione a seguito di specifica richiesta agli uffici comunali competenti, nella quale devono essere indicate le caratteristiche delle piante da abbattere e le motivazioni dell'abbattimento. L'autorizzazione non è richiesta in situazioni di imminente pericolo per l'incolumità pubblica e privata causato dalla presenza di:
 - alberi morti o irreversibilmente malati o con danni da invecchiamento;
 - alberi gravemente danneggiati a causa di eventi atmosferici;
 - alberi danneggiati da situazioni di cedimento del terreno o altro;
7. Le potature delle piante arboree devono essere eseguite, salvo rare eccezioni, durante l'autunno/inverno (periodo di riposo vegetativo). Nella potatura (ad esclusione dei casi di capitozza o sgamollo) si eviterà il taglio di branche o rami aventi diametro maggiore di 7 cm. È vietato rendere impermeabili, con

pavimentazioni o altre opere edilizie, le aree di pertinenza delle alberature nonché inquinare con scarichi o discariche improprie.

8. Per tutti gli interventi edilizi relativi a nuove costruzioni o ristrutturazioni, dovrà essere incluso nel progetto, in sede di richiesta di permesso di costruire o di DIA, anche il rilievo e la sistemazione delle aree verdi interessate dall'intervento. Nel caso di interventi eseguiti in difformità dagli elaborati progettuali, si dovrà procedere al ripristino delle condizioni originarie a spese dell'esecutore dei lavori entro il termine e con le modalità stabilite dal Comune. Nel caso di effettiva impossibilità al ripristino delle condizioni originarie, l'esecutore dei lavori dovrà mettere in atto opere di mitigazione ambientale entro il termine e con le modalità stabilite dal Comune.
9. Per evitare situazioni di pericolo connesse a sradicamento o inclinazioni pericolose di piante, gli scavi a distanza inferiore di 2 metri dai filari esistenti vanno preventivamente comunicati al Comune che potrà disporre l'eventuale potatura di riequilibrio delle chiome o altri interventi finalizzati alla stabilità degli alberi interessati dall'intervento.
10. Nelle aree a destinazione agricola, così come disciplinate dalle presenti norme, sono oggetto di protezione e tutela: i filari e le siepi di alberi. L'estirpazione di siepi o filari (estirpazione delle ceppaie) deve essere autorizzata dagli uffici comunali competenti. Nel caso di estirpazioni motivate da opere, il filare deve essere ricostituito. Sono consentite, senza alcuna autorizzazione, le manutenzioni con ceduzione e/o capitozzatura e le operazioni di governo disetaneo secondo la normale conduzione agraria.
11. Al fine di permettere il regolare deflusso delle acque, tutti i fossi e gli scoli devono essere sottoposti, da parte dei proprietari frontisti, siano essi enti pubblici e/o soggetti privati, alle operazioni di manutenzione ordinaria e straordinaria. I fossi e gli scoli attigui alle strade comunali e vicinali devono essere mantenuti sfalciati dai frontisti con asportazione del materiale di risulta. La vegetazione ripariale deve essere salvaguardata nella conformazione.
12. All'interno del perimetro dei parchi nazionali e regionali istituiti, le autorizzazioni per qualsiasi modifica al patrimonio arboreo e vegetale sono soggette al parere dei relativi enti gestori.
13. Sono fatte salve le prescrizioni e le norme di tutela per le aree vincolate ex lege (ex art. 142 d.lgs. 42/2004 e vincolo idrogeologico).

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

1. Ai sensi della vigente legislazione urbanistica, il P.G.T. viene attuato nel rispetto delle prescrizioni contenute nel Documento di Piano, nel Piano delle Regole e nel Piano dei Servizi, delle indicazioni e dei vincoli indicati nelle tavole grafiche o nelle presenti norme, con le modalità di seguito riportate.
2. Il P.G.T. si attua attraverso piani urbanistici attuativi di iniziativa pubblica o privata e attraverso interventi edilizi diretti, subordinati a convenzione o atto d'obbligo unilaterale qualora siano necessari adeguamenti degli spazi pubblici.
3. Oltre ad eventuali ulteriori prescrizioni contenute nelle norme specifiche del Documento di Piano e del Piano delle Regole, in via generale, sono subordinati a piano attuativo o a permesso di costruire convenzionato gli interventi di:
 - ristrutturazione urbanistica come definiti dall'art. 27, comma 1, lett. f) della L.R. 12/05 e s.m.e i.;
 - tutti gli interventi previsti dal Piano delle Regole per i quali sia necessario disporre l'adeguamento degli spazi pubblici complementari all'intervento privato. La convenzione o l'atto d'obbligo disciplina l'intervento nella sua unitarietà e prevede la realizzazione e la cessione o l'asservimento all'uso pubblico degli spazi pubblici previsti o quelli necessari per il migliore inserimento degli edifici nel contesto urbano circostante;
 - nuova edificazione o ristrutturazione con cambio di destinazione, per destinazioni terziarie, turistico-ricettive o residenziali di s.l.p. superiore a mq. 1.000 e per tutte le attività commerciali di media e grande strutture di vendita di nuovo insediamento così come definite dalla legislazione in materia di commercio;
 - Interventi di ricostruzione, ampliamento e nuova costruzione che interessino gli ambiti produttivi consolidati con s.l.p. di progetto maggiore a 2.000 mq.; la suddivisione in lotti di complessi industriali può aver luogo mediante provvedimento convenzionato per assicurare adeguate condizioni di viabilità, sosta e di mitigazione ambientale.
4. I piani attuativi e loro varianti, conformi alle previsioni del P.G.T., sono adottati dalla giunta comunale

ed approvati dal consiglio comunale, come previsto dal comma 4-bis dell'art. 14 della l.r. 12/2005 e s.m.ei.

5. Per tutti i rimanenti interventi è richiesto l'intervento edilizio diretto tramite permesso di costruire o denuncia di inizio attività, secondo le disposizioni di legge.
6. L'insediamento di medie strutture di vendita di tipo superiore (superiori ai 600 mq di slp) è ammissibile esclusivamente attraverso Piano Attuativo.

Articolo 14 - Permesso di costruire convenzionato

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

Articolo 15 - Contributo alle urbanizzazioni

1. Ai sensi dell'articolo 12 del D.P.R. 380/01, qualora l'Amministrazione Comunale ne ravvisi la necessità, in relazione ad una situazione di grave insufficienza urbanizzativa accertata dai propri organi tecnici, in sede di rilascio del permesso di costruire, deve essere prevista la cessione gratuita d'aree o l'asservimento d'uso pubblico per urbanizzazioni e la realizzazione delle opere a scemputo degli oneri di urbanizzazione vigenti. In tale caso il concessionario dovrà presentare preventivamente un progetto unitario d'adeguamento degli impianti urbanizzativi, sulla scorta del quale s'impegni, entro il triennio, ad eseguire tutte le opere necessarie.
2. Definizione di grave insufficienza urbanizzativa: costituisce grave insufficienza urbanizzativa (all'interno del centro abitato) la mancanza o l'insufficienza della rete stradale, dei parcheggi pubblici ovvero l'insufficienza delle seguenti infrastrutture a rete:
 - acquedotto;
 - fognatura;
 - rete energia elettrica;
 - rete telefonica;
 - rete del gas.

Articolo 16 - Destinazioni d'uso

1. Costituisce destinazione d'uso di un'area o di un edificio la funzione o il complesso di funzioni ammesse dalle presenti norme per l'area o per l'edificio.
2. Per ciascuna destinazione d'uso principale valgono le seguenti articolazioni con la precisazione che il presente elenco non ha valore esaustivo; l'ammissibilità di eventuali diverse specifiche attività dovrà essere valutata con il criterio dell'analogia e della compatibilità con le prestazioni del sistema. Al fine del riconoscimento delle destinazioni d'uso esistenti, si fa riferimento alle classificazioni catastali in atto prima dell'adozione del P.G.T., per gli edifici che non siano stati assoggettati a titolo abilitativo; per gli edifici costruiti con titolo abilitativo vale la destinazione d'uso indicata nello stesso.
3. Ai sensi dell'art. 51 della L.R. 12/2005 e s.m.e.i., è principale la destinazione d'uso qualificante; è complementare od accessoria o compatibile la destinazione d'uso che integra o rende possibile la destinazione d'uso principale.
4. **Residenza:** consiste nell'uso del complesso edilizio per alloggi e servizi funzionali alla residenza. È costituita, sostanzialmente, da: residenze urbane permanenti, residenze urbane temporanee, collegi, convitti, case per studenti, pensionati.
Sono previste anche le seguenti categorie:
 - residenza extra agricola: sono le costruzioni edilizie destinate, sia in modo permanente che temporaneo, ad usi abitativi. Sono altresì assimilate alla residenza le relative pertinenze (autorimesse, edicole accessorie, piccoli depositi d'uso domestico e familiare, giardini ed orti attrezzati, ecc.). Le strutture residenziali di nuova costruzione possono essere ubicate in ambiti territoriali specificamente destinati a tale uso ovvero in altri ambiti come residenze di servizio, fatte salve le edificazioni residenziali esistenti con i relativi potenziali ampliamenti ed espansioni previsti dalle presenti norme;

- residenza agricola: sono gli alloggi destinati a coloro che prestano in via prevalente la propria attività nell'ambito di un'azienda agricola;
- residenza di servizio: sono gli alloggi di coloro che prestano la propria attività nell'ambito d'aziende produttive, o commerciali. Gli alloggi devono essere pertinenziali agli immobili destinati prevalentemente all'attività produttiva o commerciale e tale pertinenzialità deve essere obbligatoriamente registrata e trascritta. Tali residenze devono essere integrate con il fabbricato principale anche dal punto di vista tipologico e per un massimo di 200 mq. di s.l.p.; non dovrà, comunque, essere superato il rapporto di 1 a 3 tra la superficie residenziale e quella principale per ogni singola unità. Le residenze pertinenziali non possono essere cedute separatamente dall'unità principale;
- casa di villeggiatura (residenza temporanea): sono gli alloggi destinati alla permanenza temporanea di persone a scopo turistico.

5. Attività agricole:

- esercizio della conduzione del fondo agricolo, silvicoltura, attività di serra e florovivaistica, allevamenti, attività agrituristiche, fattorie didattiche;
- abitazioni per i conduttori dei fondi, per gli imprenditori agricoli e per i dipendenti;
- attrezzature e infrastrutture produttive quali depositi per attrezzi e macchine agricole, magazzini per prodotti agricoli e zootecnici, silos, serre, tunnel, serbatoi idrici, locali per la lavorazione, conservazione e vendita dei prodotti agricoli, strutture agrituristiche, strutture destinate all'allevamento;
- allevamenti zootecnici familiari: sono le attività destinate alla stabulazione d'animali aventi il seguente numero di capi:
 - suini: fino a 2;
 - ovini e caprini: fino a 4;
 - bovini ed equini: fino a 2;
 - avicunicoli: fino ad un massimo di 20 (capi adulti).

Ad ogni modo, per i capi suini, bovini ed equini il peso complessivo non dovrà essere superiore ai 10,00 qli.

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

6. Attività produttive

- fabbriche e officine, inclusi laboratori di sperimentazione, uffici tecnici, amministrativi e centri di servizio;
- magazzini, depositi coperti e scoperti, anche se non direttamente connessi all'industria (compresi uffici strettamente connessi alle attrezzature per l'autotrasporto);
- costruzioni per attività industrializzate adibite alla trasformazione e conservazione dei prodotti agricoli e zootecnici;
- costruzioni per allevamenti zootecnici di tipo intensivo, che non hanno i requisiti dell'attività agricola;

- attività di autotrasporto, comprese officine di manutenzione, depositi, piazzali per la custodia degli automezzi;
- asili nido aziendali, sino ad un massimo del 15% della s.l.p. ammissibile e comunque non oltre 500 mq, da vincolare come pertinenza alla costruzione principale con atto trascritto;
- attività estrattive: consiste nell'estrazione dal sottosuolo di materie prime e loro prima lavorazione e commercializzazione. Lo svolgimento dell'attività estrattiva è correlato alle relative determinazioni regionali e provinciali in materia e mantengono efficacia in relazione alle predette determinazioni.

7. Attività terziarie

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

Queste, indicativamente, le categorie ed attività ammesse:

- produzione beni di consumo: pane e pasta, pasticcerie, gelati, cornici, timbri e targhe, sartoria;
- riparazione beni di consumo: biciclette, calzature e articoli in cuoio, elettrodomestici, macchine da ufficio e computer, orologi e gioielli, strumenti musicali, oggetti in legno-ebanisteria, ombrelli, strumenti ottici e fotografici, strumenti di precisione, rilegatoria;
- servizi personali e similari: centri di raccolta indumenti e affini per la pulitura, stireria (con escluse attività di lavaggio di tipo industriale o, comunque, non compatibili per tipologia e qualità di scarichi con il contesto nel quale andrebbero collocati), centri per l'igiene e l'estetica della persona, parrucchieri ed istituti di bellezza, laboratori fotografici.
- attività ricettive e pubblici esercizi: alberghi, motel, residence, residenza turistica, ostelli, campeggi, ristoranti, trattorie, bar; per la classificazione delle attività ricettive si rimanda agli artt. 22, 23 e 24 della l.r. 16 luglio 2007 n. 15 "Testo unico delle leggi regionali in materia di turismo".
- distributori di carburante: le attrezzature inerenti alla vendita al minuto del carburante con le relative strutture pertinenziali (di carattere non prevalente) quali bar, officine, autolavaggi, destinate alla manutenzione ordinaria degli autoveicoli, ai controlli essenziali e di servizio agli utenti;
- attività direzionali: complessi per uffici, uffici privati, studi professionali, agenzie bancarie, banche, centri di ricerca, terziario diffuso.

8. Infrastrutture e attrezzature della mobilità: strade, parcheggi, ferrovie e stazioni ferroviarie;

9. Strutture di servizio e per il tempo libero:

- attrezzature religiose (chiese, oratori, centri parrocchiali, abitazione dei ministri del culto, cimiteri);
- attrezzature per l'istruzione (scuole materne, scuole dell'obbligo);
- attrezzature socio-culturali (centri civici, auditorium, biblioteche, asili nido, case di riposo, residenze protette, distretti sanitari) e attrezzature sanitarie (centri socio-sanitari, ospedali, cliniche, case di cura, centri medici poli-specialistici, ambulatori, poliambulatori, farmacie);
- attrezzature generali (municipio, poste);
- attrezzature sportive (centri sportivi, palestre);
- parcheggi privati e pertinenziali;
- impianti tecnologici;
- locali per il pubblico spettacolo (discoteche, sale da ballo, sale per proiezioni cinematografiche, sale concerti, auditorium).

Articolo 17 – Mutamenti di destinazioni d'uso

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

Articolo 18 – Mutamenti di destinazioni d'uso con opere

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

Articolo 19 - Attuazione delle previsioni relative alla viabilità

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

Articolo 20 - Spazi pertinenziali a parcheggio

1. I parcheggi pertinenziali devono essere integralmente reperiti, qualora non diversamente specificato nelle specifiche norme di ambito o comparto, in caso di nuova costruzione, o ricostruzione assimilata a nuova costruzione, e qualora si sostituisca una destinazione con un'altra per la quale si richieda una maggiore quantità di parcheggi. Nelle operazioni di ristrutturazione senza cambio di destinazione le opere saranno volte al recupero delle pertinenze subordinatamente alle ragionevoli possibilità offerte dalla situazione dell'edificio e del lotto. Nelle operazioni di ampliamento vanno reperite maggiori pertinenze corrispondenti alla parte ampliata.
2. Tali parcheggi pertinenziali possono essere ricavati, nel sottosuolo o sopra suolo, mediante opere d'edificazione o di sistemazione delle superfici occupate. Nel caso di realizzazione preordinata ad usi comportanti affluenza di pubblico, come attività commerciali e di servizio d'interesse generale, tali parcheggi dovranno essere aperti al pubblico negli orari d'affluenza. La dotazione minima di parcheggi necessari per le varie destinazioni è prescritta dalle presenti norme. I parcheggi si devono misurare nella sola superficie netta di parcheggio, con aggiunta delle corsie di stretto servizio al parcheggio, escludendo dal computo gli accessi, le strade interne, le rampe. Per superficie di parcheggio s'intende uno spazio idoneo ad ospitare autoveicoli avente dimensione di 5,00 ml. x 2,50 ml. Sono ammessi, ai sensi delle vigenti norme in materia, autorimesse collettive a gestione privata.
3. I parcheggi e le autorimesse di norma verranno realizzati nell'area di pertinenza del fabbricato. Nei casi in cui fosse necessario, per ragioni di indisponibilità, di non idoneità del terreno o per limitazioni di accesso, le aree per parcheggio possono essere ricavate in spazi non contigui all'intervento, purché accessibili dalla pubblica via e purché il richiedente ne dimostri la disponibilità.
4. Le quantità pertinenziali sono così determinate:
- | | |
|---|--|
| - residenza: | 30% della s.l.p. |
| - artigianato di servizio, botteghe artigiane, attività turistico-ricettive sino a 250 mq. di s.l.p., residenze turistico-alberghiere, uffici sino a mq. 250 di s.l.p.: | 30% della s.l.p. |
| - esercizi di vicinato: | 30% della s.l.p. |
| - commercio all'ingrosso: | 30% della s.l.p. |
| - attività produttive: | 15% della s.l.p. |
| - servizi privati di uso pubblico: | 30% della s.l.p. |
| - attività direzionali e turistico-ricettive, servizi con s.l.p. superiore a 400 mq: | 100% della s.l.p. |
| - media struttura di vendita: | 100% della s.l.p. di cui almeno la metà aperta al pubblico |
| - grande struttura di vendita: | 100% della s.l.p. interamente aperti al pubblico |
5. Il Comune ha facoltà di ammettere la monetizzazione dei parcheggi pertinenziali esclusivamente per gli interventi posti all'interno dei Nuclei di Antica Formazione, qualora sia verificata l'impossibilità del reperimento in sito degli stessi ovvero qualora non sia ritenuta congrua e funzionale l'individuazione.

Articolo 21 – Volumi accessori o pertinenze

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

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

1. Il P.G.T. prescrive fasce di rispetto o di arretramento all'edificazione che producono limitazioni all'utilizzo delle aree edificabili in relazione a:
 - infrastrutture della viabilità;
 - cimitero;
 - pozzi e/o sorgenti per acqua ad uso idropotabile;
 - reticolo idrico;
 - elettrodotti;
 - impianti radio-ricetrasmittenti e ripetitori per telecomunicazioni;
 - depuratori;Le aree inedificate, ricomprese in tali fasce, dovranno essere sistemate preferibilmente a verde piantumato quale intervento di mitigazione ambientale. Qualora tali fasce di rispetto interessassero zone edificabili, la relativa superficie è computata ai fini del calcolo dell'edificabilità ammessa. È ammesso l'uso dell'attività agricola, così come disciplinata dalle presenti norme.
2. Gli edifici eventualmente esistenti all'interno di tali zone in contrasto con le prescrizioni di seguito riportate possono essere oggetto solo di interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, senza incremento di s.l.p., salvo che per gli adeguamenti igienici e tecnologici. In caso di comprovata necessità e di interesse pubblico, previa autorizzazione, se richiesta, degli enti competenti, può essere concessa la costruzione di:
 - piste ciclabili;
 - parcheggi pubblici con relative corsie di accesso;
 - le cabine di trasformazione della rete elettrica e del gas;
 - nuove strade quando previste dal P.G.T.;
 - ampliamenti ed adeguamenti stradali.
3. **Infrastrutture viarie:** devono essere rispettate le distanze previste dal Codice della Strada. In tali fasce non è consentita alcuna nuova edificazione né fuori né sotto terra. All'interno del perimetro del Centro Abitato le distanze dal confine stradale da rispettare per interventi di nuova costruzione, ristrutturazione ed ampliamento sono quelle previste dal P.G.T. È fatto salvo quanto previsto dal Codice della Strada.
4. **Cimitero:** all'interno degli ambiti perimetrati sulle tavole grafiche del P.G.T. non è consentita alcuna nuova edificazione né fuori né sotto terra, fatti salvi:
 - gli ampliamenti delle strutture cimiteriali;
 - i chioschi a carattere provvisorio per le attività di servizio al cimitero, anche commerciali, previo apposita autorizzazione;
 - i volumi tecnici senza presenza di persone;
 - opere di urbanizzazione necessarie all'accesso e alla sosta pedonale e veicolare.Per gli edifici esistenti collocati all'interno della fascia cimiteriale sono ammessi, ai sensi dell'art. 338 del Testo Unico delle leggi sanitarie così come modificato dall'art. 28 della Legge 166/02, interventi di

adeguamento e recupero, nonché di ampliamento nella percentuale massima del 10% della s.l.p. esistente.

5. Pozzi e sorgenti per acqua ad uso idropotabile

Si rimanda al successivo art. 23.

6. Reticolo idrico

Si rimanda alla normativa dello studio del Reticolo Idrico Minore.

7. Elettrodotti

Devono essere rispettate le distanze previste dalla L. 36/2001, dal Dpcm 8/07/2003 e dal Decreto 29/05/2008; nelle aree previste edificabili dal P.G.T. ricadenti all'interno della fascia riportata graficamente nelle tavole del P.G.T. (corrispondente alla Distanza di Prima Approssimazione - DPA), l'edificazione è consentita esclusivamente a condizione che gli edifici risultino al di fuori della fascia di rispetto determinata dall'Ente gestore della linea sulla base dei criteri e metodologie previsti dalla normativa su citata.

8. Impianti radio-ricetrasmittenti e ripetitori per telecomunicazioni: per tali interventi si dovranno rispettare i criteri dettati dal PTPR e a quanto indicato dalla Dgr 11/12/2001 n. VII/7351. L'eventuale installazione di tali impianti è soggetta a controllo paesistico per l'adeguato inserimento nel territorio, previo parere della competente Commissione del Paesaggio, e ad una valutazione ambientale che dimostri il rispetto dei limiti ammessi (acustici ed elettromagnetici).

9. Depuratori

Le distanze, pari a 100 ml. dal confine dell'impianto, sono disciplinate dalla deliberazione del 4/02/1977 del Comitato Ministeriale per la tutela delle acque e dell'inquinamento, così come riportate graficamente nelle tavole grafiche del P.G.T.

In tale area non è ammessa alcuna edificazione salvo le opere preordinate alla manutenzione, ristrutturazione o ampliamento dell'impianto stesso.

10. Allevamenti

Le distanze dagli allevamenti sono disciplinate dal Regolamento Locale di Igiene.

Articolo 23 - Classi di fattibilità e norme geologiche di attuazione

Le presenti norme integrano ed aggiornano le norme di carattere geologico vigenti per il Comune di Vezza d'Oglio. Gli aggiornamenti normativi si riferiscono agli aspetti sismici e alle limitazioni d'uso del suolo relative alle aree di conoide e di esondazione per le quali si sono inserite la sottoclasse 3*Cp e 3*Eb.

Per le aree di conoide, relativamente ed esclusivamente per gli ambiti della Val Grande e della Valle San Clemente, è stata proposta la ripermetrazione delle aree a rischio riportate nella carta di fattibilità geologica alle quale si rimanda, individuando le seguenti classi e normative di riferimento:

CLASSI DI FATTIBILITA'	VOCI LEGENDA PAI
CLASSE 2/3 modeste o consistenti limitazioni	Cn – Conoide protetta
CLASSE 3*Cp consistenti limitazioni, art. 9 comma 8 delle N.d.A. PAI (consentita la ristrutturazione, esclusa la nuova edificazione)	Cp - Conoide parzialmente protetta
CLASSE 4 gravi limitazioni (esclusa la nuova edificazione)	Ca – Conoide attiva non protetta

Per le aree esondabili si è fatto riferimento e si è ripresa integralmente, senza modifica alcuna, la perimetrazione effettuata dall'Unione dei Comuni Alta Valle Canonica. Per tali aree valgono le seguenti normative e classi:

CLASSI DI FATTIBILITA'	VOCI LEGENDA PAI
CLASSE 2/3 modeste o consistenti limitazioni	Em – Pericolosità media o moderata di esondazione

CLASSE 3*Eb consistenti limitazioni, art. 9 comma 6 delle N.d.A. PAI (consentita la ristrutturazione, esclusa la nuova edificazione)	Eb – Pericolosità elevata di esondazione
CLASSE 4 gravi limitazioni (esclusa la nuova edificazione)	Ee – Pericolosità molto elevata

Si sottolinea che la cartografia di fattibilità e le relative altre carte allegate allo studio sono di esclusivo utilizzo urbanistico e pianificatorio e non possono ritenersi in alcun modo sostitutive delle indagini e degli studi previsti dalla normativa vigente (D.M. 11.03.1988 e D.M. 14 Settembre 2005 per la progettazione, l'esecuzione ed il collaudo di opere ed interventi sul territorio) relativamente alle nuove edificazioni.

Le classi di fattibilità rispettano le indicazioni della Regione Lombardia e sono distinte con diverso colore e sigla, da classe 2 a classe 4, prevedendo delle sottoclassi che identificano la tipologia di fenomeno o di vincolo presente.

La tipologia di fenomeno in relazione alle problematiche geologiche ad essa connesse è distinta nelle seguenti categorie, riprese dal precedente studio geologico:

<i>e</i>	<i>Fenomeni di esondazione dei corsi d'acqua con prevalente o esclusiva portata liquida</i>
<i>c</i>	<i>Fenomeni di esondazione su conoide con portata solida prevalente</i>
<i>r</i>	<i>Fascia di rispetto del reticolo idrico minore</i>
<i>a</i>	<i>Aree limitrofe ad aree in dissesto</i>

Ogni zona della carta di fattibilità è pertanto suddivisa secondo il fenomeno prevalente per l'area sottesa al poligono al quale riferire le norme della classe o della sottoclasse secondo gli articoli di seguito descritti.

NORMATIVA VIGENTE

Di seguito si descrivono le principali caratteristiche e le conseguenti indicazioni normative di ciascuna area con riferimento alle definizioni delle seguenti tabelle:

TIPO DI OPERE EDIFICATORIE

- 1 edilizia singola uni-bifamiliare di limitata estensione
- 2 edilizia plurifamiliare o edilizia pubblica
- 3 edilizia produttiva di significativa estensione areale (> 500 mq)
- 4 opere infrastrutturali e/o posa di reti tecnologiche

INDAGINI NECESSARIE

- RG rilevamento geologico di dettaglio a mezzo di assaggi con escavatore
 IGT indagini geotecniche con prove in sito e/o laboratorio
 SV valutazione di stabilità dei versanti e dei fronti di scavo
 VRE valutazione del rischio di esondazione e/o trasporto in massa su conoide

INTERVENTI DA PREVEDERE

- DR opere per il drenaggio delle acque sotterranee
 RE opere di regimazione idraulica e smaltimento delle acque superficiali e meteoriche
 DS opere per la difesa del suolo stabilizzazione dei versanti

Classe 2 - Aree stabili di versante con inclinazione minore di 25°

Principali caratteristiche: Aree stabili non appartenenti al contesto di conoide, per le quali si ravvisano modeste limitazioni geologiche e geomorfologiche al cambio di destinazione d'uso del suolo. La localizzazione su versante non esclude il possibile sviluppo di dissesti per intervento antropico non adeguatamente progettato.

Parere sulle modifiche di destinazione d'uso: Favorevole con modeste limitazioni geomorfologiche e geotecniche.

Opere edificatorie ammissibili: Sono ammissibili opere edificatorie di modesta e media estensione come quelle di tipo 1 e tipo 2 e opere infrastrutturali (tipo 4).

Indagini necessarie: Si rendono necessarie indagini geotecniche (IGT) da effettuare preventivamente alla

progettazione esecutiva, con valutazione della stabilità del versante e dei fronti di scavo (SV).

Interventi da prevedere: Sono sempre da prevedere opere di drenaggio delle acque sotterranee, regimazione delle acque meteoriche e opere per la difesa del suolo. (DR - RE - DS).

Classe 3 - Aree stabili di versante con inclinazione superiore a 25°

Principali caratteristiche: Aree stabili in contesto di versante acclive per le quali si ravvisano consistenti limitazioni geologiche e geomorfologiche al cambio di destinazione d'uso del suolo. La localizzazione su versante acclive non esclude il possibile sviluppo di dissesti, anche importanti, per intervento antropico non adeguatamente progettato od in caso di calamità.

Parere sulle modifiche di destinazione d'uso: Condizionato per le consistenti limitazioni geomorfologiche e geotecniche.

Opere edificatorie ammissibili: Sono ammissibili opere edificatorie di modesta estensione come quelle di tipo 1 e opere infrastrutturali (tipo 4).

Indagini necessarie: Si rendono necessarie indagini geotecniche (IGT) da effettuare preventivamente alla progettazione esecutiva, con valutazione della stabilità del versante e dei fronti di scavo (SV).

Interventi da prevedere: Sono sempre da prevedere opere di drenaggio delle acque sotterranee, regimazione delle acque meteoriche e opere per la difesa del suolo. (DR - RE - DS).

Classe 4 - Aree a rischio geologico per frane, dissesti gravitativi, valanghe

Principali caratteristiche: Aree in dissesto ed aree ad intrinseco rischio geologico generale per condizioni di acclività ed esposizione.

Parere sulle modifiche di destinazione d'uso: Non favorevole per le gravi limitazioni geologiche.

Opere edificatorie ammissibili: Sono ammissibili solo interventi infrastrutturali e/o posa di reti tecnologiche che prevedano opere di mitigazione, consolidamento dei versanti e prevenzione del dissesto idrogeologico.

Indagini necessarie: Si rendono necessarie indagini geotecniche (IGT) da effettuare preventivamente alla progettazione esecutiva, con valutazione della stabilità del versante e dei fronti di scavo (SV).

Interventi da prevedere: Per qualsiasi intervento sono raccomandabili interventi di consolidamento e prevenzione del dissesto idrogeologico.

Classe 3 a - Aree di attenzione o limitrofe ad aree di dissesto

Principali caratteristiche: Aree che possono essere interessate da fenomeni di dissesto che si generano in aree limitrofe, per le quali si ravvisa la necessità di attente verifiche locali.

Parere sulle modifiche di destinazione d'uso: Condizionato per le consistenti limitazioni geologiche.

Opere edificatorie ammissibili: Sono ammissibili opere edificatorie di modesta estensione come quelle di tipo 1 e opere infrastrutturali (tipo 4).

Indagini necessarie: Si rendono necessarie indagini geotecniche (IGT) da effettuare preventivamente alla progettazione esecutiva, con valutazione, in relazione alla posizione dell'area, della stabilità del versante e dei fronti di scavo (SV) o del rischio di esondazione fluviale e torrentizia (VRE).

Interventi da prevedere: Sono sempre da prevedere opere di drenaggio delle acque sotterranee e regimazione delle acque meteoriche, nonché opere per la difesa del suolo (DR - RE - DS).

Classe 2 c - Aree stabili di conoide con pericolosità geologica molto bassa

Principali caratteristiche: Aree stabili appartenenti al contesto di conoide completamente protetta o non recentemente riattivatasi (Cn), per le quali si ravvisa una pericolosità geologica di grado molto basso (H1) con modeste limitazioni al cambio di destinazione d'uso del suolo. La localizzazione pedemontana non esclude la presenza di terreni sciolti o di strati saturi nel primo sottosuolo in grado di interagire con i fabbricati interrati.

Parere sulle modifiche di destinazione d'uso: Favorevole con modeste limitazioni geomorfologiche e geotecniche.

Opere edificatorie ammissibili: Sono ammissibili opere edificatorie di modesta e media estensione come quelle di tipo 1 e tipo 2 e opere infrastrutturali (tipo 4).

Indagini necessarie: Si rendono necessarie indagini geotecniche (IGT) da effettuare preventivamente alla progettazione esecutiva.

Interventi da prevedere: Sono sempre da prevedere opere di drenaggio delle acque sotterranee, regimazione

delle acque meteoriche. (DR - RE).

Classe 3 c - Aree stabili di conoide con pericolosità geologica bassa

Principali caratteristiche: Aree stabili appartenenti al contesto di conoide completamente protetta o non recentemente riattivata (Cn), per le quali si ravvisa una pericolosità geologica latente di grado basso (H2) e quindi con consistenti limitazioni al cambio di destinazione d'uso del suolo. La localizzazione pedemontana non esclude la presenza di terreni sciolti o di strati saturi nel primo sottosuolo in grado di interagire con i fabbricati interrati.

Parere sulle modifiche di destinazione d'uso: Condizionato per le consistenti limitazioni geomorfologiche e geotecniche.

Opere edificatorie ammissibili: Sono ammissibili opere edificatorie di modesta estensione come quelle di tipo 1 e opere infrastrutturali (tipo 4).

Indagini necessarie: Si rendono necessarie indagini geotecniche (IGT) da effettuare preventivamente alla progettazione esecutiva, con valutazione del locale rischio di esondazione (VRE).

Interventi da prevedere: Sono sempre da prevedere opere di drenaggio delle acque sotterranee, regimazione delle acque meteoriche e opere per la difesa del suolo. (DR - RE - DS).

Classe 4 c - Aree di conoide con pericolosità geologica media e alta

Principali caratteristiche: Aree appartenenti al contesto di conoide completamente protetta o non recentemente riattivata (Cn) o conoide attiva (Ca), per le quali si ravvisa una pericolosità geologica intrinseca di grado medio o alto (H3 - H4) e quindi con gravi limitazioni al cambio di destinazione d'uso del suolo.

Parere sulle modifiche di destinazione d'uso: Non favorevole per le gravi limitazioni geologiche.

Opere edificatorie ammissibili: Sono ammissibili solo interventi infrastrutturali e/o posa di reti tecnologiche che prevedano opere di mitigazione, consolidamento dei versanti e prevenzione del dissesto idrogeologico.

Indagini necessarie: Si rendono necessarie indagini geotecniche (IGT) da effettuare preventivamente alla progettazione esecutiva, con valutazione del locale rischio di esondazione (VRE).

Interventi da prevedere: Per qualsiasi intervento sono raccomandabili interventi di consolidamento e prevenzione del dissesto idrogeologico.

Classe 3 e - Aree di piana alluvionale a pericolosità media o moderata

Principali caratteristiche: Aree appartenenti al contesto di piana alluvionale del Fiume Oglio coinvolgibili dai fenomeni di esondazione a pericolosità media o moderata (Em), e quindi con consistenti limitazioni al cambio di destinazione d'uso del suolo.

Parere sulle modifiche di destinazione d'uso: Condizionato per le consistenti limitazioni di carattere idraulico.

Opere edificatorie ammissibili: Le condizioni geomorfologiche pianeggianti consentirebbero l'edificazione di fabbricati produttivi anche di significativa estensione areale (> 500 mq). Sono altresì consentite opere infrastrutturali e/o posa di reti tecnologiche.

Indagini necessarie: Si rendono necessarie indagini geotecniche (IGT) da effettuare preventivamente alla progettazione esecutiva, con valutazione del locale rischio di esondazione (VRE) e compatibilità idraulica.

Interventi da prevedere: Sono da escludere vani interrati e da prevedere opere di regimazione delle acque superficiali e difesa dell'edificato (RE).

Classe 4 e - Alvei fluviali e torrentizi e aree di esondazione connesse

Principali caratteristiche: Aree comprendenti l'alveo dei torrenti Valgrande, Paghera e del Fiume Oglio e le piane alluvionali coinvolgibili dai fenomeni di esondazione a pericolosità elevata e molto elevata (Eb - Ee) e quindi con gravi limitazioni al cambio di destinazione d'uso del suolo. Comprendono la fascia di inedificabilità di 10 m.

Parere sulle modifiche di destinazione d'uso: Non favorevole per le gravi limitazioni di carattere idraulico.

Opere edificatorie ammissibili: Sono ammissibili solo interventi infrastrutturali e/o posa di reti tecnologiche che prevedano opere di mitigazione e prevenzione del dissesto idrogeologico, soprattutto in corrispondenza degli attraversamenti d'alveo.

Indagini necessarie: Si rendono necessarie indagini geotecniche (IGT) da effettuare preventivamente alla

progettazione esecutiva, con valutazione del locale rischio di esondazione (VRE) e compatibilità idraulica.

Interventi da prevedere: Sono raccomandabili unicamente gli interventi di regimazione idraulica e opere per la difesa dell'esistente (RE).

INTEGRAZIONE NORMATIVA

ASPETTI SISMICI

Aree interessate da possibili amplificazioni sismiche

Sono comprese in queste aree, individuate con apposita retinatura nella carta di fattibilità, le zone interessate da possibile amplificazione sismica (si faccia riferimento alla carta di pericolosità sismica locale dove vengono distinte le zone Z3 e Z4).

In tali aree, per gli edifici strategici e rilevanti di cui all'elenco tipologico del d.d.u.o n. 19904/03, nel caso in cui il valore F_a calcolato in un'analisi sismica di 2° livello sia superiore al valore soglia comunale, si dovrà procedere ad una progettazione che consideri di applicare un'analisi sismica di 3° livello, che confronti gli spettri elastici del sito con quelli proposti dalla normativa.

Per le costruzioni in genere, ricadenti in tali aree, si dovrà porre particolare attenzione nella progettazione di edifici ad alto carico insediativo e di particolare complessità strutturale, per i quali sarà discrezione del progettista delle opere e del consulente geologico, definire se mantenere i coefficienti di accelerazione sismica della zona 4 o, attraverso un'analisi di 2° e/o 3° livello, approfondire la problematica sismica e definire pertanto i coefficienti di accelerazione sismica del sito.

Aree interessate da possibili instabilità sismiche

Ricadono in questa classe le aree interessate da possibile comportamento instabile nei confronti delle sollecitazioni sismiche. Per tali aree, che corrispondono alle zone Z1-Z2-Z5 individuate nella carta della pericolosità sismica locale, è necessario procedere all'analisi di 3° livello per gli edifici strategici e rilevanti di cui al d.d.u.o n. 19904/03.

AREE DI CONOIDE (VAL GRANDE)

Aree ricadenti in classe 3*Cp

Ricadono in queste aree le zone classificate come Cp (conoide parzialmente protetto) nella Carta PAI.

In tali aree valgono le indicazioni ed i vincoli individuati dalle Norme di Attuazione del PAI Art.9 comma 8, e risultano esclusivamente consentiti:

1. gli interventi di demolizione senza ricostruzione;
2. gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro, di risanamento conservativo e di ristrutturazione edilizia degli edifici, così come definiti alle lettere a), b), c) e d) dell'art. 27 della Legge Regionale n.12/2005;
3. gli interventi volti a mitigare la vulnerabilità degli edifici e degli impianti esistenti e a migliorare la tutela della pubblica incolumità, senza aumenti di superficie e volume, senza cambiamenti di destinazione d'uso che comportino aumento del carico insediativo;
4. gli interventi necessari per la manutenzione ordinaria e straordinaria di opere pubbliche e di interesse pubblico e di restauro e di risanamento conservativo di beni di interesse culturale, compatibili con la normativa di tutela;
5. i cambiamenti delle destinazioni colturali, purché non interessanti una fascia di ampiezza di 4 m dal ciglio della sponda ai sensi del R.D. 523/1904;
6. gli interventi volti alla ricostituzione degli equilibri naturali alterati e alla eliminazione, per quanto possibile, dei fattori incompatibili di interferenza antropica;
7. le opere di difesa, di sistemazione idraulica e di monitoraggio dei fenomeni;
8. la ristrutturazione e la realizzazione di infrastrutture lineari e a rete riferite a servizi pubblici essenziali non altrimenti localizzabili, previo studio di compatibilità dell'intervento con lo stato di dissesto esistente validato dall'Autorità competente. Gli interventi devono comunque garantire la sicurezza dell'esercizio delle funzioni per cui sono destinati, tenuto conto delle condizioni idrauliche presenti;

9. l'ampliamento o la ristrutturazione degli impianti di trattamento delle acque reflue;
10. gli interventi di ampliamento degli edifici esistenti per adeguamento igienico-funzionale;
11. la realizzazione di nuovi impianti di trattamento delle acque reflue.

AREE DI ESONDAZIONE

Aree ricadenti in classe 3*Eb

Ricadono in queste aree le zone classificate come Eb (pericolosità elevata di esondazione) nella Carta PAI. In tali aree valgono le indicazioni ed i vincoli individuati dalle Norme di Attuazione del PAI Art.9 comma 6, e risultano esclusivamente consentiti:

1. gli interventi di demolizione senza ricostruzione;
2. gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro, di risanamento conservativo e di ristrutturazione edilizia degli edifici, così come definiti alle lettere a), b), c) e d) dell'art. 27 della Legge Regionale n.12/2005;
3. gli interventi volti a mitigare la vulnerabilità degli edifici e degli impianti esistenti e a migliorare la tutela della pubblica incolumità, senza aumenti di superficie e volume, senza cambiamenti di destinazione d'uso che comportino aumento del carico insediativo;
4. gli interventi necessari per la manutenzione ordinaria e straordinaria di opere pubbliche e di interesse pubblico e di restauro e di risanamento conservativo di beni di interesse culturale, compatibili con la normativa di tutela;
5. i cambiamenti delle destinazioni colturali, purché non interessanti una fascia di ampiezza di 4 m dal ciglio della sponda ai sensi del R.D. 523/1904;
6. gli interventi volti alla ricostituzione degli equilibri naturali alterati e alla eliminazione, per quanto possibile, dei fattori incompatibili di interferenza antropica;
7. le opere di difesa, di sistemazione idraulica e di monitoraggio dei fenomeni;
8. la ristrutturazione e la realizzazione di infrastrutture lineari e a rete riferite a servizi pubblici essenziali non altrimenti localizzabili, previo studio di compatibilità dell'intervento con lo stato di dissesto esistente validato dall'Autorità competente. Gli interventi devono comunque garantire la sicurezza dell'esercizio delle funzioni per cui sono destinati, tenuto conto delle condizioni idrauliche presenti;
9. l'ampliamento o la ristrutturazione degli impianti di trattamento delle acque reflue;
10. l'esercizio delle operazioni di smaltimento e recupero dei rifiuti già autorizzate ai sensi del D.Lgs. 5 febbraio 1997, n. 22 (o per le quali sia stata presentata comunicazione di inizio attività, nel rispetto delle norme tecniche e dei requisiti specificati all'art. 31 dello stesso D.Lgs. 22/1997) alla data di entrata in vigore del Piano, limitatamente alla durata dell'autorizzazione stessa. Tale autorizzazione può essere rinnovata fino ad esaurimento della capacità residua derivante dalla autorizzazione originaria per le discariche e fino al termine della vita tecnica per gli impianti a tecnologia complessa, previo studio di compatibilità validato dall'Autorità competente. Alla scadenza devono essere effettuate le operazioni di messa in sicurezza e ripristino del sito, così come definite all'art. 6 del suddetto decreto legislativo;
 - gli interventi di ampliamento degli edifici esistenti per adeguamento igienico-funzionale;
 - la realizzazione di nuovi impianti di trattamento delle acque reflue;
11. il completamento degli esistenti impianti di smaltimento e recupero dei rifiuti a tecnologia complessa, quando esso risultasse indispensabile per il raggiungimento dell'autonomia degli ambiti territoriali ottimali così come individuati dalla pianificazione regionale e provinciale; i relativi interventi di completamento sono subordinati a uno studio di compatibilità con il presente Piano validato dall'Autorità di bacino, anche sulla base di quanto previsto all'art. 19 bis.

AREE DI SALVAGUARDIA DELLE OPERE DI CAPTAZIONE

Il quadro normativo vigente, e quindi da applicare, all'interno delle aree di salvaguardia delle opere di captazione di acque destinate al consumo umano è riferibile alle seguenti norme: DPR 236 1988 modificato dal D.Lgs. 152/99, dal D.Lgs. 258/00 e dal D.Lgs. 152/06, che definisce le aree di salvaguardia dei pozzi e delle sorgenti ad uso idropotabile:

1. la zona di tutela assoluta (raggio di 10 metri dall'opera di captazione), recintata e adibita esclusivamente ad opere di presa e a costruzioni di servizio;
2. la zona di rispetto, definita con criterio geometrico (200 metri di raggio), in cui in base alla normativa vigente, sono vietati l'insediamento dei seguenti centri di pericolo e lo svolgimento delle seguenti attività:
 - a) dispersione di fanghi e acque reflue, anche se depurati;
 - b) accumulo di concimi chimici, fertilizzanti o pesticidi;
 - c) spandimento di concimi chimici, fertilizzanti o pesticidi, salvo che l'impiego di tali sostanze sia effettuato sulla base delle indicazioni di uno specifico piano di utilizzazione che tenga conto della natura dei suoli, delle colture compatibili, delle tecniche agronomiche impiegate e della vulnerabilità delle risorse idriche;
 - d) dispersione nel sottosuolo di acque meteoriche proveniente da piazzali e strade;
 - e) aree cimiteriali;
 - f) apertura di cave che possono essere in connessione con la falda;
 - g) apertura di pozzi ad eccezione di quelli che estraggono acque destinate al consumo umano e di quelli finalizzati alla variazione dell'estrazione ed alla protezione delle caratteristiche quali-quantitative della risorsa idrica;
 - h) gestione di rifiuti;
 - i) stoccaggio di prodotti ovvero sostanze chimiche pericolose e sostanze radioattive;
 - l) centri di raccolta, demolizione e rottamazione di autoveicoli;
 - m) pozzi perdenti;
 - n) pascolo e stabulazione di bestiame che ecceda i 170 chilogrammi per ettaro di azoto presente negli effluenti, al netto delle perdite di stoccaggio e distribuzione.

Per gli insediamenti o le attività sopracitate, preesistenti, ove possibile e comunque ad eccezione delle aree cimiteriali, sono adottate le misure per il loro allontanamento; in ogni caso deve essere garantita la loro messa in sicurezza.

PARTE II – NORME DEL DOCUMENTO DI PIANO

Articolo 24 - Contenuti del Documento di Piano

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

Articolo 25 - Disciplina per gli ambiti di trasformazione

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

Articolo 26 - Modalità di attuazione degli Ambiti di Trasformazione

1. Ai sensi della vigente legislazione urbanistica, il P.G.T. viene attuato nel rispetto delle prescrizioni contenute nel Documento di Piano, nel Piano delle Regole e nel Piano dei Servizi, degli allineamenti e vincoli indicati nelle tavole grafiche o nelle presenti norme, con le modalità di seguito riportate.
2. In tutti gli ambiti di trasformazione residenziale e turistico-ricettiva identificati nelle tavole grafiche del DdP, le previsioni insediative si attuano mediante piano attuativo di iniziativa privata (piano di lottizzazione, programma integrato di intervento ecc.). In base a quanto previsto dal comma 4 dell'art. 12 della legge regionale n. 12 del 16 marzo 2005 e s.m.e.i., *“per la presentazione del piano attuativo è sufficiente il concorso dei proprietari degli immobili interessati rappresentanti la maggioranza assoluta del valore di detti immobili, in base all'imponibile catastale risultante al momento della presentazione del piano, costituiti in consorzio ai sensi dell'articolo 27, comma 5, della legge 1 agosto 2002, n. 166.(.....) In tal caso, il sindaco provvede, entro dieci giorni dalla presentazione del piano attuativo, ad attivare la procedura di cui all'articolo 27, comma 5, della legge n. 166 del 2002 e il termine di novanta giorni di cui all'articolo 14, comma 1, inizia a decorrere a far tempo dalla conclusione della suddetta procedura”*.

E' altresì facoltà della Pubblica Amministrazione promuovere uno studio urbanistico di dettaglio riguardante l'intero ambito da sottoporre all'approvazione del consiglio comunale. In base alle previsioni di tale studio, è possibile consentire l'attuazione dei singoli ambiti per stralci funzionali, purchè le previsioni ivi riportate non risultino pregiudizievoli delle potenzialità edificatorie delle restanti proprietà inserite nel perimetro dell'Ambito di Trasformazione, ovvero di Ambiti di Trasformazione adiacenti, e

purchè vengano salvaguardate le finalità, gli obiettivi, le indicazioni progettuali e gli indici edificatori previsti dalla normativa specifica per i singoli Ambiti di Trasformazione, di cui agli articoli 28, 29 e 31 delle presenti norme.

3. Fino all'approvazione del Piano Attuativo, le aree ricomprese all'interno degli Ambiti di Trasformazione sono assoggettate alle indicazioni e alle prescrizioni dei successivi artt. 64 e 66. Per gli edifici esistenti sono consentite esclusivamente opere di ordinaria e straordinaria manutenzione, restuaro e risanamento conservativo così come definiti al precedente art. 8.

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

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

Articolo 28 - Normativa specifica per i singoli Ambiti di trasformazione

1. La normativa specifica degli ambiti di trasformazione indica, per la successiva pianificazione attuativa di ogni ambito di intervento, il trattamento delle diverse aree individuate all'interno del perimetro grafico di comparto: aree destinate all'edificazione, dimensioni, capacità edificatoria, nuovi tracciati viari pubblici, percorsi ciclo-pedonali, aree prioritarie per la localizzazione delle cessioni o degli asservimenti per servizi pubblici.
2. Per le aree a servizi pubblici e di interesse pubblico e/o generale, così come eventualmente individuate graficamente nelle schede di attuazione e nelle quantità in esse riportate, è ammessa la possibilità di monetizzazione solo nei casi in cui esplicitamente prevista.
3. In sede di istruttoria dovrà essere verificata la presenza o meno di bosco all'interno del perimetro degli Ambiti di Trasformazione, in base alle definizioni dell'art. 3 della l.r. 27/2004.

Articolo 29 - Politica per la qualità paesaggistica del territorio

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

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

1. Il Documento di Piano e le relative varianti ai sensi della Direttiva 2001/42/CEE e della L.R. 11 marzo 2005, n. 12 sono sottoposti alla valutazione ambientale degli effetti derivanti dalla loro attuazione. Al fine di assicurare una effettiva praticabilità del monitoraggio, si ritiene opportuno concentrare l'attenzione su indicatori di chiara valenza urbanistica, caratterizzati da semplicità nel reperimento dei dati e certezza nella definizione dell'unità di misura. La cadenza proposta per la verifica e l'andamento dei diversi indicatori tiene conto anche dei tempi necessari per una effettiva manifestazione degli effetti del nuovo Piano e dei tempi per la concreta realizzazione. Di conseguenza, per il monitoraggio del PGT di Vezza d'Oglio e, quindi, per misurare nel corso del tempo come viene a realizzarsi/attuarsi il Piano in oggetto e come quest'ultimo incide sull'ambiente locale, si ritiene opportuna l'adozione di un set di dieci indicatori, secondo il seguente schema:

	INDICATORE	OBIETTIVO
1	POPOLAZIONE SERVITA DA IMPIANTO DI DEPURAZIONE	Indicatore di risposta, legato alle opere da fare per migliorare la situazione della rete fognaria.
unità di misura	% pop. Residente	
fonte	ATO/gestore	
cadenza	triennale	
2	AMBITI DI ESPANSIONE CON PIANO ATTUATIVO VIGENTE	verifica della congruità tra previsioni e attuazione dello strumento urbanistico.
unità di misura	numero	
fonte	Comune	
cadenza	biennale	
3	NUOVA SUPERFICIE URBANIZZATA	verifica della congruità tra previsioni e attuazione dello strumento urbanistico
unità di misura	mq	
fonte	Comune	
cadenza	triennale	
4	SERVIZI PUBBLICI ESISTENTI	disponibilità di aree destinate ai servizi pubblici in ambito urbano, da rapportare al numero dei residenti
unità di misura	mq/ab	
fonte	Comune	
cadenza	biennale	
5	PARCHEGGI IN AMBITO URBANO	numero di posti auto destinati alla pubblica sosta presenti in ambito urbano
unità di misura	numero	
fonte	Comune	
cadenza	biennale	
6	VEICOLI IN ATTRAVERSAMENTO	numero di veicoli in attraversamento al centro storico, da verificare in una giornata campione caratterizzata da forti
unità di misura	veicoli/giorno	

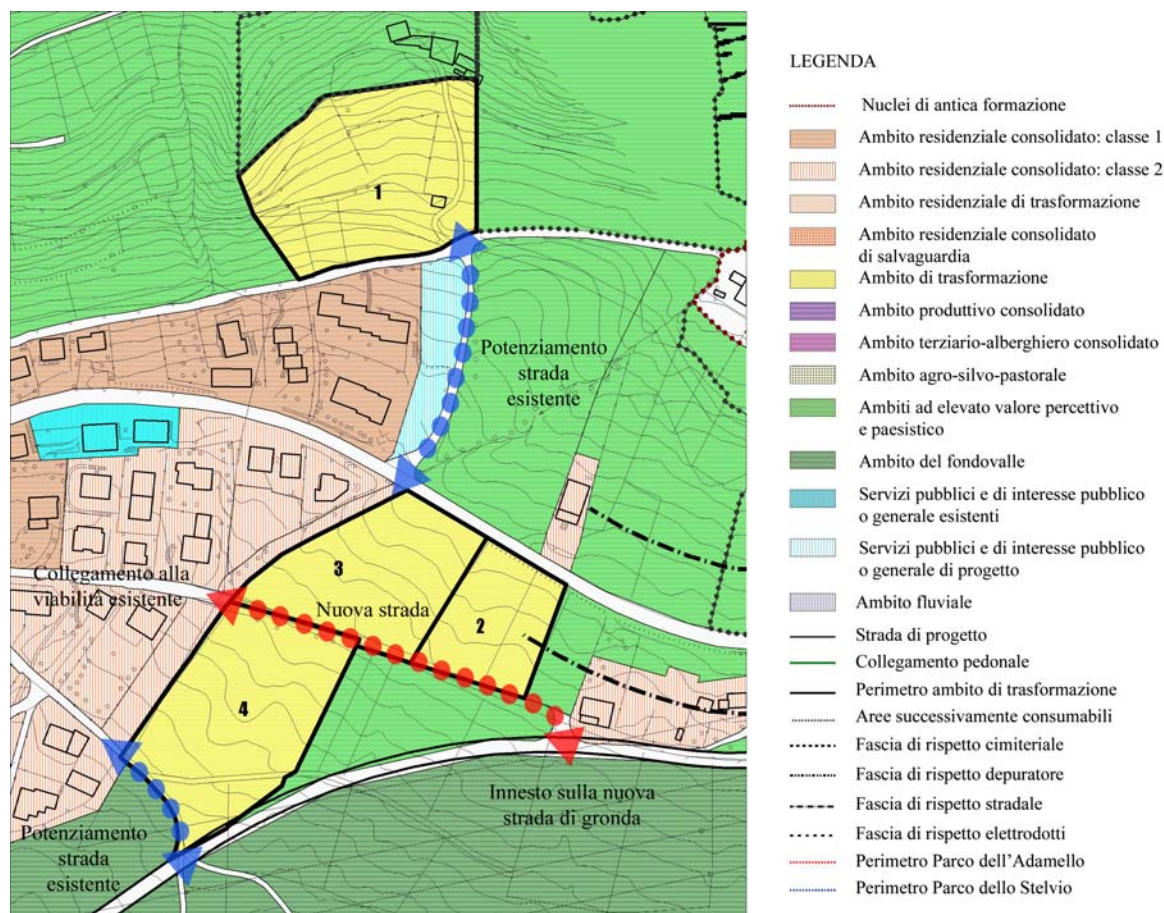
Comune di Vezza d'Oglio (Bs) – Piano di Governo del Territorio - Norme Tecniche di Attuazione -2009

Variante al Piano delle Regole ed al Piano dei Servizi 2013

fonte	Comune	flussi turistici da e per la pratica sciistica dell'alta valle (domenica o giorno festivo nel periodo invernale)
cadenza	triennale	

Articolo 31 - Schede di progetto degli Ambiti di Trasformazione

Ambito di trasformazione 1



Localizzazione

Ad est dell'abitato di Vezza, a monte della strada statale 42.

Inquadramento urbanistico

L'area oggetto di trasformazione urbanistica è individuata nel P.R.G vigente come zona agricola.

Classe di fattibilità geologica

Parte in classe 2 e parte in classe 3.

Classe di sensibilità paesistica

Parte in classe 4 (alta) e parte in classe 5 (molto alta)

Obiettivi della trasformazione

L'obiettivo primario per l'Ambito di Trasformazione n. 1 è la realizzazione di un nuovo comparto residenziale e/o turistico-ricettivo. Potenziamento della strada di accesso dalla via Nazionale (S.S. 42)

Destinazioni d'uso

Alberghiera, come definita dalla lettera a) del comma 2 dell'articolo 22 della l.r. 15/2007.

Sono escluse tutte le altre destinazioni d'uso.

Indici urbanistici

- Superficie territoriale: 7.525 mq;
- U.T. nel caso di destinazione turistico-ricettiva di cui alla lettera a) del comma 2 dell'art. 22 della l.r. 15/2007 (alberghi): 0,8 mq/mq;

- s.l.p. prevista nel caso di destinazione turistico-ricettiva (alberghi): 6.020 mq;
- H_{max} pari a 7 ml.; è ammessa un'altezza massima di 13 ml. nel caso di destinazione alberghiera, di cui alla lettera a) del comma 2 dell'art. 22 della l.r. 15/2007;
- distanze minime tra edifici: 10 ml.; è fatto salvo quanto previsto dall'art. 9 del D.M. 1444/68;
- distanze minime degli edifici dai confini: 5 ml. e pari, almeno, alla metà dell'altezza dell'edificio;
- distanze minime dalle strade:
 - 5,00 m per strade di larghezza inferiore a 7 m;
 - 7,50 m per strade di larghezza compresa fra 7 m e 15 m;
 - 10,00 m per strade di larghezza superiore a 15 m.

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

Nel caso di destinazione turistico-ricettiva (alberghi):

- totale: 100% s.l.p.= 6.762,5 mq;
- per parcheggi pubblici: 50% s.l.p.= 3.381,25 mq;

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

Criteri di intervento

- Opere di urbanizzazione primaria a carico dei lottizzanti da realizzarsi a scomputo parziale o totale degli oneri di urbanizzazione primaria:
 - Potenziamento viabilità di accesso dalla strada statale 42;
 - parcheggi pubblici;
 - forniture sottoservizi a rete (fognatura, rete idrica, energia elettrica, illuminazione pubblica, telefonia fissa).

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

Modalità attuativa

Piano Attuativo di iniziativa privata; si rimanda all'art. 26 delle presenti norme per le modalità di attuazione.

Tutela paesaggistica e valorizzazione del verde

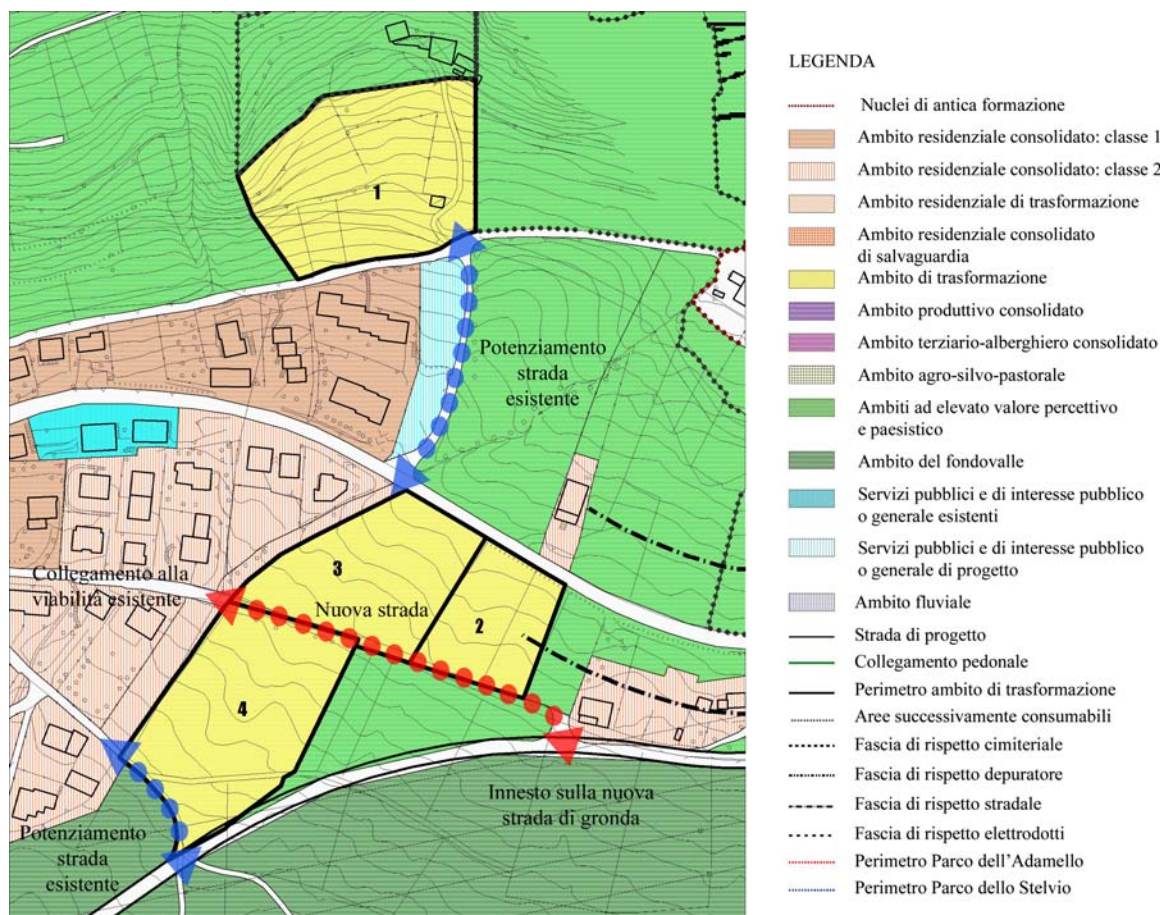
Per un adeguato inserimento dei nuovi edifici nel contesto urbano e paesistico di riferimento dovrà essere redatto apposito studio di impatto paesistico con simulazioni tridimensionali e fotoinsertimenti. Il progetto della sistemazione dell'intero ambito è soggetto al parere vincolante della commissione del paesaggio. Viene rilevata la presenza delle componenti paesistiche "Ambiti ad elevato valore percettivo e prati terrazzati" e "terrazzamenti con muri a secco e gradonature", la cui tutela dovrà essere dimostrata nello studio paesistico di dettaglio.

Norme particolari

E' obbligatorio un preventivo studio idrogeologico di dettaglio che dimostri la compatibilità delle previsioni di piano con l'assetto idrogeologico esistente nonché l'inesistenza di rischi potenziali, anche con riferimento alle aree limitrofe e poste a valle, derivanti dalle trasformazioni previste.

Ambito di trasformazione 2 - omissis

Ambito di trasformazione 3



Localizzazione

Ad est dell'abitato di Vezza, a valle della strada statale 42, in continuità con la zona residenziale esistente.

Inquadramento urbanistico

L'area oggetto di trasformazione urbanistica è individuata nel P.R.G vigente come zona a verde privato.

Classe di fattibilità geologica

Classe 3.

Classe di sensibilità paesistica

Classe 4 (alta).

Obiettivi della trasformazione

L'obiettivo primario per l'Ambito di Trasformazione n. 3 è la realizzazione di un nuovo comparto residenziale e/o turistico-ricettivo nonché la realizzazione di un nuovo tratto viario di connessione tra la viabilità esistente e la futura strada di gronda. Il progetto urbanistico del presente Ambito non deve contenere previsioni che pregiudichino le indicazioni e gli obiettivi contenuti nelle schede di progetto degli Ambiti di Trasformazione 2 e 4.

Destinazioni d'uso

Residenziale e/o turistico-ricettiva.

Sono ammesse, nella misura massima del 25% della s.l.p., anche le seguenti attività:

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

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

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

Indici urbanistici

- Superficie territoriale: 4.983 mq;
- U.T. nel caso di destinazione residenziale: 0,3 mq/mq;
- U.T. nel caso di destinazione turistico-ricettiva: di cui alla lettera a) del comma 2 dell'art. 22 della l.r. 15/2007 (alberghi): 0,8 mq/mq;
- U.T. nel caso di destinazione turistico-ricettiva di cui alla lettera b) del comma 2 dell'art. 22 della l.r. 15/2007 (residenze turistico alberghiere): 0,5 mq/mq;
- s.l.p. prevista nel caso di destinazione residenziale: 1.494,9 mq;
- s.l.p. prevista nel caso di destinazione turistico-ricettiva (alberghi): 3.986,4 mq;
- s.l.p. prevista nel caso di destinazione turistico-ricettiva (residenze turistico alberghiere): 2.491,5 mq;
- H_{max} pari a 7 ml.; è ammessa un'altezza massima di 13 ml. nel caso di destinazione alberghiera, di cui alla lettera a) del comma 2 dell'art. 22 della l.r. 15/2007;
- distanze minime tra edifici: 10 ml.; è fatto salvo quanto previsto dall'art. 9 del D.M. 1444/68;
- distanze minime degli edifici dai confini: 5 ml. e pari, almeno, alla metà dell'altezza dell'edificio;
- distanze minime dalle strade:
 - 5,00 m per strade di larghezza inferiore a 7 m;
 - 7,50 m per strade di larghezza compresa fra 7 m e 15 m;
 - 10,00 m per strade di larghezza superiore a 15 m.

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

Nel caso di destinazione residenziale:

- totale: $1.494,9/50 \cdot 18 = 538,16$ mq;
- per parcheggi pubblici: $1.494,9/50 \cdot 6 = 179,39$ mq;

Nel caso di destinazione turistico-ricettiva (alberghi):

- totale: 100% s.l.p. = 3.986,4 mq;
- per parcheggi pubblici: 50% s.l.p. = 1.993,2 mq;

Nel caso di destinazione turistico-ricettiva (residenze turistico alberghiere):

- totale: 100% s.l.p. = 2.491,5 mq;
- per parcheggi pubblici: 50% s.l.p. = 1.245,75 mq;

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

Criteri di intervento

- Opere di urbanizzazione primaria a carico dei lottizzanti da realizzarsi a scomputo parziale o totale degli oneri di urbanizzazione primaria:
 - Realizzazione nuova viabilità come da indicazione delle presente scheda;
 - parcheggi pubblici;
 - forniture sottoservizi a rete (fognatura, rete idrica, energia elettrica, illuminazione pubblica, telefonia fissa).

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

Modalità attuativa

Piano Attuativo di iniziativa privata; si rimanda all'art. 26 delle presenti norme per le modalità di attuazione.

Tutela paesaggistica e valorizzazione del verde

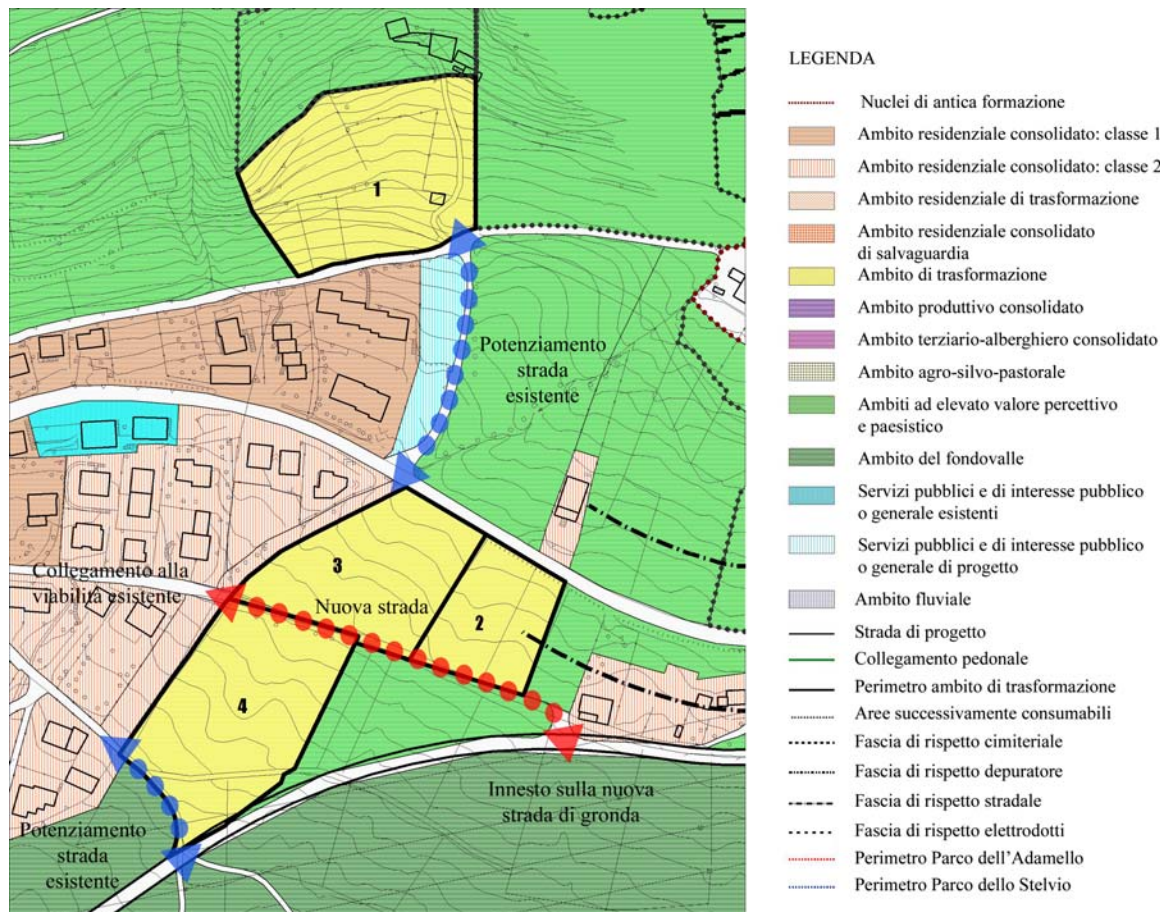
Per un adeguato inserimento dei nuovi edifici nel contesto urbano e paesistico di riferimento dovrà essere redatto apposito studio di impatto paesistico con simulazioni tridimensionali e fotoinserti. Il progetto

della sistemazione dell'intero ambito è soggetto al parere vincolante della commissione del paesaggio, da redigere anche ai sensi dell'art. 83 delle NTA del PTCP.

Norme particolari

E' vietata la previsione di accessi carrai diretti dalla strada statale 42.

Ambito di trasformazione 4



Localizzazione

Ad est dell'abitato di Vezza, a valle della strada statale 42, in continuità con la zona residenziale esistente.

Inquadramento urbanistico

L'area oggetto di trasformazione urbanistica è individuata nel P.R.G vigente come zona a verde pubblico o sportivo.

Classe di fattibilità geologica

Parte in classe 2 e parte in classe 3.

Classe di sensibilità paesistica

Classe 4 (alta).

Obiettivi della trasformazione

L'obiettivo primario per l'Ambito di Trasformazione n. 4 è la realizzazione di un nuovo comparto residenziale e/o turistico-ricettivo nonché la realizzazione di un nuovo tratto viario di connessione tra la viabilità esistente e la futura strada di gronda ed il potenziamento della strada esistente in lato sud dell'ambito. Il progetto urbanistico del presente Ambito non deve contenere previsioni che pregiudichino le indicazioni e gli obiettivi contenuti nelle schede di progetto degli Ambiti di Trasformazione 2 e 3.

Destinazioni d'uso

Residenziale e/o turistico-ricettiva.

Sono ammesse, nella misura massima del 25% della s.l.p., anche le seguenti attività:

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

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

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

Indici urbanistici

- Superficie territoriale: 6.787 mq;
- U.T. nel caso di destinazione residenziale: 0,3 mq/mq;
- U.T. nel caso di destinazione turistico-ricettiva: di cui alla lettera a) del comma 2 dell'art. 22 della l.r. 15/2007 (alberghi): 0,8 mq/mq;
- U.T. nel caso di destinazione turistico-ricettiva di cui alla lettera b) del comma 2 dell'art. 22 della l.r. 15/2007 (residenze turistico alberghiere): 0,5 mq/mq;
- s.l.p. prevista nel caso di destinazione residenziale: 2.036,1 mq;
- s.l.p. prevista nel caso di destinazione turistico-ricettiva (alberghi): 5.429,6 mq;
- s.l.p. prevista nel caso di destinazione turistico-ricettiva (residenze turistico alberghiere): 3.393,5 mq;
- H_{max} pari a 7 ml.; è ammessa un'altezza massima di 13 ml. nel caso di destinazione alberghiera, di cui alla lettera a) del comma 2 dell'art. 22 della l.r. 15/2007;
- distanze minime tra edifici: 10 ml.; è fatto salvo quanto previsto dall'art. 9 del D.M. 1444/68;
- distanze minime degli edifici dai confini: 5 ml. e pari, almeno, alla metà dell'altezza dell'edificio;
- distanze minime dalle strade:
 - 5,00 m per strade di larghezza inferiore a 7 m;
 - 7,50 m per strade di larghezza compresa fra 7 m e 15 m;
 - 10,00 m per strade di larghezza superiore a 15 m.

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

Nel caso di destinazione residenziale:

- totale: $2.036,1/50 \cdot 18 = 732,9$ mq;
- per parcheggi pubblici: $2.036,1/50 \cdot 6 = 244,33$ mq;

Nel caso di destinazione turistico-ricettiva (alberghi):

- totale: 100% s.l.p. = 5.429,6 mq;
- per parcheggi pubblici: 50% s.l.p. = 2.714,8 mq;

Nel caso di destinazione turistico-ricettiva (residenze turistico alberghiere):

- totale: 100% s.l.p. = 3.393,5 mq;
- per parcheggi pubblici: 50% s.l.p. = 1.696,75 mq;

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

Criteri di intervento

- Opere di urbanizzazione primaria a carico dei lottizzanti da realizzarsi a scomputo parziale o totale degli oneri di urbanizzazione primaria:
 - Realizzazione nuova viabilità ed adeguamento esistente come da indicazione delle presente scheda;
 - parcheggi pubblici;
 - forniture sottoservizi a rete (fognatura, rete idrica, energia elettrica, illuminazione pubblica, telefonia fissa).

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

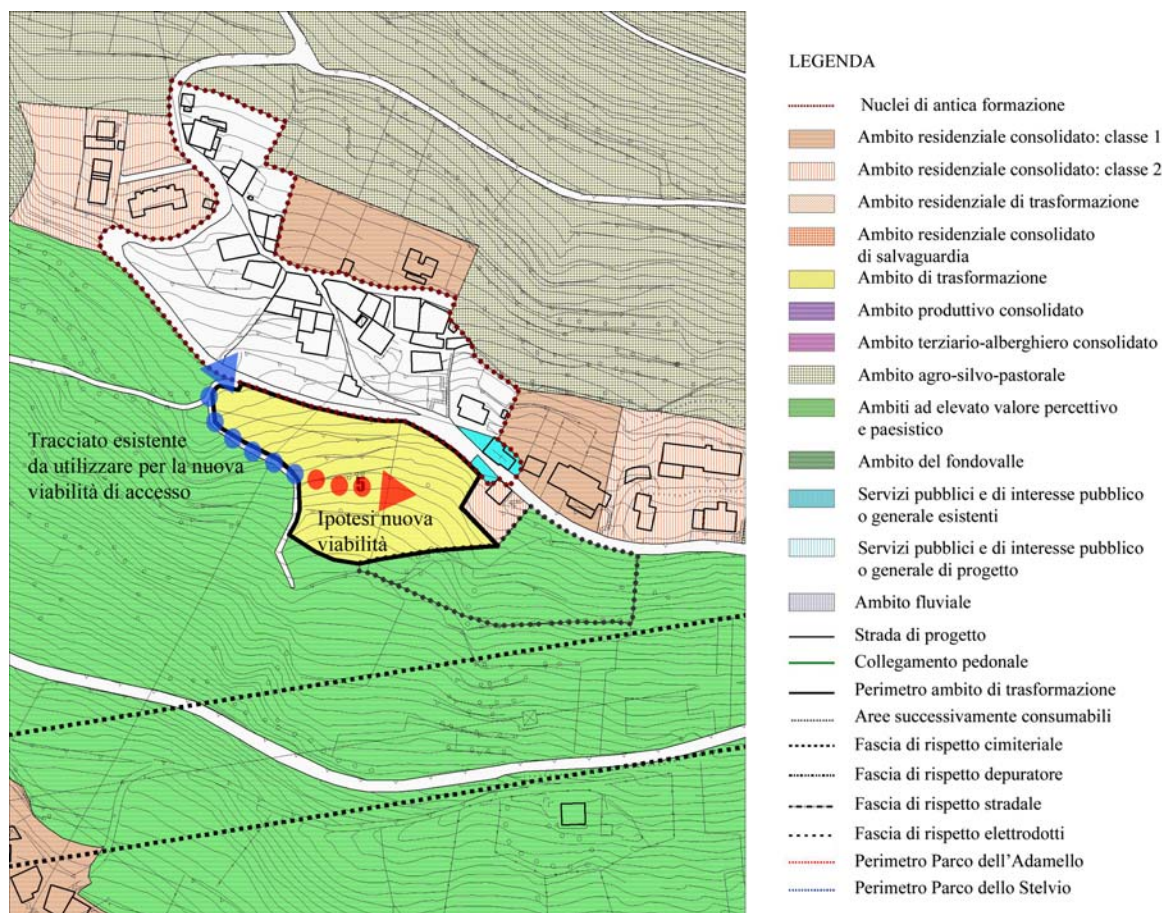
Modalità attuativa

Piano Attuativo di iniziativa privata; si rimanda all'art. 26 delle presenti norme per le modalità di attuazione.

Tutela paesaggistica e valorizzazione del verde

Per un adeguato inserimento dei nuovi edifici nel contesto urbano e paesistico di riferimento dovrà essere redatto apposito studio di impatto paesistico con simulazioni tridimensionali e fotoinserimenti. Il progetto della sistemazione dell'intero ambito è soggetto al parere vincolante della commissione del paesaggio.

Ambito di trasformazione 5



Localizzazione

A sud dell'abitato della frazione di Tù.

Inquadramento urbanistico

L'area oggetto di trasformazione urbanistica è individuata nel P.R.G vigente parte come zona agricola, parte come zona di rispetto stradale.

Classe di fattibilità geologica

Parte in classe 2, parte in classe 3.

Classe di sensibilità paesistica

Classe 5 (molto alta).

Obiettivi della trasformazione

L'obiettivo primario per l'Ambito di Trasformazione n. 5 è la realizzazione di un nuovo comparto residenziale e/o turistico-ricettivo.

Destinazioni d'uso

Residenziale e/o turistico-ricettiva.

Sono ammesse, nella misura massima del 25% della s.l.p., anche le seguenti attività:

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

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

Indici urbanistici

- Superficie territoriale: 5.916 mq;
- U.T. nel caso di destinazione residenziale: 0,3 mq/mq;
- U.T. nel caso di destinazione turistico-ricettiva: di cui alla lettera a) del comma 2 dell'art. 22 della l.r. 15/2007 (alberghi): 0,8 mq/mq;
- U.T. nel caso di destinazione turistico-ricettiva di cui alla lettera b) del comma 2 dell'art. 22 della l.r. 15/2007 (residenze turistico alberghiere): 0,5 mq/mq;
- s.l.p. prevista nel caso di destinazione residenziale: 1.774,8 mq;
- s.l.p. prevista nel caso di destinazione turistico-ricettiva (alberghi): 4.732,8 mq;
- s.l.p. prevista nel caso di destinazione turistico-ricettiva (residenze turistico alberghiere): 2.958 mq;
- H_{max} pari a 7 ml.; è ammessa un'altezza massima di 13 ml. nel caso di destinazione alberghiera, di cui alla lettera a) del comma 2 dell'art. 22 della l.r. 15/2007;
- distanze minime tra edifici: 10 ml.; è fatto salvo quanto previsto dall'art. 9 del D.M. 1444/68;
- distanze minime degli edifici dai confini: 5 ml. e pari, almeno, alla metà dell'altezza dell'edificio;
- distanze minime dalle strade:
 - 5,00 m per strade di larghezza inferiore a 7 m;
 - 7,50 m per strade di larghezza compresa fra 7 m e 15 m;
 - 10,00 m per strade di larghezza superiore a 15 m.

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

Nel caso di destinazione residenziale:

- totale: $1.774,8/50 \cdot 18 = 638,9$ mq;
- per parcheggi pubblici: $1.774,8/50 \cdot 6 = 212,97$ mq;

Nel caso di destinazione turistico-ricettiva (alberghi):

- totale: 100% s.l.p. = 4.732,8 mq;
- per parcheggi pubblici: 50% s.l.p. = 2.366,4 mq;

Nel caso di destinazione turistico-ricettiva (residenze turistico alberghiere):

- totale: 100% s.l.p. = 2.958 mq;
- per parcheggi pubblici: 50% s.l.p. = 1.479 mq;

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

Criteri di intervento

- Opere di urbanizzazione primaria a carico dei lottizzanti da realizzarsi a scomputo parziale o totale degli oneri di urbanizzazione primaria:
 - Realizzazione nuova viabilità come da indicazione delle presente scheda;
 - parcheggi pubblici;
 - forniture sottoservizi a rete (fognatura, rete idrica, energia elettrica, illuminazione pubblica, telefonia fissa).

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

Modalità attuativa

Piano Attuativo di iniziativa privata; si rimanda all'art. 26 delle presenti norme per le modalità di attuazione.

Tutela paesaggistica e valorizzazione del verde

Per un adeguato inserimento dei nuovi edifici nel contesto urbano e paesistico di riferimento dovrà essere redatto apposito studio di impatto paesistico con simulazioni tridimensionali e fotoinserti. Il progetto della sistemazione dell'intero ambito è soggetto al parere vincolante della commissione del paesaggio. Viene rilevata la presenza delle componenti paesistiche "Ambiti ad elevato valore percettivo e prati terrazzati" e "terrazzamenti con muri a secco e gradonature", la cui tutela dovrà essere dimostrata nello studio paesistico

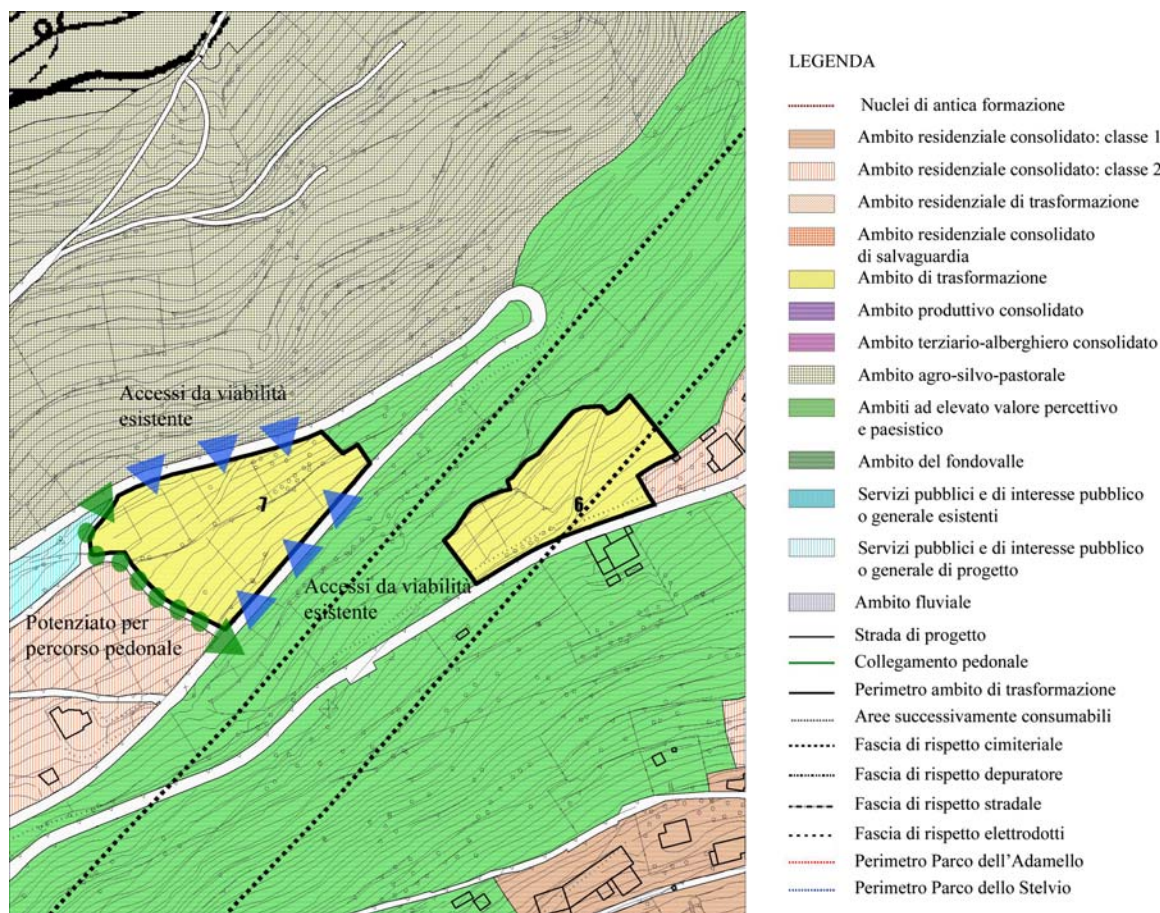
di dettaglio.

Norme particolari

E' obbligatorio un preventivo studio idrogeologico di dettaglio che dimostri la compatibilità delle previsioni di piano con l'assetto idrogeologico esistente nonché l'inesistenza di rischi potenziali, anche con riferimento alle aree limitrofe e poste a valle, derivanti dalle trasformazioni previste.

Ambito di trasformazione 6 - omissis

Ambito di trasformazione 7



Localizzazione

Ad est dell'abitato della frazione di Grano, all'interno della viabilità di accesso alla stessa.

Inquadramento urbanistico

L'area oggetto di trasformazione urbanistica è individuata nel P.R.G vigente parte come zona agricola, parte come zona di rispetto stradale.

Classe di fattibilità geologica

Parte in classe 2, parte in classe 3.

Classe di sensibilità paesistica

Classe 4 (alta).

Obiettivi della trasformazione

L'obiettivo primario per l'Ambito di Trasformazione n. 7 è la realizzazione di un nuovo comparto residenziale e/o turistico-ricettivo e la sistemazione del percorso esistente come percorrenza pedonale.

Destinazioni d'uso

Residenziale e/o turistico-ricettiva.

Sono ammesse, nella misura massima del 25% della s.l.p., anche le seguenti attività:

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

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

Indici urbanistici

- Superficie territoriale: 6.027 mq;
- U.T. nel caso di destinazione residenziale: 0,3 mq/mq;
- U.T. nel caso di destinazione turistico-ricettiva: di cui alla lettera a) del comma 2 dell'art. 22 della l.r. 15/2007 (alberghi): 0,8 mq/mq;
- U.T. nel caso di destinazione turistico-ricettiva di cui alla lettera b) del comma 2 dell'art. 22 della l.r. 15/2007 (residenze turistico alberghiere): 0,5 mq/mq;
- s.l.p. prevista nel caso di destinazione residenziale: 1.808,1 mq;
- s.l.p. prevista nel caso di destinazione turistico-ricettiva (alberghi): 4.821,6 mq;
- s.l.p. prevista nel caso di destinazione turistico-ricettiva (residenze turistico alberghiere): 3.013,5 mq;
- H_{max} pari a 7 ml.; è ammessa un'altezza massima di 13 ml. nel caso di destinazione alberghiera, di cui alla lettera a) del comma 2 dell'art. 22 della l.r. 15/2007;
- distanze minime tra edifici: 10 ml.; è fatto salvo quanto previsto dall'art. 9 del D.M. 1444/68;
- distanze minime degli edifici dai confini: 5 ml. e pari, almeno, alla metà dell'altezza dell'edificio;
- distanze minime dalle strade:
 - 5,00 m per strade di larghezza inferiore a 7 m;
 - 7,50 m per strade di larghezza compresa fra 7 m e 15 m;
 - 10,00 m per strade di larghezza superiore a 15 m.

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

Nel caso di destinazione residenziale:

- totale: $1.808,1/50 \cdot 18 = 650,9$ mq;
- per parcheggi pubblici: $1.808,1/50 \cdot 6 = 217$ mq;

Nel caso di destinazione turistico-ricettiva (alberghi):

- totale: 100% s.l.p. = 4.821,6 mq;
- per parcheggi pubblici: 50% s.l.p. = 2.410,8 mq;

Nel caso di destinazione turistico-ricettiva (residenze turistico alberghiere):

- totale: 100% s.l.p. = 3.013,5 mq;
- per parcheggi pubblici: 50% s.l.p. = 1.506,75 mq;

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

Criteri di intervento

- Opere di urbanizzazione primaria a carico dei lottizzanti da realizzarsi a scomputo parziale o totale degli oneri di urbanizzazione primaria:
 - adeguamento percorso esistente come percorrenza pedonale;
 - parcheggi pubblici;
 - forniture sottoservizi a rete (fognatura, rete idrica, energia elettrica, illuminazione pubblica, telefonia fissa).

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

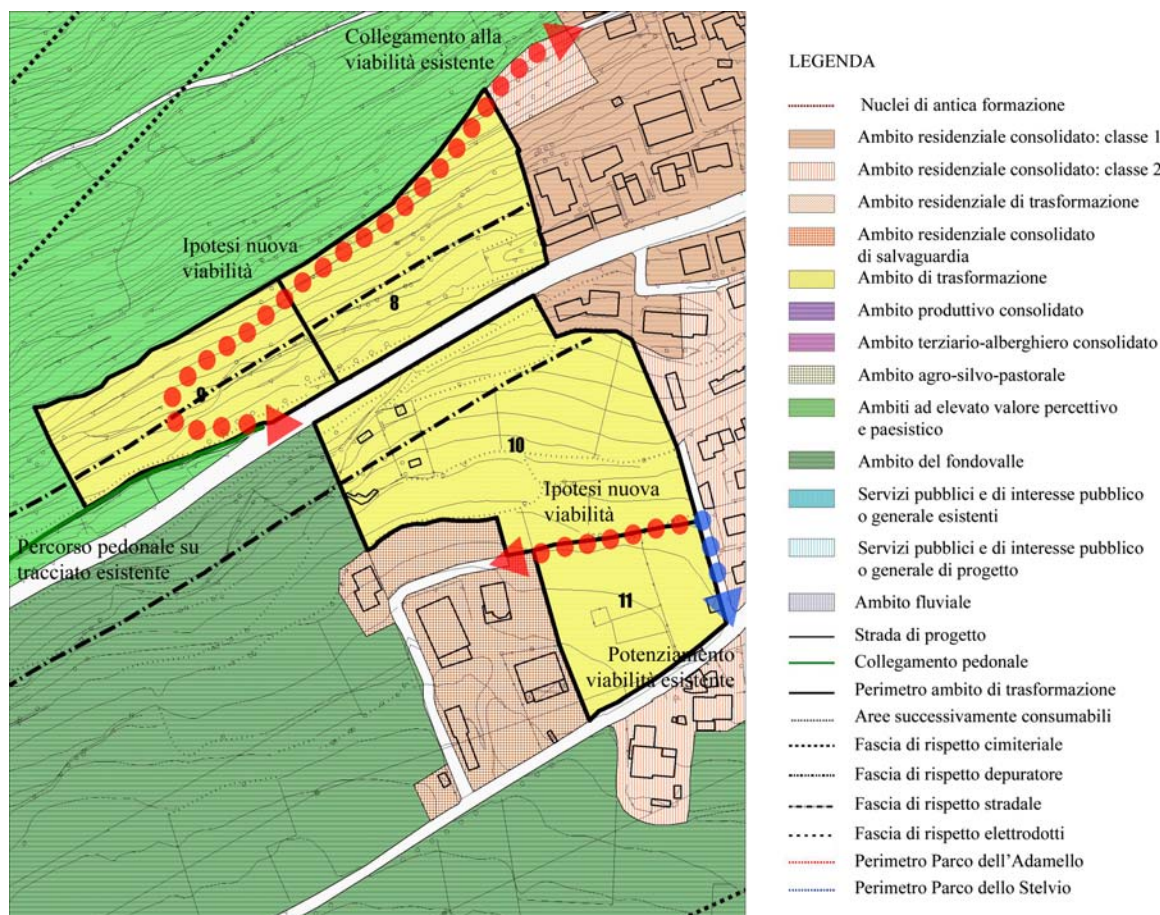
Modalità attuativa

Piano Attuativo di iniziativa privata; si rimanda all'art. 26 delle presenti norme per le modalità di attuazione.

Tutela paesaggistica e valorizzazione del verde

Per un adeguato inserimento dei nuovi edifici nel contesto urbano e paesistico di riferimento dovrà essere redatto apposito studio di impatto paesistico con simulazioni tridimensionali e fotoinsertimenti. Il progetto della sistemazione dell'intero ambito è soggetto al parere vincolante della commissione del paesaggio.

Ambito di trasformazione 8



Localizzazione

Ad ovest dell'abitato di Vezza ed a monte della strada statale 42.

Inquadramento urbanistico

L'area oggetto di trasformazione urbanistica è individuata nel P.R.G vigente parte come zona agricola, parte come zona di rispetto stradale.

Classe di fattibilità geologica

Classe 2.

Classe di sensibilità paesistica

Classe 4 (alta).

Obiettivi della trasformazione

L'obiettivo primario per l'Ambito di Trasformazione n. 8 è la realizzazione di un nuovo comparto residenziale e/o turistico-ricettivo nonché la realizzazione di un nuovo tratto viario di connessione tra la viabilità esistente in lato nord, e la strada statale 42. Il progetto urbanistico del presente Ambito non deve contenere previsioni che pregiudichino le indicazioni e gli obiettivi contenuti nelle schede di progetto dell'Ambito di Trasformazione 9.

Destinazioni d'uso

Residenziale e/o turistico-ricettiva.

Sono ammesse, nella misura massima del 25% della s.l.p., anche le seguenti attività:

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

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

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

Indici urbanistici

- Superficie territoriale: 7.668 mq;
- U.T. nel caso di destinazione residenziale: 0,3 mq/mq;
- U.T. nel caso di destinazione turistico-ricettiva: di cui alla lettera a) del comma 2 dell'art. 22 della l.r. 15/2007 (alberghi): 0,8 mq/mq;
- U.T. nel caso di destinazione turistico-ricettiva di cui alla lettera b) del comma 2 dell'art. 22 della l.r. 15/2007 (residenze turistico alberghiere): 0,5 mq/mq;
- s.l.p. prevista nel caso di destinazione residenziale: 2.300,4 mq;
- s.l.p. prevista nel caso di destinazione turistico-ricettiva (alberghi): 6.134,4 mq;
- s.l.p. prevista nel caso di destinazione turistico-ricettiva (residenze turistico alberghiere): 3.834 mq;
- H_{max} pari a 7 ml.; è ammessa un'altezza massima di 13 ml. nel caso di destinazione alberghiera, di cui alla lettera a) del comma 2 dell'art. 22 della l.r. 15/2007;
- distanze minime tra edifici: 10 ml.; è fatto salvo quanto previsto dall'art. 9 del D.M. 1444/68;
- distanze minime degli edifici dai confini: 5 ml. e pari, almeno, alla metà dell'altezza dell'edificio;
- distanze minime dalle strade:
 - 5,00 m per strade di larghezza inferiore a 7 m;
 - 7,50 m per strade di larghezza compresa fra 7 m e 15 m;
 - 10,00 m per strade di larghezza superiore a 15 m.

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

Nel caso di destinazione residenziale:

- totale: $2.300,4/50 \cdot 18 = 828,14$ mq;
- per parcheggi pubblici: $2.300,4/50 \cdot 6 = 276,05$ mq;

Nel caso di destinazione turistico-ricettiva (alberghi):

- totale: 100% s.l.p. = 6.134,4 mq;
- per parcheggi pubblici: 50% s.l.p. = 3.067,2 mq;

Nel caso di destinazione turistico-ricettiva (residenze turistico alberghiere):

- totale: 100% s.l.p. = 3.834 mq;
- per parcheggi pubblici: 50% s.l.p. = 1.917 mq;

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

Criteri di intervento

- Opere di urbanizzazione primaria a carico dei lottizzanti da realizzarsi a scomputo parziale o totale degli oneri di urbanizzazione primaria:
 - realizzazione nuova viabilità come da indicazione delle presente scheda;
 - parcheggi pubblici;
 - forniture sottoservizi a rete (fognatura, rete idrica, energia elettrica, illuminazione pubblica, telefonia fissa).

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

Modalità attuativa

Piano Attuativo di iniziativa privata; si rimanda all'art. 26 delle presenti norme per le modalità di attuazione.

Tutela paesaggistica e valorizzazione del verde

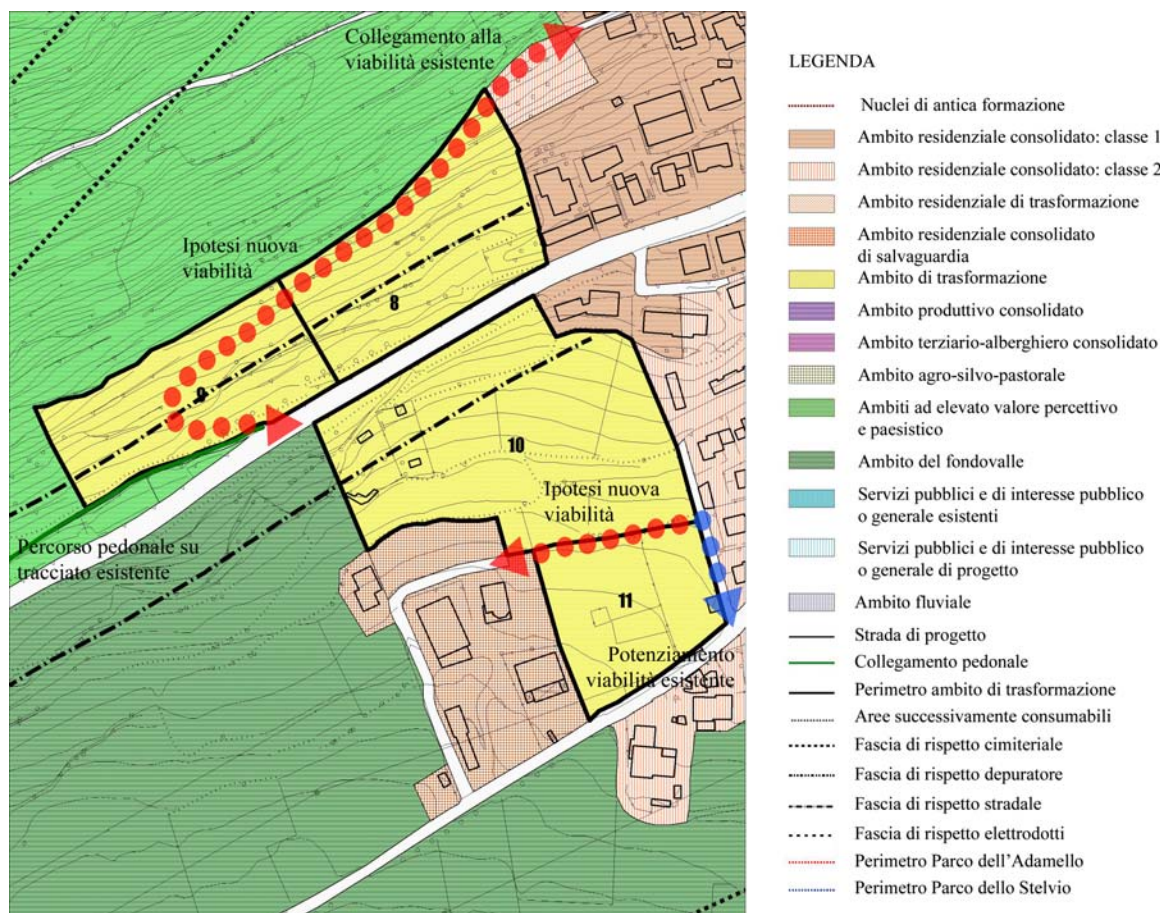
Per un adeguato inserimento dei nuovi edifici nel contesto urbano e paesistico di riferimento dovrà essere redatto apposito studio di impatto paesistico con simulazioni tridimensionali e fotoinserti. Il progetto

della sistemazione dell'intero ambito è soggetto al parere vincolante della commissione del paesaggio.

Norme particolari

La progettazione di massima della nuova strada indicata nella scheda di progetto, dovrà riguardare sia il presente ambito che l'adiacente ambito n. 9. E' facoltà della Pubblica Amministrazione redigere tale progetto in modo che venga assunto come vincolo nella progettazione urbanistica dei singoli ambiti. L'antropizzazione dell'ambito dovrà essere graduale, pertanto la strada in progetto dovrà assolvere alla funzione di filtro tra l'urbanizzato ed il contesto agricolo. Viene rilevata la presenza delle componenti paesistiche "Ambiti ad elevato valore percettivo e prati terrazzati" e "terrazzamenti con muri a secco e gradonature", la cui tutela dovrà essere dimostrata nello studio paesistico di dettaglio.

Ambito di trasformazione 9



Localizzazione

Ad ovest dell'abitato di Vezza ed a monte della strada statale 42.

Inquadramento urbanistico

L'area oggetto di trasformazione urbanistica è individuata nel P.R.G vigente parte come zona agricola, parte come zona di rispetto stradale.

Classe di fattibilità geologica

Classe 2.

Classe di sensibilità paesistica

Classe 4 (alta).

Obiettivi della trasformazione

L'obiettivo primario per l'Ambito di Trasformazione n. 9 è la realizzazione di un nuovo comparto residenziale e/o turistico-ricettivo nonché la realizzazione di un nuovo tratto viario di connessione tra la viabilità esistente in lato nord, e la strada statale 42. Il progetto urbanistico del presente Ambito non deve contenere previsioni che pregiudichino le indicazioni e gli obiettivi contenuti nella scheda di progetto dell'Ambito di Trasformazione 8.

Destinazioni d'uso

Residenziale e/o turistico-ricettiva.

Sono ammesse, nella misura massima del 25% della s.l.p., anche le seguenti attività:

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

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

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

Indici urbanistici

- Superficie territoriale: 6.642 mq;
- U.T. nel caso di destinazione residenziale: 0,3 mq/mq;
- U.T. nel caso di destinazione turistico-ricettiva: di cui alla lettera a) del comma 2 dell'art. 22 della l.r. 15/2007 (alberghi): 0,8 mq/mq;
- U.T. nel caso di destinazione turistico-ricettiva di cui alla lettera b) del comma 2 dell'art. 22 della l.r. 15/2007 (residenze turistico alberghiere): 0,5 mq/mq;
- s.l.p. prevista nel caso di destinazione residenziale: 1.992,6 mq;
- s.l.p. prevista nel caso di destinazione turistico-ricettiva (alberghi): 5.313,6 mq;
- s.l.p. prevista nel caso di destinazione turistico-ricettiva (residenze turistico alberghiere): 3.321 mq;
- H_{max} pari a 7 ml.; è ammessa un'altezza massima di 13 ml. nel caso di destinazione alberghiera, di cui alla lettera a) del comma 2 dell'art. 22 della l.r. 15/2007;
- distanze minime tra edifici: 10 ml.; è fatto salvo quanto previsto dall'art. 9 del D.M. 1444/68;
- distanze minime degli edifici dai confini: 5 ml. e pari, almeno, alla metà dell'altezza dell'edificio;
- distanze minime dalle strade:
 - 5,00 m per strade di larghezza inferiore a 7 m;
 - 7,50 m per strade di larghezza compresa fra 7 m e 15 m;
 - 10,00 m per strade di larghezza superiore a 15 m.

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

Nel caso di destinazione residenziale:

- totale: $1.992,6/50 \cdot 18 = 717,33$ mq;
- per parcheggi pubblici: $1.992,6/50 \cdot 6 = 239,11$ mq;

Nel caso di destinazione turistico-ricettiva (alberghi):

- totale: 100% s.l.p. = 5.313,6 mq;
- per parcheggi pubblici: 50% s.l.p. = 2.656,8 mq;

Nel caso di destinazione turistico-ricettiva (residenze turistico alberghiere):

- totale: 100% s.l.p. = 3.321 mq;
- per parcheggi pubblici: 50% s.l.p. = 1.660,5 mq;

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

Criteri di intervento

- Opere di urbanizzazione primaria a carico dei lottizzanti da realizzarsi a scomputo parziale o totale degli oneri di urbanizzazione primaria:
 - realizzazione nuova viabilità come da indicazione delle presente scheda;
 - parcheggi pubblici;
 - forniture sottoservizi a rete (fognatura, rete idrica, energia elettrica, illuminazione pubblica, telefonia fissa).

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

Modalità attuativa

Piano Attuativo di iniziativa privata; si rimanda all'art. 26 delle presenti norme per le modalità di attuazione.

Tutela paesaggistica e valorizzazione del verde

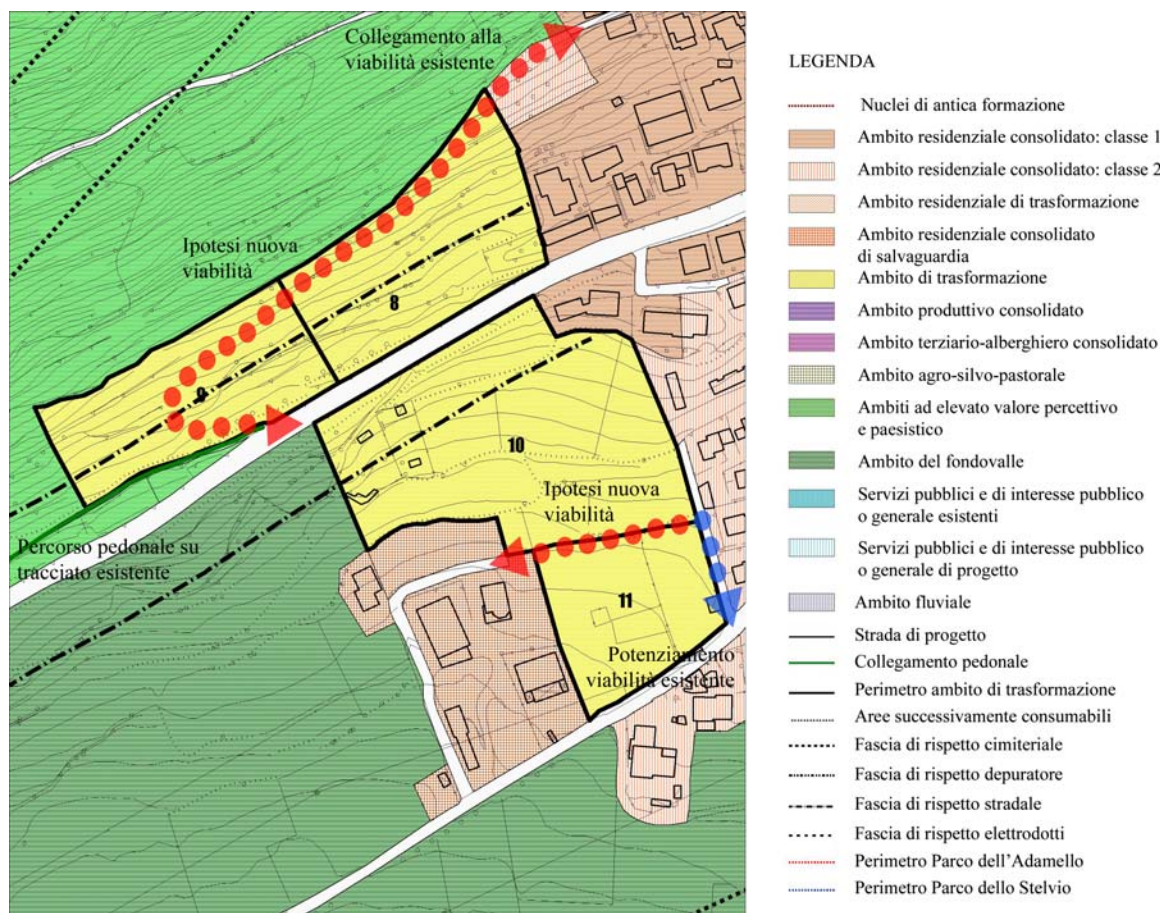
Per un adeguato inserimento dei nuovi edifici nel contesto urbano e paesistico di riferimento dovrà essere redatto apposito studio di impatto paesistico con simulazioni tridimensionali e fotoinserti. Il progetto

della sistemazione dell'intero ambito è soggetto al parere vincolante della commissione del paesaggio. Tale Piano Paesistico di dettaglio dovrà garantire la tutela del bene puntuale “Cappella di San Carlo” e di un suo adeguato intorno e la leggibilità dello stesso anche tramite barriere verdi adeguatamente dimensionate aventi funzione di “quinta scenica”. L'antropizzazione dell'ambito dovrà essere graduale, pertanto la strada in progetto dovrà assolvere alla funzione di filtro tra l'urbanizzato ed il contesto agricolo e nessuna edificazione potrà realizzarsi oltre al sedime della stessa individuato nelle tavole del PGT. Viene rilevata la presenza delle componenti paesistiche “Ambiti ad elevato valore percettivo e prati terrazzati” e “terrazzamenti con muri a secco e gradonature”, la cui tutela dovrà essere dimostrata nello studio paesistico di dettaglio.

Norme particolari

La progettazione di massima della nuova strada indicata nella scheda di progetto, dovrà riguardare sia il presente ambito che l'adiacente ambito n. 8. E' facoltà della Pubblica Amministrazione redigere tale progetto in modo che venga assunto come vincolo nella progettazione urbanistica dei singoli ambiti.

Ambito di trasformazione 10



Localizzazione

Ad ovest dell'abitato di Vezza ed a valle della strada statale 42.

Inquadramento urbanistico

L'area oggetto di trasformazione urbanistica è individuata nel P.R.G vigente parte come zona agricola, parte come zona di rispetto stradale, parte servizi pubblici e parte a parcheggio.

Classe di fattibilità geologica

Classe 2.

Classe di sensibilità paesistica

Parte in classe 3 (media) e parte in classe 4 (alta).

Obiettivi della trasformazione

L'obiettivo primario per l'Ambito di Trasformazione n. 10 è la realizzazione di un nuovo comparto residenziale e/o turistico-ricettivo nonché la realizzazione di un nuovo tratto viario a completamento della rete stradale esistente. Il progetto urbanistico del presente Ambito non deve contenere previsioni che pregiudichino le indicazioni e gli obiettivi contenuti nella scheda di progetto dell'Ambito di Trasformazione 11.

Destinazioni d'uso

Residenziale e/o turistico-ricettiva.

Sono ammesse, nella misura massima del 25% della s.l.p., anche le seguenti attività:

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

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

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

Indici urbanistici

- Superficie territoriale: 13.466 mq;
- U.T. nel caso di destinazione residenziale: 0,3 mq/mq;
- U.T. nel caso di destinazione turistico-ricettiva: di cui alla lettera a) del comma 2 dell'art. 22 della l.r. 15/2007 (alberghi): 0,8 mq/mq;
- U.T. nel caso di destinazione turistico-ricettiva di cui alla lettera b) del comma 2 dell'art. 22 della l.r. 15/2007 (residenze turistico alberghiere): 0,5 mq/mq;
- s.l.p. prevista nel caso di destinazione residenziale: 4.039,8 mq;
- s.l.p. prevista nel caso di destinazione turistico-ricettiva (alberghi): 10.772,8 mq;
- s.l.p. prevista nel caso di destinazione turistico-ricettiva (residenze turistico alberghiere): 6.733 mq;
- H_{max} pari a 7 ml.; è ammessa un'altezza massima di 13 ml. nel caso di destinazione alberghiera, di cui alla lettera a) del comma 2 dell'art. 22 della l.r. 15/2007;
- distanze minime tra edifici: 10 ml.; è fatto salvo quanto previsto dall'art. 9 del D.M. 1444/68;
- distanze minime degli edifici dai confini: 5 ml. e pari, almeno, alla metà dell'altezza dell'edificio;
- distanze minime dalle strade:
 - 5,00 m per strade di larghezza inferiore a 7 m;
 - 7,50 m per strade di larghezza compresa fra 7 m e 15 m;
 - 10,00 m per strade di larghezza superiore a 15 m.

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

Nel caso di destinazione residenziale:

- totale: $4.039,8/50*18=1.454,32$ mq;
- per parcheggi pubblici: $4.039,8/50*6=484,77$ mq;

Nel caso di destinazione turistico-ricettiva (alberghi):

- totale: 100% s.l.p.= 10.772,8 mq;
- per parcheggi pubblici: 50% s.l.p.= 5.386,4 mq;

Nel caso di destinazione turistico-ricettiva (residenze turistico alberghiere):

- totale: 100% s.l.p.= 6.733 mq;
- per parcheggi pubblici: 50% s.l.p.= 3.366,5 mq;

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

Criteri di intervento

- Opere di urbanizzazione primaria a carico dei lottizzanti da realizzarsi a scomputo parziale o totale degli oneri di urbanizzazione primaria:
 - realizzazione nuova viabilità come da indicazione delle presente scheda;
 - parcheggi pubblici;
 - forniture sottoservizi a rete (fognatura, rete idrica, energia elettrica, illuminazione pubblica, telefonia fissa).

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

Modalità attuativa

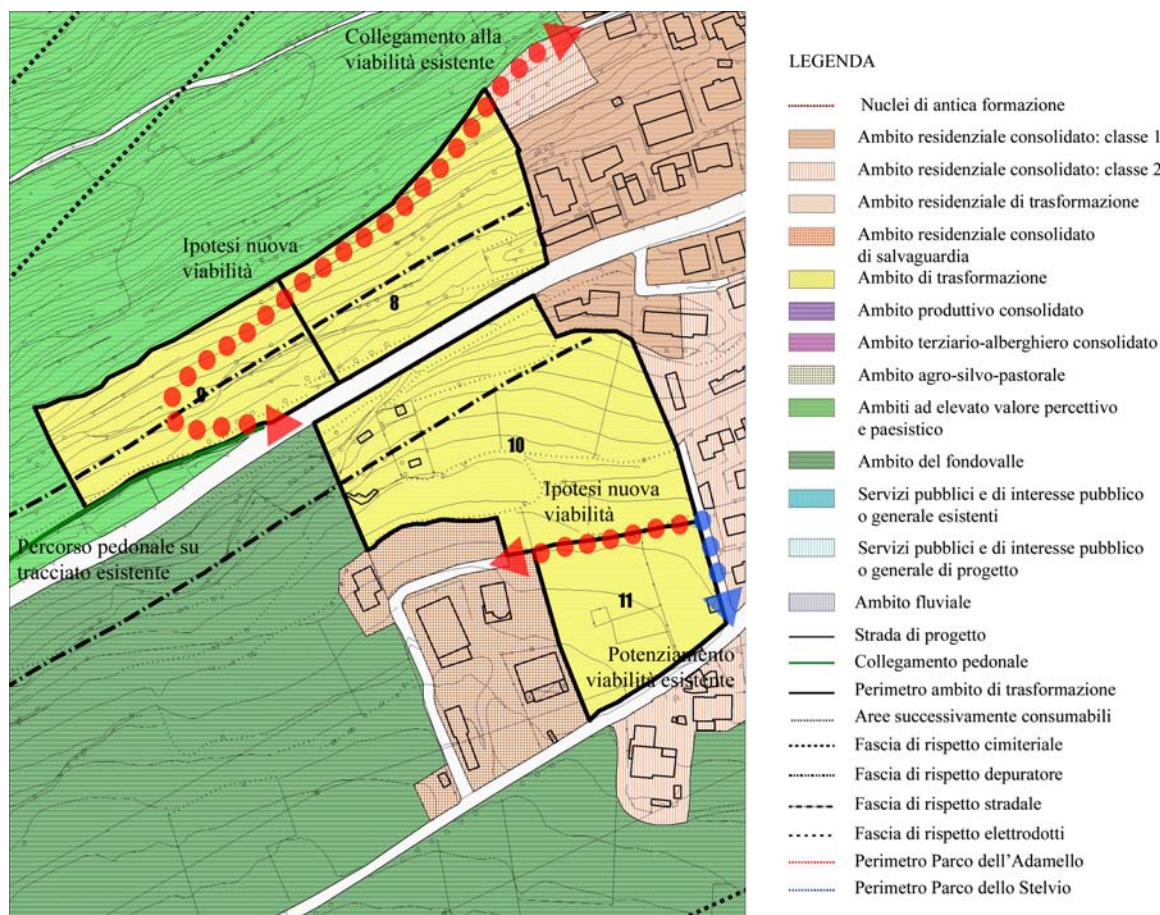
Piano Attuativo di iniziativa privata; si rimanda all'art. 26 delle presenti norme per le modalità di attuazione.

Tutela paesaggistica e valorizzazione del verde

Per un adeguato inserimento dei nuovi edifici nel contesto urbano e paesistico di riferimento dovrà essere redatto apposito studio di impatto paesistico con simulazioni tridimensionali e fotoinserti. Il progetto

della sistemazione dell'intero ambito è soggetto al parere vincolante della commissione del paesaggio.

Ambito di trasformazione 11



Localizzazione

Ad ovest dell'abitato di Vezza ed a nord della via Valeriana.

Inquadramento urbanistico

L'area oggetto di trasformazione urbanistica è individuata nel P.R.G vigente parte come zona agricola, parte come zona di rispetto stradale, parte servizi pubblici.

Classe di fattibilità geologica

Classe 2.

Classe di sensibilità paesistica

Classe 3 (media).

Obiettivi della trasformazione

L'obiettivo primario per l'Ambito di Trasformazione n. 11 è la realizzazione di un nuovo comparto residenziale e/o turistico-ricettivo nonché la realizzazione di un nuovo tratto viario a completamento della rete stradale esistente ed il potenziamento di un tratto stradale esistente. Il progetto urbanistico del presente Ambito non deve contenere previsioni che pregiudichino le indicazioni e gli obiettivi contenuti nella scheda di progetto dell'Ambito di Trasformazione 10.

Destinazioni d'uso

Residenziale e/o turistico-ricettiva.

Sono ammesse, nella misura massima del 25% della s.l.p., anche le seguenti attività:

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

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

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

Indici urbanistici

- Superficie territoriale: 5.117 mq;
- U.T. nel caso di destinazione residenziale: 0,3 mq/mq;
- U.T. nel caso di destinazione turistico-ricettiva: di cui alla lettera a) del comma 2 dell'art. 22 della l.r. 15/2007 (alberghi): 0,8 mq/mq;
- U.T. nel caso di destinazione turistico-ricettiva di cui alla lettera b) del comma 2 dell'art. 22 della l.r. 15/2007 (residenze turistico alberghiere): 0,5 mq/mq;
- s.l.p. prevista nel caso di destinazione residenziale: 1.535,1 mq;
- s.l.p. prevista nel caso di destinazione turistico-ricettiva (alberghi): 4.093,6 mq;
- s.l.p. prevista nel caso di destinazione turistico-ricettiva (residenze turistico alberghiere): 2.558,5 mq;
- H_{max} pari a 7 ml.; è ammessa un'altezza massima di 13 ml. nel caso di destinazione alberghiera, di cui alla lettera a) del comma 2 dell'art. 22 della l.r. 15/2007;
- distanze minime tra edifici: 10 ml.; è fatto salvo quanto previsto dall'art. 9 del D.M. 1444/68;
- distanze minime degli edifici dai confini: 5 ml. e pari, almeno, alla metà dell'altezza dell'edificio;
- distanze minime dalle strade:
 - 5,00 m per strade di larghezza inferiore a 7 m;
 - 7,50 m per strade di larghezza compresa fra 7 m e 15 m;
 - 10,00 m per strade di larghezza superiore a 15 m.

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

Nel caso di destinazione residenziale:

- totale: $1.535,1/50 \cdot 18 = 552,63$ mq;
- per parcheggi pubblici: $1.535,1/50 \cdot 6 = 184,2$ mq;

Nel caso di destinazione turistico-ricettiva (alberghi):

- totale: 100% s.l.p. = 4.093,6 mq;
- per parcheggi pubblici: 50% s.l.p. = 2.046,8 mq;

Nel caso di destinazione turistico-ricettiva (residenze turistico alberghiere):

- totale: 100% s.l.p. = 2.558,5 mq;
- per parcheggi pubblici: 50% s.l.p. = 1.279,25 mq;

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

Criteri di intervento

- Opere di urbanizzazione primaria a carico dei lottizzanti da realizzarsi a scomputo parziale o totale degli oneri di urbanizzazione primaria:
 - realizzazione nuova viabilità e potenziamento esistente come da indicazione delle presente scheda;
 - parcheggi pubblici;
 - forniture sottoservizi a rete (fognatura, rete idrica, energia elettrica, illuminazione pubblica, telefonia fissa).

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

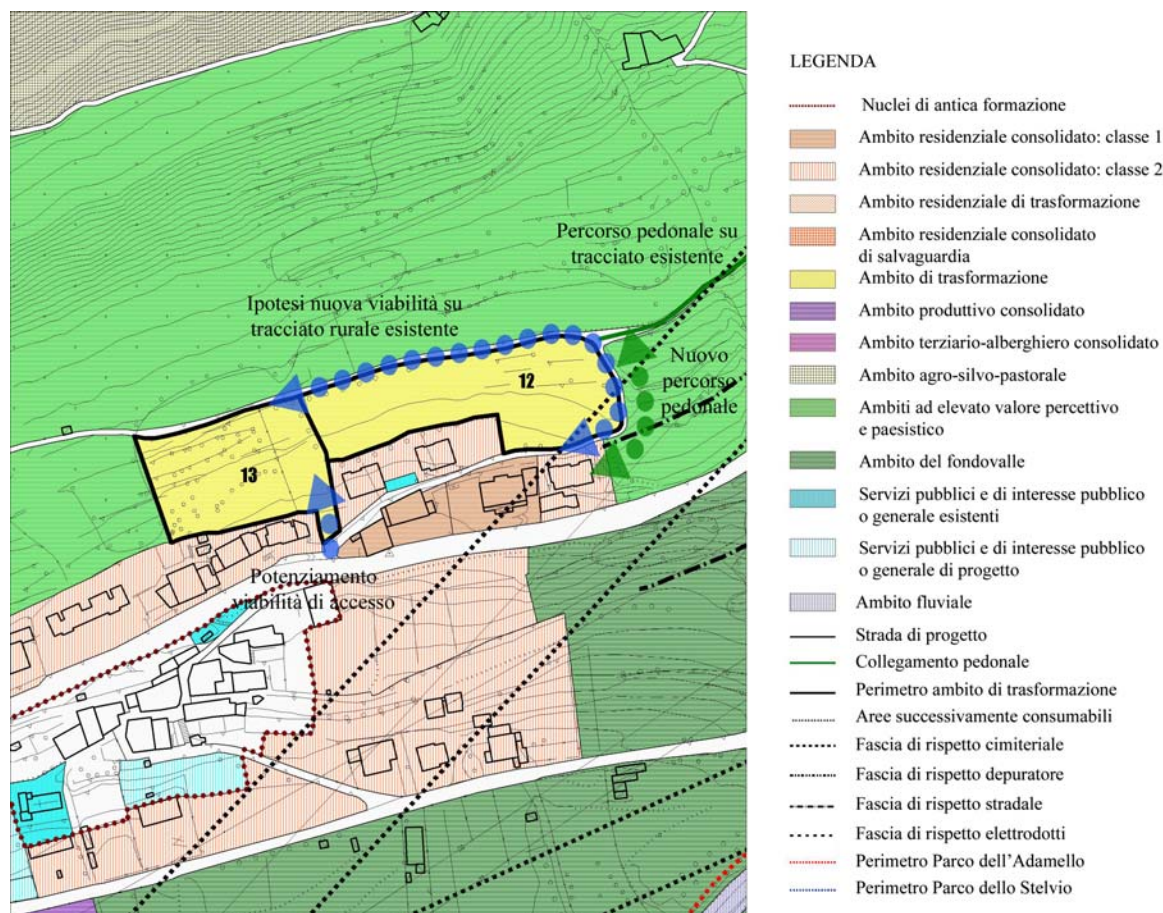
Modalità attuativa

Piano Attuativo di iniziativa privata; si rimanda all'art. 26 delle presenti norme per le modalità di attuazione.

Tutela paesaggistica e valorizzazione del verde

Per un adeguato inserimento dei nuovi edifici nel contesto urbano e paesistico di riferimento dovrà essere redatto apposito studio di impatto paesistico con simulazioni tridimensionali e fotoinserimenti. Il progetto della sistemazione dell'intero ambito è soggetto al parere vincolante della commissione del paesaggio.

Ambito di trasformazione 12



Localizzazione

A nord dell'abitato della frazione di Davena.

Inquadramento urbanistico

L'area oggetto di trasformazione urbanistica è individuata nel P.R.G vigente come zona agricola.

Classe di fattibilità geologica

Parte in classe 2, parte in classe 3.

Classe di sensibilità paesistica

Parte in classe 3 (media) e parte in classe 4 (alta).

Obiettivi della trasformazione

L'obiettivo primario per l'Ambito di Trasformazione n. 12 è la realizzazione di un nuovo comparto residenziale e/o turistico-ricettivo nonché il potenziamento del tracciato rurale esistente. La nuova viabilità dovrà prevedere un percorso pedonale protetto di collegamento al tracciato pedonale esistente che conduce verso Vezza. Il progetto urbanistico del presente Ambito non deve contenere previsioni che pregiudichino le indicazioni e gli obiettivi contenuti nella scheda di progetto dell'Ambito di Trasformazione 13.

Destinazioni d'uso

Residenziale e/o turistico-ricettiva.

Sono ammesse, nella misura massima del 25% della s.l.p., anche le seguenti attività:

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

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

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

Indici urbanistici

- Superficie territoriale: 5.314 mq;
- U.T. nel caso di destinazione residenziale: 0,3 mq/mq;
- U.T. nel caso di destinazione turistico-ricettiva: di cui alla lettera a) del comma 2 dell'art. 22 della l.r. 15/2007 (alberghi): 0,8 mq/mq;
- U.T. nel caso di destinazione turistico-ricettiva di cui alla lettera b) del comma 2 dell'art. 22 della l.r. 15/2007 (residenze turistico alberghiere): 0,5 mq/mq;
- s.l.p. prevista nel caso di destinazione residenziale: 1.594,2 mq;
- s.l.p. prevista nel caso di destinazione turistico-ricettiva (alberghi): 4.251,2 mq;
- s.l.p. prevista nel caso di destinazione turistico-ricettiva (residenze turistico alberghiere): 2.657 mq;
- H_{max} pari a 7 ml.; è ammessa un'altezza massima di 13 ml. nel caso di destinazione alberghiera, di cui alla lettera a) del comma 2 dell'art. 22 della l.r. 15/2007;
- distanze minime tra edifici: 10 ml.; è fatto salvo quanto previsto dall'art. 9 del D.M. 1444/68;
- distanze minime degli edifici dai confini: 5 ml. e pari, almeno, alla metà dell'altezza dell'edificio;
- distanze minime dalle strade:
 - 5,00 m per strade di larghezza inferiore a 7 m;
 - 7,50 m per strade di larghezza compresa fra 7 m e 15 m;
 - 10,00 m per strade di larghezza superiore a 15 m.

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

Nel caso di destinazione residenziale:

- totale: $1.594,2/50 \cdot 18 = 573,91$ mq;
- per parcheggi pubblici: $1.594,2/50 \cdot 6 = 191,3$ mq;

Nel caso di destinazione turistico-ricettiva (alberghi):

- totale: 100% s.l.p. = 4.251,2 mq;
- per parcheggi pubblici: 50% s.l.p. = 2.125,6 mq;

Nel caso di destinazione turistico-ricettiva (residenze turistico alberghiere):

- totale: 100% s.l.p. = 2.657 mq;
- per parcheggi pubblici: 50% s.l.p. = 1.328,5 mq;

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

Criteri di intervento

- Opere di urbanizzazione primaria a carico dei lottizzanti da realizzarsi a scomputo parziale o totale degli oneri di urbanizzazione primaria:
 - potenziamento tracciato rurale esistente come da indicazione delle presente scheda e realizzazione percorso pedonale;
 - parcheggi pubblici;
 - forniture sottoservizi a rete (fognatura, rete idrica, energia elettrica, illuminazione pubblica, telefonia fissa).

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

Modalità attuativa

Piano Attuativo di iniziativa privata; si rimanda all'art. 26 delle presenti norme per le modalità di attuazione.

Tutela paesaggistica e valorizzazione del verde

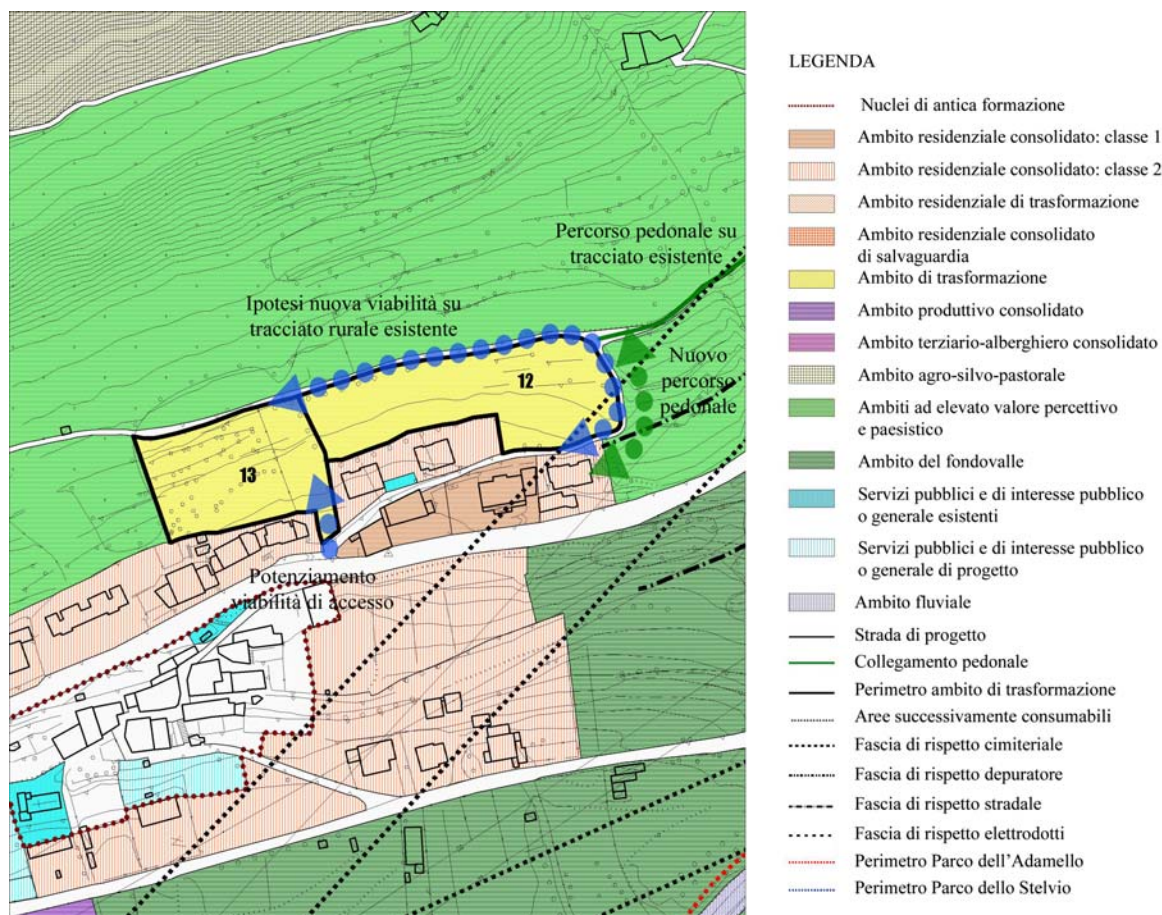
Per un adeguato inserimento dei nuovi edifici nel contesto urbano e paesistico di riferimento dovrà essere redatto apposito studio di impatto paesistico con simulazioni tridimensionali e fotoinserti. Il progetto

della sistemazione dell'intero ambito è soggetto al parere vincolante della commissione del paesaggio.

Norme particolari

E' fatto obbligo, contestualmente alla realizzazione delle opere di urbanizzazione e comunque prima della costruzione degli edifici, di realizzare adeguate opere di protezione contro la caduta dei massi dal versante a nord, come da indicazioni contenute nel progetto predisposto dal comune su indicazioni della comunità montana.

Ambito di trasformazione 13



Localizzazione

A nord dell'abitato della frazione di Davena.

Inquadramento urbanistico

L'area oggetto di trasformazione urbanistica è individuata nel P.R.G vigente parte come zona agricola e parte come zona C2.

Classe di fattibilità geologica

Parte in classe 2, parte in classe 3.

Classe di sensibilità paesistica

Parte in classe 3 (media) e parte in classe 4 (alta).

Obiettivi della trasformazione

L'obiettivo primario per l'Ambito di Trasformazione n. 13 è la realizzazione di un nuovo comparto residenziale e/o turistico-ricettivo nonché il potenziamento del tracciato rurale esistente. Il progetto urbanistico del presente Ambito non deve contenere previsioni che pregiudichino le indicazioni e gli obiettivi contenuti nella scheda di progetto dell'Ambito di Trasformazione 12.

Destinazioni d'uso

Residenziale e/o turistico-ricettiva.

Sono ammesse, nella misura massima del 25% della s.l.p., anche le seguenti attività:

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

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

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

Indici urbanistici

- Superficie territoriale: 4.160 mq;
- U.T. nel caso di destinazione residenziale: 0,3 mq/mq;
- U.T. nel caso di destinazione turistico-ricettiva: di cui alla lettera a) del comma 2 dell'art. 22 della l.r. 15/2007 (alberghi): 0,8 mq/mq;
- U.T. nel caso di destinazione turistico-ricettiva di cui alla lettera b) del comma 2 dell'art. 22 della l.r. 15/2007 (residenze turistico alberghiere): 0,5 mq/mq;
- s.l.p. prevista nel caso di destinazione residenziale: 1.248 mq;
- s.l.p. prevista nel caso di destinazione turistico-ricettiva (alberghi): 3.328 mq;
- s.l.p. prevista nel caso di destinazione turistico-ricettiva (residenze turistico alberghiere): 2.080 mq;
- H_{max} pari a 7 ml.; è ammessa un'altezza massima di 13 ml. nel caso di destinazione alberghiera, di cui alla lettera a) del comma 2 dell'art. 22 della l.r. 15/2007;
- distanze minime tra edifici: 10 ml.; è fatto salvo quanto previsto dall'art. 9 del D.M. 1444/68;
- distanze minime degli edifici dai confini: 5 ml. e pari, almeno, alla metà dell'altezza dell'edificio;
- distanze minime dalle strade:
 - 5,00 m per strade di larghezza inferiore a 7 m;
 - 7,50 m per strade di larghezza compresa fra 7 m e 15 m;
 - 10,00 m per strade di larghezza superiore a 15 m.

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

Nel caso di destinazione residenziale:

- totale: $1.248/50 \cdot 18 = 449,28$ mq;
- per parcheggi pubblici: $1.248/50 \cdot 6 = 149,76$ mq;

Nel caso di destinazione turistico-ricettiva (alberghi):

- totale: 100% s.l.p. = 3.328 mq;
- per parcheggi pubblici: 50% s.l.p. = 1.664 mq;

Nel caso di destinazione turistico-ricettiva (residenze turistico alberghiere):

- totale: 100% s.l.p. = 2.080 mq;
- per parcheggi pubblici: 50% s.l.p. = 1.040 mq;

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

Criteri di intervento

- Opere di urbanizzazione primaria a carico dei lottizzanti da realizzarsi a scomputo parziale o totale degli oneri di urbanizzazione primaria:
 - realizzazione viabilità di accesso;
 - parcheggi pubblici;
 - forniture sottoservizi a rete (fognatura, rete idrica, energia elettrica, illuminazione pubblica, telefonia fissa).

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

Modalità attuativa

Piano Attuativo di iniziativa privata; si rimanda all'art. 26 delle presenti norme per le modalità di attuazione.

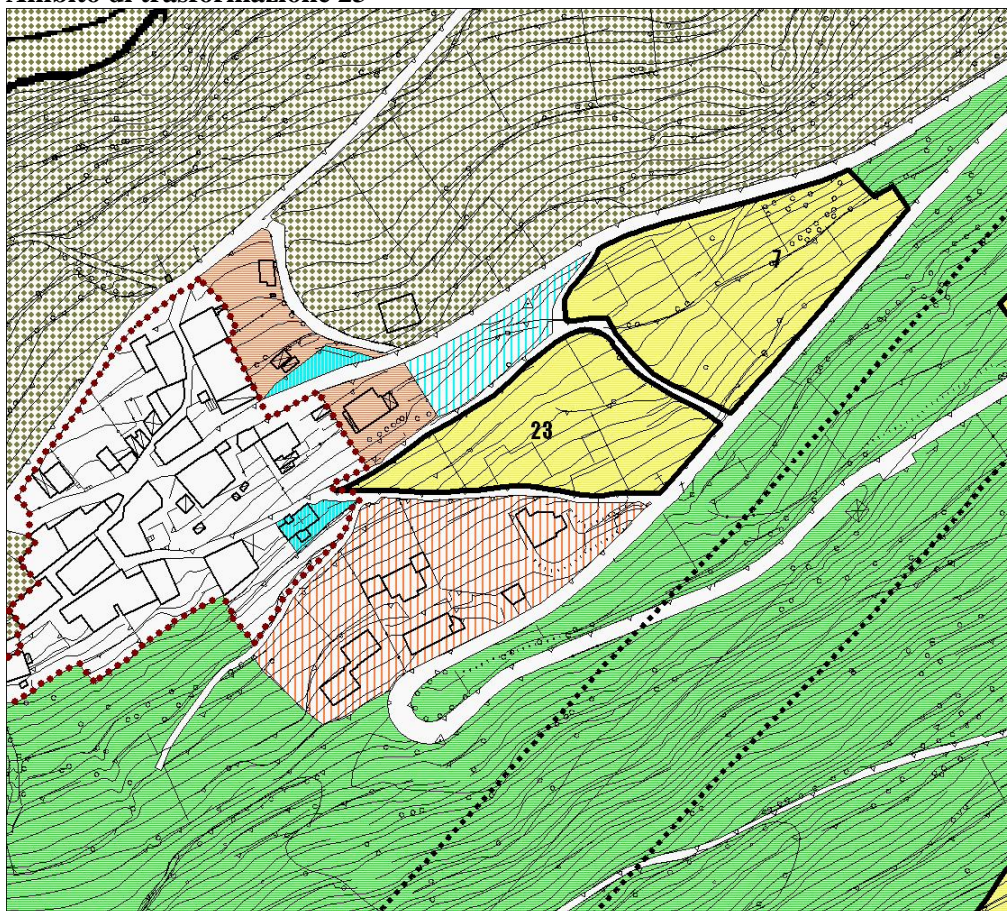
Tutela paesaggistica e valorizzazione del verde

Per un adeguato inserimento dei nuovi edifici nel contesto urbano e paesistico di riferimento dovrà essere redatto apposito studio di impatto paesistico con simulazioni tridimensionali e fotoinserti. Il progetto della sistemazione dell'intero ambito è soggetto al parere vincolante della commissione del paesaggio.

Norme particolari

E' fatto obbligo, contestualmente alla realizzazione delle opere di urbanizzazione e comunque prima della costruzione degli edifici, di realizzare adeguate opere di protezione contro la caduta dei massi dal versante a nord, come da indicazioni contenute nel progetto predisposto dal comune su indicazioni della comunità montana.

Ambito di trasformazione 23



Descrizione: si tratta di un'area in parte già impegnata dal P.R.G. vigente (C2 residenziale, agricola e rispetto stradale), di completamento del tessuto residenziale esistente.

Indici urbanistici

- Superficie Territoriale: 4.643 mq
- U.T.=0,4 mq/mq
- Altri indici urbanistici: come previsto dall'art. 56 "Ambiti residenziali consolidati – classe 2"

Modalità di attuazione: piano attuativo di iniziativa privata; si rimanda all'art. 26 delle presenti norme per le modalità di attuazione.

Destinazioni d'uso: come previsto dall'art. 54 "Ambiti residenziali consolidati" e dell'art. 56 "Ambiti residenziali consolidati – classe 2".

Dotazione minima di servizi pubblici e di interesse pubblico o generale

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

Criteri di intervento

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

- realizzazione e/o potenziamento viabilità di accesso;
- sistemazione percorso pedonale esistente dalla frazione di Grano;
- parcheggi pubblici;
- forniture sottoservizi a rete ove mancanti (fognatura, rete idrica, energia elettrica, illuminazione)

pubblica, telefonia fissa).

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

Il progetto urbanistico del presente Ambito non deve contenere previsioni che pregiudichino le indicazioni e gli obiettivi previsti per l'ambito di trasformazione 7. Il progetto della sistemazione dell'intero ambito è soggetto al parere vincolante della commissione del paesaggio.

Norme particolari

Il percorso pedonale esistente dalla frazione di Grano dovrà essere salvaguardato nel tracciato e sistemato dal punto di vista funzionale con materiali e soluzioni tecniche adatte al contesto storico e paesaggistico.

PARTE III - NORME DEL PIANO DEI SERVIZI

Articolo 32 - Contenuti del Piano dei Servizi

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

Articolo 33 - Finalità del Piano dei Servizi

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

Articolo 34 - Attuazione del Piano dei servizi

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

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

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

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

Articolo 36 - Varianti al Piano dei Servizi

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

Articolo 37 - Spazi pertinenziali a parcheggio

1. Si rimanda al precedente art. 20.

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

1. La dotazione minima di aree per servizi pubblici, di interesse pubblico e generale per gli interventi sottoposti a piano attuativo o permesso di costruire convenzionato è così determinata:
 - residenza: 18 mq/abitante, di cui 6 mq a parcheggio; ogni abitante corrisponde a 50 mq. di s.l.p.;
 - attività produttive: 10% della s.l.p., di cui il 7,5% a parcheggio;
 - attività direzionali e turistico-ricettive: 100% della s.l.p., di cui la metà a parcheggio;
 - esercizi di vicinato al dettaglio: 100% della s.l.p., di cui la metà a parcheggio;
 - commercio all'ingrosso: 100% della s.l.p., di cui la metà a parcheggio;
 - media struttura di vendita al dettaglio: 100% della s.l.p., di cui la metà a parcheggio;
 - media struttura di vendita al dettaglio alimentari con superficie di vendita maggiore di 600 mq: 150% della s.l.p., con almeno il 100% della s.l.p. a parcheggio;
 - grande struttura di vendita al dettaglio: 200% della s.l.p., di cui almeno la metà a parcheggio;
 - strutture per il tempo libero (attrezzature sportive private e locali per il pubblico spettacolo): 100% della s.l.p., con almeno il 75% della s.l.p. a parcheggio.
2. Tali dotazioni sono da considerarsi aggiuntive a quanto previsto dalla vigente normativa in materia di parcheggi pertinenziali (legge 122/89), dal capo II del Titolo IIV della L.R.12/05 e dall'art. 20 delle presenti norme.

3. Il Comune ha facoltà di chiedere la monetizzazione dei servizi pubblici e di interesse pubblico o generale richiesti, ai sensi dell'art. 46 comma 1 lettera a) della l.r. 12/2005, qualora non ritenga congruo e funzionale il reperimento in sito delle aree per servizi pubblici e di interesse pubblico o generale previste dai precedenti commi. La monetizzazione non è ammessa ove esplicitamente previsto e per la dotazione minima a parcheggio di cui al precedente comma 2, ad eccezione degli interventi attuativi ricadenti all'interno dei nuclei antichi di formazione in cui può essere ritenuta opportuna dal Comune la monetizzazione in relazione alla estensione, conformazione o localizzazione degli interventi stessi e della compatibilità con il contesto storico.
4. In luogo della monetizzazione si potrà convenire la cessione al Comune di aree destinate dal P.G.T. o destinabili a servizi pubblici o la realizzazione di ulteriori opere di urbanizzazione rispetto a quelle di stretta afferenza dell'intervento; in entrambi i casi il valore delle aree o delle opere deve essere correlato al valore della monetizzazione. Tale facoltà è concessa anche per la dotazione minima a parcheggio.

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

1. Si rimanda al precedente art. 27.

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

1. Si rimanda al precedente art. 22.

Articolo 41 - Contenuti paesaggistici del Piano dei Servizi

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

Articolo 42 - Norme per le singole categorie di attrezzature

1. Per le attrezzature religiose, le attrezzature sanitarie e socio-assistenziali, le attrezzature socio-culturali (ad eccezione degli asili nido) e le attrezzature amministrative e generali valgono i seguenti indici urbanistici ed edilizi:
 - **Uf:** 1 mq/mq;
 - **H:** massimo 9 ml., eccetto singoli elementi architettonici qualificanti (torri, campanili, foyer...);
 - **Rc:** 50%;
 - **Dc:** 5 ml. e pari, almeno, alla metà dell'altezza dell'edificio;
 - **Ds:**
 - 5,00 ml per strade di larghezza inferiore a 7 m;
 - 7,50 ml per strade di larghezza compresa fra 7 m e 15 m;
 - 10,00 ml per strade di larghezza superiore a 15 m.
 - **parcheggi di servizio:**
 - 30% della s.l.p. se inferiore a 400 mq;
 - 100% della s.l.p. se superiore a 400 mq.

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

I centri socio-culturali saranno sistemati ove compatibili con i caratteri strutturali e tipologici degli edifici e negli ambiti urbani idonei ad accogliere tali strutture. I centri socio-culturali e le unità sanitarie saranno preferibilmente ubicati a stretto contatto con i parchi, le zone verdi e le attrezzature per gioco e

sport. Saranno preferibilmente serviti, oltre che da strade e parcheggi, dalla rete dei percorsi pedonali e ciclabili.

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

- **Uf:** 0,75 mq/mq;
- **H:** massimo 7 ml., eccetto singoli elementi architettonici qualificanti;
- **Rc:** 35%;
- **Dc:** 5 ml. e pari, almeno, alla metà dell'altezza dell'edificio;
- **Ds:**
 - 5,00 ml per strade di larghezza inferiore a 7 m;
 - 7,50 ml per strade di larghezza compresa fra 7 m e 15 m;
 - 10,00 ml per strade di larghezza superiore a 15 m.
- **parcheggi di servizio:**
 - 30% della s.l.p. se inferiore a 400 mq;
 - 100% della s.l.p. se superiore a 400 mq.

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

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

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

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

- aree per attrezzature sportive ed il tempo libero: comprendono le attrezzature sportive regolamentari, destinate ai giovani della scuola secondaria superiore, agli adulti e agli anziani. Gli impianti saranno preferibilmente ubicati a contatto con complessi di gioco e parchi pubblici. Le aree saranno pianeggianti, di forma regolare, di superficie accorpata. Sono ammesse costruzioni per l'alloggio del custode. Valgono i seguenti indici urbanistici ed edilizi:
 - **Uf:** 0,75 mq/mq;
 - **H:** massimo 7 ml., eccetto singoli elementi architettonici qualificanti;
 - **Dc:** 5 ml. e pari, almeno, alla metà dell'altezza dell'edificio;
 - **Ds:**
 - 5,00 ml per strade di larghezza inferiore a 7 m;
 - 7,50 ml per strade di larghezza compresa fra 7 m e 15 m;
 - 10,00 ml per strade di larghezza superiore a 15 m.
 - **parcheggi di servizio:**
 - 30% della s.l.p. se inferiore a 400 mq;
 - 100% della s.l.p. se superiore a 400 mq.
 - Per le attrezzature di cui al presente comma ricadenti nel Nucleo di Antica Formazione devono essere rispettate le prescrizioni di carattere generale contenute nel PdR per i nuclei di antica formazione stessi.
 - Potrà essere consentita la realizzazione e gestione di attrezzature sportive e per il tempo libero assoggettate a servitù di uso pubblico anche da parte di privati, a condizione che:
 - l'ubicazione e le caratteristiche delle attrezzature siano ritenute congrue dall'Amministrazione Comunale in relazione alla situazione degli altri servizi pubblici di prioritari (verde attrezzato, campi gioco...) e all'esistenza di un complesso di aree per servizi sufficientemente vasto e congruo;
 - la realizzazione sia sottoposta a piano attuativo e/o convenzionata con l'Amministrazione Comunale;
4. I parcheggi pubblici devono essere ubicati in adiacenza alla sede viaria o comunque ad essa collegati: è escluso qualsiasi tipo di edificazione in superficie; sono ammessi parcheggi interrati. Tutti i parcheggi saranno preferibilmente piantumati con piante di alto fusto. All'interno delle zone per servizi pubblici e di interesse pubblico o generale, ma in posizione perimetrale, sono da prevedersi adeguati parcheggi, così come determinati ai precedenti commi del presente articolo. Per le zone a verde sarà destinata al parcheggio non più del 10% dell'area, in posizione perimetrale, tale da essere raggiungibile dalle strade di accesso senza attraversamento dell'area. Per i parcheggi ricadenti nel Nucleo di Antica Formazione devono essere rispettate le prescrizioni di carattere generale contenute nel PdR per i nuclei di antica formazione stessi.

Articolo 43 - Servizi tecnologici

1. Le aree per servizi tecnologici sono destinate alle attrezzature e all'installazione di impianti tecnologici pubblici o di interesse pubblico, per l'erogazione dell'acqua, centrali e cabine elettriche, telefoniche, idriche, depuratori per fognature, depositi per attrezzature della nettezza urbana e raccolta differenziata dei rifiuti, compresi relativi servizi ed uffici, a servizio della comunità. Per tali aree valgono i seguenti indici urbanistici ed edilizi:
- **Uf:** 0,50 mq/mq;
 - **H:** massimo 7 ml., salvo specifiche esigenze di natura tecnologica;
 - **Rc:** 50%;
 - **Dc, Df:** non inferiori a quelle minime consentite dal Codice Civile;
 - **parcheggi di servizio:**
 - 30% della s.l.p. se inferiore a 400 mq;
 - 100% della s.l.p. se superiore a 400 mq.

- I parcheggi a servizio delle singole installazioni ed impianti devono essere adeguatamente dimensionati all'esigenza dell'impianto e alberati.
- Nel caso di attrezzature che richiedano particolari misure protettive, sono consentibili recinzioni adeguate, tenendo conto delle caratteristiche ambientali e del contesto urbano di inserimento.
- Gli spazi aperti e le pertinenze di servizio agli impianti devono essere piantumati lungo l'intero perimetro ai fini del migliore inserimento e mitigazione ambientale nei confronti del contesto urbano.

Articolo 44 - Aree per le attrezzature cimiteriali

1. Gli ambiti per le attrezzature cimiteriali sono quelle interessate dal cimitero esistente e sono destinate all'ampliamento eventuale delle sue strutture e di eventuali attrezzature complementari. Su tali aree è quindi esclusivamente consentito realizzare opere cimiteriali ed opere accessorie allo stesso, come meglio definito al precedente art. 22 delle presenti norme, per la gestione, la custodia e il servizio alla comunità. Non sono ammesse destinazioni diverse da quelle sopra indicate.

Articolo 45 - Tracciati pedonali e ciclabili

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

PARTE IV - NORME DEL PIANO DELLE REGOLE

Articolo 46 - Contenuti del Piano delle Regole

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

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

1. Le norme del PdR, e le prescrizioni dei relativi elaborati grafici di attuazione, si applicano a qualsiasi intervento che comporti modificazione urbanistica ed edilizia del territorio comunale, ad eccezione degli Ambiti di Trasformazione, normati dalle specifiche prescrizioni contenute nel Documento di Piano (DdP), e delle aree destinate a servizi pubblici o di interesse pubblico, normate dalle specifiche prescrizioni contenute nel Piano dei Servizi (PdS).
2. Nelle aree in cui è consentita l'attività edilizia, le prescrizioni inerenti all'area interessata dal progetto debbono essere osservate sia nella stesura dei piani attuativi o permessi di costruire convenzionati, sia nella redazione di singoli progetti edilizi diretti.
3. Le opere d'ordinaria manutenzione sono sempre ammissibili, anche quando debbono eseguirsi in edifici costruiti in periodo precedente al presente PdR ed in contrasto con le nuove prescrizioni.
4. Qualora le opere di ordinaria manutenzione interessino edifici all'interno della ZPS IT2040044 "Parco Nazionale dello Stelvio" e della ZPS IT2070401 "Parco Naturale Adamello", esse dovranno essere precedute dall'esito favorevole di una specifica procedura di Valutazione di Incidenza volta alla puntuale caratterizzazione delle condizioni locali degli habitat e alla valutazione, sugli stessi e sulle specie avifaunistiche tutelate, dei potenziali impatti indotti non solo dalle azioni di manutenzione, ma anche da quelle di riorganizzazione del sistema di accessibilità e del cantiere, con particolare riferimento alle modalità gestionali dello stesso (ad esempio produzione di rumori e gestione dei rifiuti).

Articolo 48 - Modalità di attuazione del Piano delle Regole

1. Ai sensi della vigente legislazione urbanistica, il P.G.T. viene attuato nel rispetto delle prescrizioni contenute nel Documento di Piano, nel Piano delle Regole e nel Piano dei Servizi, delle indicazioni grafiche e dei vincoli indicati nelle tavole grafiche o nelle presenti norme, con le modalità di seguito riportate.
2. Oltre ad eventuali ulteriori prescrizioni contenute nelle norme specifiche del PdR, in via generale, sono subordinati a piano attuativo o a permesso di costruire convenzionato gli interventi di cui al comma 3 dell'art. 13 delle presenti norme.
3. Tutti gli ambiti identificati negli elaborati grafici del PdR con contorno tratteggiato e numerati sono sottoposti a normativa specifica e si attuano, esclusivamente, con piano attuativo convenzionato o permesso di costruire convenzionato secondo le prescrizioni contenute nel singolo comparto e secondo le indicazioni dell'art. 26 delle presenti norme; sono fatti salvi gli ambiti soggetti a piano attuativo già convenzionato, normati dal successivo articolo 49. In assenza di detti strumenti, per eventuali edifici esistenti, sono consentite esclusivamente opere d'ordinaria e straordinaria manutenzione, restauro e risanamento conservativo così come definiti al precedente art. 8.
4. Per tutti i rimanenti interventi è richiesto l'intervento edilizio diretto tramite permesso di costruire o denuncia di inizio attività, secondo le disposizioni di legge.
5. E' fatto salvo quanto previsto dal comma 6 dell'articolo 13 delle presenti norme.

Articolo 49 - Comparti soggetti a piano attuativo già convenzionato

1. Sono gli ambiti destinati alla trasformazione urbanistica e subordinati alla predisposizione di un piano

attuativo per il quale è già stata sottoscritta la relativa convenzione urbanistica tra l'Amministrazione Comunale ed i soggetti attuatori.

2. Nelle zone oggetto di piani attuativi i cui interventi sono in corso di esecuzione, valgono le norme e gli indici stabiliti dalla convenzione urbanistica e dal piano attuativo vigente fino alla scadenza degli stessi nel rispetto dell'art. 17 della L. 1150/1942 e dell'art. 46 della L.R. 12/2005. Dopo la scadenza della convenzione stessa, per tali aree, se risultano realizzate tutte le opere di urbanizzazione, si applicano le norme degli ambiti residenziali o produttivi consolidati in cui sono inserite.

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

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

Articolo 51 - Contenuti paesaggistici del Piano delle Regole

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

complessità e interesse in materia ambientale, quali:

- piani attuativi, programmi integrati di intervento e piani di recupero;
- progetti edilizi di nuova costruzione, ristrutturazione, sopraelevazione ed ampliamento;
- interventi che presentano aspetti con valutazioni discrezionali che l'Amministrazione Comunale reputi di particolare e significativo impatto paesistico e ambientale sul territorio.

Articolo 52 - Suddivisione in ambiti del territorio comunale

1. Ai sensi della vigente legislazione urbanistica, l'intero territorio comunale è suddiviso in:
 - nuclei di antica formazione;
 - ambiti residenziali consolidati – classe 1;
 - ambiti residenziali consolidati – classe 2;
 - ambiti residenziali di trasformazione;
 - ambiti turistico-ricettivi consolidati;
 - ambiti produttivi consolidati;
 - ambiti agro-silvo-pastorali;
 - ambiti ad elevato valore percettivo e paesistico;
 - ambito del fondovalle;
 - servizi pubblico, di interesse pubblico o generale esistente (Piano dei Servizi);
 - servizi pubblico, di interesse pubblico o generale di progetto (Piano dei Servizi);
 - ambito fluviale;
 - ambiti di trasformazione (Documento di Piano).
2. Per ogni ambito sono precisate, ai successivi articoli, le diverse destinazioni d'uso, i vincoli, le opere, le trasformazioni consentite e gli ambiti soggetti a normativa specifica.

Articolo 53 - Nuclei di Antica Formazione

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

5. Negli ambiti dei nuclei di antica formazione, il P.G.T. si attua mediante piani attuativi convenzionati o permessi di costruire convenzionato e interventi edilizi diretti (permessi di costruire o D.I.A.):

- in caso di piano attuativo convenzionato (programmi integrati di intervento, piani di recupero o piani particolareggiati estesi almeno ad un isolato o ad un comparto organico, intendendosi in tal modo un complesso edilizio che, per caratteristiche tipologiche ed architettoniche, costituisca un'unità funzionalmente indipendente) o permesso di costruire convenzionato, sono ammessi interventi di ristrutturazione edilizia ed urbanistica, fatto salvo il rispetto delle norme per le singole categorie tipologiche. In sede di piano attuativo o permesso di costruire convenzionato verranno stabilite le norme specifiche relative a:

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

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

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

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

- in caso di intervento edilizio diretto (Permesso di Costruire o D.I.A.), gli interventi sono consentiti nel rispetto dei criteri generali e delle norme specificate per ogni categoria tipologica, nonché nel rispetto del volume e della s.l.p. esistenti, salvo quanto indicato al precedente comma. In caso di dimostrata necessità di consolidamento statico delle murature perimetrali, non è considerata modifica altimetrica, ed è quindi ammessa la realizzazione di elementi strutturali (es. cordoli in cemento armato) che comporti un aumento massimo dell'altezza di 30 cm senza ribassamento della muratura esistente, ad esclusione degli edifici di categoria A1 e A2 e in presenza di gronde, coronamenti od elementi decorativi di facciata di particolare interesse artistico.

6. Gli interventi ammessi devono avvenire nel rispetto delle strutture, delle caratteristiche ambientali e delle forme architettoniche originali evidenti o rintracciabili quali: volti, soffitti in legno pregevoli, logge, portici, androni, portali, balconi in legno, contorni di finestre, camini, marcapiani e coronamenti di facciata, affreschi e dipinti, epigrafi e lapidi, fontane, lavatoi e scale; le decorazioni di facciata devono essere mantenute o, se necessario, recuperate e/o ripristinate.

7. È ammesso il mantenimento delle altezze interne esistenti fino ad un minimo di 2,10 ml. per vani abitabili; salvo diversa indicazione per le singole categorie, è ammessa la modifica in senso migliorativo delle altezze interne tramite spostamenti di solai. E' inoltre ammessa l'utilizzazione dei sottotetti, ad esclusione degli edifici di categoria A1 e A5, secondo quanto previsto dalla L.R. 12/2005 (Titolo IV, capo I) e s.m.e i.. **Ai fini dell'applicazione dell'art. 64, comma 1 della LR 12/2005 si definisce altezza**

massima l'esistente. Il soprizzo massimo in gronda e/o in colmo non potrà essere in ogni caso superiore a cm. 70 rispetto all'esistente maggiorata al massimo di 70 cm in gronda e/o in colmo.² L'intervento di recupero dei sottotetti non potrà comunque comportare un'altezza definitiva superiore a cm. 150 in gronda e cm. 300 in colmo misurati dal piano di pavimento del sottotetto alla quota di appoggio dei travetti. Gli interventi devono garantire il permanere nel tempo dei valori che caratterizzano i sistemi urbanistici del centro storico, riorganizzandoli in funzione dei rapporti con il loro più ampio contesto territoriale. È comunque fatta salva la specifica competenza della Soprintendenza per i beni culturali e paesaggistici sulle aree e i beni vincolati.³

8. Il criterio informatore generale di ogni intervento sul patrimonio esistente sarà ispirato al rispetto delle specifiche caratteristiche tipologiche originarie e al miglioramento del livello funzionale secondo le seguenti norme generali:

- non potranno essere modificati i profili esterni planimetrici ed altimetrici, nè alterate le dimensioni volumetriche degli edifici esistenti, secondo le norme specifiche di categoria; questo per gli edifici delle categorie A1 e A2 anche se inclusi in piano attuativo;
- non è ammessa l'alterazione dell'andamento delle coperture con l'inserimento di elementi emergenti estranei alla logica costruttiva del contesto locale; per assicurare il rapporto aereoilluminante come prescritto dal Regolamento Locale d'Igiene, sono ammesse aperture complanari alla falda del tetto (tipo velux o similari) singolarmente non superiori a mq. 1,5 e con superficie complessiva non superiore ad 1/10 delle singole falde in cui sono ricavate; è ammessa la creazione di "tasche" nelle falde purchè non visibili da spazi pubblici e solamente nella misura necessaria al raggiungimento del rapporto aereoilluminante richiesto; è ammessa la realizzazione di abbaini.
- non è ammessa l'alterazione della linea di facciata mediante sporgenze anche di singoli elementi o manufatti di nuova costruzione (balconi, bow window, pensiline...) solo quando interessanti direttamente il suolo pubblico fatto salvo che gli stessi siano ad un'altezza superiore a 5,00 metri dal suolo e che abbiano una sporgenza dalla facciata del fabbricato non superiore a m. 1,20;
- sono vietati rivestimenti o zoccolature di facciata in ceramica, cotto greificato, graniglia lucidata o granulare, "strollature rustiche" in materiali plastificati e intonaci plastici;
- è vietato l'uso di infissi e serramenti in plastica ed alluminio nonché di avvolgibili di qualsiasi tipo di materiale; i serramenti saranno in legno naturale o verniciato; potrà essere concesso l'uso del ferro solo per particolari situazioni o per vetrine commerciali; gli elementi oscuranti (persiane ed ante) saranno in legno naturale o verniciato. Le nuove aperture di facciata, quando consentite, dovranno essere conformi per forma e dimensione, oltre che per materiale, all'andamento delle partiture esistenti di facciata;
- la chiusura di logge e porticati, se ammessa dalle specifiche delle singole categorie di intervento, deve rispettare la partitura edilizia del fabbricato esistente e deve essere effettuata solo con elementi trasparenti, per l'intera altezza delle partiture stesse, che garantiscano: la leggibilità degli elementi strutturali, il mantenimento delle partizioni architettoniche e la ritmicità della facciata. La chiusura di portici e logge non è mai ammessa negli edifici assoggettati a restauro e risanamento conservativo (categoria A1);
- è sempre vietato l'uso di copertura in fibrocemento o plastica; le coperture dovranno essere inclinate e realizzate con materiali e tecnologie riscontrabili nel contesto storico;
- non è ammessa la suddivisione, delle corti o cortili interni ai nuclei di antica formazione mediante recinzioni fisse; la eventuale pavimentazione dovrà essere realizzata con materiale tradizionale in pietra. E' vietata la modifica delle adiacenze e pertinenze ai fabbricati tenute a parco, giardino, orto, frutteto, vigneto o semplicemente a verde, nonché il taglio di qualsiasi alberatura d'alto fusto esistente senza la necessaria autorizzazione; le pavimentazioni delle strade, piazze, vicoli, passaggi pedonali pubblici o privati dove preesistenti in pietra o acciottolato, dovranno essere conservate e ripristinate. Le nuove pavimentazioni autorizzate dovranno essere consone al carattere storico-

² Variante introdotta dalla modifica n. 6

³ Modifica introdotta in base ai contenuti del decreto di non assoggettamento a VAS

- ambientale del contesto;
- non sono ammesse cornici leggere, soglie e banchine in pietra di finestre e porte se non con caratteristiche omogenee a quelle tradizionali dei nuclei antichi della zona.
 - gli accessi carrai al servizio della residenza devono essere chiusi mediante portoni in legno ovvero basculanti con opportuno rivestimento in legno. Sono ammesse serrande metalliche idoneamente disegnate solo per le attività presenti a piano terra;
 - i coronamenti e le gronde devono essere mantenuti nelle forme e dimensioni preesistenti e ricostituiti con i materiali tradizionali in legno o intonacate seguendo le modanature esistenti;
 - come previsto dal Regolamento edilizio comunale, per le tinteggiature delle facciate degli edifici ubicati nei nuclei di antica formazione deve essere predisposta campionatura sul posto. Il colore delle facciate deve, preferibilmente riprendere quello originale; laddove non sia possibile individuare la cromia originale deve essere impiegato un colore ad azione neutralizzante che si rapporti armonicamente con le tinte delle facciate degli edifici circostanti. L'Ufficio competente può sottoporre l'approvazione della campionatura alla Commissione del Paesaggio; identica procedura è espletata, in generale, per manutenzioni ordinarie relative ad intonaci ed a puliture di materiali lapidei;
 - è vietata l'asportazione, la distruzione o la modifica non giustificata ed incauta di tutti gli elementi architettonici complementari o di arredo ambientale esistenti, sia interni sia negli spazi liberi racchiusi entro i fabbricati o adiacenti ad essi (insegne in pietra, fontane e lavatoi);
 - l'applicazione di targhe, insegne, cartelli pubblicitari non deve alterare le caratteristiche architettoniche di facciata e gli elementi tutelati degli edifici ovvero compromettere l'ambiente dei nuclei di antica formazione.
 - Sono sempre ammessi gli interventi finalizzati al recupero degli aspetti storici ed ambientali e architettonici, tendenti a migliorare e adattare i caratteri dell'edificio al contesto storico di riferimento. In particolare, chiusure anomale di portici e logge devono essere eliminate ricostituendo i caratteri originari dell'edificio.
 - Eventuali nuove recinzioni dovranno essere realizzate in conformità con le tipologie esistenti di origine storica.

9. Norme relative alle categorie tipologiche di intervento:

Categoria A1: edifici di valore monumentale

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

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

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

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

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

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

Sono possibili interventi di manutenzione straordinaria e interventi di adeguamento igienico-sanitario che non comportino aumento di volume e s.l.p. esistenti e lascino inalterate le sagome planialtimetriche (profilo di sedime, linea di gronda e di colmo); non è consentito lo spostamento interno dei solai dalla

posizione originale; è consentita la variazione delle posizioni dei tavolati divisori, qualora non comportino la modifica o l'eliminazione di elementi architettonici interni di pregio.

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

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

11. Categoria A3: edifici di valore storico e ambientale

Categoria A3*: edifici di valore tipologico

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

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

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

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

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

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

Previa approvazione di piano attuativo, è ammessa la demolizione e ricostruzione nel rispetto del sedime planivolumetrico esistente; in tale caso è ammesso lo spostamento delle aperture preesistenti ovvero la creazione di nuove aperture. L'ammissibilità di tale intervento è comunque subordinata al parere favorevole obbligatorio della commissione del Paesaggio.

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

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

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

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

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

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

E' ammessa la demolizione e ricostruzione, nel limite della volumetria e s.l.p. esistenti, anche senza il rispetto del sedime esistente ma con il vincolo di presentare un planivolumetrico che rispetti gli allineamenti delle facciate esistenti e la struttura urbana di riferimento e, comunque, previo parere vincolante della competente commissione del Paesaggio. Tale tipo di intervento è subordinato alla presentazione di piano attuativo o permesso di costruire convenzionato.

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

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

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

14. Modalità di presentazione dei progetti di opere da eseguire nei nuclei di antica formazione. Tutte le domande di intervento edilizio dovranno essere conformi a quanto indicato dal Regolamento Edilizio comunale e, comunque, documentate con:

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

15. Norme per parcheggi e box

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

16. Destinazioni d'uso

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

- attività commerciali (esercizi di vicinato, media struttura di vendita alimentare e non alimentare);
- artigianato di servizio;
- attività turistico-ricettive e pubblici servizi, ad esclusione di campeggi;
- attività direzionali (uffici privati, studi professionali, agenzie bancarie, centri di ricerca, terziario diffuso);
- servizi pubblici e di interesse pubblico o generale senza limitazioni percentuali sulla s.l.p. totale o ammissibile. Gli interventi previsti dovranno comunque preventivamente verificare la compatibilità acustica dell'intervento medesimo con il contesto nel quale esso si inserisce, sia in termini di clima acustico, sia in termini di impatto acustico sulle aree limitrofe e, per funzioni sensibili quali attrezzature scolastiche, sanitarie, verde pubblico attrezzato, si dovranno preferenzialmente prevedere localizzazioni non adiacenti a particolari sorgenti di rumore ed emissioni in atmosfera; gli interventi previsti dovranno assicurare, in funzione della tipologia specifica, adeguate forme di approvvigionamento idrico e di smaltimento delle acque reflue, coerentemente con le indicazioni del Regolamento Regionale n.3/2006 e del PTUA della Regione Lombardia.⁴

Sono escluse:

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

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

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

Articolo 54 - Ambiti residenziali consolidati

1. Gli ambiti residenziali consolidati comprendono il tessuto urbanizzato prevalentemente residenziale realizzati a partire dalla seconda metà del secolo scorso, a ridosso dei nuclei di antica formazione. La struttura esistente è formata da edifici, generalmente privi di valore storico-ambientale e sviluppati, in parte e solo negli ultimi decenni, con una pianificazione urbanistica attuativa. Gli ambiti residenziali consolidati sono suddivisi, in relazione alle caratteristiche di densità edilizia attuali ovvero alla presenza di destinazioni d'uso non omogenee con il contesto, nei seguenti sottoambiti:
 - ambiti residenziali consolidati – classe 1;
 - ambiti residenziali consolidati – classe 2;
 - ambiti residenziali consolidati di salvaguardia;
 - ambiti residenziali di trasformazione;
 - ambiti soggetti a normativa specifica;
2. **Destinazioni d'uso ammesse:** la destinazione principale ammessa è la funzione residenziale così come disciplinata dal precedente art. 16. Sono ammesse, nella misura massima del 40% della s.l.p., tranne che per l'attività turistico-ricettiva che può riguardare il 100% della s.l.p., anche le seguenti attività terziarie compatibili con la residenza:
 - attività commerciali (esercizi di vicinato, media struttura di vendita alimentare e non alimentare);

⁴ Variante introdotta dalla modifica n. 10 così come modificata in base ai contenuti del decreto di non assoggettamento a VAS

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

E' sempre ammessa la destinazione strutture e servizi pubblici e di interesse pubblico o generale senza limitazioni percentuali sulla s.l.p. totale o ammissibile. Gli interventi previsti dovranno comunque preventivamente verificare la compatibilità acustica dell'intervento medesimo con il contesto nel quale esso si inserisce, sia in termini di clima acustico, sia in termini di impatto acustico sulle aree limitrofe e, per funzioni sensibili quali attrezzature scolastiche, sanitarie, verde pubblico attrezzato, si dovranno preferenzialmente prevedere localizzazioni non adiacenti a particolari sorgenti di rumore ed emissioni in atmosfera; gli interventi previsti dovranno assicurare, in funzione della tipologia specifica, adeguate forme di approvvigionamento idrico e di smaltimento delle acque reflue, coerentemente con le indicazioni del Regolamento Regionale n.3/2006 e del PTUA della Regione Lombardia.⁵

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

3. Nel caso di intervento tramite piano attuativo o permesso di costruire convenzionato, così come previsto al precedente art. 48, **la dotazione minima di aree per servizi pubblici**, di interesse pubblico e generale per gli interventi, ai sensi dell'art. 38 delle presenti norme, è così determinata:
 - residenza: 18 mq/abitante, di cui 6 mq. a parcheggio; ogni abitante corrisponde a 50 mq. di s.l.p.;
 - attività direzionali e turistico-ricettive: 100% della s.l.p., di cui la metà a parcheggio;
 - esercizi di vicinato dettaglio: 100% della s.l.p., di cui la metà a parcheggio;
 - media struttura di vendita al dettaglio: 100% della s.l.p., di cui la metà a parcheggio;
 - media struttura di vendita al dettaglio alimentare con superficie di vendita maggiore di 600 mq: 150% della s.l.p., con almeno il 100% della s.l.p. a parcheggio;
 - strutture per il tempo libero (attrezzature sportive private e locali per il pubblico spettacolo): 100% della s.l.p., con almeno il 75% della s.l.p. a parcheggio.
4. Tali dotazioni sono da considerarsi aggiuntive a quanto previsto dalla vigente normativa in materia di parcheggi pertinenziale (legge 122/89), dal capo II del Titolo IIV della L.R.12/05 e dall'art. 20 delle presenti norme.
5. Il Comune ha facoltà di chiedere la monetizzazione, ai sensi dell'art. 46 c.1 lettera a) della l.r. 12/2005, qualora non ritenga congruo e funzionale il reperimento in sito delle aree per servizi pubblici previste previste dai precedenti commi.
6. Nel rispetto di quanto indicato al precedente art. 20, le quantità a **parcheggio pertinenziale privato** richieste per le singole attività, in aggiunta alla dotazione minima di aree per servizi pubblici, di interesse pubblico e generale, sono:

- residenza:	30% della s.l.p.
- artigianato di servizio, botteghe artigiane, attività turistico-ricettive sino a 250 mq. di s.l.p., uffici sino a mq. 250 di s.l.p.	30% della s.l.p.
- esercizi di vicinato:	30% della s.l.p.
- servizi con s.l.p. inferiore a 400 mq:	30% della s.l.p.
- attività direzionali e ricettive, servizi con s.l.p. superiore a 400 mq:	100% della s.l.p.
- media struttura di vendita:	100% della s.l.p. di cui almeno la metà aperta al pubblico
7. **Norme generali per gli ambiti residenziali consolidati:**
 - **Df:** pari ad H e mai inferiore a 10 ml.; è fatto salvo quanto previsto dall'art. 9 del D.M. 1444/68. Ove

⁵ Variante introdotta dalla modifica n. 10 così come modificata in base ai contenuti del decreto di non assoggettamento a VAS

non espressamente vietato, è sempre consentita l'edificazione in aderenza, nel qual caso il nuovo edificio o il sopralzo potrà superare di un piano l'edificio contiguo. Il distacco previsto dalle norme non si applica nel caso in cui entrambe le pareti fronteggianti siano cieche o siano munite unicamente di luci; in tal caso si dovrà, comunque, mantenere una distanza minima di ml. 3,00. Le costruzioni accessorie quali piccoli ripostigli, serre o simili devono rispettare la distanza minima di 3,00 ml. dalle costruzioni non accessorie di altra proprietà e possono essere posizionate sul confine di proprietà previo nulla osta del confinante.

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

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

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

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

Articolo 55 - Ambiti residenziali consolidati – classe 1

- Norme edilizie e parametri urbanistici;
 - **Uf** = 0,5 mq/mq;
 - **Rc** = 35%;
 - **H_{max}** = pari a 7,00 ml.;
 - **Vp** = 35%

Nel caso di intervento edilizio o cambio di destinazione d'uso di carattere turistico-ricettivo di cui alla lettera a) del comma 2 dell'art. 22 della l.r. 15/2007 (alberghi), l'indice di Utilizzazione Fondiaria UF ed il Rapporto di Copertura Rc sono aumentati del 20%, restando invariati gli altri indici soprariportati.

Articolo 56 - Ambiti residenziali consolidati – classe 2

- Norme edilizie e parametri urbanistici;
 - **Uf** = 0,4 mq/mq;
 - **Rc** = 30%;
 - **H_{max}** = pari a 7,00 ml.;
 - **Vp** = 30%

Nel caso di intervento edilizio o cambio di destinazione d'uso di carattere turistico-ricettivo di cui alla lettera a) del comma 2 dell'art. 22 della l.r. 15/2007 (alberghi), l'indice di Utilizzazione Fondiaria UF ed il Rapporto di Copertura Rc sono aumentati del 20%, restando invariati gli altri indici soprariportati.

Articolo 57 - omissis

Articolo 58 - Ambiti residenziali di trasformazione

Comprendono le aree già edificate, inserite in un contesto prevalentemente residenziale, nelle quali sono presenti edifici a destinazione produttiva. E' consentito il mantenimento delle attività produttive insediate a condizione che le lavorazioni siano compatibili con il tessuto residenziale circostante.

- Norme edilizie e parametri urbanistici;
 - **Uf** = 0,4 mq/mq;

- **Rc** = 30%;
- **H_{max}** = pari a 7,00 ml;
- **Vp** = 30%

Nel caso di intervento edilizio o cambio di destinazione d'uso di carattere turistico-ricettivo di cui alla lettera a) del comma 2 dell'art. 22 della l.r. 15/2007 (alberghi), l'indice di Utilizzazione Fondiaria UF ed il Rapporto di Copertura Rc sono aumentati del 20%, restando invariati gli altri indici soprariportati.

Articolo 59 - Disciplina particolare per i singoli comparti residenziali individuati dal PdR come "ambiti soggetti a normativa particolareggiata"

1. Tutti gli ambiti identificati negli elaborati grafici del PdR con contorno tratteggiato e numerati sono sottoposti a normativa specifica e si attuano, esclusivamente, con piano attuativo convenzionato o permesso di costruire convenzionato secondo le prescrizioni contenute nel singolo ambito. In assenza di detti strumenti, per eventuali edifici esistenti, sono consentite esclusivamente opere d'ordinaria e straordinaria manutenzione, restauro e risanamento conservativo così come definiti al precedente art. 8. E' fatto salvo quanto previsto dal comma 6 dell'art. 13 delle presenti norme.
2. Per alcuni ambiti di seguito riportati, è già stata sottoscritta la convenzione urbanistica tra l'Amministrazione Comunale ed i soggetti attuatori. Per tali comparti, valgono le norme e gli indici stabiliti dalla convenzione urbanistica e dal piano attuativo vigente fino alla scadenza degli stessi nel rispetto dell'art. 17 della L. 1150/1942 e dell'art. 46 della L.R. 12/2005.

3. Ambito n. 2

Descrizione: si tratta di un'area già impegnata dal P.R.G. vigente (zona C2 e zona a parcheggi), interclusa nel tessuto residenziale esistente.

Indici urbanistici

- Superficie Territoriale: 3.530 mq
- U.T.=0,4 mq/mq
- Altri indici urbanistici: come previsto dall'art. 50 "Ambiti residenziali consolidati – classe 2"

Modalità di attuazione: piano attuativo o permesso di costruire convenzionato.

Destinazioni d'uso: come previsto dall'art. 54 "Ambiti residenziali consolidati" e dell'art. 56 "Ambiti residenziali consolidati – classe 2".

Dotazione minima di servizi pubblici e di interesse pubblico o generale

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

Criteri di intervento

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

- parcheggi pubblici;
- forniture sottoservizi a rete ove mancanti (fognatura, rete idrica, energia elettrica, illuminazione pubblica, telefonia fissa).

Tutti i progetti dovranno essere concordati con l'Amministrazione Comunale e oggetto di convenzione urbanistica per assicurare la realizzazione dell'intero comparto. Il progetto della sistemazione dell'intero ambito è soggetto al parere vincolante della commissione del paesaggio.

Norme particolari

E' vincolante l'indicazione contenuta sulle tavole del P.G.T. circa l'ubicazione delle aree a parcheggio pubblico.

4. Ambito n. 3

Descrizione: si tratta di un'area soggetta a convenzione urbanistica vigente, in quanto facente parte del Programma Integrato di Intervento n. 1, approvato con del.c.c. n. 12 del 16/05/2008.

Indici urbanistici

Valgono le norme convenzionali e i parametri che hanno determinato il P.I.I. già approvato. Le trasformazioni a P.I.I. attuato o scaduto sono regolate dalle norme generali dell'art. 54 "Ambiti residenziali consolidati" e 55 "Ambiti residenziali consolidati – classe 1" delle presenti norme.

- Superficie Territoriale: 2.018 mq

5. Ambito n. 4

Descrizione: si tratta di un'area soggetta a convenzione urbanistica vigente, in quanto facente parte del Programma Integrato di Intervento n. 1, approvato con del.c.c. n. 12 del 16/05/2008.

Indici urbanistici

Valgono le norme convenzionali e i parametri che hanno determinato il P.I.I. già approvato. Le trasformazioni a P.I.I. attuato o scaduto sono regolate dalle norme generali dell'art. 54 "Ambiti residenziali consolidati" e 55 "Ambiti residenziali consolidati – classe 1" delle presenti norme.

- Superficie Territoriale: 1.170 mq

6. Ambito n. 5

Descrizione: si tratta di un'area soggetta a convenzione urbanistica vigente, in quanto facente parte del Programma Integrato di Intervento n. 1, approvato con del.c.c. n. 12 del 16/05/2008.

Indici urbanistici

Valgono le norme convenzionali e i parametri che hanno determinato il P.I.I. già approvato. Le trasformazioni a P.I.I. attuato o scaduto sono regolate dalle norme generali dell'art. 54 "Ambiti residenziali consolidati" e 55 "Ambiti residenziali consolidati – classe 1" delle presenti norme.

- Superficie Territoriale: 670 mq

7. Ambito n. 6

Descrizione: si tratta di un'area soggetta a convenzione urbanistica vigente, in quanto facente parte del Programma Integrato di Intervento n. 2, approvato con del.c.c. n. 20 del 08/07/2008.

Indici urbanistici

Valgono le norme convenzionali e i parametri che hanno determinato il P.I.I. già approvato. Le trasformazioni a P.I.I. attuato o scaduto sono regolate dalle norme generali dell'art. 54 "Ambiti residenziali consolidati" e 55 "Ambiti residenziali consolidati – classe 1" delle presenti norme.

- Superficie Territoriale: 2.715 mq

Norma particolare

Previa delibera motivata della Giunta Comunale, è ammessa la deroga alla distanza minima dalle strade per le nuove edificazioni previste nel P.I.I. Tale deroga è ammessa solamente rispetto alla nuova strada prevista di collegamento tra la via Nazionale e la via San Giovanni.

8. Ambito n. 7

Descrizione: si tratta di un'area già impegnata dal P.R.G. vigente (verde pubblico o sportivo), interclusa nel tessuto residenziale esistente.

Indici urbanistici

- Superficie Territoriale: 3.420 mq

- U.T.=0,4 mq/mq

- Altri indici urbanistici: come previsto dall'art. 56 "Ambiti residenziali consolidati – classe 2"

Modalità di attuazione: piano attuativo o permesso di costruire convenzionato.

Destinazioni d'uso: come previsto dall'art. 54 "Ambiti residenziali consolidati" e dell'art. 56 "Ambiti residenziali consolidati – classe 2".

Dotazione minima di servizi pubblici e di interesse pubblico o generale

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

Criteri di intervento

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

- realizzazione viabilità di accesso;
- parcheggi pubblici;
- forniture sottoservizi a rete ove mancanti (fognatura, rete idrica, energia elettrica, illuminazione pubblica, telefonia fissa).

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

Il progetto urbanistico del presente Ambito non deve contenere previsioni che pregiudichino le indicazioni e gli obiettivi previsti per l'ambito 8.

Il progetto della sistemazione dell'intero ambito è soggetto al parere vincolante della commissione del paesaggio.

9. Ambito n. 8

Descrizione: si tratta di un'area già impegnata dal P.R.G. vigente (verde pubblico o sportivo e servizi pubblici), interclusa nel tessuto residenziale esistente.

Indici urbanistici

- Superficie Territoriale: 9.132 mq
- U.T.=0,4 mq/mq
- Altri indici urbanistici: come previsto dall'art. 56 "Ambiti residenziali consolidati – classe 2"

Modalità di attuazione: piano attuativo o permesso di costruire convenzionato.

Destinazioni d'uso: come previsto dall'art. 54 "Ambiti residenziali consolidati" e dell'art. 56 "Ambiti residenziali consolidati – classe 2".

Dotazione minima di servizi pubblici e di interesse pubblico o generale

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

Criteri di intervento

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

- realizzazione viabilità di accesso;
- parcheggi pubblici;
- forniture sottoservizi a rete ove mancanti (fognatura, rete idrica, energia elettrica, illuminazione pubblica, telefonia fissa).

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

Il progetto urbanistico del presente Ambito non deve contenere previsioni che pregiudichino le indicazioni e gli obiettivi previsti per l'ambito 7. Il progetto della sistemazione dell'intero ambito è soggetto al parere vincolante della commissione del paesaggio.

10. Ambito n. 9

Descrizione: si tratta di un'area già impegnata dal P.R.G. vigente (parcheggi e servizi pubblici), interclusa nel tessuto residenziale esistente.

Indici urbanistici

- Superficie Territoriale: ~~3.742~~ 1.252⁶ mq
- U.T.=0,4 mq/mq
- Altri indici urbanistici: come previsto dall'art. 56 "Ambiti residenziali consolidati – classe 2"

Modalità di attuazione: ~~piano attuativo~~⁷ permesso di costruire convenzionato.

Destinazioni d'uso: come previsto dall'art. 54 "Ambiti residenziali consolidati" e dell'art. 56 "Ambiti residenziali consolidati – classe 2".

Dotazione minima di servizi pubblici e di interesse pubblico o generale

⁶ Variante introdotta dalla modifica n. 5

⁷ Variante introdotta dalla modifica n. 5

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

Criteri di intervento

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

- potenziamento viabilità di accesso;
- parcheggi pubblici;
- forniture sottoservizi a rete ove mancanti (fognatura, rete idrica, energia elettrica, illuminazione pubblica, telefonia fissa).

Tutti i progetti dovranno essere concordati con l'Amministrazione Comunale e oggetto di convenzione urbanistica per assicurare la realizzazione dell'intero comparto. Il progetto della sistemazione dell'intero ambito è soggetto al parere vincolante della commissione del paesaggio.

Norme particolari

Qualora previsto dalla normativa di settore, in fase attuativa dovrà essere predisposto uno specifico documento previsionale di clima acustico, definendo eventuali misure di mitigazione, da realizzare preferenzialmente con dune vegetate, al fine di garantire condizioni di clima acustico adeguate alle funzioni previste;

In presenza di nuove edificazioni, coerentemente con le indicazioni normative vigenti della Regione Lombardia, dovranno essere previsti adeguati sistemi di produzione di energia da fonti rinnovabili e dovranno essere previste, per quanto possibile, caratteristiche edilizie e orientamento degli edifici che minimizzino la dispersione del calore e l'impiego di materiali a basso impatto ambientale; i nuovi edifici dovranno essere comunque dotati di attestato di certificazione energetica.⁸

11. Ambito n. 10

Descrizione: si tratta di un'area già impegnata dal P.R.G. vigente (parcheggi e rispetto cimiteriale), di completamento del tessuto residenziale esistente.

Indici urbanistici

- Superficie Territoriale: ~~2.907~~ 2.642⁹ mq
- U.T.=0,4 mq/mq
- Altri indici urbanistici: come previsto dall'art. 56 "Ambiti residenziali consolidati – classe 2"

Modalità di attuazione: piano attuativo o permesso di costruire convenzionato.

Destinazioni d'uso: come previsto dall'art. 54 "Ambiti residenziali consolidati" e dell'art. 56 "Ambiti residenziali consolidati – classe 2".

Dotazione minima di servizi pubblici e di interesse pubblico o generale

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

Criteri di intervento

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

- parcheggi pubblici;
- forniture sottoservizi a rete ove mancanti (fognatura, rete idrica, energia elettrica, illuminazione pubblica, telefonia fissa).

Tutti i progetti dovranno essere concordati con l'Amministrazione Comunale e oggetto di convenzione urbanistica per assicurare la realizzazione dell'intero comparto. Il progetto della sistemazione dell'intero ambito è soggetto al parere vincolante della commissione del paesaggio.

⁸ Modifica introdotta in base ai contenuti del decreto di non assoggettamento a VAS

⁹ Variante introdotta dalla modifica n. 4

Norme particolari

E' vincolante l'indicazione contenuta sulle tavole del P.G.T. circa l'ubicazione delle aree a parcheggio pubblico.¹⁰

12. Ambito n. 11

Descrizione: si tratta di un'area già impegnata dal P.R.G. vigente (C2 residenziale estensiva), interclusa nel tessuto residenziale esistente.

Indici urbanistici

- Superficie Territoriale: 1.822 mq
- U.T.=0,4 mq/mq
- Altri indici urbanistici: come previsto dall'art. 56 "Ambiti residenziali consolidati – classe 2"

Modalità di attuazione: piano attuativo o permesso di costruire convenzionato.

Destinazioni d'uso: come previsto dall'art. 54 "Ambiti residenziali consolidati" e dell'art. 56 "Ambiti residenziali consolidati – classe 2".

Dotazione minima di servizi pubblici e di interesse pubblico o generale

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

Criteri di intervento

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

- parcheggi pubblici;
- forniture sottoservizi a rete ove mancanti (fognatura, rete idrica, energia elettrica, illuminazione pubblica, telefonia fissa).

Tutti i progetti dovranno essere concordati con l'Amministrazione Comunale e oggetto di convenzione urbanistica per assicurare la realizzazione dell'intero comparto. Il progetto della sistemazione dell'intero ambito è soggetto al parere vincolante della commissione del paesaggio.

13. Ambito n. 13

Descrizione: si tratta di un'area già impegnata dal P.R.G. vigente (C1 residenziale e verde pubblico e sportivo), interclusa nel tessuto residenziale esistente.

Indici urbanistici

- Superficie Territoriale: 2.950 mq
- U.T.=0,25 mq/mq
- Altri indici urbanistici: come previsto dall'art. 56 "Ambiti residenziali consolidati – classe 2"

Modalità di attuazione: piano attuativo o permesso di costruire convenzionato.

Destinazioni d'uso: come previsto dall'art. 54 "Ambiti residenziali consolidati" e dell'art. 56 "Ambiti residenziali consolidati – classe 2".

Dotazione minima di servizi pubblici e di interesse pubblico o generale

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

Criteri di intervento

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

- realizzazione passaggio pedonale verso il ponte sul torrente val grande;
- parcheggi pubblici;
- forniture sottoservizi a rete ove mancanti (fognatura, rete idrica, energia elettrica, illuminazione pubblica, telefonia fissa).

¹⁰ Variante introdotta dalla modifica n. 4

Tutti i progetti dovranno essere concordati con l'Amministrazione Comunale e oggetto di convenzione urbanistica per assicurare la realizzazione dell'intero comparto. Il progetto della sistemazione dell'intero ambito è soggetto al parere vincolante della commissione del paesaggio.

Norme particolari

E' vincolante l'indicazione contenuta sulle tavole del P.G.T. circa il tracciato del nuovo percorso pedonale. Essendo buona parte dell'ambito interessata da vincoli di inedificabilità di carattere geologico (classi 3cp e 4), l'indice di utilizzazione territoriale è inferiore a quello degli altri ambiti.

14. Ambito n. 14

Descrizione: si tratta di un'area già impegnata dal P.R.G. vigente (C3 residenziale e rispetto fluviale), interclusa nel tessuto residenziale esistente.

Indici urbanistici

- Superficie Territoriale: 4.800 mq
- U.T.=0,4 mq/mq
- Altri indici urbanistici: come previsto dall'art. 56 "Ambiti residenziali consolidati – classe 2"

Modalità di attuazione: piano attuativo o permesso di costruire convenzionato.

Destinazioni d'uso: come previsto dall'art. 54 "Ambiti residenziali consolidati" e dell'art. 56 "Ambiti residenziali consolidati – classe 2".

Dotazione minima di servizi pubblici e di interesse pubblico o generale

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

Criteri di intervento

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

- potenziamento viabilità esistente;
- parcheggi pubblici;
- forniture sottoservizi a rete ove mancanti (fognatura, rete idrica, energia elettrica, illuminazione pubblica, telefonia fissa).

Tutti i progetti dovranno essere concordati con l'Amministrazione Comunale e oggetto di convenzione urbanistica per assicurare la realizzazione dell'intero comparto. Il progetto della sistemazione dell'intero ambito è soggetto al parere vincolante della commissione del paesaggio.

15. Ambito n. 15

Descrizione: si tratta di un'area già impegnata dal P.R.G. vigente (B2 completamento residenziale e rispetto stradale), di completamento del tessuto residenziale esistente.

Indici urbanistici

- Superficie Territoriale: 1.272 mq
- U.T.=0,4 mq/mq
- Altri indici urbanistici: come previsto dall'art. 56 "Ambiti residenziali consolidati – classe 2"

Modalità di attuazione: piano attuativo o permesso di costruire convenzionato.

Destinazioni d'uso: come previsto dall'art. 54 "Ambiti residenziali consolidati" e dell'art. 56 "Ambiti residenziali consolidati – classe 2".

Dotazione minima di servizi pubblici e di interesse pubblico o generale

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

Criteri di intervento

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

- realizzazione viabilità di accesso come indicato nelle schede di progetto degli Ambiti di

Trasformazione 8 e 9;

- forniture sottoservizi a rete ove mancanti (fognatura, rete idrica, energia elettrica, illuminazione pubblica, telefonia fissa).

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

Il progetto urbanistico del presente Ambito non deve contenere previsioni che pregiudichino le indicazioni e gli obiettivi previsti per gli ambiti di trasformazione 8 e 9. Il progetto della sistemazione dell'intero ambito è soggetto al parere vincolante della commissione del paesaggio.

Norme particolari

Le previsioni urbanistiche non dovranno essere pregiudizievoli della fattibilità della nuova strada come indicata nelle schede di progetto degli ambiti di trasformazione 8 e 9. A tal fine dovranno essere previsti adeguati arretramenti degli edifici.

16. Ambito n. 16

Descrizione: si tratta di un'area in parte già impegnata dal P.R.G. vigente (agricola, B2 completamento residenziale e rispetto stradale), di completamento del tessuto residenziale esistente.

Indici urbanistici

- Superficie Territoriale: 2.003 mq
- U.T.=0,4 mq/mq
- Altri indici urbanistici: come previsto dall'art. 56 "Ambiti residenziali consolidati – classe 2"

Modalità di attuazione: piano attuativo o permesso di costruire convenzionato.

Destinazioni d'uso: come previsto dall'art. 54 "Ambiti residenziali consolidati" e dell'art. 56 "Ambiti residenziali consolidati – classe 2".

Dotazione minima di servizi pubblici e di interesse pubblico o generale

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

Criteri di intervento

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

- realizzazione viabilità di accesso;
- parcheggi pubblici;
- forniture sottoservizi a rete ove mancanti (fognatura, rete idrica, energia elettrica, illuminazione pubblica, telefonia fissa).

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

Il progetto urbanistico del presente Ambito non deve contenere previsioni che pregiudichino le indicazioni e gli obiettivi previsti per gli ambiti 17 e 18. Il progetto della sistemazione dell'intero ambito è soggetto al parere vincolante della commissione del paesaggio.

17. Ambito n. 17

Descrizione: si tratta di un'area in parte già impegnata dal P.R.G. vigente (C1 residenziale), interclusa nel tessuto residenziale esistente.

Indici urbanistici

- Superficie Territoriale: 2.154 mq
- U.T.=0,4 mq/mq
- Altri indici urbanistici: come previsto dall'art. 56 "Ambiti residenziali consolidati – classe 2"

Modalità di attuazione: piano attuativo o permesso di costruire convenzionato.

Destinazioni d'uso: come previsto dall'art. 54 "Ambiti residenziali consolidati" e dell'art. 56 "Ambiti residenziali consolidati – classe 2".

Dotazione minima di servizi pubblici e di interesse pubblico o generale

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

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

Criteri di intervento

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

- realizzazione viabilità di accesso;
- parcheggi pubblici;
- forniture sottoservizi a rete ove mancanti (fognatura, rete idrica, energia elettrica, illuminazione pubblica, telefonia fissa).

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

Il progetto urbanistico del presente Ambito non deve contenere previsioni che pregiudichino le indicazioni e gli obiettivi previsti per gli ambiti 16 e 18. Il progetto della sistemazione dell'intero ambito è soggetto al parere vincolante della commissione del paesaggio.

18. Ambito n. 18

Descrizione: si tratta di un'area in parte già impegnata dal P.R.G. vigente (C1 residenziale, B2 completamento residenziale), interclusa nel tessuto residenziale esistente.

Indici urbanistici

- Superficie Territoriale: 895 mq
- U.T.=0,5 mq/mq
- Altri indici urbanistici: come previsto dall'art. 55 "Ambiti residenziali consolidati – classe 1"

Modalità di attuazione: piano attuativo o permesso di costruire convenzionato.

Destinazioni d'uso: come previsto dall'art. 54 "Ambiti residenziali consolidati" e dell'art. 55 "Ambiti residenziali consolidati – classe 1".

Dotazione minima di servizi pubblici e di interesse pubblico o generale

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

Criteri di intervento

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

- realizzazione viabilità di accesso;
- forniture sottoservizi a rete ove mancanti (fognatura, rete idrica, energia elettrica, illuminazione pubblica, telefonia fissa).

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

Il progetto urbanistico del presente Ambito non deve contenere previsioni che pregiudichino le indicazioni e gli obiettivi previsti per gli ambiti 16 e 17. Il progetto della sistemazione dell'intero ambito è soggetto al parere vincolante della commissione del paesaggio.

19. Ambito n. 19

Descrizione: si tratta di un'area in parte già impegnata dal P.R.G. vigente (C1 residenziale e servizi pubblici), interclusa nel tessuto residenziale esistente.

Indici urbanistici

- Superficie Territoriale: 1.253 mq
- U.T.=0,4 mq/mq
- Altri indici urbanistici: come previsto dall'art. 56 "Ambiti residenziali consolidati – classe 2"

Modalità di attuazione: piano attuativo o permesso di costruire convenzionato.

Destinazioni d'uso: come previsto dall'art. 54 "Ambiti residenziali consolidati" e dell'art. 56 "Ambiti residenziali consolidati – classe 2".

Dotazione minima di servizi pubblici e di interesse pubblico o generale

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

Criteri di intervento

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

- realizzazione viabilità di accesso;
- parcheggi pubblici;
- forniture sottoservizi a rete ove mancanti (fognatura, rete idrica, energia elettrica, illuminazione pubblica, telefonia fissa).

Tutti i progetti dovranno essere concordati con l'Amministrazione Comunale e oggetto di convenzione urbanistica per assicurare la realizzazione dell'intero comparto. Il progetto della sistemazione dell'intero ambito è soggetto al parere vincolante della commissione del paesaggio.

20. Ambito n. 19a

Descrizione: si tratta di un'area in parte già impegnata dal P.R.G. vigente (C1 residenziale), interclusa nel tessuto residenziale esistente.

Indici urbanistici

- Superficie Territoriale: 1.089 mq
- U.T.=0,4 mq/mq
- Altri indici urbanistici: come previsto dall'art. 56 "Ambiti residenziali consolidati – classe 2"

Modalità di attuazione: piano attuativo o permesso di costruire convenzionato.

Destinazioni d'uso: come previsto dall'art. 54 "Ambiti residenziali consolidati" e dell'art. 56 "Ambiti residenziali consolidati – classe 2".

Dotazione minima di servizi pubblici e di interesse pubblico o generale

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

Criteri di intervento

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

- realizzazione viabilità di accesso;
- parcheggi pubblici;
- forniture sottoservizi a rete ove mancanti (fognatura, rete idrica, energia elettrica, illuminazione pubblica, telefonia fissa).

Tutti i progetti dovranno essere concordati con l'Amministrazione Comunale e oggetto di convenzione urbanistica per assicurare la realizzazione dell'intero comparto. Il progetto della sistemazione dell'intero ambito è soggetto al parere vincolante della commissione del paesaggio.

Norme particolari

Dovrà essere garantito, attraverso idonei atti convenzionali, il diritto di accesso all'ambito retrostante, n. 19, altrimenti impossibilitato ad accedere direttamente dalla pubblica via.

21. Ambito n. 20

Descrizione: si tratta di un'area in parte già impegnata dal P.R.G. vigente (verde pubblico o sportivo), interclusa nel tessuto residenziale esistente.

Indici urbanistici

- Superficie Territoriale: 2.360 mq
- U.T.=0,4 mq/mq
- Altri indici urbanistici: come previsto dall'art. 56 "Ambiti residenziali consolidati – classe 2"

Modalità di attuazione: piano attuativo o permesso di costruire convenzionato.

Destinazioni d'uso: come previsto dall'art. 54 “Ambiti residenziali consolidati” e dell'art. 56 “Ambiti residenziali consolidati – classe 2”.

Dotazione minima di servizi pubblici e di interesse pubblico o generale

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

Criteri di intervento

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

- parcheggi pubblici;
- forniture sottoservizi a rete ove mancanti (fognatura, rete idrica, energia elettrica, illuminazione pubblica, telefonia fissa).

Tutti i progetti dovranno essere concordati con l'Amministrazione Comunale e oggetto di convenzione urbanistica per assicurare la realizzazione dell'intero comparto. Il progetto della sistemazione dell'intero ambito è soggetto al parere vincolante della commissione del paesaggio.

Norme particolari

I parcheggi pubblici dovranno essere realizzati lungo la viabilità esistente in lato est; dovrà essere verificata la reale consistenza della fascia di rispetto dell'elettrodotto individuata sulle tavole del P.G.T.

22. Ambito n. 21

Descrizione: si tratta di un'area in parte già impegnata dal P.R.G. vigente (B1 completamento residenziale e servizi pubblici), di completamento del tessuto residenziale esistente.

Indici urbanistici

- Superficie Territoriale: 2.950 mq
- U.T.=0,5 mq/mq
- Altri indici urbanistici: come previsto dall'art. 55 “Ambiti residenziali consolidati – classe 1”

Modalità di attuazione: piano attuativo o permesso di costruire convenzionato.

Destinazioni d'uso: come previsto dall'art. 54 “Ambiti residenziali consolidati” e dell'art. 55 “Ambiti residenziali consolidati – classe 1”.

Dotazione minima di servizi pubblici e di interesse pubblico o generale

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

Criteri di intervento

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

- realizzazione e/o potenziamento viabilità di accesso;
- parcheggi pubblici;
- forniture sottoservizi a rete ove mancanti (fognatura, rete idrica, energia elettrica, illuminazione pubblica, telefonia fissa).

Tutti i progetti dovranno essere concordati con l'Amministrazione Comunale e oggetto di convenzione urbanistica per assicurare la realizzazione dell'intero comparto. Il progetto della sistemazione dell'intero ambito è soggetto al parere vincolante della commissione del paesaggio.

Norme particolari

Gli interventi edilizi ammessi dovranno garantire la leggibilità del nucleo storico del nucleo di antica formazione di Tù ed in particolare modo degli edifici storici posti nelle immediate vicinanze. La volumetria residenziale ammessa nell'ambito potrà essere trasferita negli Ambiti di Trasformazione o in altri ambiti soggetti a normativa particolareggiata previsti dal Piano delle Regole. In tale caso, previa stipula di apposita convenzione tra le proprietà e parere favorevole da parte del Consiglio

Comunale, su relazione motivata degli uffici comunali competenti, sulla compatibilità urbanistica e paesaggistica del trasferimento volumetrico, la capacità edificatoria potrà essere incrementata fino al 25 %.

23. Ambito n. 22

Descrizione: si tratta di un'area in parte già impegnata dal P.R.G. vigente (agricola e rispetto stradale), di completamento del tessuto residenziale esistente.

Indici urbanistici

- Superficie Territoriale: 1.759 mq
- U.T.=0,4 mq/mq
- Altri indici urbanistici: come previsto dall'art. 56 "Ambiti residenziali consolidati – classe 2"

Modalità di attuazione: piano attuativo o permesso di costruire convenzionato.

Destinazioni d'uso: come previsto dall'art. 54 "Ambiti residenziali consolidati" e dell'art. 56 "Ambiti residenziali consolidati – classe 2".

Dotazione minima di servizi pubblici e di interesse pubblico o generale

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

Criteri di intervento

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

- realizzazione viabilità di accesso;
- parcheggi pubblici;
- forniture sottoservizi a rete ove mancanti (fognatura, rete idrica, energia elettrica, illuminazione pubblica, telefonia fissa).

Tutti i progetti dovranno essere concordati con l'Amministrazione Comunale e oggetto di convenzione urbanistica per assicurare la realizzazione dell'intero comparto. Il progetto della sistemazione dell'intero ambito è soggetto al parere vincolante della commissione del paesaggio.

24. *omissis*

25. Ambito n. 27

Descrizione: si tratta di un'area in parte già impegnata dal P.R.G. vigente (C2 residenziale e parcheggi), interclusa nel tessuto residenziale esistente.

Indici urbanistici

- Superficie Territoriale: 4.674 mq
- U.T.=0,4 mq/mq
- Altri indici urbanistici: come previsto dall'art. 56 "Ambiti residenziali consolidati – classe 2"

Modalità di attuazione: piano attuativo o permesso di costruire convenzionato.

Destinazioni d'uso: come previsto dall'art. 54 "Ambiti residenziali consolidati" e dell'art. 56 "Ambiti residenziali consolidati – classe 2".

Dotazione minima di servizi pubblici e di interesse pubblico o generale

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

Criteri di intervento

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

- realizzazione viabilità di accesso;
- realizzazione percorso verso il nucleo di antica formazione della frazione di Davena;
- parcheggi pubblici;
- forniture sottoservizi a rete ove mancanti (fognatura, rete idrica, energia elettrica, illuminazione

pubblica, telefonia fissa).

Tutti i progetti dovranno essere concordati con l'Amministrazione Comunale e oggetto di convenzione urbanistica per assicurare la realizzazione dell'intero comparto. Il progetto della sistemazione dell'intero ambito è soggetto al parere vincolante della commissione del paesaggio.

Norme particolari

E' vietata la previsione di accessi carrai diretti dalla strada statale 42. Dovrà essere realizzata una nuova viabilità di accesso all'ambito dalla S.S. 42 nonché un percorso pedonale che colleghi il nucleo storico con la strada statale stessa. Dovrà essere verificata la reale consistenza della fascia di rispetto dell'elettrodotto individuata sulle tavole del P.G.T.

26. Ambito n. 28

Descrizione: si tratta di un'area in parte già impegnata dal P.R.G. vigente (C2 residenziale e parcheggi), interclusa nel tessuto residenziale esistente.

Indici urbanistici

- Superficie Territoriale: 3.960 mq
- U.T.=0,4 mq/mq
- Altri indici urbanistici: come previsto dall'art. 56 "Ambiti residenziali consolidati – classe 2"

Modalità di attuazione: piano attuativo o permesso di costruire convenzionato.

Destinazioni d'uso: come previsto dall'art. 54 "Ambiti residenziali consolidati" e dell'art. 56 "Ambiti residenziali consolidati – classe 2".

Dotazione minima di servizi pubblici e di interesse pubblico o generale

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

Criteri di intervento

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

- parcheggi pubblici;
- forniture sottoservizi a rete ove mancanti (fognatura, rete idrica, energia elettrica, illuminazione pubblica, telefonia fissa).

Tutti i progetti dovranno essere concordati con l'Amministrazione Comunale e oggetto di convenzione urbanistica per assicurare la realizzazione dell'intero comparto. Il progetto della sistemazione dell'intero ambito è soggetto al parere vincolante della commissione del paesaggio.

Norme particolari

Il progetto urbanistico dell'ambito dovrà garantire la visibilità della chiesa di Davena da sud, pertanto è vietato prevedere nuove edificazioni che ne occludano la visuale. Dovrà essere verificata la reale consistenza della fascia di rispetto dell'elettrodotto individuata sulle tavole del P.G.T.

27. Ambito n. 30

Descrizione: si tratta di un'area in parte già impegnata dal P.R.G. vigente (C2 residenziale e rispetto stradale), di completamento del tessuto residenziale esistente.

Indici urbanistici

- Superficie Territoriale: 2.895 mq
- U.T.=0,4 mq/mq
- Altri indici urbanistici: come previsto dall'art. 56 "Ambiti residenziali consolidati – classe 2"

Modalità di attuazione: piano attuativo o permesso di costruire convenzionato.

Destinazioni d'uso: come previsto dall'art. 54 "Ambiti residenziali consolidati" e dell'art. 56 "Ambiti residenziali consolidati – classe 2".

Dotazione minima di servizi pubblici e di interesse pubblico o generale

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

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

Criteri di intervento

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

- parcheggi pubblici;
- forniture sottoservizi a rete ove mancanti (fognatura, rete idrica, energia elettrica, illuminazione pubblica, telefonia fissa).

Tutti i progetti dovranno essere concordati con l'Amministrazione Comunale e oggetto di convenzione urbanistica per assicurare la realizzazione dell'intero comparto. Il progetto della sistemazione dell'intero ambito è soggetto al parere vincolante della commissione del paesaggio.

28. Ambito n. 32

Descrizione: si tratta di un'area in parte già impegnata dal P.R.G. vigente (C2 residenziale), di completamento del tessuto residenziale esistente.

Indici urbanistici

- Superficie Territoriale: 665 mq
- U.T.=0,4 mq/mq
- Altri indici urbanistici: come previsto dall'art. 56 "Ambiti residenziali consolidati – classe 2"

Modalità di attuazione: piano attuativo o permesso di costruire convenzionato.

Destinazioni d'uso: come previsto dall'art. 54 "Ambiti residenziali consolidati" e dell'art. 56 "Ambiti residenziali consolidati – classe 2".

Dotazione minima di servizi pubblici e di interesse pubblico o generale

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

Criteri di intervento

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

- parcheggi pubblici;
- forniture sottoservizi a rete ove mancanti (fognatura, rete idrica, energia elettrica, illuminazione pubblica, telefonia fissa).

Tutti i progetti dovranno essere concordati con l'Amministrazione Comunale e oggetto di convenzione urbanistica per assicurare la realizzazione dell'intero comparto. Il progetto della sistemazione dell'intero ambito è soggetto al parere vincolante della commissione del paesaggio.

Norme particolari

Gli interventi edilizi ammessi dovranno garantire la leggibilità del nucleo storico del nucleo di antica formazione di Tù ed in particolare modo degli edifici storici posti nelle immediate vicinanze. La volumetria residenziale ammessa nell'ambito potrà essere trasferita negli Ambiti di Trasformazione o in altri ambiti soggetti a normativa particolareggiata previsti dal Piano delle Regole. In tale caso, previa stipula di apposita convenzione tra le proprietà e parere favorevole da parte del Consiglio Comunale, su relazione motivata degli uffici comunali competenti, sulla compatibilità urbanistica e paesaggistica del trasferimento volumetrico, la capacità edificatoria potrà essere incrementata fino al 25 %.

29. Ambito n. 33

Descrizione: si tratta di un'area in parte già impegnata dal P.R.G. vigente (C2 residenziale), di completamento del tessuto residenziale esistente.

Indici urbanistici

- Superficie Territoriale: 992 mq
- U.T.=0,4 mq/mq
- Altri indici urbanistici: come previsto dall'art. 56 "Ambiti residenziali consolidati – classe 2"

Modalità di attuazione: piano attuativo o permesso di costruire convenzionato.

Destinazioni d'uso: come previsto dall'art. 54 “Ambiti residenziali consolidati” e dell'art. 56 “Ambiti residenziali consolidati – classe 2”.

Dotazione minima di servizi pubblici e di interesse pubblico o generale

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

Criteri di intervento

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

- parcheggi pubblici;
- forniture sottoservizi a rete ove mancanti (fognatura, rete idrica, energia elettrica, illuminazione pubblica, telefonia fissa).

Tutti i progetti dovranno essere concordati con l'Amministrazione Comunale e oggetto di convenzione urbanistica per assicurare la realizzazione dell'intero comparto. Il progetto della sistemazione dell'intero ambito è soggetto al parere vincolante della commissione del paesaggio.

Norme particolari

Gli interventi edilizi ammessi dovranno garantire la leggibilità del nucleo storico del nucleo di antica formazione di Tù ed in particolare modo degli edifici storici posti nelle immediate vicinanze. La volumetria residenziale ammessa nell'ambito potrà essere trasferita negli Ambiti di Trasformazione o in altri ambiti soggetti a normativa particolareggiata previsti dal Piano delle Regole. In tale caso, previa stipula di apposita convenzione tra le proprietà e parere favorevole da parte del Consiglio Comunale, su relazione motivata degli uffici comunali competenti, sulla compatibilità urbanistica e paesaggistica del trasferimento volumetrico, la capacità edificatoria potrà essere incrementata fino al 25 %.

30. Ambito n. 37

Descrizione: si tratta di un lotto di completamento limitrofo al perimetro del P.I.I. 2 soggetto a convenzione urbanistica vigente.

Norma particolare: è ammessa un'altezza massima per i nuovi edifici che non sia superiore a quella dei fabbricati di progetto previsti dal P.I.I. 2. Sono fatti salvi tutti gli altri indici urbanistici previsti dall'art. 54 “Ambiti residenziali consolidati” e dell'art. 55 “Ambiti residenziali consolidati – classe 1”.

31. Ambito n. 40

Descrizione: si tratta di un'area in parte già impegnata dal P.R.G. vigente (C2 residenziale), di completamento del tessuto residenziale esistente e di un'area individuata nel PGT come servizi pubblici e di interesse pubblico o generale di progetto.

Indici urbanistici

- Superficie Territoriale: 2.992 mq, di cui 481 a standard (la superficie a standard è da considerarsi indicativa)
- s.l.p. predeterminata=1.200 mq
- Altri indici urbanistici: come previsto dall'art. 56 “Ambiti residenziali consolidati – classe 2”

Modalità di attuazione: piano attuativo

Destinazioni d'uso: come previsto dall'art. 54 “Ambiti residenziali consolidati”.

Dotazione minima di servizi pubblici e di interesse pubblico o generale

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

Criteri di intervento

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

- parcheggi pubblici;

- forniture sottoservizi a rete ove mancanti (fognatura, rete idrica, energia elettrica, illuminazione pubblica, telefonia fissa).

Tutti i progetti dovranno essere concordati con l'Amministrazione Comunale e oggetto di convenzione urbanistica per assicurare la realizzazione dell'intero comparto. Il progetto della sistemazione dell'intero ambito è soggetto al parere vincolante della commissione del paesaggio.

Norme particolari

E' prevista una dotazione per servizi pubblici e di interesse pubblico e/o generale aggiuntiva alla dotazione minima disciplinata dalle presenti norme, in favore dell'Amministrazione Comunale.

Tale quota aggiuntiva dovrà prevedere:

- la cessione al Comune dell'area individuata all'interno del comparto come "servizi pubblici e di interesse pubblico o generale di progetto", la cui superficie è individuata a livello indicativo ed andrà definita, in sede di piano attuativo, in funzione della realizzazione dell'opera di cui al punto successivo;
- sull'area di cui al punto precedente, la realizzazione e cessione di un fabbricato di superficie utile pari a 400 mq;
- la cessione a titolo gratuito delle aree presenti nelle vicinanze di fatto già utilizzate ad uso pubblico;

A fronte della quota aggiuntiva di cui sopra, è previsto scomputo degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria pari al 50% del dovuto.¹¹

32. Ambito n. 41

Descrizione: si tratta di un'area interclusa nel tessuto residenziale esistente sulla quale insiste il fabbricato "ex polveriera".

Indici urbanistici

- Superficie Territoriale: 1.184 mq
- Indici urbanistici: come previsto dall'art. 55 "Ambiti residenziali consolidati – classe 1"

Modalità di attuazione: permesso di costruire convenzionato.

Destinazioni d'uso: come previsto dall'art. 54 "Ambiti residenziali consolidati".

Dotazione minima di servizi pubblici e di interesse pubblico o generale

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

Criteri di intervento

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

- parcheggi pubblici;
- forniture sottoservizi a rete ove mancanti (fognatura, rete idrica, energia elettrica, illuminazione pubblica, telefonia fissa).

Tutti i progetti dovranno essere concordati con l'Amministrazione Comunale e oggetto di convenzione urbanistica per assicurare la realizzazione dell'intero comparto. Il progetto della sistemazione dell'intero ambito è soggetto al parere vincolante della commissione del paesaggio.

Norme particolari

Le attività terziarie compatibili con la residenza, così come definite dall'art. 54, sono ammesse nella misura del 100% della slp ammissibile. Qualora previsto dalla normativa di settore, in fase attuativa dovrà essere predisposto uno specifico documento previsionale di clima acustico, definendo eventuali misure di mitigazione, al fine di garantire condizioni di clima acustico adeguate alle funzioni previste; In presenza di nuove edificazioni, coerentemente con le indicazioni normative vigenti della Regione Lombardia, dovranno essere previsti adeguati sistemi di produzione di energia da fonti rinnovabili e dovranno essere previste, per quanto possibile, caratteristiche edilizie e orientamento degli edifici che

¹¹ Variante introdotta dalla modifica n. 5

minimizzino la dispersione del calore e l'impiego di materiali a basso impatto ambientale; i nuovi edifici dovranno essere comunque dotati di attestato di certificazione energetica;

Dovranno essere previste tipologie edilizie coerenti con il contesto;

In fase attuativa, dovrà essere condotta una preventiva indagine analitica del suolo, del sottosuolo e delle acque sotterranee per verificare l'eventuale presenza di situazioni di inquinamento dell'area e si dovranno quindi attivare, ove necessarie, le specifiche procedure di asportazione di rifiuti (con riferimento all'eventuale presenza di materiali di riporto) e/o di bonifica ai sensi del Titolo V della Parte Quarta del D.Lgs. n.152/2006 e s.m.i., comunque assicurando il rispetto dei limiti di colonna A, tabella 1, Allegato 5 alla Parte Quarta del decreto stesso.¹²

Articolo 60 - Ambiti turistico-ricettivi consolidati

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

E' sempre ammessa la destinazione strutture e servizi pubblici e di interesse pubblico o generale senza limitazioni percentuali sulla s.l.p. totale o ammissibile. Gli interventi previsti dovranno comunque preventivamente verificare la compatibilità acustica dell'intervento medesimo con il contesto nel quale esso si inserisce, sia in termini di clima acustico, sia in termini di impatto acustico sulle aree limitrofe e, per funzioni sensibili quali attrezzature scolastiche, sanitarie, verde pubblico attrezzato, si dovranno preferenzialmente prevedere localizzazioni non adiacenti a particolari sorgenti di rumore ed emissioni in atmosfera; gli interventi previsti dovranno assicurare, in funzione della tipologia specifica, adeguate forme di approvvigionamento idrico e di smaltimento delle acque reflue, coerentemente con le indicazioni del Regolamento Regionale n.3/2006 e del PTUA della Regione Lombardia.¹³

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

3. Nel caso di intervento tramite piano attuativo o permesso di costruire convenzionato, così come previsto al precedente art. 48, **la dotazione minima di aree per servizi pubblici**, di interesse pubblico e generale per gli interventi, ai sensi dell'art. 38 delle presenti norme, è così determinata:
 - attività direzionali e turistico-ricettive: 100% della s.l.p., di cui la metà a parcheggio;
 - esercizi di vicinato dettaglio: 100% della s.l.p., di cui la metà a parcheggio;
 - media struttura di vendita al dettaglio: 100% della s.l.p., di cui la metà a parcheggio;
 - media struttura di vendita al dettaglio alimentare con superficie di vendita maggiore di 600 mq: 150% della s.l.p., con almeno il 100% della s.l.p. a parcheggio;
 - strutture per il tempo libero (attrezzature sportive private e locali per il pubblico spettacolo): 100% della s.l.p., con almeno il 75% della s.l.p. a parcheggio.
4. Tali dotazioni sono da considerarsi aggiuntive a quanto previsto dalla vigente normativa in materia di parcheggi pertinenziale (legge 122/89), dal capo II del Titolo IIV della L.R.12/05 e dall'art. 20 delle

¹² Variante introdotta dalla modifica n. 9 così come modificata in base ai contenuti del decreto di non assoggettamento a VAS

¹³ Variante introdotta dalla modifica n. 10 così come modificata in base ai contenuti del decreto di non assoggettamento a VAS

presenti norme.

5. Il Comune ha facoltà di chiedere la monetizzazione, ai sensi dell'art. 46 c.1 lettera a) della l.r. 12/2005, qualora non ritenga congruo e funzionale il reperimento in sito delle aree per servizi pubblici previste previste dai precedenti commi.
6. Nel rispetto di quanto indicato al precedente art. 18, le quantità a **parcheggio pertinenziale privato** richieste per le singole attività, in aggiunta alla dotazione minima di aree per servizi pubblici, di interesse pubblico e generale, sono:
- | | |
|---|--|
| - attività direzionali e ricettive, servizi con s.l.p. superiore a 400 mq: | 100% della s.l.p. |
| - artigianato di servizio, botteghe artigiane, attività turistico-ricettive sino a 250 mq. di s.l.p., uffici sino a mq. 250 di s.l.p. | 30% della s.l.p. |
| - esercizi di vicinato: | 30% della s.l.p. |
| - servizi con s.l.p. inferiore a 400 mq: | 30% della s.l.p. |
| - media struttura di vendita: | 100% della s.l.p. di cui almeno la metà aperta al pubblico |

7. Norme generali per gli ambiti turistico-ricettivi consolidati:

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

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

8. Norme edilizie e parametri urbanistici:

1. **U_f** = 1 mq/mq;
2. **R_c** = 50%;
3. **H_{max}** = pari a 10,00 ml.; è ammessa un'altezza massima di 13 ml. nel caso di destinazione alberghiera, di cui alla lettera a) del comma 2 dell'art. 22 della l.r. 15/2007.
4. **V_p** = 20%

Articolo 61 - Disciplina particolare per i singoli comparti turistico-ricettivi individuati dal PdR come "ambiti soggetti a normativa particolareggiata"

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

E' fatto salvo quanto previsto dal comma 6 dell'articolo 13 delle presenti norme.

33. Ambito n. 25

Descrizione: si tratta di un'area già impegnata dal P.R.G. vigente (zona alberghiero turistica), di completamento all'insediamento turistico-ricettivo esistente.

Indici urbanistici

- Superficie Territoriale: 14.023 mq
- s.l.p. turistico-ricettiva definita realizzabile: 1.500 mq.
- Altri indici urbanistici: come previsto dall'art. 60 "Ambiti turistico-ricettivi consolidati".

Modalità di attuazione: piano attuativo o permesso di costruire convenzionato.

Destinazioni d'uso: come previsto dall'art. 60 "Ambiti turistico-ricettivi consolidati".

Dotazione minima di servizi pubblici e di interesse pubblico o generale

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

Criteri di intervento

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

- realizzazione passaggio pedonale lungo il fiume Oglio;
- parcheggi pubblici;
- forniture sottoservizi a rete ove mancanti (fognatura, rete idrica, energia elettrica, illuminazione pubblica, telefonia fissa).

Tutti i progetti dovranno essere concordati con l'Amministrazione Comunale e oggetto di convenzione urbanistica per assicurare la realizzazione dell'intero comparto. Il progetto della sistemazione dell'intero ambito è soggetto al parere vincolante della commissione del paesaggio.

Norme particolari

Sono altresì consentite strutture all'aperto al servizio dell'attività turistico-ricettiva esistente (attrezzature sportive, strutture di servizio, spazi ludico-ricreativi).

Articolo 62 - Ambiti produttivi consolidati

1. Gli ambiti produttivi consolidati comprendono il tessuto urbanizzato prevalentemente produttivo ed artigianale sorto negli ultimi decenni. La struttura esistente è formata da edifici, privi di valore storico-ambientale e sviluppati, in parte e solo negli ultimi anni, con una pianificazione urbanistica attuativa.
2. Sono ambiti destinati prevalentemente alla produzione, con attività artigianali ed industriali di cui si prevede il completamento edificatorio e l'adeguamento degli edifici per il miglioramento di funzionalità e compatibilità ambientale delle attività stesse.
3. **Destinazioni d'uso ammesse:** la destinazione principale ammessa è la funzione produttiva così come disciplinata dal precedente art. 16. Sono ammesse, salvo normative specifiche per i singoli comparti, nella misura massima del 40% della s.l.p., anche le seguenti attività terziarie compatibili con le attività produttive:
 - attività commerciali (esercizi di vicinato, media struttura di vendita alimentare e non alimentare, commercio all'ingrosso, grande struttura di vendita, centri commerciali);
 - esercizi che vendono oggetti ingombranti e a consegna differita (autosaloni, esposizioni merceologiche...) ai sensi della Dgr n. 7/15701 del 18,12,2003 e dell'art. 38 reg. reg. 21.7.2000 n.3;
 - distributori di carburante;
 - attività direzionali;
 - impianti tecnologici;
 - residenza di servizio;
 - pubblici esercizi.

E' sempre ammessa la destinazione strutture e servizi pubblici e di interesse pubblico o generale senza limitazioni percentuali sulla s.l.p. totale o ammissibile. Gli interventi previsti dovranno comunque

preventivamente verificare la compatibilità acustica dell'intervento medesimo con il contesto nel quale esso si inserisce, sia in termini di clima acustico, sia in termini di impatto acustico sulle aree limitrofe e, per funzioni sensibili quali attrezzature scolastiche, sanitarie, verde pubblico attrezzato, si dovranno preferenzialmente prevedere localizzazioni non adiacenti a particolari sorgenti di rumore ed emissioni in atmosfera; gli interventi previsti dovranno assicurare, in funzione della tipologia specifica, adeguate forme di approvvigionamento idrico e di smaltimento delle acque reflue, coerentemente con le indicazioni del Regolamento Regionale n.3/2006 e del PTUA della Regione Lombardia.¹⁴

Sono escluse:

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

4. Attività di lavorazione ammesse ed escluse

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

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

- attività produttive: 10% della s.l.p., di cui il 7,5% a parcheggio;
- attività direzionali e turistico-ricettive: 100% della s.l.p., di cui la metà a parcheggio;
- esercizi di vicinato dettaglio: 100% della s.l.p., di cui la metà a parcheggio;
- commercio all'ingrosso: 100% della s.l.p., di cui la metà a parcheggio;
- media struttura di vendita al dettaglio: 100% della s.l.p., di cui la metà a parcheggio;
- grande struttura di vendita al dettaglio: 200% della s.l.p., di cui almeno la metà a parcheggio.

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

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

8. Nel rispetto di quanto indicato al precedente art. 20, le quantità a **parcheggio pertinenziale privato** richieste per le singole attività, in aggiunta alla dotazione minima di aree per servizi pubblici, di interesse pubblico e generale, sono:

- | | |
|--|--|
| - attività ricettive sino a 250 mq. di s.l.p., uffici sino a mq. 250 di s.l.p. in edifici plurifunzionali: | 30% della s.l.p. |
| - esercizi di vicinato: | 30% della s.l.p. |
| - commercio all'ingrosso: | 30% della s.l.p. |
| - attività produttive: | 15% della s.l.p. |
| - attività direzionali e turistico-ricettive: | 100% della s.l.p. |
| - media struttura di vendita: | 100% della s.l.p. di cui almeno la metà aperta al pubblico |
| - grande struttura di vendita: | 100% della s.l.p. interamente aperti al |

¹⁴ Variante introdotta dalla modifica n. 10 così come modificata in base ai contenuti del decreto di non assoggettamento a VAS

pubblico

9. Norme generali per gli ambiti produttivi consolidati:

- **Df:** pari ad H e mai inferiore a 10 ml.; è fatto salvo quanto previsto dall'art. 9 del D.M. 1444/68. Ove non espressamente vietato, è sempre consentita l'edificazione in aderenza. Il distacco previsto dalle norme non si applica nel caso in cui entrambe le pareti fronteggianti siano cieche o siano munite unicamente di luci; in tal caso si dovrà, comunque, mantenere una distanza minima di ml. 3,00. Le costruzioni accessorie quali piccoli ripostigli, serre o simili devono rispettare la distanza minima di 3,00 ml. dalle costruzioni non accessorie di altra proprietà e possono essere posizionate sul confine di proprietà previo nulla osta del confinante.
- **Dc:** 5 ml. e pari, almeno, alla metà dell'altezza dell'edificio. E' consentita la possibilità di costruire in aderenza; nel caso di costruzioni a confine o a distanza inferiore a quella prevista dalle presenti norme dovrà essere soddisfatto il distacco minimo richiesto tra gli edifici e registrato e trascritto apposito accordo tra privati confinanti, da allegare alla richiesta del titolo abilitativo edilizio. E' sempre consentita la possibilità di costruire in aderenza nel caso di costruzioni a cortina continua. Non sono considerati nella determinazione dei distacchi dai confini le cabine elettriche esistenti e tutti i locali totalmente interrati.
- **Ds:**
 1. 5,00 m per strade di larghezza inferiore a 7 m;
 2. 7,50 m per strade di larghezza compresa fra 7 m e 15 m;
 3. 10,00 m per strade di larghezza superiore a 15 m.È fatto salvo il rispetto di tutte le distanze previste dal Codice della Strada.
- **Uf** (utilizzo fondiaria) = 0,75 mq /mq.
- **Rc** = 50% della superficie fondiaria, al netto delle aree di urbanizzazione primaria; 40% della superficie territoriale, nel caso interventi tramite piano attuativo o permesso di costruire convenzionato, così come disciplinato al precedente art. 43 delle presenti norme.
- **H_{max}** = 10 ml. misurati all'imposta della via di corsa del carroponete o, in assenza, all'imposta dell'orditura di sostegno della copertura; esclusi i volumi o spazi di natura tecnologica che non potranno avere un'altezza superiore ai ml. 5.00.
- **Vp** = 20%.
- La ristrutturazione degli edifici delle singole unità produttive esistenti è ammessa purché venga garantita la percentuale del lotto a verde richiesta ($V_p=20\%$) e a parcheggi pertinenziali (15% della s.l.p.).
- Il completamento di nuove aree produttive e l'ampliamento delle aree esistenti deve essere accompagnato da indicazioni relative alla dotazione tecnologica e ambientale prevista, agli elementi di rischio potenziale indotto, alle indicazioni delle misure di mitigazione dell'impatto previsto. In base all'impatto ambientale presunto è necessario prevedere, oltre ai sistemi di abbattimento degli inquinanti, barriere verdi antiacustiche e verde di compensazione.
- E' consentita la realizzazione di strutture multipiano, nel rispetto dei limiti di altezza.
- Qualsiasi permesso potrà essere rilasciato condizionatamente all'esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria degli impianti di depurazione delle acque di rifiuto e delle emissioni atmosferiche, secondo gli standard di accettabilità previsti da disposizioni statali o regionali, o al pagamento del relativo contributo.

Articolo 63 - Disciplina particolare per i singoli comparti produttivi individuati dal PdR come "ambiti soggetti a normativa particolareggiata"

1. Tutti gli ambiti identificati negli elaborati grafici del PdR con contorno tratteggiato e numerato sono sottoposti a normativa specifica e si attuano, esclusivamente, con piano attuativo convenzionato o permesso di costruire convenzionato secondo le prescrizioni contenute nel singolo comparto. In assenza di detti strumenti, per eventuali edifici esistenti, sono consentite esclusivamente opere d'ordinaria e straordinaria manutenzione, restauro e risanamento conservativo così come definiti al precedente art. 8. E' fatto salvo quanto previsto dal comma 6 dell'articolo 13 delle presenti norme.

2. *omissis*

3. **Ambito n. 24**

Descrizione: si tratta di un'area in parte già impegnata dal P.R.G. vigente (zona artigianale) interclusa nel tessuto produttivo esistente.

Indici urbanistici

- Superficie Territoriale: 15.185 mq
- U.T.=0,75 mq/mq
- R.C.=50%
- Altri indici urbanistici: come previsto dall'art. 62 "Ambiti produttivi consolidati"

Modalità di attuazione: piano attuativo o permesso di costruire convenzionato.

Destinazioni d'uso: come previsto dall'art. 62 "Ambiti produttivi consolidati".

Dotazione minima di servizi pubblici e di interesse pubblico o generale

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

Criteri di intervento

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

- realizzazione viabilità di accesso;
- parcheggi pubblici;
- forniture sottoservizi a rete ove mancanti (fognatura, rete idrica, energia elettrica, illuminazione pubblica, telefonia fissa).

Tutti i progetti dovranno essere concordati con l'Amministrazione Comunale e oggetto di convenzione urbanistica per assicurare la realizzazione dell'intero comparto. Il progetto della sistemazione dell'intero ambito è soggetto al parere vincolante della commissione del paesaggio.

4. *omissis*

5. **Ambito n. 29**

Descrizione: si tratta di un'area in parte di completamento adiacente ad un episodio produttivo esistente.

Indici urbanistici

- Superficie Territoriale: ~~4.390~~ 3.470¹⁵ mq
- U.T.=0,75 mq/mq
- R.C.=50%
- Altri indici urbanistici: come previsto dall'art. 62 "Ambiti produttivi consolidati"

Modalità di attuazione: piano attuativo o permesso di costruire convenzionato.

Destinazioni d'uso: come previsto dall'art. 62 "Ambiti produttivi consolidati".

Dotazione minima di servizi pubblici e di interesse pubblico o generale

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

Criteri di intervento

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

- realizzazione viabilità di accesso;
- parcheggi pubblici;
- forniture sottoservizi a rete ove mancanti (fognatura, rete idrica, energia elettrica, illuminazione pubblica, telefonia fissa).

¹⁵ Variante introdotta dalla modifica n. 7

Tutti i progetti dovranno essere concordati con l'Amministrazione Comunale e oggetto di convenzione urbanistica per assicurare la realizzazione dell'intero comparto. Il progetto della sistemazione dell'intero ambito è soggetto al parere vincolante della commissione del paesaggio.

Articolo 64 - Ambiti agricoli

1. Il P.G.T. identifica con tali ambiti le aree in cui è ammessa la destinazione agricola, ai sensi del Titolo III della LR 12/2005 e s.m.e i. Gli ambiti sono suddivisi, in relazione alle caratteristiche ambientali e paesaggistiche e alle attività assentite, nei seguenti sottoambiti:
 - ambiti agro-silvo-pastorali;
 - ambiti ad elevato valore percettivo e paesistico;
 - ambito del fondovalle.
2. In tali ambiti è consentita solo la realizzazione di opere in funzione della conduzione dei fondi, ovvero destinate alla residenza dell'imprenditore agricolo e dei dipendenti dell'azienda oppure ad attrezzature ed infrastrutture produttive quali stalle, silos, magazzini locali per la lavorazione, conservazione e vendita dei prodotti dell'azienda agricola. La realizzazione di edifici o manufatti per la lavorazione dei prodotti agricoli è sempre subordinata alla realizzazione di appositi impianti di depurazione delle acque e dei reflui organici, preferibilmente mediante tecniche di tipo biologico ed agronomico, atte a garantire i limiti di accettabilità per le acque di scarico di cui alla vigente normativa in materia, e secondo quanto stabilito dal Regolamento Locale di Igiene vigente. E' vietata, in tutti gli ambiti in cui è ammessa la destinazione agricola, la realizzazione su aree in edificate di recinzioni permanenti, salvo quelle realizzate con vegetazione autoctona e quelle di tipo stagionale: è consentita la realizzazione di recinzioni per il pascolo degli animali senza la necessità di autorizzazione alcuna a condizione che le stesse siano di tipo amovibile (es. filo elettrificato sostenuto da paletti semplicemente infissi nel terreno), di altezza non superiore a m. 1,20 ed abbiano carattere di temporaneità non superiore a mesi uno. In tutti gli ambiti agricoli è consentita la realizzazione di recinzioni a delimitazione delle aree di pertinenza di fabbricati esistenti la cui estensione non potrà superare 10 volte la superficie della pianta del fabbricato. Tale recinzione dovrà essere realizzata con staccionata in legno di altezza non superiore a mt. 1,20. E' altresì vietato l'uso di filo spinato in tutti gli ambiti in cui è ammessa la destinazione agricola. E' ammessa, in tutte le aree in cui è ammessa la destinazione agricola, la realizzazione di strutture aperte, con superficie coperta massima di 10 mq, a protezione di arnie per apicoltura a condizione che il richiedente attesti mediante la presentazione di idonea documentazione (eventualmente anche mediante autocertificazione ai sensi del DPR 445/2000) l'esercizio dell'attività di apicoltura. Tale facoltà è concessa anche ai non agricoltori. Il Permesso di costruire per tali strutture avrà carattere temporaneo di durata massima biennale. Alla scadenza del periodo sopracitato il richiedente potrà ottenere la proroga per identico periodo previa presentazione di idonea documentazione attestante il perdurare dell'attività di apicoltura. La mancata presentazione della documentazione richiesta per la proroga o l'utilizzazione di tali strutture per scopi diversi da quello previsto comporterà l'obbligo di rimozione delle medesime ed il ripristino dell'area interessata.
3. Le distanze delle nuove costruzioni di stalle e fabbricati per allevamenti di tipo aziendale, nel punto più vicino dal perimetro dei centri e dei nuclei abitati esistenti (ancorché ricadenti su altri territori comunali) o delle aree residenziali previste o confermate dal P.G.T., sono definite dal Regolamento d'Igiene vigente e dall'ASL di competenza territoriale. La preesistenza di stalle e fabbricati per allevamenti alla data di adozione del P.G.T., non costituisce impedimento all'attuazione delle previsioni di ogni altro tipo del P.G.T. stesso, ancorché risultino non rispettati i limiti di distanza fissati dalle presenti norme. La coesistenza della funzione abitativa strettamente connessa e limitata alle esigenze di conduzione e custodia degli allevamenti è sempre ammessa, nel rispetto delle condizioni che caso per caso verranno prescritte in ordine alla tutela dell'igiene e della salute, sentita l'ASL e le competenti Commissioni Comunali.
4. Interventi di trasformazione relativi ad opere pubbliche, servizi tecnologici speciali, condutture e servizi a rete anche interrati, attrezzature ed infrastrutture di interesse generale non previste dal P.G.T., sono ammessi, senza preventiva approvazione di variante al P.G.T., solo per dimostrate ed accertate necessità

di interesse pubblico, comunale o sovracomunale.

5. Agli ambiti individuati dal presente articolo e dai successivi artt. 65, 66 e 67, il P.G.T. affida anche funzioni di salvaguardia e di valorizzazione dell'ambiente, del paesaggio agrario e del sistema idrogeologico.
6. Il Piano delle regole individua, con apposito perimetro e numerazione, gli "ambiti soggetti a normativa particolareggiata": si tratta di episodi extra-agricoli ubicati nei vari ambiti per il quale il PdR prevede la prevalente destinazione agricola. Per ognuno di essi si prevedono le seguenti prescrizioni ed indicazioni:

- Ambito n. 1

Descrizione: si tratta di un'area in cui insiste già un edificio di carattere produttivo ed un piazzale adibito a deposito.

Indici urbanistici

- Superficie Territoriale: 5.714 mq
- U.T.=0,75 mq/mq
- R.C.=50%
- Altri indici urbanistici: come previsto dall'art. 62 "Ambiti produttivi consolidati"

Modalità di attuazione: piano attuativo o permesso di costruire convenzionato.

Destinazioni d'uso: come previsto dall'art. 62 "Ambiti produttivi consolidati".

Dotazione minima di servizi pubblici e di interesse pubblico o generale

Come definiti dall'art. 38 delle presenti norme per le destinazioni d'uso previste; è ammessa la monetizzazione totale della quota dovuta di servizi pubblici e di interesse pubblico o generale.

Criteri di intervento

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

- parcheggi pubblici;
- forniture sottoservizi a rete ove mancanti (fognatura, rete idrica, energia elettrica, illuminazione pubblica, telefonia fissa).

Tutti i progetti dovranno essere concordati con l'Amministrazione Comunale e oggetto di convenzione urbanistica per assicurare la realizzazione dell'intero comparto. Il progetto della sistemazione dell'intero ambito è soggetto al parere vincolante della commissione del paesaggio.

Norme particolari

La nuova edificazione dovrà essere ubicata in modo da essere il meno visibile possibile dalla strada statale 42.

- Ambito n. 26

Descrizione: si tratta di un'area in parte già urbanizzata sulla quale è presente un distributore di carburante.

Indici urbanistici

- Superficie Territoriale: 1.390 mq
- U.T.=0,75 mq/mq
- R.C.=50%
- Altri indici urbanistici: come previsto dall'art. 62 "Ambiti produttivi consolidati"

Modalità di attuazione: piano attuativo o permesso di costruire convenzionato.

Destinazioni d'uso: è ammessa la sola destinazione "distributori di carburante".

Dotazione minima di servizi pubblici e di interesse pubblico o generale

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

Criteri di intervento

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

- forniture sottoservizi a rete ove mancanti (fognatura, rete idrica, energia elettrica, illuminazione pubblica, telefonia fissa).

Norme particolari

Sono consentite le sole opere funzionali e/o complementari alla destinazione esistente.

- Ambiti n. 34

Descrizione: si tratta di lotti interessati da edifici residenziali esistenti per i quali si intende consolidare lo stato di fatto senza l'introduzione di premialità insediative aggiuntive.

Indici urbanistici

- U.F.=pari all'esistente
- R.C.=pari all'esistente
- H_{max} = pari all'esistente
- V_p = pari all'esistente

Destinazioni d'uso: sono ammesse le destinazioni previste dall'articolo 54 comma 2 delle presenti norme.

Modalità di attuazione: permesso di costruire o denuncia di inizio attività.

Criteri di intervento

- Restauro e risanamento conservativo, manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, ristrutturazione edilizia. Non è ammesso il recupero a fini abitativo dei sottotetti esistenti. E' ammessa la demolizione con ricostruzione anche senza il rispetto del sedime planoaltimetrico preesistente previo parere obbligatorio e vincolante della commissione per il paesaggio.

- Ambiti n. 35

Descrizione: si tratta di lotti interessati da edifici residenziali esistenti per i quali si rimanda alla normativa degli ambiti residenziali consolidati – classe 2.

Indici urbanistici: come ambiti residenziali – classe 2 (articolo 56 delle presenti norme)

Destinazioni d'uso: sono ammesse le destinazioni previste dall'articolo 54 comma 2 delle presenti norme.

Modalità di attuazione: permesso di costruire o denuncia di inizio attività.

Criteri di intervento

- Restauro e risanamento conservativo, manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, ristrutturazione edilizia, ampliamento e soprizzo nei limiti dell'altezza massima prescritta, demolizione con ricostruzione. E ammessa la nuova costruzione.

Articolo 64-bis - Ambiti agricoli all'interno delle Zone di Protezione Speciale (ZPS)

1. Il P.G.T. identifica con tali ambiti le aree in cui è ammessa la destinazione agricola, ai sensi del Titolo III della LR 12/2005 e s.m.e i., nel rispetto delle peculiari caratteristiche naturalistiche ed ecologiche delle Zone di Protezione Speciale (ZPS) all'interno delle quali tali ambiti si collocano.
2. Negli ambiti agricoli all'interno delle Zone di Protezione Speciale (ZPS) vale la normativa del Piano Territoriale del Parco in cui le stesse ricadono.
3. Negli Ambiti agricoli all'interno delle Zone di Protezione Speciale (ZPS) è vietata la realizzazione di nuove edificazioni a qualsiasi uso destinate e di qualsiasi attrezzatura ed infrastruttura produttiva per la conduzione dei fondi. E' vietata la realizzazione di recinzioni permanenti e di quelle di tipo stagionale: ove le recinzioni fossero indispensabili per gli animali, dovranno essere poste in modo da non creare ostacolo al passaggio della fauna selvatica e alla fruibilità dei percorsi di interesse collettivo e non potranno comunque essere in muratura e superare l'altezza di m. 1,20.
4. Ove non in contrasto con quanto previsto dal comma 2 del presente articolo, gli interventi di cui al comma 4 dell'art. 64 sono ammessi solo previa conclusione favorevole della procedura di Valutazione di Incidenza volta a verificare eventuali disturbi diretti o indiretti arrecati alle specie avifaunistiche tutelate o agli habitat di interesse comunitario e indotti dalla localizzazione delle opere in progetto, dai cantieri o dalla viabilità di accesso (anche se esistente). La valutazione dovrà in particolare assumere differenti

alternative progettuali (sia in termini di localizzazione che di scelta tecnica) al fine di individuare quella che minimizzi gli effetti negativi e dovrà definire le necessarie misure di mitigazione e di compensazione. Saranno comunque sempre da prediligere, per quanto possibile, i tracciati già esistenti da infrastrutture esistenti.

Articolo 65 - Ambiti agro-silvo-pastorali

1. Il Piano delle Regole classifica negli ambiti agro-silvo-pastorali le aree coperte da bosco ceduo e di alto fusto, cui viene riconosciuta un'alta valenza paesistica, ambientale e per la tutela del suolo. In tali ambiti sono altresì comprese le aree sterili e le aree di pascolo montano.
2. In ragione della particolare valenza ambientale della zona, l'edificabilità, riservata esclusivamente alle attrezzature e infrastrutture necessarie alle attività agro-silvo-pastorali e alla residenza del conduttore del fondo, è consentita esclusivamente ai soli soggetti di cui all'articolo 60 della legge regionale 11 marzo 2005 n. 12 e successive modificazioni ed integrazioni. La nuova edificazione finalizzata alla residenza del conduttore del fondo è ammessa esclusivamente se verrà dimostrata l'impossibilità di recupero a tale funzione di manufatti esistenti: tale nuova struttura dovrà essere annessa alla struttura agricola produttiva e non potrà mai superare la s.l.p. massima di 80 mq.
3. **Norme edilizie e parametri urbanistici** per attrezzature ed infrastrutture agricole:
 - **R_c** = 5 % con un massimo di 200 mq di s.l.p. per azienda;
 - **H_{max}** = pari a 5,00 ml.
4. Per gli edifici a destinazione agricola esistenti saranno possibili interventi di manutenzione straordinaria, risanamento conservativo, ristrutturazione ed ampliamento una tantum, pari al 20% della Slp esistente fuori terra fatto salvo il parere positivo della commissione del paesaggio.
5. Per gli ambiti agro-silvo-pastorali che ricadono all'interno del Parco dello Stelvio e del Parco dell'Adamello, si rimanda ai piani di coordinamento dei Parchi ove esistenti o vigenti.

Articolo 65-bis - Ambiti agro-silvo-pastorali all'interno delle Zone di Protezione Speciale (ZPS)

1. Il Piano delle Regole classifica negli ambiti agro-silvo-pastorali interni alle Zone di Protezione Speciale (ZPS) le aree interne alla ZPS IT2040044 "Parco Nazionale dello Stelvio" e alla ZPS IT2070401 "Parco Naturale Adamello", coperte da bosco ceduo e di alto fusto, cui viene riconosciuta un'alta valenza paesistica, ambientale e per la tutela del suolo. In tali ambiti sono altresì comprese le aree sterili e le aree di pascolo montano.
2. Negli Ambiti agro-silvo-pastorali interni alle Zone di Protezione Speciale (ZPS) vale la normativa del Piano Territoriale del Parco in cui esse ricadono. Si rimanda altresì alle previsioni del Piano di Assestamento Forestale del comune di Vezza d'Oglio che disciplina la gestione del patrimonio silvo-pastorale di proprietà del Comune qualora lo stesso sia stato approvato con valutazione d'incidenza positiva.
3. Negli Ambiti agro-silvo-pastorali interni alle Zone di Protezione Speciale (ZPS) è vietata la realizzazione di nuove edificazioni a qualsiasi uso destinate e di qualsiasi attrezzatura ed infrastruttura produttiva per la conduzione dei fondi.
4. Ove non in contrasto con quanto previsto dal comma 2 del presente articolo, per gli edifici a destinazione agricola esistenti saranno possibili interventi di manutenzione straordinaria, risanamento conservativo e ristrutturazione senza modificazioni della superficie interessata dall'edificio o previa presentazione di un progetto di riassetto ambientale che riguardi l'intera proprietà, fatto salvo il parere positivo della commissione del paesaggio e previa il superamento favorevole di una specifica procedura di Valutazione di Incidenza volta alla puntuale caratterizzazione delle condizioni locali degli habitat e alla valutazione, sugli stessi e sulle specie avifaunistiche tutelate, dei potenziali impatti indotti non solo dagli interventi previsti, ma anche da quelli di organizzazione del sistema di accessibilità e del cantiere, con particolare riferimento alle modalità gestionali dello stesso (produzione dei rumori, gestione dei rifiuti).

Articolo 66 - Ambiti ad elevato valore percettivo e paesistico

1. Il Piano delle Regole classifica negli ambiti ad elevato valore percettivo e paesistico le aree caratterizzate dalla presenza di prati terrazzati, le aree agricole per coltivazioni caratterizzate dalla diffusa presenza di elementi infrastrutturali quali muri di sostegno, sentieri, percorsi che caratterizzano il paesaggio agrario di elevato pregio paesistico e percettivo.
2. In detta zona i muri di sostegno tradizionali realizzati in pietrame a secco sono soggetti a vincolo di conservazione: eventuali interventi di ripristino e/o integrazione dei muri di sostegno potranno essere attuati esclusivamente con murature realizzate o rivestite in pietrame locale.
3. Tali aree, alle quali viene riconosciuta un'alta valenza naturale, percettiva e paesistica, vengono destinate alla conservazione della natura e del paesaggio antropizzato. Dette aree sono da considerare come inedificabili, sia in soprassuolo che in sottosuolo; in esse è vietata l'apertura di nuove strade, salvo ove espressamente previsto dalle tavole grafiche del P.G.T. e in base ai dettami del comma 4 dell'art. 64, la modifica dell'andamento del terreno, gli scavi, i riporti, il deposito di materiali all'aperto ed ogni altro intervento che contrasti con la prioritaria esigenza di tutela delle peculiarità naturalistiche e paesistiche. Sono computabili ai fini edificatori per le sole aziende agricole.
4. Per gli edifici a destinazione agricola esistenti saranno possibili interventi di manutenzione straordinaria, risanamento conservativo, ristrutturazione ed ampliamento una tantum, pari al 40% della Slp esistente fuori terra previa presentazione di un progetto di riassetto ambientale che riguardi l'intera proprietà e fatto salvo il parere positivo della commissione del paesaggio.
5. L'ambito identificato negli elaborati grafici del PdR con contorno tratteggiato e numerato con il n. 12, è sottoposto a normativa specifica e si attua, esclusivamente, con piano attuativo convenzionato o permesso di costruire convenzionato secondo le prescrizioni e gli indici urbanistici seguenti:
 - **Destinazione d'uso:** agricola come definita dall'art. 16 delle presenti norme
 - **Rc** = 5%;
 - **H_{max}** = pari a 6 ml;
 - **Obiettivi e condizioni:** l'edificazione è ammessa solo previa demolizione e ripristino ambientale dell'attività esistente limitrofa al perimetro dell'ambito 12. Per un adeguato inserimento dei nuovi edifici nel contesto ambientale e paesistico di riferimento dovrà essere redatto apposito studio di impatto paesistico con simulazioni tridimensionali e fotoinserti. Il progetto della sistemazione dell'intero ambito è soggetto al parere vincolante della commissione del paesaggio
6. In assenza di detto strumento, per gli edifici esistenti ricadenti nel perimetro dell'ambito soggetto a normativa particolareggiata n. 12, sono consentite esclusivamente opere d'ordinaria e straordinaria manutenzione, restauro e risanamento conservativo così come definiti al precedente art. 8.
7. L'ambito identificato negli elaborati grafici del PdR con contorno tratteggiato e numerato con il n. **36** si attua secondo le prescrizioni e gli indici urbanistici seguenti:
 - **Destinazione d'uso:** agricola come definita dall'art. 16 delle presenti norme
 - **H_{max}** = pari a 6,00 ml.
 - **Modalità di attuazione:** permesso di costruire o denuncia di inizio attività.
 - **Norma particolare:** All'interno del presente ambito prevalgono le norme di cui al Titolo III della L.R. 12/2005 e s. m. e i.

Articolo 67 - Ambito del fondovalle

1. E' la zona agricola di pregio ambientale e paesaggistico del fondovalle, posta in prossimità dell'alveo del fiume Oglio. Il valore dell'area è legato anche alla possibilità di fruizione ricreativa, sportiva e legata al tempo libero dell'ambito data la prossimità agli ambiti consolidati di carattere residenziale.
2. L'ambito del fondovalle è da considerare inedificabile nel soprassuolo come nel sottosuolo: sono ammessi gli interventi infrastrutturali previsti dalle tavole del P.G.T. ed altre opere realizzate direttamente dalla pubblica amministrazione, ovvero da privati previa stipula di apposita convenzione o atto d'obbligo, finalizzate a migliorare il grado di fruizione dell'intero ambito (piste ciclopedonali, aree di sosta...). Le aree all'interno dell'ambito del fondovalle sono computabili ai fini edificatori per le sole

aziende agricole.

3. Previa approvazione di un Piano Particolareggiato di iniziativa pubblica, le cui indicazioni progettuali dovranno essere assunte nel Documento di Piano, che riguardi l'intero ambito e metta in relazione lo stesso con le infrastrutture di accesso esistenti e di progetto, con gli ambiti consolidati e con il sistema dei servizi pubblici e di interesse pubblico o generale esistenti e di progetto, è possibile prevedere destinazioni diverse dall'agricola considerate compatibili con la vocazione dell'ambito. A puro titolo esemplificativo si elencano tali possibili destinazioni:
 - impianti sportivi di sci nordico;
 - aree di sosta per camper;
 - attività ludico-ricreative e sportive principalmente all'aperto;
 - aree di accoglienza a basso impatto ambientale (aree pic-nic, campeggi);
 - strutture pubbliche al servizio degli utenti;
 - pubblici esercizi;
 - strutture ricettive.
4. Per gli edifici a destinazione agricola esistenti saranno possibili interventi di manutenzione straordinaria, risanamento conservativo, ristrutturazione ed ampliamento una tantum, pari al 40% della Slp esistente fuori terra previa presentazione di un progetto di riassetto ambientale che riguardi l'intera proprietà e fatto salvo il parere positivo della commissione del paesaggio.
5. L'ambito identificato negli elaborati grafici del PdR con contorno tratteggiato e numerato con il n. **31**, è l'area entro la quale possono essere attuate le potenzialità edificatorie di cui al titolo III della l.r. 12/2005 e s.m.e i. Il rilascio di permessi di costruire per nuova edificazione è subordinato al possesso dei requisiti di cui all'art. 60 della l.r. 12/2005 e s.m. e i., all'attestazione che la costruzione è finalizzata alla conduzione dei fondi e alla dimostrazione dell'impossibilità di riutilizzare per lo stesso scopo strutture preesistenti. Le prescrizioni e gli indici urbanistici ammessi sono i seguenti:
 - **Destinazione d'uso:** agricola come definita dall'art. 16 delle presenti norme
 - **Indice di densità fondiaria** = come definito dall'art. 59 della l.r. 12/2005 e s.m.e i.;
 - **Rc** = come definito dall'art. 59 della l.r. 12/2005 e s.m.e i.;
 - **H_{max}** = pari a 7,5 ml:
 - **Obiettivi e condizioni:** l'obiettivo dell'individuazione del presente ambito è quello di consentire l'attuazione delle potenzialità edificatorie previste dalla l.r. 12/2005 nel rispetto delle peculiarità paesistico-ambientali del territorio. L'area individuata risulta essere la più adatta per tale finalità valutate le caratteristiche orografiche e paesaggistiche dell'intero territorio a vocazione agricola. Per un adeguato inserimento dei nuovi edifici nel contesto ambientale e paesistico di riferimento dovrà essere redatto apposito studio di impatto paesistico con simulazioni tridimensionali e fotoinserimenti da sottoporre al parere vincolante della commissione del paesaggio.
6. **Ambito n. 38**
 - **Descrizione:** si tratta di un'area occupata da un'azienda agricola preesistente.
 - **Destinazione d'uso:** agricola come definita dall'art. 16 delle presenti norme.
 - **Indice di densità fondiaria** = come definito dall'art. 59 della l.r. 12/2005 e s.m.e i.;
 - **Rc** = come definito dall'art. 59 della l.r. 12/2005 e s.m.e i.;
 - **H_{max}** = pari a 7,5 ml.
7. Per l'ambito identificato negli elaborati grafici del PdR con contorno tratteggiato e con il n. **39** è ammessa esclusivamente la realizzazione di un piazzale.
Modalità di attuazione: permesso di costruire o denuncia di inizio attività.
Norme particolari e mitigazioni:
 - dovranno essere rispettati i disposti del Regolamento Regionale 04/2006 "Disciplina dello smaltimento delle acque di prima pioggia e di lavaggio delle aree esterne";
 - all'interno della porzione dell'area in classe di fattibilità geologica 3*Eb deve essere garantito il rispetto delle prescrizioni dell'art.9, comma 6, delle N.d.A. del PAI e delle pertinenti prescrizioni dell'art.23 delle NTA del PGT; all'interno della porzione dell'area in classe di fattibilità geologica 3a deve essere garantito il rispetto delle pertinenti prescrizioni dell'art.23 delle NTA del PGT;

- all'interno della porzione dell'area che interessa la fascia di rispetto dell'impianto di depurazione deve essere garantito il rispetto di quanto previsto dalla Delibera del Comitato Interministeriale 4 febbraio 1977;
- nell'area sono vietate tutte le attività che possano richiedere la permanenza di persone per quattro o più ore giornaliere all'interno delle Dpa dell'elettrodotto ad alta tensione che interessa l'area stessa;
- qualora previsto dalla normativa di settore, in fase attuativa dovrà essere predisposto uno specifico documento previsionale di impatto acustico, definendo eventuali misure di mitigazione, da realizzare preferenzialmente con dune vegetate, al fine di garantire, nelle aree limitrofe, condizioni di clima acustico adeguate a quanto previsto dal Piano di Classificazione Acustica comunale vigente;
- lungo i margini meridionale e orientale dell'area dovrà essere prevista la realizzazione di una siepe arboreo-arbustiva, plurispecifica e disetanea da dimensionare in fase progettuale; le specie impiegate dovranno essere coerenti con la localizzazione nell'ambito di fondovalle.¹⁶

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

1. La presente norma è riferita agli edifici esistenti non adibiti all'uso agricolo, nelle singole zone in cui è ammessa la destinazione agricola previste dal Piano delle Regole: ambiti agro-silvo-pastorali, ambiti ad elevato valore percettivo e paesistico, ambito del fondovalle. La dismissione dall'uso agricolo, ove non comprovabile con atti documentali, può essere dimostrata con autocertificazione. La dichiarazione mendace od incompleta comporterà la decadenza di ogni titolo abilitativo rilasciato e la richiesta di risarcimento da parte della pubblica amministrazione per l'attività inutilmente svolta.
2. Possono essere oggetto della presente disciplina solamente i fabbricati legalmente edificati, assentiti o regolarmente accatastati con superficie utile superiore ai 25 mq. I manufatti con superficie utile inferiore a 25 mq potranno essere oggetto di accorpamento all'edificio principale.
3. Sono invece esclusi dalla presente normativa gli edifici posti in zona inaccessibile o per i quali il recupero per le destinazioni ammesse comporti la realizzazione di nuovi tratti viari superiori ai 500 metri.
4. Destinazioni d'uso ammesse: agricola, residenza agricola, casa di vacanza (residenza temporanea). E' sempre ammessa la destinazione strutture e servizi pubblici e di interesse pubblico o generale senza limitazioni percentuali sulla s.l.p. totale o ammissibile. Gli interventi previsti dovranno comunque preventivamente verificare la compatibilità acustica dell'intervento medesimo con il contesto nel quale esso si inserisce, sia in termini di clima acustico, sia in termini di impatto acustico sulle aree limitrofe e, per funzioni sensibili quali attrezzature scolastiche, sanitarie, verde pubblico attrezzato, si dovranno preferenzialmente prevedere localizzazioni non adiacenti a particolari sorgenti di rumore ed emissioni in atmosfera; gli interventi previsti dovranno assicurare, in funzione della tipologia specifica, adeguate forme di approvvigionamento idrico e di smaltimento delle acque reflue, coerentemente con le indicazioni del Regolamento Regionale n.3/2006 e del PTUA della Regione Lombardia.¹⁷
5. Modalità di attuazione: permesso di costruire convenzionato. La convenzione, o l'atto d'obbligo, devono contenere le modalità di realizzazione, sistemazione e futura manutenzione della viabilità d'accesso, dello smaltimento dei rifiuti, dell'approvvigionamento idrico e degli scarichi dei liquami reflui che di norma saranno a carico dei proprietari. Il progetto dovrà garantire idonee soluzioni per il riscaldamento, la produzione dell'energia elettrica necessaria alla nuova destinazione ed impegni per lo sgombero della neve sulla viabilità d'accesso.
6. Gli interventi edilizi ammissibili sono demandati al giudizio del competente ufficio comunale ed alla commissione del paesaggio, il cui parere è vincolante per il rilascio dei titoli abilitativi.

¹⁶ Variante introdotta dalla modifica n. 3 così come modificata in base ai contenuti del decreto di non assoggettamento a VAS

¹⁷ Variante introdotta dalla modifica n. 10 così come modificata in base ai contenuti del decreto di non assoggettamento a VAS

7. Qualora gli edifici di cui al presente articolo ricadano all'interno della classe 4 di fattibilità geologica, è sempre ammessa la demolizione con ricostruzione degli stessi esternamente alle aree classificate in tale classe. La nuova ubicazione, che dovrà essere sottoposta al parere obbligatorio e vincolante della commissione per il paesaggio, non dovrà alterare in modo significativo la percezione del paesaggio come consolidato prima dell'intervento edilizio.

Articolo 68-bis - Edifici esistenti in zona agricola non adibiti ad uso agricolo all'interno delle Zone di Protezione Speciale (ZPS)

1. Fatto salvo quanto previsto dal Piano Territoriale del Parco e quanto specificato dai successivi commi del presente articolo, per gli edifici esistenti in zona agricola non adibiti ad uso agricolo all'interno delle Zone di Protezione Speciale (ZPS IT2040044 "Parco Nazionale dello Stelvio" o ZPS IT2070401 "Parco Naturale Adamello") vale quanto previsto dall'art. 68 previo superamento favorevole di una specifica procedura di Valutazione di Incidenza volta alla puntuale caratterizzazione delle condizioni locali degli habitat e alla valutazione, sugli stessi e sulle specie avifaunistiche tutelate, dei potenziali impatti indotti non solo dalle azioni previste, ma anche da quelle di organizzazione del sistema di accessibilità e del cantiere (ad esempio produzione di rumore e gestione dei rifiuti).
2. OMISSIS.
3. Non sono comunque assentibili interventi che non prevedano una adeguata gestione e trattamento delle acque reflue.
4. Qualora gli edifici di cui al presente articolo ricadano all'interno della classe 4 di fattibilità geologica, è sempre ammessa la demolizione con ricostruzione degli stessi esternamente alle aree classificate in tale classe. La nuova ubicazione, che dovrà essere sottoposta al parere obbligatorio e vincolante della commissione per il paesaggio, non dovrà alterare in modo significativo la percezione del paesaggio come consolidato prima dell'intervento edilizio.

Articolo 68-ter -Ruderi

1. In tutti gli ambiti agricoli i fabbricati rurali ridotti a rudere potranno essere recuperati nel rispetto delle seguenti prescrizioni:
 - dovranno essere preventivamente individuati in mappa;
 - dovrà essere chiaramente leggibile in sito l'ingombro planimetrico del fabbricato;
 - la ricostruzione dovrà fare riferimento a documentazione iconografica;
 - in assenza di documentazione iconografica la ricostruzione dovrà avvenire in analogia alle tipologie rurali esistenti sul territorio.
2. In assenza di documentazione che comprovi con certezza l'altezza dell'edificio, lo stesso non potrà in ogni caso superare i due piani fuori terra ed una H_{max} pari a 6,00 m misurati in colmo.
3. La ricostruzione potrà avvenire all'interno dell'ambito di proprietà fino ad una distanza massima di 100 m dai resti del rudere.
4. Per questi interventi valgono le norme dell'art. 68.
5. Qualora gli edifici di cui al presente articolo ricadano all'interno della classe 4 di fattibilità geologica, è sempre ammessa la demolizione con ricostruzione degli stessi esternamente alle aree classificate in tale classe. La nuova ubicazione, che dovrà essere sottoposta al parere obbligatorio e vincolante della commissione per il paesaggio, non dovrà alterare in modo significativo la percezione del paesaggio come consolidato prima dell'intervento edilizio.
6. Le indicazioni di cui al presente articolo si applicano anche agli edifici, o a parte di essi, che versano in stato di degrado strutturale tale da precluderne il recupero. Tale condizione dovrà essere certificata con perizia giurata di tecnico abilitato.¹⁸

¹⁸ Variante introdotta dalla modifica n. 8

Articolo 69 - Distributori di carburante e relative stazioni di servizio

1. Sono ammessi esclusivamente negli ambiti produttivi consolidati e, comunque, su aree di adeguate dimensioni ed in posizione tale da non recare pregiudizio alla sicurezza della circolazione veicolare e pedonale.
2. Non sono ammessi nuovi impianti su suolo pubblico (compresi i marciapiedi e i percorsi pedonali), né su aree private di pertinenza di edifici esistenti incluse in ambiti residenziali consolidati, in Ambiti di Trasformazione previsti dal Documento di Piano o in aree per servizi pubblici e di interesse pubblico previste dal Piano dei Servizi.
3. Sono ammessi nuovi impianti nelle fasce di rispetto stradale, con relativi manufatti accessori nei limiti degli indici seguenti:
 - **U_f** = 0,1 mq/mq;
 - **H_{max}** = ml. 5,00 (escluse le pensiline);
 - **R_c** = 10%, escluse pensiline;
 - **D_s** = minimo ml. 10.
4. È fatta salva l'osservanza delle norme del Ministero dell'Interno sulla sicurezza degli impianti di distribuzione di carburante e relative norme sulle distanze rispetto ad altre attività presenti.
5. Gli impianti di autolavaggio sono consentiti se possono essere installati ad una distanza di almeno 10 ml. dalle strade e dagli edifici non pertinenti alle stazioni di servizio. Tali impianti devono essere schermati da filari piantumati o da verde di mitigazione verso la strada. E' fatto obbligo di una adeguata piantumazione di alberi ad alto fusto lungo i lati perimetrali dell'area non a confine con la strada.

Articolo 70 - Tutela del reticolo idrico

1. I corsi d'acqua pubblici e/o di interesse pubblico esistente così come individuati dallo studio geologico sono soggetti a salvaguardia: è vietata la loro alterazione e/o sostanziale modifica, il loro intubamento e/o copertura, l'impermeabilizzazione del fondo e delle rive, salvo limitati tratti e per comprovata necessità idraulica.
2. Qualora gli interventi elencati al comma 1 interessino corpi idrici compresi, almeno in parte, nella ZPS IT2040044 "Parco Nazionale dello Stelvio" o nella ZPS IT2070401 "Parco Naturale Adamello", la loro ammissibilità è subordinata alla positiva conclusione di una specifica procedura di Valutazione di Incidenza finalizzata a caratterizzare nel dettaglio gli habitat eventualmente direttamente interessati dall'intervento e a descrivere puntualmente gli eventuali effetti di erosione o sedimentazione a monte e a valle dell'intervento stesso, con la conseguente alterazione delle caratteristiche morfologiche ed idrauliche del corso d'acqua e gli impatti da ciò generati sull'ittiofauna presente, definendo opportune misure di mitigazione e compensazione.

Articolo 71 - Ambito fluviale

1. In queste aree, che comprendono gli ambiti fluviali di maggiore importanza sotto il profilo idrogeologico, ambientale e paesistico, il P.G.T. persegue la massima tutela delle risorse esistenti ed il recupero delle situazioni di degrado. Le aree comprese negli ambiti fluviali individuati dal P.G.T. non sono computabili ai fini edificatori e sono soggette al vincolo di inedificabilità sia soprassuolo che in sottosuolo e alla conservazione dello stato dei luoghi. In esse è vietata la realizzazione di autorimesse anche interrato. Sono ammessi i nuovi impianti arborei, l'attrezzatura delle aree per percorsi ciclopedonali, l'attraversamento degli ambiti stessi con reti tecnologiche, ovvero con brevi collegamenti carrabili quando siano indispensabili per accedere ai fondi.
2. Qualora gli interventi elencati al comma 1 interessino corpi idrici compresi, almeno in parte, nella ZPS IT2040044 "Parco Nazionale dello Stelvio" o nella ZPS IT2070401 "Parco Naturale Adamello" o anche nelle aree esterne a valle delle Zone di Protezione Speciale, l'ammissibilità degli interventi di cui al comma 1 è subordinata alla positiva conclusione della procedura di Valutazione di Incidenza finalizzata a caratterizzare nel dettaglio gli habitat eventualmente interessati dall'intervento e a descrivere puntualmente gli eventuali effetti di erosione o sedimentazione a monte e a valle dell'intervento stesso,

con la conseguente alterazione delle caratteristiche morfologiche ed idrauliche del corso d'acqua e gli impatti da ciò generati sull'ittiofauna presente, definendo opportune misure di mitigazione e compensazione.