



Regione Lombardia



Comune di Madone



Provincia di Bergamo

## COMUNE DI MADONE

# Piano di Governo del Territorio



STUDIO DI INGEGNERIA E DI ARCHITETTURA

**P I A Z Z I N I A L B A N I**

24121 Bergamo - via Martiri di Cefalonia, 4 - Tel. 035.23.96.89 - Fax 035.23.07.40 - e-mail: [info@piazzinialbani.com](mailto:info@piazzinialbani.com) - C.F. e P.IVA: 02179730169



**STUDIO DRYOS**

via Briolo fuori, 28 24015 San Giovanni Bianco - BG  
tel. 0345.41536 [info@dryos.com](mailto:info@dryos.com) [www.dryos.com](http://www.dryos.com)

Coordinamento e Progetto:

**dott. ing. PIERGUIDO PIAZZINI ALBANI**

**dott. ANGELO GHIRELLI**

Collaboratori:

**ing.jr Jennifer Santoro**

**dott. Marcello Manara**

## P I A N O D E L L E R E G O L E

**VARIANTE n.1 al PGT approvato con delibera di C.C. n.2 del 05.02.2009**

# All. 1

Adottato con deliberazione del C.C. n. 32 del 11.07.2016  
Pubblicato sul B.U.R.L. n. 32 del 10.08.2016  
Approvato con deliberazione del C.C. n. 7 del 31.01.2017  
Pubblicato sul B.U.R.L. n. del

### NORMATIVA

Revisione n.

-

Data

**Gennaio 2017**

**TITOLO I****DISPOSIZIONI PRELIMINARI****Art. 1 Attuazione**

- 1) Le presenti norme stabiliscono la disciplina sia urbanistica sia edilizia per l'attuazione del Piano delle Regole del Comune di Madone, ai sensi della LR 12/2005 e successive modifiche e integrazioni, nel rispetto delle altre norme legislative vigenti, statali e regionali.
- 2) Le previsioni e la normativa del Documento di Piano, del Piano dei Servizi e del Piano delle Regole non ammettono deroghe tranne che per opere pubbliche o di interesse pubblico.
- 3) La deroga è accordata previa deliberazione del Consiglio Comunale nell'osservanza dell'art.40 della L.R. n. 12/2005 e successive modificazioni ed integrazioni.

**Art. 2 Modalità di attuazione e perequazione urbanistica**

- 1) Il Piano delle Regole si applica sia per interventi diretti o per quelli indiretti stabiliti dalle presenti Norme.
- 2) Gli interventi diretti del Piano delle Regole sono quelli stabiliti sulla base di idoneo Titolo edilizio a Costruire.
- 3) Il rilascio dell'idoneo Titolo edilizio a costruire potrà essere subordinato alla stipula di una convenzione o di un atto d'impegno unilaterale da parte del richiedente.
- 4) L'intervento diretto si applica negli Ambiti del Tessuto Urbano Consolidato, nel Centro Storico e nelle aree libere interne al tessuto consolidato per le previsioni del Piano dei Servizi, delle infrastrutture e degli impianti, nonché per gli ambiti rurali e il recupero degli edifici esistenti, negli ambiti a valenza paesistica e ambientale.
- 5) Gli interventi indiretti di attuazione del Piano delle Regole sono quelli realizzabili sulla base di strumenti attuativi di iniziativa pubblica o privata previsti dalle vigenti legislazioni in materia.
- 6) L'intervento indiretto stabilisce le modalità di attuazione negli Ambiti di Trasformazione così come riportati dal Documento di Piano e negli interventi di riqualificazione urbana, nonché negli ambiti per servizi per i quali è ammesso in alternativa anche l'intervento diretto attraverso Titolo edilizio Convenzionato.
- 7) I Piani Attuativi devono procedere in "convenzionamento" ed essere redatti in relazione al principio della perequazione urbanistica, in modo da garantire l'equa ripartizione sia dei diritti edificatori sia degli oneri da assumere nei confronti dell'Amministrazione comunale da parte delle proprietà interessate.
- 8) Il Piano delle Regole si attua quindi mediante:  
Interventi indiretti:
  - a) Piani Particolareggiati di esecuzione, le cui modalità di definizione verranno stabilite dall'Amministrazione Comunale, che potrà anche tener conto delle eventuali richieste avanzate dai privati, fatti sempre salvi i disposti delle leggi in materia;
  - b) Piani per l'Edilizia Economica e Popolare di cui alla legge 18.04.1962 n. 167 e successive modificazioni e integrazioni;
  - c) Programmi Integrati di intervento di cui agli Artt. 87 e segg. della LR 12/2005;
  - d) Piani per Insediamenti Produttivi di cui all'Articolo 27 della legge 865/71;

- e) Piani di Lottizzazione Convenzionata;
- f) Piani di Recupero del patrimonio edilizio esistente, di cui agli Art. 28 e seguenti della legge 05.08.78 n. 457, negli ambiti assoggettati a obbligo di P.R. dal presente Piano delle Regole o con successiva deliberazione del Consiglio Comunale, all'interno degli ambiti di recupero individuati ai sensi dell'Art. 27 e seguenti della citata legge 05.08.78 n. 457.

Interventi diretti:

- g) Permesso di Costruire convenzionato ai sensi dell'Art 10, 2° comma della L.R. 12/2005 e delle presenti norme;
  - h) Permesso di Costruire secondo, le prescrizioni dell'ambito, quando non sia prevista dal Piano delle Regole la necessità di un preventivo Piano Attuativo;
  - i) Denuncia di Inizio Attività (Dia) di cui D.P.R. 380/2001 e L.R. 12/2005;
  - j) Segnalazione Certificata di Inizio Attività (Scia) di cui alla Legge 122 del 30 Luglio 2010;
  - k) Comunicazione di Inizio Lavori Asseverata (Cila) in edilizia libera (art. 6 comma 2 del D.P.R. 6.6.2001 n. 380);
  - l) Comunicazione Inizio Lavori (Cil) in edilizia libera (art. 6 comma 2 del D.P.R. 6.6.2001 n. 380);
  - m) Comunicazione di Eseguita Attività art.41 comma 2 della L.R. 12/2005 e s.m.i.
- 9) Il Piano delle Regole persegue i seguenti obiettivi con valore di indirizzi prescrittivi:
- 1) Contenimento del consumo del suolo;
  - 2) Realizzazione di edilizia bioclimatica al fine del risparmio energetico;
  - 3) Definizione delle destinazioni d'uso;
  - 4) Possibilità di cambi di destinazione d'uso e/o di trasformazioni con demolizione e ricostruzione degli edifici, all'interno del tessuto consolidato mediante Permesso di Costruire convenzionato;
  - 5) Possibilità di presentare Piani di Recupero all'interno del centro storico anche se non individuati nel Documento di Piano;
  - 6) Definizione degli interventi edilizi;
  - 7) Definizione degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria e le relative opere;
  - 8) Definizione degli ambiti e degli interventi volti alla valorizzazione e tutela degli ambiti agricoli.
- 10) Inoltre il Piano delle Regole:
- a) Recepisce gli indirizzi e le prescrizioni degli elaborati grafici del Documento di Piano;
  - b) Definisce un assetto conformativo dei suoli.

### **Art. 3 Disposizioni per la corretta applicazione del Piano delle Regole**

- 1) Alla presentazione della fine lavori deve essere presentata una tavola georeferenziata (in formato digitale editabile) estratta dalle mappe, sulla quale devono essere riportati in modo chiaro ed evidente l'ingombro e la localizzazione dell'edificio, nonché la superficie che viene allo stesso vincolata per il rispetto degli indici.
- 2) In aree sprovviste o carenti di urbanizzazioni, la domanda deve indicare se il richiedente intende realizzare direttamente, in tutto o in parte, le opere di urbanizzazione ed usufruire dello scomputo previsto dalla normativa vigente; in tal caso deve essere prodotto idoneo progetto delle opere medesime, nonché proposta

di capitolato contenente la specifica indicazione dei caratteri e della modalità delle stesse, anche relativamente alla loro realizzazione ed ai tempi della medesima; il Permesso di Costruire sarà convenzionato in ordine alla definizione della modalità attuativa.

Ove il concessionario abbia dichiarato ai sensi del comma che precede, di volersi obbligare a realizzare direttamente le opere di urbanizzazione, il Responsabile dell'Ufficio Tecnico comunale notifica con lo stesso atto le valutazioni del Comune in ordine al progetto ed al capitolato delle opere stesse proposte dal richiedente; precisa la misura in cui tali opere sono accettate dal Comune a scomputo del contributo per oneri di urbanizzazione; comunica l'entità della quota di contributo eventualmente ancora dovuto dopo effettuato lo scomputo; prescrive le garanzie (fidejussioni) per l'esatta esecuzione delle opere urbanizzative; indica i tempi di realizzazione delle opere medesime.

#### **Art. 4 Allegati ed Elementi costitutivi e allegati del Piano delle Regole**

Gli allegati del Piano delle Regole sono i seguenti:

- C1 - Ambiti da assoggettare a specifica disciplina
- C2 - Centro Storico – Disciplina degli interventi
- Allegato 1 – Normativa
- Allegato 2 – Schedatura edifici in centro storico

**TITOLO II****PRESCRIZIONI GENERALI D'INTERVENTO****Art. 5 Definizione degli indici urbanistici edilizi**

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

**1) St Superficie territoriale**

La superficie territoriale sulla quale si applica il rapporto di utilizzazione (Ru) è l'area di un intero ambito o di un comparto delimitato da apposito segno grafico sulla tavola di Piano delle Regole, in cui è previsto l'obbligo di intervento preventivo (Piano Attuativo).

Viene misurata al lordo delle aree di urbanizzazione primaria e secondaria previste dagli eventuali piani attuativi, delle aree pubbliche eventualmente già esistenti (strade, piazze, ecc...).

Viene espressa in metri quadrati (mq).

**2) Sf Superficie fondiaria**

Per superficie fondiaria, sulla quale si applica il rapporto di utilizzazione Ru, si intende la superficie netta dei lotti edificabili, cioè le porzioni di area edificabile risultanti al netto delle superfici per opere di urbanizzazione primaria e secondaria, dei sedimi stradali, esistenti e/o previsti. Relativamente ai sedimi stradali privati comunque retinati nella tavola del PdR, le superfici concorrono al conteggio della S.f.

Viene espressa in metri quadrati (mq.).

**3) Sc Superficie coperta**

Per superficie coperta s'intende la proiezione sul piano orizzontale di tutte le costruzioni fuori terra, compresi cavedi, chiostrine e sporti.

Relativamente agli ambiti residenziali, non vengono considerati sporti agli effetti del calcolo della superficie coperta fino ad un limite di ml 2,00: gronde, balconi non collegati fra loro verticalmente o a terra, pensiline a sbalzo che costituiscono copertura degli accessi alle costruzioni; nel caso dovessero superare il limite di mt. 2,00 rientra nel conteggio la sola superficie in eccedenza.

La distanza minima fra lo sbalzo ed i confini sia di proprietà che stradali deve essere non inferiore a m. 3,00.

Relativamente agli ambiti residenziali, non vengono computati nella superficie coperta: i fabbricati, esterni alla sagoma dell'edificio, considerati interrati nel calcolo della superficie residenziale complessiva (Src), nonché le piscine, le scale di sicurezza.

Relativamente agli ambiti produttivi non vengono considerati nel calcolo della superficie coperta sbalzi e pensiline aperte su tre lati fino ad un limite di ml 2,00, nel caso dovessero superare il limite di mt. 2,00 rientra nel conteggio la sola superficie in eccedenza.

La distanza minima fra lo sbalzo ed i confini sia di proprietà che stradali deve essere non inferiore a m. 3,00.

Relativamente agli ambiti produttivi non vengono computati nella superficie coperta: i contenitori per il trattamento e lo smaltimento dei rifiuti liquidi, solidi e gassosi al servizio della attività; i piani caricatori; le scale di sicurezza aperte; gli impianti tecnologici a terra; la distanza minima fra tali manufatti ed i confini sia di proprietà che stradali deve essere non inferiore a m. 3,00, unicamente per quegli impianti tecnologici

e/o manufatti che hanno un'altezza inferiore a m. 3,00, nel caso di altezza superiore si deve comunque rispettare il limite di distanza dai confini previsto per le costruzioni.

Viene espressa in metri quadrati (mq.).

#### 4) **Src Superficie residenziale complessiva**

Per superficie residenziale complessiva s'intende la superficie compresa nel perimetro esterno delle pareti di chiusura di ciascun piano agibile o abitabile.

Non sono computati nella superficie residenziale complessiva gli aggetti aperti, le terrazze e i balconi.

Essa viene espressa in metri quadrati (mq.).

Dal computo sono tuttavia escluse:

- a) le superfici degli accessori, dei servizi complementari dell'edificio, i box e i relativi spazi di manovra e disimpegno, completamente interrati, aventi altezza netta interna massima pari a m 2,50; è ammessa una altezza maggiore, fino al limite massimo di m 3,00, unicamente per le autorimesse nel rispetto del parametro di 1mq ogni 10 mc edificati.

Nella pertinenza esterna ai fabbricati saranno comunque "considerati interrati" anche gli accessori, i servizi complementari dell'edificio, i box e i relativi spazi di manovra e disimpegno, qualora, siano arretrati dal confine di proprietà di almeno mt. 1,50 ed abbiano altezza massima fuori terra di mt. 0,70, compreso il ripristino dell'eventuale terreno vegetale o la formazione di pavimentazioni in genere.

I fabbricati accessori complementari all'edificio, se realizzati nelle pertinenze esterne e sporgenti rispetto al piano di spiccato, dovranno rispettare il limite di arretramento da spazi pubblici, strade, percorsi pedonali, della distanza minima uguale a quella concessa per i fabbricati principali, se completamente interrati dovrà essere rispettato il limite di arretramento da spazi pubblici, strade, percorsi pedonali, pari a metà della distanza fissata per i fabbricati principali; in tal caso il rilascio del Titolo Abilitativo dovrà essere subordinato alla presentazione di un vincolo di non indennizzo qualora l'Amministrazione comunale dovesse procedere all'allargamento della sede stradale, alla realizzazione di marciapiedi o piste ciclopedonali in genere.

- b) le superfici dei locali seminterrati aventi altezza massima interna di mt. 2,50 utilizzati come accessori, servizi complementari dell'edificio, box e relativi spazi di manovra e disimpegno, posizionati all'interno del corpo di fabbrica principale, purché l'intradosso del solaio fuori terra non superi la quota di spiccato di mt. 0,50;
- c) i porticati ed i loggiati, ancorché chiusi su due o tre lati, per una superficie massima complessiva per piano non superiore al 20% della superficie del piano di riferimento calcolata escludendo la superficie degli stessi porticati e loggiati, verificata per ciascun piano fuori terra, senza possibilità di trasferimento della superficie ammissibile tra i diversi piani. Nel caso venga superato tale limite del 20%, rientra nel conteggio unicamente la superficie in eccedenza. Non rientrano in tale limite i porticati ed i loggiati asserviti ad uso pubblico;
- d) le superfici dei sottotetti che abbiano un'altezza all'imposta interna della gronda non superiore a ml. 0,30 e un'altezza all'intradosso del colmo della copertura non superiore a mt. 2,70; per imposta interna della gronda si intende l'intersezione reale della linea spiovente d'intradosso delle falde di copertura e il filo interno della muratura perimetrale; per intradosso di colmo si intende l'intersezione reale delle sommità delle linee di falda della copertura o l'intersezione reale della sommità della linea d'intradosso delle falde di copertura e il filo interno della muratura perimetrale nel caso di coperture o porzioni di coperture a falda unica. Nel caso di coperture curvilinee le stesse dovranno svilupparsi entro la linea virtuale congiungente i parametri massimi sopra richiamati.
- e) i vani scala condominiali ed ascensori, gli atrii d'ingresso dei fabbricati comuni a più alloggi fino ad una superficie lorda massima complessiva di mq 15,00 per ogni fabbricato, rientrando nel calcolo la sola superficie in eccedenza;
- f) autorimesse ricavate al piano terreno dei fabbricati, aventi un numero massimo di quattro appartamenti, con altezza utile interna massima di m. 2,50 e superficie lorda non superiore a mq 25,00 per ogni unità immobiliare, per un massimo di n. 4 autorimesse per edificio, previa sottoscrizione di

atto unilaterale, trascritto a cura e spese del concessionario sui registri della proprietà immobiliare volto al mantenimento della destinazione ad autorimessa;

g) i piani terra o porzione di essi adibiti a parcheggio pubblico o assoggettato a servitù di uso pubblico.

#### 5) **S.l.p. Superficie lorda di pavimento per attività produttive**

Per superficie lorda complessiva di pavimento inerente i fabbricati produttivi, commerciali o per attività terziarie, si intende la superficie compresa nel perimetro esterno delle pareti di chiusura di ciascun piano agibile, nonché gli eventuali piani seminterrati, interrati o soppalcati.

Dal computo della superficie lorda di pavimento sono esclusi:

- a. i piani interrati di altezza massima utile interna, calcolata dal piano di calpestio all'intradosso del solaio pari a m. 2,30, destinati a cantina;
- b. i piani interrati di altezza massima utile interna, calcolata dal piano di calpestio all'intradosso del solaio pari a m. 2,70, destinati a parcheggio;
- c. le centrali tecnologiche, i locali quadri, poste ai piani interrati aventi altezza massima utile interna, calcolata dal piano di calpestio all'intradosso del solaio pari a m. 2,70 o sulle coperture degli edifici;
- d. le scale di sicurezza aperte;
- e. le pensiline aperte su tre lati fino a m 2,00 di profondità, così come previste al comma 3 del presente articolo;
- f. i contenitori per il trattamento e lo smaltimento dei rifiuti liquidi, solidi e gassosi al servizio della attività;
- g. i piani caricatori;
- h. le cabine di trasformazione per l'energia elettrica posizionate anche all'esterno del corpo di fabbrica principale

Viene espressa in metri quadrati (mq.).

#### 6) **Ss Superficie di standard urbanistici a livello comunale per la residenza, per gli insediamenti produttivi e terziari**

Per superficie di standard urbanistici a livello comunale s'intende la superficie delle aree destinate o da destinare alle opere di urbanizzazione secondaria, a spazi pubblici o assoggettati a servitù di uso pubblico, da reperire all'interno dell'area soggetta a pianificazione attuativa.

Viene espressa in metri quadrati (mq.) o in metri quadrati per abitante teorico insediato o da insediare nell'area stessa (mq./ab.) relativamente agli insediamenti residenziali; in metri quadrati (mq) o in percento (%) della S.l.p. relativamente agli insediamenti terziari; in metri quadrati (mq) o in percento (%) della S.l.p. relativamente agli insediamenti produttivi.

#### 7) **Q Rapporto massimo di copertura**

Per rapporto massimo di copertura si intende il rapporto fra la superficie coperta (Sc) e la superficie fondiaria (Sf).

Viene espresso in percento (%).

## 8) **RU Rapporto d'utilizzazione**

E' il rapporto tra la superficie residenziale complessiva ammissibile e la superficie del lotto edificabile. Si esprime in mq./mq.

Nel caso di Piani Attuativi in ambiti di trasformazione è il rapporto tra la superficie residenziale complessiva ammissibile e la superficie territoriale.

## 9) **Calcolo delle volumetrie teoriche ai fini del dimensionamento di Piano delle Regole e dei riferimenti agli obblighi di legge**

Il volume teorico degli edifici negli insediamenti residenziali è calcolato moltiplicando l'altezza lorda teorica d'ogni piano, fissata convenzionalmente in m. 3,00 (per altezze fino a m. 3,40 calcolate dal piano di calpestio fino all'estradosso del soletta), per la superficie residenziale complessiva computata secondo i criteri di cui alle presenti norme; qualora il solaio dovesse essere inclinato o le altezze siano superiori a m. 3,40, il volume teorico è calcolato moltiplicando la superficie residenziale complessiva (Src) per l'altezza media ponderale del locale comprensiva della soletta. Per soletta si intende l'estradosso del solaio o l'estradosso dell'orditura portante della copertura.

## 10) **Piano di spiccato**

Per piano di spiccato (quota 0,00) di una costruzione s'intende:

- a) nel caso di edifici in fregio alle strade e cioè ricadenti in una fascia di mt. 10,00 di profondità dal ciglio stradale, la quota del marciapiede stradale o in assenza di esso la sede stradale; qualora la strada risulti essere in pendenza la quota del piano di spiccato, è la quota del marciapiede o in assenza di esso dalla sede stradale, riferita alla mezzeria del fabbricato;
- b) nel caso di edifici ricadenti oltre la fascia di mt. 10,00 dal ciglio stradale il piano di spiccato è la quota naturale del terreno; qualora il terreno sia inclinato la quota del piano di spiccato, è quella naturale del terreno calcolata nella mezzeria del fabbricato, salvo diverse disposizioni approvate nei Piani Attuativi.
- c) Nel caso di edifici ricadenti oltre la fascia di mt 10,00 dal ciglio stradale, nei Piani Attuativi vigenti, il piano di spiccato è la quota del marciapiede stradale o, in assenza di esso, della sede stradale principale al servizio del lotto; qualora la strada risulti essere in pendenza la quota del piano di spiccato è la quota del marciapiede stradale o, in assenza di esso, della sede stradale principale al servizio del lotto, riferita alla mezzeria del fabbricato.

## 11) **H max - Altezza massima della costruzione**

Per altezza massima della costruzione s'intende l'altezza massima raggiungibile dalla costruzione dal suolo su cui insiste.

Viene espressa in metri (m).

Per gli **edifici a carattere residenziale** o similari l'altezza viene misurata dal piano di spiccato (quota 0,00) fino alla quota più alta fra l'intersezione reale o virtuale della linea spiovente d'intradosso delle falde di copertura e il filo esterno della muratura perimetrale, anche in caso di copertura piana, indipendentemente dal tipo di gronda.

Le coperture dei tetti non potranno avere pendenza superiore al 40%. In assenza della strada a valle l'altezza sarà misurata considerando come piano di spiccato la quota naturale del terreno.



Per gli **edifici a carattere produttivo e per impianti e attrezzature agricole** l'altezza è determinata tra il piano di spiccato e la più alta delle seguenti quote:

- a) imposta delle travi trasversali d'appoggio della copertura;
- b) intradosso della volta misurato a 2/3 della freccia della stessa;
- c) l'intradosso del solaio di copertura del piano più elevato con destinazione compatibile a quella dell'ambito;

I parapetti di coronamento non potranno avere altezza superiore a mt. 1,50 rispetto al piano superiore della copertura.

Qualora sulle coperture dei fabbricati ad uso produttivo vi sia la necessità di posizionare impianti tecnologici, gli stessi non potranno avere altezza superiore a mt. 2,50 rispetto al piano superiore della copertura e dovranno mantenere un arretramento non inferiore a metri 3 (tre) dal bordo esterno della copertura.

Non rientrano nella verifica dell'altezza massima i silos ed i serbatoi che, comunque, non potranno avere altezza maggiore di m. 16,00 da misurarsi nella parte più elevata del manufatto, compreso quindi eventuali tramogge di carico.

## 12) **P max - Pendenza massima**

La pendenza massima delle falde di copertura, con esclusione dell'ambito di valorizzazione dei tessuti storici, sia per gli edifici civili, che industriali, artigianali e commerciali, non potrà essere superiore al 40% indipendentemente dall'altezza dei fabbricati.

Per pendenza massima s'intende l'inclinazione massima ammissibile delle falde del tetto indipendentemente dall'altezza dei fabbricati.

Viene espressa in percento (%).

## 13) **De - Distacco tra edifici**

Per distacco tra edifici e/o costruzioni s'intende la distanza minima che deve intercorrere tra i fronti di costruzioni antistanti (anche se ciechi) indipendentemente dallo sviluppo e dalla altezza delle costruzioni stesse.

Esso viene espresso in metri (m) e non può essere comunque inferiore a m. 10,00.

Nel caso di collegamenti tra fabbricati con porticati e/o strutture di qualsiasi natura dovrà essere rispettata comunque la distanza di mt. 10,00 fra i fronti finestrati; nel caso di pareti entrambe completamente cieche potrà essere derogata tale distanza fino ad un limite di mt. 7,00.

Qualora uno dei due fabbricati fronteggiati abbia altezza superiore a m. 10,00, la distanza minima fra i fronti dovrà essere pari all'altezza del fabbricato più alto, misurata secondo le prescrizioni del Piano delle Regole.

Le distanze minime tra le costruzioni nei diversi ambiti sono stabilite come segue, in conformità all'art. 9 del D.M. 04.04.1968 n. 1.444:

- Ambito di valorizzazione dei tessuti storici: per le operazioni di risanamento conservativo e per le eventuali ristrutturazioni, le distanze fra gli edifici non possono essere inferiori a quelle intercorrenti tra i volumi edificati preesistenti, computati senza tener conto di costruzioni aggiuntive d'epoca recente e prive di valore per la storia, la cultura, l'arte locale e l'ambiente;
- Nuovi edifici ed ampliamenti degli stessi ricadenti in altri ambiti: è prescritta in tutti i casi la distanza minima assoluta di mt. 10,00 tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti; è altresì

prescritta fra pareti finestrate d'edifici antistanti, aventi altezza superiore a m. 10,00 in ambiti residenziali del Piano delle Regole, una distanza minima pari all'altezza del fabbricato più alto; la norma si applica anche quando una sola parete sia finestrata, nel caso di edifici che si fronteggino per uno sviluppo superiore a m 12,00.

- Per quanto concerne le distanze tra gli edifici e i fabbricati accessori propri o di altra proprietà vale quanto specificato all'art. 23 comma 31 delle presenti norme.

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

La distanza che deve intercorrere fra edifici di diverse proprietà dovrà essere osservata anche fra edifici sorgenti su area della stessa proprietà.

La distanza fra costruzioni è misurata a squadra e a raggio.

Sono fatte salve le distanze minime fra costruzioni indicate dal P.G.T. nei diversi ambiti territoriali.

E' facoltà dell'Amministrazione comunale ammettere distanze inferiori a quelle indicate nei precedenti commi nel caso di gruppi d'edifici che formino oggetto di piano attuativo con previsioni planivolumetriche e nei casi previsti dalla legge 9 gennaio 1989 n. 13 "Disposizioni per favorire il superamento e l'eliminazione delle barriere architettoniche negli edifici privati", dalla legge Regione Lombardia 20 febbraio 1989 n. 6 "Norme sulla eliminazione delle barriere architettoniche e prescrizioni tecniche di attuazione".

#### 14) Dc - Distacco dai confini

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

Viene espressa in metri (m).

La distanza minima dal confine è fissata in m. 5,00, fatte salve diverse indicazioni previste nell'ambito di appartenenza.

La distanza dai confini deve essere verificata in relazione a ciò che deve essere computato al fine della determinazione della superficie coperta.

E' ammessa la costruzione d'edifici in comunione o in aderenza sul confine qualora gli edifici stessi abbiano le medesime caratteristiche e siano realizzati contemporaneamente, oppure qualora fra i confinanti venga stipulata una convenzione da trascriversi a loro cura e spese sui registri delle proprietà immobiliari, la quale preveda la obbligatoria edificazione in comunione o in aderenza lungo il confine di proprietà.

#### 15) Ds - Distacco stradale

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

Per quanto concerne le aree esterne al perimetro del Centro Abitato relativamente alla distanza dei fabbricati dalle strade, valgono i disposti di cui all'art. 9 del D.M. 2 aprile 1968 n.1.444, nonché dal D.P.R. 16.12.1992 n. 495 e successive modifiche ed integrazioni fatte salve le aree di rispetto indicate sulla tavola C1 del Piano delle Regole.

Relativamente alle aree interne al perimetro del centro abitato le distanze dalle strade da rispettare sono le seguenti:

- m 5,00 per lato, per strade di larghezza inferiore a m 7,00;
- m 7,50 per lato, per strade di larghezza compresa tra m 7,00 e m 15,00;

- m 10,00 per lato, per strade di larghezza superiore a m 15,00 salvo maggiori distanze secondo specificazioni grafiche del P.G.T.

Si definisce confine stradale il limite di 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, 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.

#### 16) Metodo di misurazione delle distanze

Il distacco De, Dc e Ds è sempre misurato a squadro e a raggio; è facoltà dell'Amministrazione comunale ammettere distacchi in misura inferiore a quelli indicati dal P.G.T. nei vari ambiti di piano nel caso di gruppi di edifici che formino oggetto di piano attuativo con previsioni planivolumetriche e nei casi previsti dalla legge 9 gennaio 1989 n. 13 "Disposizioni per favorire il superamento e l'eliminazione delle barriere architettoniche negli edifici privati", nonché dalla legge Regione Lombardia 20 febbraio 1989 n.6 "Norme sull'eliminazione delle barriere architettoniche e prescrizioni tecniche di attuazione".

Qualora si manifestasse l'interesse pubblico, potranno essere concesse, previo benestare del Consiglio Comunale, distanze inferiori a quanto previsto ai precedenti commi, purché l'intervento edilizio sia migliorativo della situazione esistente e le distanze dalle strade siano maggiori di quelle preesistenti.

È consentita la deroga da parte dell'Amministrazione comunale, per le distanze di cui al presente punto, unicamente nel caso vi siano allineamenti già precostituiti sia all'interno del tessuto residenziale consolidato che in ambiti di valorizzazione dei tessuti storici.

#### 17) Rapporto di impermeabilizzazione

La superficie fondiaria del lotto su cui insiste il fabbricato di nuova realizzazione dovrà avere una superficie scoperta e drenante, adeguatamente sistemata a verde, non inferiore a:

- 30% negli ambiti residenziali;
- 15% negli ambiti produttivi, commerciali e terziari.

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

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

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

Nei casi di:

- a. interventi di recupero di cui agli artt. 27 e seguenti della legge 457/78 e successive modifiche ed integrazioni e alla legislazione regionale vigente;
- b. interventi di ristrutturazione urbanistica di cui alla lettera e) dell'art. 31 della legge 457/78 e s.m.i.;
- c. interventi da realizzarsi in aree ricadenti in lotti interclusi delle zone B) di cui al DM 02.04.68, n.1444 e s. m. i.;

i parametri di superficie scoperta e drenante di cui al primo comma costituiscono obiettivo a cui tendere. In ogni caso, fatta eccezione per gli interventi di cui alla lettera c), dovrà dimostrarsi un miglioramento rispetto alla situazione esistente.”

### **18) Distanza tra allevamenti e ambiti residenziali**

Per quanto concerne gli ambiti residenziali previsti dal presente Piano delle Regole e nel Documento di Piano, non è consentita la realizzazione di nuove edificazioni a carattere residenziale ad una distanza inferiore di m.200,00 da stalle e concimaie; nel caso di ampliamento di strutture abitative esistenti tale limite di distanza viene ridotto a m 50,00, allorquando l'ampliamento determini una riduzione della distanza già in essere.

Non è consentito il cambio di destinazione d'uso, a favore di destinazioni che implicano la presenza duratura di persone, per edifici posti ad una distanza inferiore a 50,00 m da stalle e concimaie esistenti.

### **19) Perequazione**

In riferimento a quanto disposto dall'art.11 comma 4 della Legge12/2005, viene concessa la possibilità di dar corso a trasferimenti volumetrici, negli ambiti a destinazione residenziale, in applicazione ai principi di perequazione e compensazione previsti dalla medesima legge.

Nel caso di trasferimento volumetrico dovrà essere comunque rispettato il rapporto di copertura previsto, nonché l'altezza massima consentita per ciascun ambito di appartenenza.

L'Amministrazione Comunale è tenuta all'istituzione del registro delle cessioni dei diritti edificatori onde rispettare la normativa sopra richiamata.

**Art. 6 Dotazione di aree a standard – spazi di sosta**

- 1) In caso di destinazioni d'uso complementari e/o accessorie negli ambiti residenziali del Piano delle Regole valgono le seguenti prescrizioni:
- a) Dotazioni a parcheggio pubblico e/o d'uso pubblico dovute a mezzo di titolo convenzionato pari a:
    - 75% delle superfici lorde di pavimento, oltre alla quota privata prevista dall'ex L. 122/89, per le nuove destinazioni di tipo terziario – direzionale - ricettivo;
    - 100% delle superfici lorde di pavimento, oltre alla quota privata prevista dalla L. 122/89, per le nuove destinazioni commerciali;
    - 20% delle superfici lorde di pavimento, oltre alla quota privata prevista dalla L. 122/89, per le nuove destinazioni di tipo produttivo compatibili (escluse, quindi, le attività esistenti).
    - 100% delle superfici lorde di pavimento per le nuove destinazioni di somministrazione, oltre un'adeguata dotazione qualitativa di parcheggi commisurata in uno stallo di sosta ogni 5 mq. (oltre i 35 mq.) in rapporto alla superficie di somministrazione del locale. La realizzazione dei parcheggi aggiuntivi può essere attuata anche mettendo a disposizione della clientela spazi privati.
  - b) modalità alternativa di reperimento: in caso di accertata materiale impossibilità del reperimento totale o parziale delle aree di cui al punto precedente l'Amministrazione ha facoltà di accettare la cessione di altre aree idonee e funzionali nel territorio comunale.
  - c) monetizzazione: sempre a giudizio dell'Amministrazione, in riferimento all'intervento proposto, è ammessa la monetizzazione, anche nella misura massima del 100%, subordinatamente all'espletamento di adeguate analisi strutturali, in ordine alla sussistenza di idonee condizioni di accessibilità, alle esigenze di riqualificazione del tessuto urbano e alla disponibilità di spazi di sosta attrezzati esistenti o da realizzare, nelle aree limitrofe all'insediamento.
  - d) prescrizioni di tipo progettuale: per tutte le destinazioni non residenziali, in particolare se localizzate in ambiti di tessuto urbano consolidato, si dovrà prestare particolare attenzione alla qualità progettuale dell'intervento, in relazione agli aspetti sia di carattere edilizio, sia di accessibilità pedonale e veicolare, sia di correlazione con l'intorno con riferimento all'ambito urbanistico specifico anche circostante. E' richiesta specifica verifica di compatibilità infrastrutturale relativamente alle fermate ed ai percorsi preferenziali dei mezzi pubblici, dei parcheggi, agli spazi di manovra, nonché ai percorsi preferenziali o riservati per automezzi che effettuano il rifornimento di merci o simili, particolarmente qualora non sia possibile il reperimento in loco di spazi per parcheggi. Relativamente agli ambiti di valorizzazione dei tessuti storici valgono le prescrizioni del grado di appartenenza.
- 2) Negli ambiti produttivi assoggettati al Piano delle Regole valgono le seguenti prescrizioni:
- a) Dotazioni a parcheggio pubblico e/o d'uso pubblico dovute a mezzo di titolo convenzionato pari a:
    - Attività produttive (industriali-artigianali) 20% delle superfici lorde di pavimento;
    - Attività commerciali adibite alla vendita 100% della S.l.p. di nuova formazione;
    - Attività direzionali e/o terziarie in genere 75% della S.l.p. di nuova formazione;
    - Attività di somministrazione 100% delle superfici lorde di pavimento, oltre un'adeguata dotazione qualitativa di parcheggi commisurata in uno stallo di sosta ogni 5 mq. (oltre i 35 mq.) in rapporto alla superficie di somministrazione del locale. La realizzazione dei parcheggi aggiuntivi può essere attuata anche mettendo a disposizione della clientela spazi privati.
  - b) Modalità alternativa di reperimento: in caso di accertata materiale impossibilità del reperimento totale o parziale delle aree di cui ai punti precedenti l'Amministrazione ha facoltà di accettare la

cessione di altre aree idonee e funzionali nel territorio comunale, fermo restando l'obbligatorietà per le attività commerciali adibite alla vendita del reperimento in loco almeno del 50% della dotazione dovuta.

- c) a giudizio dell'Amministrazione, in riferimento all'intervento proposto, è ammessa la monetizzazione, fermo restando l'obbligatorietà per le attività commerciali adibite alla vendita del reperimento in loco almeno del 50% della dotazione dovuta.

#### **Art. 7 Parcheggi privati**

- 1) Negli ambiti residenziali del tessuto urbano consolidato in ogni nuova costruzione o in area di pertinenza della stessa, destinata alla residenza e/o ad attività turistiche, commerciali o direzionali, devono essere riservati spazi per parcheggio ad uso privato almeno nella misura prevista dall'art. 2 della legge 24.03.1989 n. 122 (parcheggio inerente alla costruzione). Dal computo di tali spazi sono esclusi gli scivoli e i percorsi di transito.

Nei nuovi fabbricati residenziali dovrà essere destinato almeno un posto auto coperto (delle dimensioni minime di 5,00m x 2,80m per ogni unità immobiliare).

- 2) Negli ambiti produttivi devono essere riservati spazi per parcheggio ad uso privato da realizzarsi in ogni costruzione o nelle aree di sua pertinenza (parcheggio inerente alla costruzione) dimensionati nella misura minima di un metro quadrato per ogni dieci metri cubi di nuova costruzione, valutata con altezza virtuale di 3,00 m per singolo piano agibile.
- 3) Nel sottosuolo d'aree pubbliche o assoggettate a servitù d'uso pubblico destinate a verde e a parcheggio è consentita la realizzazione da parte del Comune di autorimesse o posti macchina da assegnare in proprietà o uso a privati. Qualora la realizzazione sia d'iniziativa privata, essa viene disciplinata da specifica convenzione.
- 4) Negli ambiti produttivi per quanto concerne le attività di autotrasporto, nei limiti concessi dall'art. 33 comma 2 lettera g) dovrà essere reperita adeguata superficie interna al comparto d'intervento da destinarsi a parcheggio privato degli automezzi, tale superficie dovrà essere verificata in sede di rilascio del Titolo Autorizzativo, in nessun caso gli automezzi potranno sostare negli spazi pubblici e/o di uso pubblico o lungo le strade.

#### **Art. 8 Lotti liberi**

- 1) Ad ogni effetto si considerano lotti liberi quelli totalmente inedificati di proprietà del richiedente del Titolo abilitativo e che non risultino stralciati, sia catastalmente che di fatto o per effetto di piani attuativi vigenti, né dalla sua stessa proprietà, se già edificata, né da aree contigue edificate, alla data di Adozione del PRG.
- 2) I lotti liberi sono esclusivamente destinati all'edificazione; in essi è pertanto vietato il deposito o l'accatastamento di materiali di qualsiasi tipo.

#### **Art. 9 Lotti di pertinenza**

- 1) Si definisce "lotto di pertinenza" relativamente ad insediamenti esistenti, l'area complessiva della medesima proprietà, anche se costituita da più mappali, sulla quale insistono tutti i fabbricati che costituiscono l'insediamento nella sua struttura completa ed originaria (edificio o edifici principali e corpi di fabbrica accessori), all'interno di un medesimo ambito.
- 2) La capacità edificatoria massima ammissibile, a seconda dei vari indici dell'ambito, deve essere computata al lordo dei volumi esistenti sul medesimo "lotto di pertinenza".
- 3) L'area già edificata non potrà artificialmente essere frazionata per incrementare la volumetria sulla parte residua libera.
- 4) Il lotto di pertinenza per ciascun insediamento esistente è quello risultante dagli atti riferiti alla data di costruzione del fabbricato.

**Art. 10 Abitante teorico insediato o da insediare (Ab)**

- 1) Per abitante teorico insediato o da insediare s'intende il numero d'abitanti che si ritiene insediato o da insediare in un determinato ambito di piano a prevalente destinazione residenziale, e viene così calcolato:  
S.r.c. (mq.) su 50 (mq./Ab) ovvero V. (mc.) su 150 (mc/Ab)
- 2) Gli abitanti teorici insediabili servono per determinare le aree a servizi da cedere e/o da asservire all'uso pubblico o da monetizzare qualora previsto dal P.G.T.

**Art. 11 Destinazioni d'uso**

- 1) La destinazione d'uso individua le funzioni che possono essere svolte in un determinato immobile o porzione di esso.
- 2) Le istanze per il rilascio del Titolo Edilizio Abilitativo devono indicare in modo chiaro e non equivoco la destinazione d'uso in atto e quella prevista per ciascun immobile.
- 3) Le convenzioni degli strumenti urbanistici attuativi devono contenere l'obbligazione assunta dall'interessato anche per gli aventi causa, a non mutare le destinazioni d'uso, neppure parzialmente, senza la comunicazione di cui all'art. 52 della L.R. 12/2005.
- 4) Si ha mutamento della destinazione d'uso quando l'immobile, o porzione dello stesso, viene ad essere utilizzato, in modo non occasionale e temporaneo, per lo svolgimento di funzioni appartenenti ad una tipologia di destinazioni diversa da quella in atto.
- 5) Il mutamento della destinazione d'uso si configura anche senza realizzazione di opera edilizia.

**Art. 12 Requisiti generali da applicare nelle costruzioni "prevenzione rischio Radon"**

- 1) Gli interventi di nuova costruzione nonché gli interventi relativi al patrimonio edilizio esistente (Interventi di ristrutturazione edilizia; interventi di restauro e risanamento conservativo; interventi di manutenzione straordinaria) destinati in qualsiasi modo alla permanenza di persone (abitazioni, insediamenti produttivi, commerciali, di servizio, ecc.) devono assicurare criteri e sistemi di progettazione volti alla prevenzione dei rischi derivanti dal gas Radon, come prescritto nell'allegato al Regolamento Edilizio Comunale.
- 2) In riferimento per tali criteri e sistemi è costituito dal Decreto Regionale "DDG 12678 del 21/12/2011 – Linea Guida per la prevenzione delle esposizione a gas radon negli ambienti indoor" ed eventuali s.m.i.
- 3) La coerenza e conformità a tali criteri e sistemi, con particolare riferimento alle "tecniche di prevenzione e mitigazione" di cui al cap. 3 delle Linee Guida, andrà certificata dal committente, progettista e direttore lavori in fase di abitabilità.
- 4) La verifica di efficacia delle misure adottate potrà essere effettuata mediante determinazioni sulle concentrazioni residue ad intervento ultimato e prima dell'occupazione dei fabbricati.

**TITOLO III****PRESCRIZIONI DI INTERVENTO E VINCOLI****Capitolo I - INFRASTRUTTURE PER LE COMUNICAZIONI****Art. 13 Tipologia - distacchi - interventi nelle fasce di rispetto**

- 1) I tracciati e la tipologia delle principali strade, in progetto o esistenti da modificare, sono indicati sulla planimetria del Piano delle Regole secondo la classificazione e le relative caratteristiche della sinossi delle sezioni stradali annessa.

Le strade esistenti attualmente "private", pur individuate negli elaborati del PGT, conservano la loro natura giuridica.

- 2) La specificazione delle strade secondarie di distribuzione interna agli ambiti di trasformazione o di ristrutturazione è demandata agli inerenti piani attuativi che ne stabiliranno tracciati e caratteristiche tecniche in relazione alle soluzioni planivolumetriche, alle caratteristiche orografiche e paesaggistiche degli ambiti interessati.
- 3) Le strade, di progetto o esistenti da modificare, indicate nella planimetria delle Tav. C1 del Piano delle Regole hanno valore prescrittivo; l'andamento generale del tracciato e la tipologia stradale hanno valore indicativo.

Il progetto esecutivo apporterà i perfezionamenti ritenuti necessari sia al tracciato, sia alla tipologia, sia agli svincoli ed allacciamenti viari; tali perfezionamenti non comportano necessità di variante al P.G.T..

Il progetto esecutivo relativo alla definizione dei tracciati delle principali strade, svincoli ed allacciamenti viari, di progetto o esistenti, da modificare, dovrà essere corredato da Valutazione d'Impatto Acustico e rispettare le prescrizioni contenute nel D.P.C.M. 01.03.1991 e nel Piano di Azionamento Acustico del territorio.

- 4) La protezione della strada per assicurare migliori condizioni per lo svolgimento del traffico viene assicurata distanziando congruamente l'edificazione dal confine della strada stessa.
- 5) All'interno del perimetro del centro abitato e degli insediamenti previsti dal P.G.T. la distanza delle nuove costruzioni dal confine stradale è assicurata da linee denominate "limite di arretramento e di contenimento delle costruzioni" o da fasce di rispetto stradale, riportate nelle Tav. C1 del Piano delle Regole, comunque modificabili in fase di progettazione esecutiva delle opere sempre nel rispetto dei distacchi minimi previsti dall'art 5 del presente Piano delle Regole e dall'art. 9 del D.M. 2 aprile 1968 n.1.444, nonché dal D.P.R. 16.12.1992 n. 495 e successive modifiche ed integrazioni.
- 6) All'esterno del perimetro del centro abitato e degli insediamenti previsti dal P.G.T. la distanza delle nuove costruzioni dal confine stradale è assicurata da fasce di rispetto stradale e da linea "limite di arretramento e di contenimento delle costruzioni" e in mancanza di queste dai distacchi minimi previsti dal D.P.R. 16 dicembre.1992 n. 495 e successive modifiche ed integrazioni.
- 7) In tali fasce possono inoltre trovare opportuna collocazione:
  - a) le canalizzazioni dei vari servizi a rete, sempre comunque nel rispetto delle norme vigenti in materia;
  - b) vasche volano;
  - c) le sistemazioni viarie necessarie per una coordinata e razionale ubicazione delle immissioni;
  - d) i percorsi pedonali e ciclabili;



- e) attrezzature ad esclusivo servizio pubblico per le sedi viarie quali stazioni di servizio e rifornimento per autoveicoli con servizi annessi previo redazione del progetto per il “Piano dei Carburanti”, da redigersi in relazione alle vigenti normative.
  - f) piantumazioni e sistemazioni a verde;
  - g) i parcheggi pubblici e privati;
  - h) cabine ed canalizzazioni per servizi primari;
  - i) fermate d'autobus attrezzate (pensiline);
  - j) recinzioni e accessi nel rispetto del codice della strada;
  - k) le destinazioni pubbliche o assoggettate a servitù di uso pubblico indicate dal P.G.T. o riconosciute necessarie per la urbanizzazione primaria e secondaria relativa alla edificazione che si sviluppa oltre la linea di arretramento e di contenimento delle costruzioni;
- 9) La profondità del limite di arretramento e di contenimento delle costruzioni ha valore prescrittivo; tale profondità in caso di modifiche in sede esecutiva del tracciato o della tipologia della strada è conseguentemente aumentata o ridotta. In caso di riduzione viene estesa alle aree di risulta liberate la destinazione d'uso delle aree limitrofe. Tale aumento o riduzione con conseguente variazione di destinazione d'uso delle aree limitrofe non comporta necessità di variante al P.G.T..
- 10) I muri di cinta di qualsiasi tipo, da eseguirsi secondo le modalità fissate dal Regolamento Edilizio, devono sorgere dal confine stradale alla distanza che indica l'Ente proprietario della strada.
- 11) Gli interventi d'ampliamento della sede viaria e di rettifica delle strade esistenti non comportano necessità di variante al P.G.T..

#### **Art. 14 Percorsi pedonali e/o ciclabili pubblici o assoggettati a servitù di uso pubblico**

- 1) Il P.G.T. prevede i principali tracciati di percorsi pedonali e/o ciclabili pubblici o assoggettati a servitù di uso pubblico funzionali al collegamento delle zone abitate o di aree per servizi pubblici o attrezzature pubbliche nonché alla costruzione di una rete che consenta lo sviluppo dell'uso della bicicletta in condizione di sicurezza.
- 2) Tali tracciati consentono la circolazione veicolare solo per l'accesso a lotti interclusi non servibili altrimenti; essi dovranno essere oggetto di particolare studio d'arredo urbano e di regolamento di polizia urbana.
- 3) Altri percorsi pedonali e/o ciclabili potranno essere previsti nei piani attuativi.
- 4) Il Comune può prevedere altri percorsi pedonali e/o ciclabili in aree non già destinate a mezzo di progetto esecutivo; tali interventi non costituiranno variante al PGT

#### **Art. 15 Fasce di rispetto e di contenimento delle costruzioni**

- 1) Fasce di rispetto cimiteriale:

Il P.G.T. prevede il limite di rispetto cimiteriale; entro tale perimetro di rispetto valgono le limitazioni stabilite dall'art. 338 del testo unico delle leggi sanitarie 27 luglio 1934 n. 1.265 e della legge 17 ottobre 1957 n. 983 indipendentemente dalla destinazione d'uso delle aree prevista dal P.G.T..

Le aree comprese entro la fascia di rispetto cimiteriale sono soggette ad impianti arborei ed eventualmente alla rotazione e rinnovo delle colture; sono tollerate recinzioni costituite da paletti in ferro o legno su fondazione singola, collegati fra di loro con fili metallici o rete metallica avente altezza massima di m 1,50; sono altresì ammesse opere relative alla viabilità e mobilità locale (strade, piste ciclabili, ecc.).

## 2) Fasce di rispetto dei corsi d'acqua.

Nella planimetria del Piano delle Regole sono individuate le fasce di rispetto dei corsi d'acqua, così come risultano dallo "Studio del Reticolo Idrico Minore" approvato dall'Amministrazione Comunale.

Per tali corsi d'acqua si demanda alle relative norme di attuazione del "Reticolo Idrico minore".

Lungo i corsi d'acqua pubblici e privati, compresi i solchi acquei, non individuati nel Reticolo Idrico, si devono rispettare i seguenti arretramenti per le zone urbanizzate:

- mt. 2,50 dalla sommità della sponda del corso d'acqua per quanto concerne le recinzioni ed i volumi considerati interrati, per fossi fino ad un'altezza di mt. 1.50, per altezza maggiore la distanza deve essere pari alla profondità del fosso maggiorata di un metro;
- mt. 5,00 dalla sommità della sponda per quanto concerne le costruzioni fuori terra (fatte salve le distanze dai confini di proprietà).

Negli ambiti agricoli, individuati nella tavola di Piano delle Regole, si devono rispettare i seguenti arretramenti:

- mt. 3,00 dalla sommità della sponda del corso d'acqua per quanto concerne le recinzioni;
- mt. 10,00 dalla sommità della sponda del corso d'acqua per quanto concerne le costruzioni.

## 3) Fasce di rispetto acque sotterranee

Ai fini della salvaguardia delle acque superficiali e sotterranee destinate al consumo umano, l'arretramento delle costruzioni deve avvenire nel rispetto delle disposizioni relative alle fasce di rispetto definite dalle norme statali (D.Lgs. 152/99 e L. 36/94) e loro successive modifiche (integrazioni) ed alle norme regionali ad esse coordinate.

All'intorno di pozzi destinati ad uso diverso da quello idropotabile, le costruzioni devono rispettare un arretramento di m. 10,00 dal pozzo.

Per i pozzi destinati ad uso diverso da quello idropotabile deve essere preventivamente verificato e certificato con apposita relazione tecnica, a firma di professionista abilitato, che la profondità di emungimento, la portata richiesta e/o le caratteristiche geologiche del terreno non interferiscano con le falde utilizzate per il prelievo idropotabile.

Nel caso in cui vi sia interferenza con le falde utilizzate per il prelievo idropotabile la derivazione è assimilata a tutti gli effetti a derivazione idropotabile e ad essa si applicano integralmente le norme di tutela per l'uso idropotabile.

Gli arretramenti di cui sopra sono imposti non solo per le costruzioni ma anche per letami e stabulazione all'aperto di animali.

## 4) Fasce di rispetto dagli elettrodotti

a) Linee ad alta tensione

Sugli elaborati grafici vengono identificate le seguenti distanze di prima approssimazione relative a ciascun lato dell'asse di percorrenza, fissate dalla Società Terna che gestisce gli elettrodotti:

- linea 360, proprietà TERNA, tratto 028 ÷ 035, tensione 380 kV, palificazione semplice, dpa 43,00 m;
- linea 026, proprietà TERNA, tratto 288 ÷ 302, tensione 132 kV, palificazione semplice, dpa 20,00 m;
- linea 904/2, proprietà TERNA, tratto 107 ÷ 116, tensione 132 kV, palificazione doppia, dpa 26,00 m;
- linea 628, proprietà TERNA, tratto 8 ÷ 22 / 11÷102, tensione 132 kV, palificazione semplice, dpa 26,00 m;

All'interno di tali distanze di prima approssimazione viene rispettato l'obiettivo di qualità di 3 microtesla previsto, per il valore di induzione magnetica, dall'art. 4 del DPCM 08 luglio 2003, richiesto nella progettazione di aree gioco per l'infanzia, di ambienti abitativi, di ambienti scolastici e di luoghi adibiti a permanenza non inferiore a 4 ore giornaliere in prossimità di linee ed installazioni elettriche già presenti sul territorio.

Tutti i progetti che dovessero rientrare anche solo in parte entro tali distanze di prima approssimazione dovranno essere sottoposti al preventivo parere dell'ente gestore dell'elettrodotto.

b) Linee a media tensione

Per le medie tensioni la determinazione delle fasce di rispetto deve avvenire sempre tramite richiesta ai gestori.

5) Fascia di rispetto canale consorzio di bonifica Adda – Serio

Relativamente alle distanze fra le costruzioni ed il canale irriguo Adda – Serio, valgono le servitù poste in essere al momento della realizzazione dell'opera.

6) Rete Ecologica

La tavola 10 del Documento di Piano riporta la situazione e le previsioni di intervento per la salvaguardia e il potenziamento del sistema ecologico-ambientale del territorio comunale.

Tra gli interventi prioritari figurano quelli proposti dai progetti RETI *Tutelare e valorizzare la biodiversità fra Adda e Brembo* promosso dal PLIS del Basso corso del fiume Brembo; in particolare le previsioni di cui alle schede RER148 e RER149 relative alla deframmentazione di varchi appartenenti al primo livello della rete ecologica regionale e alla formazione di nuovi collegamenti tra le fasce percorse dai torrenti Dordo e Zender.

Per l'attuazione di queste previsioni vengono impiegate le risorse che saranno incamerate a titolo di compensazione e le maggiorazioni previste dal Fondo verde.

## **Capitolo II - COSTRUZIONI ESISTENTI**

### **Art. 16 Vincoli di salvaguardia - Immobili aventi valore per la storia, la cultura, l'arte locale e l'ambiente**

Nel territorio comunale il P.G.T. individua e rappresenta nella tavola A3 del Documento di Piano gli immobili o i complessi di edifici soggetti a tutela dei sensi del decreto legislativo n. 42/2004.

Per tali immobili o complessi è prescritta l'intangibilità dello stato dei luoghi; sono consentite opere di restauro e di risanamento conservativo, di manutenzione, di consolidamento statico e di risanamento igienico.

Sono fatte salve le prescrizioni d'uso di zona previste dal Piano di Governo del Territorio, nella quale gli edifici e i siti vincolati ricadono.

### **Art. 17 Costruzioni da demolire**

- 1) Sono soggette a demolizione le costruzioni:
  - ricadenti nelle aree di allargamento e di formazione di strade, piazze, slarghi; la loro acquisizione e demolizione avviene nell'ambito degli interventi pubblici di attuazione del piano, oppure per iniziativa privata se tali costruzioni ricadono totalmente o parzialmente nel perimetro dell'area soggetta a piano attuativo;
  - destinate ad attività industriali ed artigianali ricadenti in ambiti in cui è previsto l'intervento di ristrutturazione residenziale o di variazione di destinazione d'uso. La acquisizione, la demolizione o in alternativa la ristrutturazione avviene per iniziativa del soggetto attuatore dell'operazione urbanistica;
  - destinate a qualsiasi uso ricadenti in aree che il P.G.T. destina a spazi pubblici o assoggettati a servitù di uso pubblico; l'acquisizione, la demolizione o in alternativa la ristrutturazione avviene nell'ambito degli interventi pubblici di attuazione del Piano.
- 2) Nelle more di attuazione delle previsioni del P.G.T. sulle costruzioni di cui al comma precedente sono ammessi solo interventi edilizi di manutenzione, fatte salve le prescrizioni specifiche dell'ambito.
- 3) Negli ambiti di espansione e negli ambiti di ristrutturazione la volumetria degli edifici da demolire non può essere conteggiata ed aggiunta a quella ammessa per la operazione urbanistica.

### **Art. 18 Costruzioni lungo le strade**

Le costruzioni ricadenti entro la linea limite d'arretramento e di contenimento delle costruzioni lungo le strade sono consolidate allo stato di fatto e su di esse sono ammessi interventi edilizi di manutenzione e di ristrutturazione edilizia, senza opere di demolizione e ricostruzione o modifica della sagoma.

## TITOLO IV

## DISCIPLINA URBANISTICA ED EDILIZIA PER L'ATTUAZIONE DEGLI INTERVENTI

**Art. 19 Suddivisione del territorio**

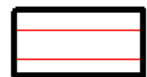
Ai fini di un ordinato impianto delle costruzioni nuove e di un eventuale riordino di quelle esistenti, il territorio del Comune è diviso nei seguenti ambiti e relative specifiche:

**AMBITI RESIDENZIALI**

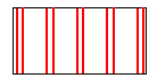
Art. 25 CS\_Ambiti di valorizzazione dei tessuti storici.



Art. 26 R1\_Ambiti consolidati costituiti da tipologie edilizie pluripiano disomogenee



Art. 27 R2\_Ambiti all'interno del tessuto consolidato soggetti a Titolo Edilizio convenzionato



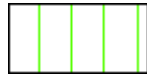
Art. 28 R3\_Ambiti di ristrutturazione urbanistica



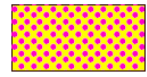
Art. 29 R4\_Ambiti residenziali soggetti alle previsioni di Piano Attuativo in corso di attuazione



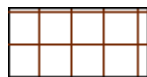
Art. 30 R5\_Ambiti soggetti alla conferma delle previsioni di Piano di Zona previgente



Art. 31 R6\_Ambiti a giardini e orti privati



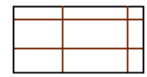
Art. 32 Parcheggi privati

**AMBITI PRODUTTIVI**

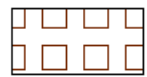
Art. 35 P1\_Ambiti produttivi confermati di sostituzione e/o ristrutturazione di carattere industriale e artigianale



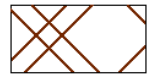
Art. 36 P2\_Ambiti produttivi confermati di sostituzione e/o ristrutturazione di carattere industriale e artigianale – soggetti a Titolo Edilizio Convenzionato



Art. 37 P3\_Ambiti per le attività economiche, terziarie e ricettive



Art. 38 P4\_Ambiti produttivi soggetti alle previsioni di Piano Attuativo in corso di attuazione



Art. 39 P5\_Ambiti produttivi adibiti ad area di stoccaggio

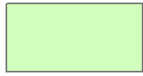


Art. 40 V1\_Ambito per attrezzature di servizio alla viabilità

## AMBITI AGRICOLI E DI TUTELA AMBIENTALE E PAESISTICA



Art. 42 A1\_Ambiti per attività agricole e insediamenti rurali



Art. 43 A2\_Ambiti con funzione di salvaguardia paesistica e ripristino ambientale



Art. 44 A3\_Ambito di riqualificazione naturalistica



Art. 45 A4\_Ambiti a verde di tutela a carattere paesistico ambientale



Art. 46 A5\_Ambiti a verde di mitigazione ambientale

**Art. 20 Sensibilità paesistica**

- 1) La tavola A6 “ Carta della sensibilità paesistica” del Documento di Piano, individua le classi di sensibilità per i differenti luoghi del comune di Madone; tale tavola fa parte integrante del Piano delle Regole per quanto concerne gli ambiti ad esso assoggettati.
- 2) Il Piano Territoriale Paesistico Regionale (PTPR) della Lombardia descrive nella parte IV delle NTA la procedura per redigere “l’esame dell’impatto paesistico dei progetti” e rimanda alle “linee guida” per il calcolo della sensibilità dei luoghi al fine di valutare l’impatto. All’interno delle linee guida viene descritto il metodo per l’individuazione della sensibilità.
- 3) Il calcolo della sensibilità di un determinato ambito è importante per valutare l’effettivo impatto che eventuali opere possono avere su una determinata porzione di territorio.
- 4) Nella definizione dello studio di impatto paesistico si dovrà dunque tener conto delle classi di sensibilità attribuite ad ogni area e partendo da questa definire l’incidenza del progetto proposto.
- 5) In sintesi non viene più chiesto al progettista di calcolare la sensibilità paesistica nell’esame di impatto ma di utilizzare quella calcolata, nella tavola della sensibilità A6.
- 6) **Metodo di valutazione della sensibilità del paesaggio**

Le analisi e gli elaborati dello Studio Paesistico (tavole A4 – A5) del Documento di Piano hanno avuto lo scopo di arrivare a definire la tavola della sensibilità paesistica A6 e sono state redatte analizzando il paesaggio di Madone dal punto di vista morfologico - naturalistico, vedutistico e storico-simbolico.

Un criterio importante è stata la lettura del grado di trasformazione recente o dell’integrità del paesaggio, sia rispetto ad una ipotetica condizione di naturalità, sia rispetto alle fasi storiche dell’evoluzione antropica dello stesso; inoltre è stato importante valutare la condizione di percezione dei luoghi. Un ultimo passaggio è stato lo studio dei valori simbolici e storici di Madone.

La valutazione complessiva della sensibilità paesistica ha tenuto conto di tutti questi fattori e, a seconda dei rapporti di interdipendenza tra loro, se ne è determinata la sensibilità.

In base a questi metodi di valutazione alle differenti porzioni di territorio è stata attribuita la seguente scala di valori:

1. sensibilità paesistica molto bassa
2. sensibilità paesistica bassa
3. sensibilità paesistica media
4. sensibilità paesistica alta
5. sensibilità paesistica molto alta

**7) Disciplina degli Interventi per la Tutela del Paesaggio****Tipi di intervento**

Ci si riferisce ad edifici sia di civile abitazione che produttivi in caso di: nuova edificazione, manutenzione, restauro, risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia del patrimonio esistente, ampliamento, sopraelevazione di edificio, recupero di sottotetto, realizzazione di box auto o autorimessa interrata, fino ad interventi di adeguamento tecnologico e quant’altro di pertinenza del fabbricato.

Vanno considerate, congiuntamente a questa categoria di interventi, tutte le opere relative alla sistemazione delle aree di pertinenza.

### **Caratteristiche dell'intervento**

Parte di questi interventi interagiscono direttamente con la conservazione e tutela delle componenti ambientali e paesaggistiche dei luoghi in quanto possono comportare:

- eliminazione di alberi e di vegetazione preesistente
- movimenti di terra e scavi di fondazione;
- realizzazione di struttura portante, tamponamento;
- predisposizione di strade ed accessi carrabili all'area;
- installazione d'impianti tecnici necessari al corretto funzionamento dell'edificio, che possono, comportare la realizzazione di volumi esterni;
- allacciamento al pubblico acquedotto, alle fognature e alla rete di distribuzione della corrente elettrica: posa in opera di condutture interrato.

Per quanto riguarda gli interventi di ampliamento e sopraelevazione, questi possono determinare:

- aumento di volumetria edificata a scapito della superficie a verde;
- Gli interventi di restauro sul patrimonio edilizio esistente possono comportare variazione dello skyline esistente: modificazione delle facciate e delle coperture con conseguente variazione dei caratteri tipologici presenti (uso di materiali non sempre coerenti con l'edilizia storica, variazioni di colorazioni e tinteggiature, inserimento di aperture non congruenti, ecc...) e della percezione dei manufatti.

### **Indirizzi progettuali e mitigazioni**

In linea generale si ritiene che gli edifici debbano coerentemente inserirsi nel contesto ambientale esistente e che a tal fine si debba tener conto di una concordanza di linee compositive, coperture, materiali costruttivi e tinteggiature, ferma restando l'opportunità di richiamarsi, soprattutto nel caso di nuove costruzioni, agli edifici preesistenti tipologicamente più rappresentativi di una modalità costruttiva locale storicamente e culturalmente definita.

Si potranno altresì ammettere soluzioni diverse anche innovative in un contesto tradizionalmente connotato, purché si tenga presente la necessità di stabilire coerenza e congruità tra l'elemento antropico e la naturalità del sito.

### **Componente percettiva del paesaggio**

Visibilità dell'opera:

- L'ampliamento e la sopraelevazione di edifici esistenti e la nuova costruzione di un edificio possono comportare il cambiamento dello "skyline" esistente; pertanto la progettazione deve tener conto delle visuali che si hanno sull'edificio da punti privilegiati di osservazione;
- l'intervento dovrà essere progettato adottando tutti gli accorgimenti necessari affinché possa essere minimizzato; qualora appaia suscettibile di particolare incidenza nel contesto ambientale esistente, si raccomanda l'utilizzo di barriere visive arboree o arbustive, verde pensile, che ne migliorino l'inserimento nel contesto ambientale;



**Art. 21 Disciplina degli insediamenti commerciali**

- 1) Per quanto concerne la disciplina relativa agli insediamenti commerciali il comune ha approvato il “Testo Unico Regolamentare” realizzato insieme ai comuni di Filago e Bottanuco, al quale si rimanda.
- 2) Gli esercizi di vicinato, non organizzati in centri commerciali e/o insediati in medie strutture di vendita, sono insediabili in tutte le aree del Piano delle Regole quando consentito dalle norme dell’ambito di riferimento.
- 3) Relativamente alle “medie strutture di vendita” esistenti alla data di adozione del P.G.T. sono concessi ampliamenti della superficie di vendita nel limite max del 20% di quanto esistente; sono consentite nuove “medie strutture di vendita” qualora previste dallo specifico ambito di appartenenza, previo redazione da parte del soggetto attuatore di opportuno Piano del Commercio esteso a tutto il territorio comunale.
- 4) L’insediamento e l’ampliamento di attrezzature commerciali è consentito nel rispetto degli indici e delle norme dei singoli ambiti e delle dotazione di servizi di cui all’art. 6.
- 5) Le strutture di vendita operanti, purché legittimamente autorizzate a livello commerciale, urbanistico ed edilizio alla data di adozione del presente Piano delle Regole, vengono confermate nella loro effettiva consistenza; in caso di sub ingresso gli edifici nei quali sono inserite si intendono destinati all’insediamento di strutture di vendita commerciale, confermando il limite massimo di superficie di vendita autorizzata.
- 6) Gli interventi di cui ai commi precedenti dovranno essere autorizzati mediante “Permesso di Costruire convenzionato” e dovranno rispettare le prescrizioni di cui all’art. 6 delle presenti norme, a riguardo della dotazione di servizi.

**Art. 22 Efficienza energetica dei fabbricati**

Per quanto concerne l’efficienza energetica dei fabbricati, si rimanda al regolamento edilizio, all’interno del quale vi è l’allegato Energetico che pone regole ed indicazioni al fine di assicurare un risparmio energetico, un uso razionale dell’energia e a favorire lo sviluppo delle fonti di energia rinnovabili, al fine di ridurre le emissioni in atmosfera di gas inquinanti e climalteranti; sono inoltre previsti incentivi (monetari, volumetrici, promozionali).

## Capitolo I

### TESSUTO URBANO CONSOLIDATO: DESTINAZIONI PREVALENTEMENTE RESIDENZIALI

#### Art. 23 Disciplina delle destinazioni d'uso e relativi mutamenti – costruzioni accessorie - recinzioni

- 1) La destinazione d'uso individua le funzioni che possono essere svolte in un determinato immobile o porzione di esso.
- 2) La destinazione d'uso, in sintonia con i disposti dell'art. 51 della L.R. n. 12/2005, è costituita dal complesso di usi o di funzioni corrispondenti alla definizione delle destinazioni principali, accessorie e complementari ammesse dal Piano Urbanistico per un'area o un edificio, che non siano vietate dal Piano Urbanistico stesso, si dice:
  - a) **Principali:** le destinazioni d'uso qualificanti l'ambito in cui l'area o l'edificio è incluso;
  - b) **Complementari:** gli usi costituenti parte integrante della destinazione principale, in quanto necessari per renderne possibile lo svolgimento; detti usi sono dipendenti dalla destinazione principale sia per esercizio (non svolgibile separatamente dall'attività principale), sia per quanto concerne la determinazione della dotazione degli standard urbanistici (fatti salvi i casi e le condizioni specificamente indicati);
  - c) **Accessorie:** gli usi compatibili con la destinazione principale ed opportuni per l'organico ed ordinato uso del territorio; detti usi sono autonomi dalla destinazione principale sia per esercizio che per quanto concerne la determinazione della dotazione degli standard urbanistici.
- 3) Il P.G.T. in attuazione di quanto previsto dagli artt. 51-53 della L.R. n. 12/2005:
  - definisce, per ciascuna destinazione principale, le destinazioni complementari ed accessorie ammesse;
  - definisce, per ogni ambito, la o le destinazioni principali ammesse, e gli usi vietati. Ogni destinazione principale comprende, per l'effetto, tutti gli usi e le attività non vietate corrispondenti alla sua definizione, e comprende altresì gli usi complementari ed accessori connessi.
- 4) Sono conseguentemente ammissibili, in tutti gli ambiti, tutti gli usi, le attività, le funzioni non vietate riconducibili alla rispettiva destinazione principale, anche se non espressamente elencati.
- 5) Gli usi e le funzioni che costituiscano attività di un servizio, anche se ad iniziativa privata, sono ammessi in tutti gli ambiti, a condizione che le attività stesse risultino in concreto compatibili con la destinazione principale.
- 6) Le aree scoperte, pertinenti agli edifici residenziali, saranno destinate a giardino, ad eccezione delle aree destinate a parcheggio ai sensi dell'art. 2 della legge 24.03.1989 n. 122; è fatto perciò divieto di deposito di materiali e manufatti di qualsiasi natura e d'installazione anche temporanea di elementi di impianti tecnologici funzionali alla attività produttiva e commerciale.
- 7) Le autorimesse sotterranee potranno essere ricavate anche in corrispondenza delle aree scoperte a condizione che le caratteristiche statiche del loro solaio di copertura consentano la obbligatoria formazione di tappeti erbosi e cespugliati o di spazi pavimentati.
- 8) Per gli interventi in prossimità di impianti sportivi e ricreativi, dovrà essere effettuato uno studio previsionale del clima acustico delle aree interessate ai sensi dell'art. 8 comma 3 della L.447/95.

- 9) Ai fini della verifica d'ammissibilità, negli ambiti destinati in via principale a residenza sono consentiti i seguenti usi accessori e complementari:
- a) gli studi professionali, gli uffici pubblici e privati;
  - b) le sedi di enti ed associazioni aventi finalità culturali, sociali ed assistenziali, aderenti ad associazioni nazionali aventi finalità riconosciute dal ministero dell'interno ai sensi del DPR n° 235/2001;
  - c) attività turistico-ricettive con un limite massimo di S.r.c. di mq.600 e terziarie;
  - d) attività di somministrazione tipologia unica (bar, ristoranti, pubblici esercizi) con S.r.c. massima di 150 mq;
  - e) Magazzini e depositi con S.r.c. massima di mq. 150, limitatamente ai piani interrati, seminterrati o ai piani terreni;
  - f) le attività svolte in forma artigianale di servizio con S.r.c. massima di mq. 150 che non siano fonte d'immissioni acustiche e/o atmosferiche moleste e nocive, limitatamente ai piani terreni;
  - g) le autorimesse interrate;
  - h) le attività commerciali di vicinato (negozi con superficie di vendita < 150 mq).

Gli usi consentiti di cui sopra, vanno inoltre verificati in relazione ai disposti del TUR Testo Unico Regolamentare vigente.

- 10) Nel tessuto residenziale consolidato, sottoposto alla normativa del Piano delle Regole, per gli usi accessori e/o complementari di cui al comma 9 vengono stabiliti i seguenti limiti:
- S.l.p. max: 50% della S.r.c. del fabbricato con limite del 30% sempre della S.r.c. complessiva per attività commerciali
- 11) Qualora vi fosse la necessità di aumentare i parametri di cui sopra l'intervento edilizio è subordinato all'approvazione di un Titolo edilizio convenzionato.
- 12) **Usi vietati** - negli ambiti residenziali non sono compatibili con la residenza e pertanto sono escluse le seguenti funzioni e attività:
- le industrie;
  - attività di somministrazione tipologia unica (bar, ristoranti, pubblici esercizi) con S.l.p. massima maggiore di 150 mq (fatto salvo quanto previsto al punto 10);
  - le attività commerciali aventi superficie di vendita maggiore di quella di vicinato (fatto salvo quanto previsto al punto 10);
  - le attività svolte in forma artigianale di servizio, i depositi con S.l.p. maggiore di mq 150,00 (fatto salvo quanto previsto al punto 10);
  - i call center, internet point/centri di telefonia in sede fissa;
  - le stalle;
  - i macelli;
  - locali di pubblico spettacolo e trattenimento, sale giochi, sale scommesse, di cui al TULPS R.D n° 773/1931;
  - tutte le attività che, a giudizio dell'Amministrazione, esperite le dovute necessarie verifiche documentate siano in contrasto con il carattere residenziale dell'ambito e con quanto prescritto dal Regolamento edilizio e dal Regolamento Locale d'Igiene;
  - qualsiasi attività insalubre di 1° classe definito ai sensi art.216 T.U. e successive modifiche ed integrazioni.

- 13) Negli ambiti residenziali, è ammessa la costruzione di impianti pubblici riferenti a reti di telecomunicazione o di trasporto energetico, di impianti tecnologici pubblici. Gli impianti di telecomunicazione, che presuppongono l'installazione di antenne su pali o tralicci, possono essere installati solo nelle aree appositamente individuate nelle tavole del piano delle regole, su pali multi utenze, secondo quanto fissato dalle presenti norme. Per questi impianti dovrà essere approvato anche il progetto di inserimento ambientale al fine di contenere l'alterazione del paesaggio.
- 14) Negli ambiti residenziali consolidati gli impianti per l'artigianato di produzione, funzionanti alla data della delibera consiliare di adozione del P.G.T., devono rispettare tutte le disposizioni di legge e di regolamento in maniera di igiene ambientale. L'Amministrazione comunale dovrà promuovere tutte le iniziative necessarie al fine di poter ricollocare tali attività negli opportuni ambiti previsti dal P.G.T..
- 15) La destinazione d'uso del sottosuolo, del suolo, del soprasuolo e delle costruzioni deve sempre essere indicata in ogni progetto di intervento edilizio.  
Ai sensi e per gli effetti dell'art. 51 della L.R. n. 12/2005, e fermo restando che tutte le variazioni d'uso devono essere conformi alle destinazioni previste dal P.G.T. nei termini sopra precisati, costituisce modificazione d'uso urbanisticamente rilevante quella, connessa ad opere edilizie e conforme alle destinazioni previste dal P.G.T., che comporti un aumento del peso insediativo e, correlativamente, determini la necessaria integrazione o modificazione della dotazione di standard dovuta.
- 16) Per gli usi complementari ed accessori la dotazione di standard è determinata in funzione dello specifico uso accessorio medesimo; nell'ambito della destinazione principale ad attività economiche, la dotazione di standard è determinata in funzione delle diverse categorie d'uso indicate nei successivi articoli.
- 17) Ai fini dell'individuazione delle modifiche di destinazioni d'uso urbanisticamente rilevanti, costituisce destinazione d'uso in atto quella risultante, salvo prova contraria, dalla più recente documentazione autorizzativa.
- 18) Ogni modifica d'uso è ammissibile se l'uso conferito all'area od immobile è compreso tra le destinazioni principali, accessorie o complementari dell'ambito d'appartenenza e non è in tale ambito specificamente vietato.
- 19) I mutamenti di destinazione d'uso, se consentiti dalle relative norme d'ambito e non comportanti la realizzazione d'opere edilizie, purché conformi alle previsioni urbanistiche comunali ed alla normativa igienico-sanitaria, sono soggetti esclusivamente a preventiva comunicazione dell'interessato al Comune.
- 20) Sono fatte salve le previsioni di cui all'art. 20, comma 1, del D. Lgs. 42/2004, in ordine alle limitazioni delle destinazioni d'uso dei beni culturali.
- 21) L'immobile variato senza l'esecuzione di opere dovrà essere adeguato alla normativa legislativa in riferimento alla nuova destinazione prevista.
- 22) Agli effetti della presente normativa, e al fine di prevenire fenomeni elusivi, è equiparato al mutamento di destinazione d'uso connesso ad opere edilizie quello, dichiaratamente effettuato in assenza di opere, che concerna immobili o unità immobiliari interessati da opere edilizie conclusesi, con il rilascio del titolo di agibilità, entro il decennio precedente alla modifica di destinazione d'uso. L'equiparazione di cui al presente comma ha effetto per ciò che concerne la verifica delle condizioni di ammissibilità e compatibilità del mutamento di destinazione, nonché la determinazione degli oneri urbanizzativi dovuti per le opere edilizie compiute nel decennio precedente.
- 23) I mutamenti di destinazione d'uso, con o senza opere, dovranno essere adeguati in ordine al nuovo regime fiscale, da comunicare ai competenti organi amministrativi per le necessarie variazioni. A tal fine, è d'obbligo depositare, presso il Comune, l'atto di variazione del classamento catastale delle porzioni immobiliari interessate, e contestuale aggiornamento della dichiarazione I.M.U.
- 24) In caso di modifica di destinazione d'uso urbanisticamente rilevante, per le attività compatibili di cui al comma 9, nel senso precisato ai precedenti commi, l'assenso alla modifica dell'uso è subordinato al reperimento della dotazione di standard eventualmente mancante per la nuova destinazione, in rapporto alla dotazione attribuita alla precedente destinazione. L'integrazione della dotazione può effettuarsi, alternativamente:
- con previsione inserita nel piano attuativo in cui l'area o l'immobile interessato sia compreso;

- con atto unilaterale d'obbligo sottoscritto dal soggetto attuatore, ovvero convenzione, da allegarsi all'istanza di permesso di costruire o alla denuncia di inizio attività, ai sensi dell'art. 24 delle presenti norme.
- 25) Nei casi di mutamenti d'uso non connessi ad opere edilizie urbanisticamente rilevanti, si procede all'integrazione delle dotazioni di standard aggiuntive, qualora dovuta, ai sensi dell'art. 6 delle presenti norme, ovvero all'assunzione delle misure condizionanti la compatibilità della modifica d'uso, con le modalità indicate al successivo p.to. 26.
- In tali casi, inoltre, l'osservanza delle prescrizioni inerenti tale integrazione o tali misure è condizione necessaria per il rilascio e l'efficacia dell'agibilità dei locali e delle autorizzazioni commerciali.
- 26) La dotazione di standard mancante può essere reperita, in via alternativa o cumulativa:
- tramite cessione gratuita e/o asservimento ad uso pubblico di aree nella disponibilità del richiedente, anche site in ambiti diversi da quello interessato dalla modifica d'uso;
  - tramite convenzionamento o accreditamento di strutture private;
  - tramite monetizzazione, se accettato dall'Amministrazione Comunale, in caso di indisponibilità o assenza di interesse dell'Amministrazione per ogni altra soluzione nella disponibilità dell'interessato, e con impiego delle somme percepite dal Comune a tale titolo per incrementare la dotazione di aree, servizi ed infrastrutture.
- 27) Qualora la destinazione d'uso sia comunque modificata nei dieci anni successivi all'ultimazione dei lavori, il contributo di costruzione è dovuto nella misura massima corrispondente alla nuova destinazione, determinata con riferimento al momento dell'intervenuta variazione.
- 28) La violazione delle prescrizioni di cui ai precedenti articoli in materia di mutamenti d'uso dà luogo all'applicazione delle sanzioni previste all'art. 53, L.R. 12/2005.
- 29) Per i fabbricati produttivi esistenti in ambiti con destinazione d'uso diverse, sono vietate le ristrutturazioni salvo che per motivi igienico sanitari (creazione di servizi, docce ecc.) e/o sociali (mense, spogliatoi e simili) richiesti dalla A.S.L..

### 30) **Recupero sottotetti**

Negli ambiti residenziali è consentito il recupero ai fini abitativi dei sottotetti esistenti ai sensi della Legge Regionale 11 marzo 2005, n. 12 e s.m.i. nel rispetto dei parametri previsti da di ciascun ambito di appartenenza.

Ai sensi dell'art. 65 della legge regionale 12/2005 e s.m.i. sono esclusi dall'applicazione della normativa in materia di recupero abitativo dei sottotetti esistenti:

- gli edifici assoggettati a vincolo ai sensi della Parte II, Titolo I del D.Lgs. n. 42/2004.
- gli edifici esistenti che ricadono su sedi viarie e fasce di rispetto stradale, in zone di rispetto cimiteriale o in aree per attrezzature pubbliche;
- gli edifici esistenti localizzati in ambiti di pianificazione attuativa ancora vigente;
- gli edifici religiosi di culto.

Relativamente ai disposti di cui all'art. 64 comma 3 della citata L.R. 12/2005 dovrà essere reperita la dotazione dei parcheggi relativi alla formazione di nuove unità abitative nel sottotetto.

Qualora per ragioni di natura strettamente tecnica fosse dimostrata l'impossibilità di realizzare tali posti auto è consentita la possibilità di monetizzare un corrispettivo pari al valore di tale posto auto.

Il valore di cui sopra è fissato dalla L.R. n. 12/2005 e s.m.i. (art. 64, comma 3).

### 31) **Costruzioni accessorie ed autorimesse**

- 1) Si intendono come tali quelle costruzioni che sono destinate ad accogliere i servizi complementari dell'edificio.
  - a. Nella pertinenza esterna ai nuovi fabbricati le eventuali costruzioni accessorie sono concesse

interrate e/o seminterrate nel rispetto di quanto disposto all'art. 5 comma 4 lettera a).

Le costruzioni prefabbricate, di qualsiasi materiale costruite, anche se solo appoggiate sul terreno senza essere fissate e infisse nello stesso, sono da considerare come "fabbricati" a tutti gli effetti e pertanto sono soggette in tutto e per tutto alle presenti norme ed in particolare ai conteggi planimetrici; ciò vale per qualunque altra costruzione prefabbricata.

- b. Per le costruzioni residenziali esistenti alla data di approvazione del P.G.T. incluse negli ambiti di contenimento allo stato di fatto, negli ambiti a verde privato, nell'area di pertinenza delle stesse alla medesima data, oltreché la realizzazione di accessori di cui al comma a), è tollerata la realizzazione di costruzioni accessorie, anche interamente fuori terra, purché vengano rispettate le seguenti condizioni:
- la superficie coperta non può superare il 10% dell'area libera del lotto; in tal caso, le costruzioni accessorie non rientrano nel computo dei rapporti planivolumetrici; in caso contrario, questi verranno applicati sull'intero volume;
  - non possono essere realizzate sul confine verso strada e debbono rispettare da questo la distanza come una qualsiasi altra costruzione;
  - lo sviluppo lungo il confine non può superare 1/3 della lunghezza del lato di confine su cui prospetta;
  - l'altezza dalla quota del piano di spiccato alla quota più alta di estradosso della copertura non può superare mt. 2,50 con pendenza non superiore al 33%; in tal caso l'altezza di imposta esterna non può essere superiore a mt. 2,30; nel caso di tetti piani l'altezza interna non potrà superare i m. 2,50;
  - le distanze dai confini privati debbono essere di mt. 0,00 o mt. 3,00 minimo; la distanza dalla costruzioni esistenti di pertinenza sul lotto deve essere o mt. 0,00 o mt. 3,00 minimo.

La possibilità di realizzare costruzioni accessorie sul confine di proprietà è subordinata alla stipula di una convenzione tra i confinanti, da trascriversi a loro cura e spese.

In caso di fabbricati accessori regolarmente assentiti o condonati alla data di adozione del P.G.T. è consentita, nell'ottica di un riordino edilizio, la demolizione e la ricostruzione rispettando la sagoma originaria e le destinazioni preesistenti. E' sempre consentita una riduzione della sagoma nonché l'accorpamento al fabbricato principale; in quest'ultimo caso vige il rispetto delle distanze dai confini e dalla strade previste dalla presente normativa.

- 2) Le costruzioni accessorie realizzate in virtù del comma precedente non rientrano nei conteggi della superficie residenziale complessiva (Src).

- **SERRE**

In tutti gli ambiti residenziali, con esclusione degli "ambiti di valorizzazione dei tessuti storici - CS" è possibile la realizzazione di serre ad uso familiare con superficie massima complessiva di mq. 10,00 a distanza minima di mt. 2,50 dai fabbricati esistenti e dai confini di altra proprietà e con altezza massima di mt. 2,00.

Tali serre dovranno sorgere sul terreno di pertinenza dell'abitazione.

La struttura dovrà avere carattere precario e/o stagionale; almeno tre pareti oltre alla copertura dovranno essere in materiale traslucido. La costruzione di tali serre familiari non rientra nel computo dei rapporti planivolumetrici e non è subordinata al rilascio di autorizzazioni.

- **PERGOLATI**

Sono ammessi in tutti gli ambiti residenziali; tali pergolati sono consentiti altresì a servizio di esercizi ed attività commerciali, fatta esclusione per quelli in Centro storico prospicienti la strada pubblica. Tali strutture sono ammesse previa Comunicazione Inizio Lavori asseverata di cui all'art. 6 comma 2 lettera a) del D.P.R. 380/2001, la realizzazione di pergolati liberi su tre lati se a ridosso dell'abitazione, o su quattro in caso diverso, senza copertura (ci piove), con tralicciatura solo di sostegno alle essenze arboree vegetali o di eventuali tendaggi.

I pergolati dovranno avere dimensione massima di mq. 20,00, altezza massima, misurata all'intradosso della struttura, di mt. 2,50, in caso di struttura piana; nel caso di struttura in pendenza l'altezza media non potrà superare i mt. 2,30 con altezza massima non superiore a mt. 2,70.

Tali manufatti dovranno rispettare la distanza minima dai confini e dalle strade di mt. 1,50.

- **GAZEBI**

Sono ammessi in tutti gli ambiti residenziali, tali strutture sono altresì consentite a servizio di esercizi ed attività commerciali, a fatta esclusione per quelli in Centro storico prospicienti la strada pubblica.

La realizzazione di tali strutture comporta Comunicazione Inizio Lavori asseverata di cui all'art. 6 comma 2 lettera a) del D.P.R. 380/2001, la realizzazione di gazebi liberi su tre lati se a ridosso dell'abitazione, o su quattro in caso diverso, anche coperti. Tali gazebi dovranno avere dimensione massima di mq 16,00 ed altezza interna di mt 2,50, dovranno rispettare la distanza minima dai confini e dalle strade di mt. 1,50.

Dovranno inserirsi in maniera corretta con l'ambiente circostante.

- **CASSETTE IN LEGNO PER DEPOSITO ATTREZZI**

Sono ammesse in tutti gli ambiti residenziali, mentre all'interno degli "ambiti di valorizzazione dei tessuti storici – CS" sono consentiti unicamente negli spazi a verde esistenti.

La realizzazione di tali strutture comporta Comunicazione Inizio Lavori asseverata di cui all'art. 6 comma 2 lettera a) del D.P.R. 380/2001, la realizzazione di cassette in legno di dimensioni massime di superficie coperta (comprese sporti e gronde di profondità massima di cm40) di mq 9,00 ed altezza massima di m 2,50, misurata al colmo per coperture a falde, con pendenza superiore o uguale al 30% e m 2,30 per coperture con pendenze inferiore al 30% o piane; tali manufatti dovranno rispettare la distanza minima dai confini e dalle strade di m 1,50.

- **PISCINE**

E' consentita in tutti gli ambiti residenziali, negli abiti produttivi e per gli ambiti agricoli quali pertinenze di fabbricati con destinazione residenziale, previa richiesta di Titolo edilizio, la realizzazione di piscine, interrate o parzialmente interrate, con altezza massima dal piano di campagna di m.1,50; tali manufatti dovranno rispettare la distanza minima dai confini e dalle strade di mt. 1,50.

La realizzazione di tali manufatti nell'ambito della ristrutturazione edilizia e nell'ambito della nuova costruzione di fabbricati, comporta la determinazione della classe dell'edificio con l'incremento per particolari caratteristiche, di cui alla tabella 4 del Prospetto art. 1 del D.M. 10.05.1977. Qualora tali manufatti vengano realizzati nella pertinenza di fabbricati esistenti, non è prevista l'onerosità dell'intervento.

E' consentita in tutti gli ambiti residenziali, negli ambiti produttivi e per gli ambiti agricoli quali pertinenze di fabbricati, la posa di piscine amovibili semplicemente appoggiate sul terreno, senza alcuna opera edile (platee, movimenti di terra, manufatti di appoggio, ecc.) a condizione che venga rispettata la distanza minima dai confini e dalle strade di mt. 1,50; tali piscine non sono soggette ad alcun atto autorizzativo.

**Art. 24 Titolo edilizio convenzionato**

- 1) Gli interventi edilizi possono essere assoggettati allo strumento del titolo edilizio convenzionato in presenza di situazioni che rendano eccedente l'obbligo di ricorrere alla pianificazione attuativa previsto dallo strumento urbanistico o, viceversa, qualora, pur in presenza di interventi realizzabili a titolo abilitativo diretto, si renda opportuna la disciplina di specifici aspetti esecutivi o gestionali dello stesso.
- 2) Conseguentemente l'approvazione con le modalità di cui al presente articolo è prevista quando, pur essendo l'area compresa in ambito soggetto a pianificazione di recupero, venga proposto intervento concernente unità immobiliare sufficiente ed idonea a costituire autonomo oggetto di operazioni di recupero.
- 3) Al titolo edilizio convenzionato può, inoltre, farsi riferimento qualora l'intervento, di nuova edificazione o di recupero del patrimonio edilizio esistente, pur non essendo assoggettato a obbligo di preventiva pianificazione attuativa, necessiti di essere connesso all'esecuzione o all'adeguamento o al completamento di opere di interesse generale, oppure di essere accompagnato da cessione di aree a favore dell'Amministrazione Comunale, o comunque da disposizioni specifiche al cui adempimento debba essere condizionata l'efficacia del titolo abilitativo medesimo.
- 4) Per l'effetto, sono soggetti in particolare a titolo edilizio convenzionato gli interventi diretti alla modifica di destinazioni d'uso, se, rispetto alla destinazione d'uso in atto, sussiste, ai sensi dei precedenti artt. 6 – 23 la necessità di conferire o integrare la dotazione di standard in rapporto alla nuova destinazione, ovvero sussiste la necessità di assicurare, con le opportune misure, la compatibilità dell'uso con la destinazione residenziale principale dell'ambito.
- 5) Per "titolo edilizio convenzionato" si deve intendere che il titolo abilitativo dell'intervento, ai sensi della normativa vigente, sia corredato da atto, debitamente registrato e trascritto, recante gli impegni del soggetto attuatore in merito, alternativamente o cumulativamente, ai seguenti oggetti:
  - realizzazione di opere di urbanizzazione primaria e secondaria;
  - cessione o asservimento ad uso pubblico di aree o strutture a standard, ovvero convenzionamento o accreditamento di strutture a servizio;
  - osservanza di cautele, misure, prevenzioni nella trasformazione o uso degli immobili;
  - osservanza di indirizzi planivolumetrici o morfologici nell'attuazione dell'intervento.
- 6) Gli impegni di cui al comma precedente possono essere contenuti, a discrezione dell'Amministrazione comunale, in:
  - apposito atto unilaterale d'obbligo, sottoscritto dal soggetto attuatore, con firma autenticata da pubblico ufficiale a ciò abilitato;
  - apposita convenzione, sottoscritta, oltre che dal soggetto attuatore, dal competente funzionario, per conto dell'Amministrazione e ai sensi e per gli effetti dell'art. 11 della Legge 7.8.1990, n. 241, come modificato dall'art. 7 della L. 11.2.2005, n. 15.



- 7) In entrambi i casi, l'atto recante gli impegni oggetto del presente articolo deve essere:
- precedentemente approvato dall'Organo Comunale competente;
  - richiamato espressamente nel titolo abilitativo alla cui formazione è preordinato, con esplicita previsione che l'inadempimento degli obblighi o l'inosservanza dei doveri previsti nella convenzione o nell'atto d'obbligo, costituiscono giusta causa per la revoca del titolo abilitativo medesimo;
  - trascritto, antecedentemente alla formazione del connesso titolo abilitativo, presso i registri immobiliari, al fine di assicurarne adeguata pubblicità nei confronti dei terzi.
- 8) I contenuti dell'atto di impegnativa devono essere in ogni caso completati con l'impegno del soggetto attuatore ad assicurare il trasferimento degli obblighi in capo agli aventi causa nella titolarità delle aree interessate dall'intervento, e con la previsione delle sanzioni, anche pecuniarie, applicabili in caso di violazione degli impegni assunti.
- 9) La Giunta Comunale può approvare, ed aggiornare periodicamente, schemi tipo di convenzione e di atto unilaterale d'obbligo finalizzati all'attuazione della presente disposizione, in conformità a quanto stabilito dalle presenti norme.

**Capitolo II - TESSUTO URBANO CONSOLIDATO – INSEDIAMENTI RESIDENZIALI****Art. 25 CS\_Ambiti di valorizzazione dei tessuti storici.**

La tavola degli interventi sull'edilizia d'antica formazione individua gli interventi di cui al seguente articolo.

**Destinazione d'uso**

- 1) Le destinazioni d'uso che il Piano ammette per i singoli edifici, sono raggruppate per categorie così come di seguito definite; tali destinazioni sono indicate nelle schede di rilevazione dei fabbricati.

Le destinazioni d'uso devono comunque essere compatibili con la storia, la tipologia e i caratteri degli edifici e, nel caso essi siano assoggettati ad intervento di restauro e risanamento conservativo, con le esigenze di conservazione e tutela. Gli edifici possono mutare di destinazione, nei limiti prescritti dal Piano, purché gli adattamenti necessari siano compatibili con gli "interventi edilizi" prescritti dal Piano e non pregiudichino la razionalità dell'impianto.

- 2) Le destinazioni d'uso degli edifici sono raggruppate nelle seguenti categorie:

- c. residenza e suoi accessori
- d. commercio e direzionale;
- e. artigianato di servizio;
- f. locali di somministrazione ed attrezzature alberghiere
- g. attrezzature pubbliche e di interesse pubblico;
- h. box e garage privati.

Tali categorie si definiscono come segue:

- a) Residenza e suoi accessori

In tale categoria sono comprese, e quindi consentite, le abitazioni destinate a nuclei familiari o piccole comunità, con esclusione di residenze collettive quali alberghi, locande, conventi ecc. Per accessori della residenza si intendono i locali di deposito, magazzino e cantina di pertinenza delle abitazioni, anche quando non siano interni ai corpi abitati o non siano ad essi fisicamente collegati.

- b) Commercio e direzionale;

In tale categoria sono comprese, e quindi consentite, le attività di commercio al dettaglio, i pubblici esercizi di somministrazione, gli studi professionali, gli uffici di credito, di assicurazione e di servizio. Per quanto concerne le attività commerciali è ammessa la sola tipologia del vicinato. Sono vietati gli insediamenti di attività di pubblico spettacolo e trattenimento, sala giochi, sala scommesse, di cui al TULPS R.D n° 773/1931.

## c) Artigianato di servizio

In tale categoria sono comprese, e quindi consentite unicamente, le attività artigianali di servizio alla residenza con superficie utile di pavimento non superiore a mq 150,00 purché obbediscano ai seguenti requisiti:

- non risultino nocive o inquinanti ai sensi di legge;
- non trasmettano all'esterno calore molesto;
- non trasmettano all'esterno vibrazioni e rumore di intensità superiore a 50 decibel;
- non richiedano deposito e/o manipolazione di materiale infiammabile o in altro modo pericoloso;
- non comportino lavorazioni altrimenti incompatibili con la residenza.

Eventuali locali di magazzino autonomi, privi di rapporto di contiguità con attività artigianali di servizio, sono compresi nella presente categoria; essi sono ammessi a condizione che non comportino depositi di materiali analoghi a quelli descritti per le attività di cui al comma c).

Per quanto concerne le attività artigianali produttive di beni esistenti, esse dovranno trovare conferma o non, in seguito alla verifica di compatibilità con l'ambiente e con la necessaria stretta connessione con l'abitazione; ove esse siano confermate, potrà comunque essere consentito l'ampliamento della superficie lorda di pavimento fino al raggiungimento del valore massimo di 150,00 mq.

## d) locali di somministrazione

In tali categorie sono compresi i bar ed i ristoranti con superficie lorda di pavimento (Slp) massima pari a mq 150,00.

## e) Attrezzature pubbliche e di interesse pubblico

In tale categoria sono comprese, e quindi consentite, tutte le attrezzature pubbliche e/o di uso pubblico.

## f) Box e garage privati

In tale categoria sono compresi i parcheggi al coperto di pertinenza delle costruzioni. Tali parcheggi possono essere realizzati nel sottosuolo dei cortili e al piano terra dei fabbricati, fatto salvo il rispetto del grado di intervento sugli stessi. In locali già dotati di possibilità di accesso per i veicoli, è esclusa la possibilità di introduzione di nuove aperture nei fronti degli edifici verso strada.

- 3) La destinazione diversa dalla residenza deve essere contenuta nella misura di cui al p.to 10 dell'art. 23 della S.r.c., con esclusione dei solai di sottotetto. Sono consentite destinazioni d'uso diverse dalla residenza, interessanti fino al 100% del fabbricato, unicamente nel caso di interventi pubblici e/o di interesse pubblico, ovvero con obbligo di piano attuativo.

Nel caso di richiesta di mutamento di destinazione d'uso, diversa dalla residenza, non potrà essere diminuita la dotazione delle superfici esistenti destinate ad autorimesse; in ogni caso dovrà essere verificata la dotazione di un posto auto, coperto e/o scoperto per ciascuna unità residenziale residua, fatti salvi i disposti di cui all'art.6 delle presenti norme.

- 4) Gli immobili o parte di essi già utilizzati per usi non abitativi possono essere utilizzati, in ogni caso, per abitazione, purché siano osservate le norme igienico-sanitarie, anche a mezzo di specifica deroga.
- 5) Sarà possibile il cambiamento della destinazione d'uso di tutti quei locali con diversa destinazione che abbiano requisiti di certificato di agibilità previsti dal vigente Regolamento Locale d'Igiene.

- 6) L'intervento edilizio dovrà rispettare le caratteristiche del fabbricato ed in particolare dovranno essere mantenuti gli obblighi previsti "interventi edilizi" riportati nelle schede di rilevazione.
- 7) I rapporti tra le eventuali destinazioni ammesse, gli spazi circostanti e il contesto urbano dovrà essere calibrato, attraverso idonee indagini conoscitive e relazionali, in modo tale da preservare la peculiarità identificativa del luogo storico, evitando l'eccessiva caratterizzazione terziaria - commerciale.
- 8) L'insediamento delle attività compatibili, deve comunque essere eventualmente prevista nel rispetto dei valori ambientali architettonici e del contesto sociale, con interventi privilegiando aree interessate da fenomeni di degrado riconosciuto dall'Amministrazione, nel quadro di un programma, anche proposto (Piano attuativo di recupero o titolo edilizio convenzionato) di riqualificazione.

#### 9) Densità Edilizia

Negli Ambiti di valorizzazione dei tessuti storici il volume esistente e di progetto è calcolato vuoto per pieno.

Nel caso di interventi assoggettati a titolo abilitativo edilizio diretto, ovvero a titolo edilizio convenzionato, non potranno essere realizzati aumenti di volume.

È facoltà del concessionario, qualora ritenesse di dover eseguire opere edilizie difformi all'"intervento edilizio ammesso" prescritti nella scheda di rilevazione, richiedere l'assoggettamento a Piano di Recupero; in tal caso è facoltà dell'Amministrazione Comunale concedere adeguamenti volumetrici in ampliamento rispetto all'esistente fino ad un limite massimo del 10%; ciò non costituisce variante rispetto alle prescrizioni del Piano delle Regole.

Il Piano di Recupero dovrà prevedere una adeguata dotazione di aree a standard in relazione ai disposti dell'art.6 delle presenti norme; è facoltà dell'Amministrazione comunale, in caso di accertata materiale impossibilità del reperimento totale o parziale delle aree a standard, concedere il reperimento di altre aree previste nel presente Piano delle Regole o la monetizzazione anche nella misura massima del 100%.

#### 10) Prescrizioni d'intervento

Ogni intervento edilizio dovrà rispettare le tipologie del Nucleo Storico;

Sarà inoltre consentita l'aggregazione e la suddivisione delle unità immobiliari esistenti, sempre nel rispetto delle prescrizioni degli "interventi edilizi" prescritti nella scheda di rilevazione dell'edificio.

Gli interventi di cui sopra saranno valutati come una "ristrutturazione edilizia" e pertanto è consentito l'inserimento di elementi quali corpi scale, vani ascensori, spazi per disimpegno atti ad una migliore distribuzione funzionale, nel rispetto del grado di intervento previsto.

E' consentita la chiusura di porticati o loggiati esistenti mediante l'interposizione di serramenti di legno e vetro collocati sul filo interno degli elementi strutturali, in maniera tale da consentire la lettura degli stessi.

Le distanze minime tra i fabbricati non potranno essere inferiori a quelle intercorrenti fra i volumi edificati preesistenti.

Nel caso di demolizioni parziali e ricostruzioni, con sagoma diversa dall'esistente, in assenza di Piano di Recupero, dovranno essere rispettate le distanze di mt. 5,00 dai confini di proprietà e di mt. 10,00 tra i fabbricati; quando anche una sola delle due pareti è finestrata, nel caso che l'altezza massima di uno degli edifici prospicienti, sia maggiore di mt. 10,00, la distanza dai fabbricati dovrà essere pari all'altezza del fabbricato più alto.

Negli edifici esistenti i locali attualmente destinati ad abitazione, aventi altezza netta interna libera inferiore a mt. 2,70 e/o rapporti aeroilluminanti inferiori alle norme di Regolamento d'Igiene, possono essere ristrutturati ed utilizzati, nella destinazione d'uso prevista dalle presenti norme, con le altezze esistenti e senza che siano rispettati i rapporti aeroilluminanti, chiedendo al Responsabile del Servizio la deroga nelle forme di legge previste, purché tali deroghe non configurino situazioni in contrasto con gli articoli 3.1.12 e

3.1.13 del Titolo III del Regolamento Locale d'Igiene.

Nel caso d'intervento edilizio rivolto al recupero ai fini abitativi di locali al piano terra è consentito l'abbassamento del piano di pavimento anche al di sotto della quota 0,00, fino al raggiungimento delle altezze previste dal vigente regolamento d'Igiene; tale modifica non è considerata incremento volumetrico.

È possibile realizzare soppalchi purché siano compatibili con le norme del vigente Regolamento d'Igiene.

#### 11) Parcheggi ed autorimesse

In caso d'interventi edilizi, con incremento delle unità immobiliari residenziali, rispetto alla situazione esistente, dovranno essere reperiti almeno un posto auto delle dimensioni minime di m 2,50 x 5,00 coperti o scoperti, effettivamente fruibili, per ogni unità abitativa o destinata ad ufficio di nuova formazione rispetto al numero delle unità esistenti.

Qualora per ragioni di natura strettamente tecnica fosse dimostrata l'impossibilità di realizzare il posto auto la Giunta Comunale potrà valutare la possibilità di monetizzare un corrispettivo pari al valore di tale posto auto per ogni unità immobiliare destinata a residenza e/o ufficio rispetto al numero delle unità esistenti.

Il valore di cui sopra sarà fissato con apposito provvedimento dalla Giunta Comunale.

### **Tipi architettonici**

#### 1) Obiettivi e requisiti degli interventi

Gli interventi operati nell'ambito di "valorizzazione dei tessuti storici" del P.G.T., qualsiasi sia la categoria cui il P.G.T. stesso li ascrive, devono essere volti:

- alla conservazione della conformazione storica e del volto d'insieme del Centro Antico;
- alla conservazione dei caratteri tipologici e architettonici preminenti degli edifici;
- al miglioramento dei loro requisiti strutturali, igienici, ambientali, di sicurezza e accessibilità.

E' consentita la facoltà di utilizzare materiali differenti rispetto a quelli indicati nei successivi comma, onde ottenere performance edilizie e maggiori economie a condizione che venga presentata dettagliata e motivata relazione tecnica, facente parte integrante della documentazione progettuale, con la quale venga dimostrata la valenza impiantistico/edilizia delle scelte attuate; tali scelte saranno valutate e d'assenite obbligatoriamente dal responsabile dell'Ufficio, il quale potrà avvalersi per l'analisi delle proposte del parere della Commissione del Paesaggio.

#### 2) Porticati e Loggiati

I porticati e loggiati sono elementi tipologici nei nuclei antichi, e pertanto ogni intervento edilizio dovrà essere rispettoso della loro valenza architettonica.

Sono ammessi interventi di tamponamento realizzati con serramenti, almeno esternamente, in legno e vetro ponendo attenzione al ridisegno della facciata, in relazione alle parti vuote ed a quelle piene, garantendo l'unitarietà dell'insieme.

Dovranno essere rispettate le letture degli elementi preesistenti; come colonne e pilastrature in mattoni, inserendo i tamponamenti all'interno dell'edificio.

Nel caso in cui porticati e loggiati siano stati totalmente o parzialmente chiusi con strutture non consone al contesto (serramenti metallici, infissi di vario tipo, murature non rispettose degli elementi preesistenti), è fatto obbligo di provvedere alla loro modifica nei termini sopra esposti.

Qualora un porticato o un loggiato abbia struttura orizzontale in legno a vista (impalcati e travi) esse dovranno essere preservate, o in caso di degrado e di impossibilità dimostrata di recupero, sostituite con altre di uguale tipologia.

### 3) Balconi e Ballatoi

I balconi realizzati in aggetto rispetto alla superficie della facciata sono in linea generale estranei alla conformazione storica dell'edilizia del Centro Storico.

Non sono pertanto ammessi balconi di nuova realizzazione, qualsiasi sia la tipologia di intervento prevista dal P.G.T., a meno che non siano esplicitamente regolamentati attraverso il piano attuativo.

Balconi e ballatoi da aggiungere agli edifici o da sostituire ad altri in condizioni di degrado tali da non poter essere recuperati, devono rispettare i seguenti requisiti:

- non possono essere realizzati in cemento armato;
- devono essere realizzati in lastre di pietra o realizzati in legno riprendendo le tipologie tradizionali, in edifici d'epoca antecedente, in edifici d'origine; è tollerato l'ausilio di massetti in calcestruzzo di sottofondo alle pavimentazioni.

### 4) Scale

Le scale tipiche comprese nello spazio aperto dei porticati e dei loggiati, dovranno essere preservate; qualora per motivi di ordine strutturale ciò non potesse avvenire dovranno essere ricostruite riprendendo tipologie tradizionali.

Le nuove scale site all'aperto, colleganti il piano terreno al ballatoio del primo piano o colleganti tra loro ballatoi di piani superiori, dovranno essere di norma realizzate in legno o in ferro o in materiali tipici della tradizione; il Responsabile del Servizio, potrà concedere soluzioni diverse, come ad esempio strutture in cemento armato rivestite in pietra o in legno, unicamente per dimostrate ragioni tecniche costruttive.

Dette scale dovranno essere in aggetto dalla parete perimetrale dell'edificio, lasciando libero lo spazio sottostante le rampe.

I volumi esistenti ricavati in spazi sottostanti le rampe delle scale all'aperto, e destinati a ripostigli o latrine, dovranno essere demoliti, tranne i casi in cui siano venuti a far parte di un nuovo e coerente disegno delle facciate.

### 5) Abitabilità dei sottotetti

In tutti gli edifici, compresi nel "Tessuto Storico" del P.G.T., qualsiasi sia la categoria di intervento cui sono sottoposti, ad eccezione degli edifici sottoposti a demolizione, è consentita la formazione di alloggi nei sottotetti, a condizione che siano verificate le seguenti condizioni:

- a) **altezze** interne nel rispetto della L.R. 12/2005
- b) **finestrature**: purché armonicamente inserite nell'equilibrio compositivo del prospetto esistente e nel rispetto del grado di intervento del fabbricato;
- c) **superfici finestrate**: presenza di superfici finestrate pari almeno a 1/12 delle superfici dei vani abitabili, previa acquisizione del parere ASL.

In considerazione delle caratteristiche architettoniche dei fabbricati, nonché delle valenze paesistiche ambientali del nucleo antico, è vietata la formazione di abbaini sui fronti strada.

### 6) Andamento delle coperture

Non sono ammesse nei "Tessuti Storici" del P.G.T. coperture piane, tutte le altre coperture devono essere a falde inclinate; per tutti gli edifici è prescritta la conservazione delle coperture a falde inclinate esistenti, con le operazioni di modifica e ripristino eventualmente previste dai relativi gradi di intervento.

Per tutti gli edifici assoggettati ad interventi di "demolizione con ricostruzione" è prevista la ricostruzione di coperture a falde inclinate.

#### 7) Fronti esterni degli edifici: disegno d'assieme e distribuzione delle aperture

Il carattere complessivo delle facciate dei nuclei di antica formazione sono oggetto di tutela; a tale carattere devono pertanto riferirsi gli interventi sugli edifici, indipendentemente dal loro grado di intervento. In particolare:

- a) le facciate verso strada devono conservare il carattere prevalentemente murario e la prevalenza dei pieni sui vuoti;
- b) qualora non espressamente vietato per gli edifici è consentita la chiusura dei porticati e di loggiati con strutture in legno e vetro; in ogni caso dovranno essere mantenuti a vista elementi di pregio quali colonne, ecc. Dovrà essere altresì garantita la lettura delle strutture orizzontali e/o verticali preesistenti.
- c) i corpi rustici coincidenti con strutture porticate, ove siano trasformati in corpi di fabbrica chiusi, devono mantenere la lettura delle strutture preesistenti.
- d) le aperture, specie verso strada, devono essere ordinate secondo semplici allineamenti, senza regolarizzare in modo forzato facciate in cui le aperture erano tradizionalmente distribuite in modo sparso, preservando l'originale disegno.

#### 8) Demolizione delle soprastrutture d'epoca recente

Gli interventi edilizi dovranno prevedere la demolizione delle soprastrutture d'epoca recente, a meno che esse risultino coerenti con i caratteri storici dell'edificio e rappresentino un miglioramento sostanziale delle sue condizioni statiche, igieniche e funzionali.

#### 9) Intonaci di facciata – Conservazione antiche murature

Negli edifici dei "Tessuti Storici" del P.G.T. che presentino intonaci in malta di calce, di particolare pregio e fattura, di norma tali intonaci devono essere conservati sin dove risulti possibile mediante interventi di pulitura e fissaggio.

Eventuali integrazioni devono essere realizzate con materiali e tecniche analoghi a quelli degli intonaci conservati.

Qualora non sia possibile il recupero degli intonaci esistenti, essi devono essere rifatti con materiali e tecniche della tradizione.

La domanda di titolo abilitativo dei lavori di manutenzione o di ripristino, dovrà essere corredata da idonea documentazione che attesti:

- a) natura, caratteristiche e stato di conservazione dell'intonaco e dei materiali di facciata esistenti;
- b) natura e caratteristiche dei colori.

Gli interventi edilizi dovranno preservare le antiche murature in pietra a vista tipiche del nucleo storico indipendentemente dal grado di appartenenza del fabbricato.

Particolare attenzione dovrà essere posta al fine di non snaturare le cortine murarie prospicienti le strade o spazi pubblici; qualora siano necessari interventi di demolizione "parziale" e ricostruzione dovranno essere riutilizzati, per quanto possibile, i medesimi materiali ed eventualmente le parti di nuova costruzione dovranno armonizzarsi con le murature preesistenti.

#### 10) Finiture delle facciate: Elementi di inquadratura delle aperture

Negli interventi sulle facciate, particolare attenzione deve essere posta ad elementi architettonici e decorativi quali cornici, davanzali, soglie, marcapiani, lesene, cornicioni, gronde, pluviali ecc.

Gli elementi di inquadratura delle aperture realizzati in pietra, quali soglie, davanzali, bancali, spalle, stipiti, architravi ecc., debbono essere ove possibile conservati.

Ove la pietra abbia subito rilevanti processi di erosione, gli elementi debbono essere sostituiti con altri di uguale sagome, realizzati con la stessa pietra; qualora vi sia la presenza di materiali estranei, marmi o

graniti, essi devono essere completamente sostituiti utilizzando altri materiali tipici della tradizione o nel caso intonacando in maniera adeguata la facciata.

Gli elementi di inquadratura delle aperture realizzati in cemento od altri materiali non congrui con l'architettura dell'edificio, devono essere rimossi e sostituiti da elementi analoghi in pietra.

#### 11) Infissi

##### **Finestrature**

Gli infissi esterni devono essere di norma a due battenti incernierati, salvo casi di luce molto ridotta, e possono essere o del tipo a persiana con stecche orizzontali o del tipo ad antone pieno, secondo il contesto.

Gli infissi interni devono essere di norma a due ante incernierate di uguale dimensione, salvo casi di luce molto ridotta, così che ad infisso chiuso si presentino divisi verticalmente in due parti uguali da un montante; devono essere o in legno o in ferro verniciato verso l'esterno;

##### **Porte e portoni**

Porte e portoni tradizionali devono essere conservati e restaurati.

Possano essere sostituiti solo in caso di degrado non recuperabile.

I materiali ammessi sono il legno e il ferro.

##### **Portoni delle autorimesse**

Dovranno essere realizzate in legno o rivestite in legno, con tipologia ad antone o a graticcio.

Sono consentiti anche i portoni basculanti non debordanti e i portoni sezionali purché rivestiti in legno.

Sono in ogni caso escluse porte o serrande metalliche ad avvolgimento, basculanti o ad ante.

#### 12) Finiture delle facciate: grondaie, pluviali e scossaline

Grondaie e pluviali devono essere in rame; non possono essere realizzati in plastica, acciaio od altri metalli.

I pluviali devono essere disposti in rapporto al disegno della facciata, alla collocazione delle aperture, all'equilibrio tra linee orizzontali e verticali; è consigliabile che essi vengano posti alle estremità della facciata, in corrispondenza del confine con facciate adiacenti.

I tratti verticali, sulle facciate verso strada, dovranno essere incassati nella muratura fino ad un'altezza pari a 4,00 m dal filo del marciapiede o, in assenza, dal piano stradale; qualora le murature rivestano particolare pregio sono consentiti pluviali esterni fino a terra, debitamente convogliati alla rete di scarico per le acque meteoriche.

Gli elementi architettonici orizzontali aggettanti (quali marcapiani, cornici, architravi e archivolti di aperture) possono essere protetti nella loro parte superiore da lamiera in rame o piombo (scossaline).

#### 13) Impianti tecnologici: elementi visibili all'esterno

Sono soggetti alla disciplina dettata dal presente articolo i cavi degli impianti elettrici e telefonici, i condotti del gas metano, i condotti e gli scarichi degli impianti idraulici, i quali compaiano sulle facciate esterne degli edifici.

Tali cavi, condotti e scarichi devono obbligatoriamente essere sottoposti a riordino, secondo i criteri sotto specificati, nelle seguenti circostanze:

- nel caso in cui vengano effettuati sull'edificio interventi in qualsiasi modo attinenti le facciate, qualunque sia la categoria di intervento, ivi compresa la manutenzione;
- nel caso in cui vengano effettuati interventi di manutenzione o rifacimento da parte degli enti preposti alla gestione e al funzionamento degli impianti stessi, previo accordo con l'Ufficio tecnico Comunale.

Nei casi in cui tali cavi, condotti o scarichi corrano lungo murature antiche, in pietra, in ciottoli di fiume o in mattoni pieni, essi non potranno essere disposti sotto traccia.



I loro tratti orizzontali dovranno essere fatti correre in un cunicolo tecnologico ispezionabile posto alla base della facciata dell'edificio.

I loro tratti verticali dovranno essere definiti coordinandoli od accostandoli tra loro secondo una logica di disegno complessivo, ponendo attenzione alla collocazione delle aperture e all'equilibrio tra linee orizzontali e verticali, meglio se disponendoli alle estremità delle facciate, in corrispondenza dei confini con le facciate adiacenti, o altrimenti disponendoli lungo allineamenti verticali esistenti, in particolare lungo i bordi delle cornici delle aperture.

Nei casi viceversa in cui tali cavi, condotti o scarichi corrano lungo murature recenti, realizzate con tecniche moderne, in mattoni forati, in cemento o in pannelli, essi verranno fatti correre preferibilmente sotto traccia, ed ove ciò non risulti possibile, verranno disposti secondo i criteri precisati al precedente capoverso.

E' consentita l'installazione di canne fumarie esterne ai fabbricati limitatamente alle facciate non prospettanti gli spazi pubblici, purché siano realizzate con finitura in lastra di rame o in muratura.

#### 14) Caratteri costruttivi e materiali delle coperture

Tutte le coperture a falde inclinate del Centro Storico devono avere manto di rivestimento in tegole laterizie del tipo a "coppi" o "coppotegola".

Nel caso sia necessaria una coibentazione in adeguamento alle norme vigenti, è consentito lo spostamento dell'estradosso della copertura entro il limite massimo di cm. 25, ferma restando la quota di imposta dell'orditura secondaria del tetto; tale intervento non determina aumento del volume edilizio.

#### 15) Aree private pavimentate

Sono per lo più costituite dalle corti e dai cortili che costituiscono parte integrante dell'organizzazione di un edificio;

Salvo diversa indicazione del P.G.T. o di eventuali piani attuativi, ne è prescritta la conservazione funzionale e dimensionale.

E' inoltre prescritto il recupero attraverso l'utilizzo di pavimentazioni realizzate con materiali tradizionali quali l'acciottolato, la pietra.

Sono ammessi altri tipi di pavimentazione da valutare e concordare con l'ufficio tecnico comunale nel rispetto della valenza paesistica dell'ambito.

Onde salvaguardare l'unitarietà delle corti, di norma, sono vietate recinzioni; è facoltà del responsabile dell'ufficio tecnico concedere la realizzazione di opere atte a delimitare la proprietà purché adeguatamente motivate, tali opere dovranno comunque rispettare le caratteristiche architettoniche sia della corte che dei fabbricati circostanti.

### **Osservanza del Regolamento Edilizio e del Regolamento Locale d'Igiene**

Nei casi di manutenzione straordinaria, restauro e ristrutturazione di edifici esistenti, il Responsabile del Servizio, tenuto conto del giudizio di globalità e del parere del Locale Servizio Sanitario, può autorizzare in via eccezionale, o prescrivere, opere in deroga al Regolamento Locale d'Igiene, quando tali opere comportino, al fine della conservazione del bene e del recupero del patrimonio edilizio esistente, evidenti ed importanti migliorie igienico ed edilizie.

### **Interventi per progetto edilizio diretto**

Per tutti gli edifici in cui è consentito l'intervento edilizio diretto previo rilascio di titolo abilitativo edilizio, nel rispetto degli interventi individuati nelle schede di rilevazione e nella tavola C2 centro storico - disciplina degli interventi, l'Amministrazione comunale può comunque imporre il ricorso al titolo edilizio convenzionato, sussistendone i presupposti ai sensi del precedente art. 24.

## **Gradi di intervento**

Nella tavola di Piano e nelle schede allegate sono definite per ciascun fabbricato le possibilità edificatorie ammissibili secondo i seguenti gradi di intervento:

### **GRADO 1 - EDIFICI SOGGETTI A VINCOLO CONSERVATIVO ASSOLUTO (RESTAURO)**

Il GRADO 1 di intervento con vincolo conservativo assoluto, si applica a tutti quegli edifici aventi particolari pregi architettonici che costituiscono un patrimonio inestimabile del passato, in quanto documenti tangibili della storia e dell'architettura del Comune.

È possibile una destinazione d'uso diversa da quella originaria purché questa non comporti alterazioni tali da ripercuotersi visibilmente nello stato di conservazione del fabbricato.

Ogni restauro conservativo deve permettere la corretta lettura dell'epoca di costruzione e delle successive trasformazioni aventi valore architettonico e/o documentario, asportando gli elementi costituenti superfetazioni, senza alterare ciò che ne possa testimoniare le vicende storiche.

Per superfetazioni si intendono quei manufatti edilizi aggiunti in epoca posteriore alla edificazione del fabbricato che siano privi di ogni valore architettonico o documentario, come ad esempio: tettoie, deposito attrezzi, ricoveri, servizi esterni, baracche e prefabbricati ad uso garage o altro, depositi, rimesse o magazzini ottenuti mediante chiusure di tettoie e simili o mediante la copertura di aree cortilizie, coperture di terrazze o loro chiusure, ecc..

Ogni intervento edilizio deve essere preceduto da rigorose analisi e ricerche storiche.

Il rilascio dell'atto autorizzativo è subordinato, ove previsto dalla legislazione vigente, al preventivo benestare della Soprintendenza per i Beni architettonici e paesaggistici.

## **GRADO 2 - EDIFICI SOGGETTI AL MANTENIMENTO DEI CARATTERI GENERALI**

Il GRADO 2 di intervento, con vincolo conservativo parziale, si applica a tutti gli edifici nei quali non è più possibile leggere in maniera complessiva lo schema distributivo interno tipico o originario, o per avvenuti interventi di trasformazione o per situazioni di degrado; si applica inoltre a quegli edifici nei quali si renda necessario un intervento sostanziale per l'adeguamento della situazione attuale alle esigenze di un corretto modo abitativo.

Per interventi su tali fabbricati sono prescritte le seguenti indicazioni:

- Il mantenimento dei caratteri e dell'impianto generale delle facciate mediante opere di manutenzione ordinaria, straordinaria e restauro.
- È consentito l'inserimento di nuove aperture sui fronti strada mantenendo gli allineamenti esistenti; tali inserimenti dovranno essere limitati in modo da non stravolgere la tipologia architettonica del fabbricato.
- Sui fronti interni l'intervento edilizio deve essere rivolto al recupero delle caratteristiche originarie, dovranno essere eliminati gli elementi estranei quali tapparelle, contorni in marmo, chiusure di balconi e quanto altro.
- Particolare cura dovrà essere rivolta all'inserimento del fabbricato nel contesto del Centro Storico.
- L'inserimento di nuove aperture di nuove finestre, anche sui fronti interni, non dovrà in alcun modo snaturare la forma e la configurazione della facciata nella sua natura originaria.
- Dovranno essere recuperati tutti gli elementi di particolare pregio che comunque rappresentano tipologie costruttive tipiche dell'epoca della costruzione.
- Gli interventi di ristrutturazione distributiva interna dovranno essere rivolti al fine della ridestinazione dell'edificio e del risanamento igienico, nel rispetto delle eventuali tipologie strutturali caratteristiche, e nel rispetto altresì della coerenza architettonica fra l'organismo complessivo risultante e l'involucro esterno dell'edificio stesso.
- È consentito variare lo schema distributivo generale interno, anche mediante parziali interventi sugli elementi di collegamento verticale e orizzontale, quando indispensabile ai fini dell'adeguamento funzionale, e purché questi ultimi non presentino particolare caratterizzazione architettonica e/o stilistica.
- L'intervento edilizio deve mantenere altresì la configurazione volumetrica del fabbricato; sono consentite deroghe unicamente per quanto concerne i sopralzi, finalizzati al recupero abitativo del sottotetto, come specificato al punto 5 del paragrafo "Tipi architettonici" del presente articolo e per quanto concerne il recupero di volumetria delle superfetazioni demolite, sempre nel rispetto dei caratteri architettonici e del contesto del Centro Storico.
- Non sono consentite demolizioni integrali di murature di facciate, se non nel caso di comprovati motivi di pubblico interesse od utilità, di decoro urbano e di pericolo per la sicurezza pubblica; tali opere dovranno essere preventivamente autorizzate ed assoggettate a Titolo edilizio convenzionato di cui all'art. 24 delle presenti norme.

### **GRADO 3 - EDIFICI SOGGETTI ALLA CONSERVAZIONE DELLE STRUTTURE MURARIE ESTERNE ANCHE CON MODIFICA SOSTANZIALE DELLE APERTURE**

Il GRADO 3 di intervento, con vincolo conservativo minimo, trova applicazione per tutti quegli edifici che, pur partecipando alla formazione dell'ambiente storico - urbano con cortine edilizie continue sulla strada, hanno subito interventi sostanziali, a volte con l'inserimento di elementi estranei e pertanto necessitano di opere di risanamento e ristrutturazione interna di maggiore consistenza rispetto al GRADO 2.

Per interventi su tali fabbricati sono prescritte le seguenti indicazioni:

- È consentito modificare le aperture esterne anche sul fronte strada; l'intervento sui fronti deve essere rivolto verso un corretto inserimento nell'organismo edilizio in correlazione con i fronti dei fabbricati adiacenti e con gli spazi esterni scoperti;
- devono essere altresì eliminati tutti quelli elementi estranei aggiunti in epoche diverse, come contorni in marmo, tapparelle, rivestimenti di varia natura in moda da recuperare una tipologia architettonica più consona al contesto del nucleo antico.

Sono consentiti in particolare i seguenti interventi:

- variazione dello schema distributivo interno e della posizione degli elementi di collegamento orizzontali e verticali, sempre che non rivestano particolari caratteristiche architettoniche;
- variazione della quota altimetrica degli elementi orizzontali;
- tutte le operazioni consentite ai precedenti gradi.

### **GRADO 4 - EDIFICI GIÀ SISTEMATI CORRISPONDENTI ALLA CARATTERISTICHE DEL NUCLEO ANTICO**

Il GRADO 4 trova applicazione per tutti quei fabbricati già sistemati in maniera corretta, rispettando le tipologie costruttive del Centro Storico.

Per tali fabbricati sono consentite tutte le operazioni di cui al grado 2 nel rispetto delle caratteristiche tipologiche del centro storico.

L'intervento edilizio dovrà comunque eliminare eventuali elementi estranei ed in particolare prevedere la sistemazione degli spazi esterni.

## **GRADO 5 - EDIFICI SOGGETTI ALLA SEMPLICE LIMITAZIONE VOLUMETRICA ENTRO I LIMITI MASSIMI DI QUELLA ESISTENTE**

Il GRADO 5 trova applicazione per tutti quegli edifici estranei alla tipologia dei fabbricati del nucleo antico (nuove costruzioni).

Sono consentiti interventi di cui alle lettere a), b), c), d), art. 27 L.R. 12/2005

In caso di sostituzione di questi fabbricati con altri, non è possibile superare le altezze preesistenti, la preesistente superficie coperta e il volume considerato al netto delle superfetazioni, se non autorizzate.

Nel caso di demolizione e ricostruzione dell'intero fabbricato, l'intervento edilizio si attua mediante titolo edilizio convenzionato, ai sensi del precedente art. 24.

In tal caso, previa richiesta da parte dei proprietari, è necessaria l'individuazione da parte della Giunta Comunale dell'ambito di intervento da assoggettare a titolo edilizio convenzionato.

Nella ricostruzione e/o ristrutturazione si possono usare, per quanto non specificatamente previsto, tecnologie e materiali di ogni tipo purché all'interno di un corretto rapporto con l'ambiente, di cui è necessario tenere conto nella progettazione.

## **GRADO 6 - EDIFICI PER I QUALI È PREVISTA LA DEMOLIZIONE PERCHÈ IN CONTRASTO CON I CARATTERI AMBIENTALI**

Riguarda tutti quei fabbricati costituenti superfetazioni o in contrasto con l'ambiente.

Le aree scoperte risultanti dalla demolizione dei fabbricati suddetti sono destinate di norma a verde privato.

Tali demolizioni dovranno essere eseguite dai proprietari, o dagli eventuale titolo, contestualmente agli interventi edilizi autorizzati per edifici ricadenti nell'ambito della stessa sub - area di intervento.

In questo caso, se il fabbricato da demolire è stato precedentemente autorizzato e/o condonato, potrà essere consentito il recupero della volumetria, accorpando la stessa al fabbricato principale in modo da ricreare un organismo edilizio più consono con l'ambiente circostante, nel rispetto delle distanze previste al precedente paragrafo "Prescrizioni d'intervento" del presente articolo, qualora la ricostruzione avvenga con sagoma diversa da quella assentita.

Sono altresì soggette a demolizione tutte le superfetazioni, anche non inserite in grado 6, o non correttamente individuate sugli elaborati di PGT, che a giudizio della Commissione del Paesaggio sono in contrasto grave con l'ambiente.

Per tali superfetazioni, se autorizzate e/o condonate, è consentito il recupero della volumetria, secondo le modalità precedentemente indicate.

Qualsiasi intervento che prevede accorpamenti volumetrici è soggetto a Titolo edilizio convenzionato, ai sensi del precedente art. 24.

### **Conservazione delle aree libere**

La previsione di conservazione delle aree libere prevede l'inedificabilità.

Su tali aree è fatto divieto assoluto di costruzioni di elementi anche provvisori, quali serre, capannoni per deposito, autorimesse, ad eccezione di autorimesse interrato realizzate ai sensi della L.R. 122/89 e successive modifiche ed integrazioni.

Si deve provvedere all'interno di tali aree alla conservazione di pozzi, muri, pavimentazioni e di tutti gli elementi di arredo esistenti, con caratteri di pregio ambientale.

In caso di intervento di ristrutturazione sui fabbricati principali devono essere prese tutte le provvidenze atte alla tutela dei caratteri esistenti di cui sopra, e devono essere eseguite tutte le opere per il loro recupero.

Il progetto di ristrutturazione del fabbricato dovrà prevedere la sistemazione di tutte le aree libere scoperte con materiali e magisteri propri della tradizione.

Prima del rilascio del certificato d'uso dovranno essere ultimate le opere esterne.

### **Crolli di edifici**

In caso di crollo o di demolizione non autorizzata o comunque non prevista dal progetto d'intervento licenziato, di qualsiasi struttura o elemento architettonico, è d'obbligo il ripristino dello stato originale e la ricostruzione dovrà avvenire per quanto possibile con i materiali esistenti o con i materiali tipici nel Centro Storico.

Al momento del crollo dovranno essere sospesi i lavori nelle forme di legge.

Prima della ripresa dei lavori dovrà essere ottenuto nuovo titolo abilitativo per le opere da realizzare.

### **Requisiti igienico edilizi**

Gli interventi ammessi di recupero ai fini abitativi dovranno garantire il rispetto dei requisiti igienico edilizi previsti in particolare dal titolo III del Regolamento Locale d'Igiene ricorrendo se nel caso all'istituto della deroga nei limiti e con le condizioni di cui all'art. 3.0.0. dello stesso.

### **Documentazione a corredo di progetti**

Il progetto di norma deve essere costituito dai seguenti elaborati principali:

- rilievo quotato dello stato di fatto, in scala 1:100 (piante, prospetti interni ed esterni e sezioni in numero sufficiente per individuare esattamente l'edificio) e in scala 1:20 per eventuali particolari architettonici costruttivi;
- sezioni schematiche trasversali alle sedi stradali e profilo altimetrico longitudinale del fronte stradale esteso ai fabbricati adiacenti nella scala 1:100, compiutamente quotati;
- calcolo analitico della superficie coperta e dei volumi esistenti del fabbricato oggetto di intervento edilizio;
- rilievo degli spazi esterni e dei loro elementi con particolare riguardo al rilievo botanico di alberature esistenti - scala 1:200 o inferiore se richiesto;
- documentazione fotografica a colori dello stato di fatto esterno, interno e dei particolari significativi;
- progetto in scala 1:100 con piante, sezioni, prospetti compiutamente quotati, e con l'indicazione grafica differenziata delle demolizioni e delle nuove opere, nonché completo di planimetrie, sezioni, profili, particolari costruttivi delle opere di sistemazione esterna e del verde;
- relazione descrittiva delle finiture interne ed esterne della colorazione delle facciate e dei tipi architettonici quali serramenti esterni, portoni, portoncini, vetrine, cancelli, ecc., nonché la precisazione puntuale dei materiali impiegati;

- relazione descrittiva dei criteri seguiti nella progettazione e precisamente delle operazioni che si intendono eseguire a livello di restauro, consolidamento, risanamento, ristrutturazione, nuovo impianto, destinazione d'uso dei vari piani;
- documentazione storica e storiografica con planimetrie stampe, rilievi antichi, mappe catastali (per i gradi di intervento 1 e 2 )
- planimetria generale con l'individuazione dello schema fognario relativo allo smaltimento delle acque nere, di prima pioggia e meteoriche.

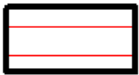
### **FABBRICATI MINORI**

Per questa categoria di fabbricati non individuati nelle schede di rilevazione, è prescritta la demolizione nel caso di mancanza di Titoli abilitativi; qualora regolarmente assentiti, sono ammessi interventi di ordinaria, straordinaria manutenzione nonché di ristrutturazione nell'ottica di un adeguamento ambientale in conformità ai "tipi architettonici" di cui ai commi precedenti. Il progetto di adeguamento ambientale potrà prevedere la demolizione e l'eventuale accorpamento al fabbricato principale.

**Art. 26 R1\_Ambiti consolidati costituiti da tipologie edilizie pluripiano disomogenee**

- 1) Negli ambiti consolidati costituiti da tipologie edilizie pluripiano disomogenee, indicati nella tavola C1 con specifico contrassegno, per i fabbricati esistenti sono consentiti interventi di manutenzione e di ristrutturazione nonché di ampliamento nel rispetto degli indici massimi sotto riportati.
- 2) Per tali fabbricati sono altresì ammessi gli interventi edilizi finalizzati al recupero dei sottotetti ai sensi della legge regionale 12/2005 e s.m.i.
- 3) Sulle aree libere o rese libere in seguito a demolizione è consentita l'edificazione di ville e case singole mono o bifamiliari nel rispetto dei seguenti parametri massimi:
  - Rapporto di utilizzazione:  $R_u = 0,40 \text{mq/mq}$
  - Rapporto di copertura:  $Q = 40\%$
  - Altezza:  $H = 7,50 \text{m}$
  - Pendenza:  $P = 40\%$
  - Distacco tra costruzioni:  $D_e = 10,00 \text{m}$
  - Distacco dai confini:  $D_c = 5,00 \text{m}$  o in aderenza di edifici esistenti
  - Distacco stradale:  $D_s = 5,00 \text{m}$  minimo o secondo allineamento precostituito, salvo prescrizioni grafiche più restrittive di Piano o norme di cui all'art. 5 p.to 13
  - Parcheggio inerente la costruzione:  $\geq 1 \text{mq}/10 \text{mc}$  di nuovo volume con almeno un posto auto delle dimensioni minime di  $2,50 \times 5,00$  per ogni nuova unità immobiliare.
- 4) Sulle aree libere o rese libere in seguito a demolizione è consentita l'edificazione di fabbricati raggruppati a schiera o a palazzina condominiale nel rispetto dei seguenti parametri massimi:
  - Rapporto di utilizzazione:  $R_u = 0,50 \text{mq/mq}$
  - Rapporto di copertura:  $Q = 40\%$
  - Altezza:  $H = 10,00 \text{m}$
  - Pendenza:  $P = 40\%$
  - Distacco tra costruzioni:  $D_e = 10,00 \text{m}$
  - Distacco dai confini:  $D_c = 5,00 \text{m}$  o in aderenza di edifici esistenti
  - Distacco stradale:  $D_s = 5,00 \text{m}$  minimo o secondo allineamento precostituito, salvo prescrizioni grafiche più restrittive di Piano o norme di cui all'art. 5 p.to 13
  - Parcheggio inerente la costruzione:  $\geq 1 \text{mq}/10 \text{mc}$  di nuovo volume con almeno un posto auto delle dimensioni minime di  $2,50 \times 5,00$  per ogni nuova unità immobiliare.
- 5) L'intervento edilizio nel caso di demolizione e ricostruzione, a giudizio dell'Amministrazione Comunale, potrà essere assoggettato a "Titolo edilizio convenzionato" di cui all'art.24 onde garantire interventi di riqualificazione quali ad esempio allargamenti stradali, formazione di marciapiedi e/o parcheggi, ecc...
- 6) Destinazione d'uso:
  - a. Principale – Residenza
  - b. Accessoria - art.23 comma 9.



**Art. 27 R2\_ Ambiti all'interno del tessuto consolidato soggetti a Titolo Edilizio convenzionato**

- 1) Sono individuati nella tavola di Piano delle Regole con specifico contrassegno.
- 2) L'intervento edilizio è assoggettato a "Titolo edilizio convenzionato" di cui all'art.24 onde garantire interventi di riqualificazione urbana quali ad esempio allargamenti stradali, formazione di marciapiedi, piste ciclopedonali e/o parcheggi, ecc...
- 3) Gli indici di edificabilità massimi sono i seguenti:

**Lotto 1:**

Src= 1.000,00 mq in aggiunta rispetto all'esistente  
Sc max= 40%  
Hmax= 7,50m

Dc= 5,00 m o in aderenza di edifici esistenti sul confine

De= 10,00 m o in aderenza di edifici esistenti

Ds= 5,00 m minimo o secondo D.M. 2 aprile 1968 n. 1444, salvo allineamento preconstituito e prescrizioni grafiche più restrittive di P.G.T.

Parcheggi privati:  $\geq 1\text{mq}/10\text{mc}$  di nuovo volume con almeno un posto auto delle dimensioni minime di m 2,50 x 5,00 per ogni nuova unità immobiliare.

Destinazione d'uso:

- Principale – Residenza
- Accessoria - art.23 comma 9 lettere a) - c) - g).

In sede di convenzionamento dovrà essere previsto il completamento delle opere di urbanizzazione relative al prolungamento di via Dogana Vecchia.

**Lotto 2:**

Ru= 0,40mq/mq  
Sc max= 40%  
Hmax= 7,50m

Dc= 5,00 m o in aderenza di edifici esistenti sul confine

De= 10,00 m o in aderenza di edifici esistenti

Ds= 5,00 m minimo o secondo D.M. 2 aprile 1968 n. 1444, salvo allineamento preconstituito e prescrizioni grafiche più restrittive di P.G.T.

Parcheggi privati:  $\geq 1\text{mq}/10\text{mc}$  di nuovo volume con almeno un posto auto delle dimensioni minime di m 2,50 x 5,00 per ogni nuova unità immobiliare.

Destinazione d'uso:

- Principale – Residenza
- Accessoria - art.23 comma 9 lettere a) - c) - g).

In sede di convenzionamento dovrà essere realizzato e ceduto l'ampliamento della strada e del marciapiede sulla via Roma.

**Lotto 3:**

Ru= 0,40mq/mq  
Sc max= 40%  
Hmax= 7,50m

Dc= 5,00 m o in aderenza di edifici esistenti sul confine

De= 10,00 m o in aderenza di edifici esistenti

Ds= 5,00 m minimo o secondo D.M. 2 aprile 1968 n. 1444, salvo allineamento preconstituito e prescrizioni grafiche più restrittive di P.G.T.

Parcheggi privati:  $\geq 1\text{mq}/10\text{mc}$  di nuovo volume con almeno un posto auto delle dimensioni minime di m 2,50 x 5,00 per ogni nuova unità immobiliare.

Destinazione d'uso:

- Principale – Residenza
- Accessoria - art.23 comma 9 lettere a) c) - d) - g).

In sede di convenzionamento dovranno essere realizzate e cedute le opere inerenti l'allargamento della carreggiata e la formazione del marciapiede sulla via Papa Giovanni XXIII.

**Lotto 4:**

Ru= 0,40mq/mq  
Sc max= 40%  
Hmax= 7,50m

Dc= 5,00 m o in aderenza di edifici esistenti sul confine

De= 10,00 m o in aderenza di edifici esistenti

Ds= 5,00 m minimo o secondo D.M. 2 aprile 1968 n. 1444, salvo allineamento preconstituito e prescrizioni grafiche più restrittive di P.G.T.

Parcheggi privati:  $\geq 1\text{mq}/10\text{mc}$  di nuovo volume con almeno un posto auto delle dimensioni minime di m 2,50 x 5,00 per ogni nuova unità immobiliare.

Destinazione d'uso:

- Principale – Residenza
- Accessoria - art.23 comma 9

In sede di convenzionamento dovrà essere realizzata la strada di progetto (come indicato sulla tavola C1 del P.d.R.) che collega via Verdi con via Petri, saranno a carico dell'Aministrazione Comunale gli oneri relativi alle acquisizioni delle aree esterne alla proprietà per il completamento della viabilità.

**Lotto 5:**

Src max = 600,00 mq.  
Sc max = 50%  
H max = 7,50 m

Per tale lotto è prescritta la realizzazione di fabbricati mono o bifamiliari o di tipo condominiale massima quattro appartamenti.

In sede di presentazione del Titolo Edilizio Convenzionato dovranno essere previste adeguate fasce di mitigazione a verde, sia in corrispondenza del confine con l'ambito produttivo P3 "Ambiti per attività economiche, terziarie e ricettive" (art. 37 del PdR) che con l'ambito classificato V1 "Ambiti per attrezzature di servizio alla viabilità" (art. 40 del PdR).

Si dovrà prevedere altresì una fascia alberata di mitigazione sul confine ovest verso l'ambito agricolo.

In sede di presentazione di titolo edilizio convenzionato dovrà essere definita la realizzazione delle opere di urbanizzazione a servizio della nuova edificazione.

**Art. 28 R3\_Ambiti di ristrutturazione urbanistica**

- 1) Sono indicati nella tavola C1 con specifico contrassegno; tali ambiti risultano edificati con costruzioni estranee alla tipologia dei fabbricati residenziali con destinazioni per lo più ad uso produttivo e/o rurale. Le aree così definite e perimetrate dovranno essere oggetto di intervento di trasformazione urbanistica.
- 2) L'intervento edilizio si attua attraverso l'applicazione del Titolo edilizio convenzionato, ricorrendo le condizioni di cui all'art. 24 delle presenti norme, anche attraverso sub-ambiti purché funzionali.
- 3) Relativamente ai fabbricati con particolari valenze architettoniche l'intervento edilizio dovrà tendere al recupero dell'edificio, potrà essere permessa la chiusura di fienili e porticati in modo conservare la lettura della struttura originaria, i tipi architettonici da utilizzare dovranno essere simili a quelli previsti all'art.25 delle presenti norme, relativi agli ambiti del tessuto storico.

- 4) Gli indici di edificabilità sono i seguenti:

Src max: esistente / 0,50 mq/mq nel caso di demolizione e ricostruzione

Rapporto di copertura: Q= esistente / 40% nel caso di demolizione e ricostruzione

Altezza: H= esistente / 9,00 m nel caso di demolizione e ricostruzione

Distacco tra costruzioni: De = esistente / 10,00 m nel caso di demolizione e ricostruzione

Distacco dai confini: Dc = esistente / 5,00 m nel caso di demolizione e ricostruzione o salvo prescrizioni diverse di piano di recupero

Distacco stradale: Ds = esistente / 5,00 m nel caso di demolizione e ricostruzione o salvo prescrizioni diverse di piano di recupero

Parcheggio privati inerente la costruzione:  $\geq 1$  mq/10 mc

- 5) È facoltà dell'Amministrazione comunale, attraverso l'approvazione di un Piano di Recupero, concedere aumenti volumetrici rispetto ai parametri soprariportati.
- 6) All'interno del Titolo edilizio convenzionato e/o dell'eventuale Piano di Recupero la previsione di servizi deve rispettare quanto prescritto all'art.6 delle presenti norme, oltre la quota di servizi per la destinazione residenziale nella misura di 18 mq/ab di cui almeno la metà a parcheggio.

È facoltà del Amministrazione Comunale, nell'ambito della stesura del titolo edilizio convenzionato e/o dell'eventuale Piano di Recupero, concedere la monetizzazione in toto o in parte delle aree da cedere a servizi.

- 7) Per i fabbricati esistenti con destinazione diversa da quella residenziale, in assenza di titolo edilizio convenzionato e/o dell'eventuale Piano di Recupero, sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, risanamento conservativo, nonché interventi prescritti dalla A.T.S. di zona per adeguare le strutture a norme igienico sanitarie.
- 8) Per quanto concerne le destinazioni d'uso, si applicano le disposizioni di cui all'art.23; la funzione commerciale è ammessa per le sole tipologie del vicinato; tali destinazioni dovranno essere fissate in sede di Titolo edilizio convenzionato e/o dell'eventuale Piano di Recupero.
- 9) In sede di convenzionamento dovrà essere prevista una riduzione del contributo di costruzione ai sensi dei disposti della L.R. 12/2005 e s.m.i. all'art. 10 comma 1bis

**Art. 29 R4\_Ambiti residenziali soggetti alle previsioni di Piano Attuativo in corso di attuazione**

Il P.G.T. conferma le previsioni dei Piani Attuativi ancora in attuazione e recepisce i relativi obblighi convenzionali nonché le norme di attuazione degli stessi.

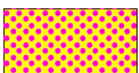
Ai lotti liberi, non edificati alla scadenza dei Piani Attuativi, avendo ottemperato a tutti gli obblighi convenzionali inerenti la realizzazione delle opere di urbanizzazione, vengono riconfermati i parametri planivolumetrici stabiliti dal Piano Attuativo stesso.

**Art. 30 R5\_Ambiti soggetti alla conferma delle previsioni di Piano di Zona previgente**

- 1) Il P.G.T. conferma le previsioni dei Piani di Zona previgenti e recepisce i relativi obblighi convenzionali nonché le relative norme di attuazione.
- 2) Le destinazioni d'uso sono quelle recepite in sede di approvazione del Piano di Zona.
- 3) Al termine della scadenza di validità del piano di zona, sono consentiti interventi di ordinaria e straordinaria manutenzione restauro e ristrutturazione edilizia.

**Art. 31 R6\_Ambiti a giardini e orti privati**

- 1) Sono individuati sulla tavola di Piano delle Regole con apposita notazione grafica; tali ambiti rivestono particolare valenza ambientale e paesaggistica.
- 2) Dovranno essere conservate le caratteristiche peculiari di ciascun ambito e nel caso essere preservate le essenze arboree di particolare pregio.
- 3) È consentita l'installazione di attrezzature da giardino, pergolati e gazebo, nel rispetto delle caratteristiche ambientali dell'ambito e dei parametri previsti all'art.23 comma 31.
- 4) Sugli edifici esistenti sono consentite opere di ordinaria e straordinaria manutenzione nonché di ristrutturazione, gli elementi estranei e le superfetazioni dovranno essere demoliti.
- 5) Per i manufatti accessori, se regolarmente assentiti, sono consentite opere di ordinaria e straordinaria manutenzione nonché di demolizione e ricostruzione nella finalità di un riordino ambientale del comparto.

**Art. 32 Parcheggi privati**

- 1) Sono indicati nella tavola C1 con specifico contrassegno.
- 2) Sono destinati esclusivamente al parcheggio per i soggetti privati aventi titolo e pertanto possono essere delimitati tramite paletti e catene o altri dispositivi similari, fatto salvo il rispetto delle vigenti normative del Codice della strada
- 3) Le superfici di tali parcheggi non possono essere computate, in alcun caso, ai fini edificatori.

**Capitolo III TESSUTO URBANO CONSOLIDATO – INSEDIAMENTI PRODUTTIVI****Art. 33 Norme generali in ambito di tessuto urbano consolidato per le zone per attività economiche**

- 1) Ai sensi e per gli effetti dell'art.51, comma 1, della L.R. n. 12/2005, negli ambiti riportati ai successivi articoli, individuati con apposito segno grafico nelle tavole di Piano, è destinazione d'uso principale quella per attività economiche. Appartengono a tale destinazione tutte le attività inerenti il ciclo economico diretto alla produzione industriale o artigianale, nonché alla trasformazione, scambio e vendita di beni, anche immateriali, e servizi, l'Amministrazione comunale ha approvato il TUR Testo Unico Regolamentare inerente l'insediamento delle attività economiche interessanti il territorio dei comuni di Madone, Filago, Bottanuco, al quale si dovrà fare riferimento al momento per l'ottenimento del certificato di inizio attività.
- 2) Ai fini della verifica di ammissibilità, negli ambiti destinati in via principale alle attività economiche, sono consentiti i seguenti usi complementari e/o accessori:
  - a) servizi e attrezzature per gli addetti;
  - b) ricovero per automezzi, impianti tecnologici e attrezzature varie, solo se strettamente connessi e dimensionati alle attività insediate;
  - c) attività per deposito e stoccaggio, esclusivamente per le attività già insediate sul territorio comunale e limitatamente ai prodotti connessi al ciclo produttivo e al suo dimensionamento, purché tale attività non comporti classificazione come insalubre di prima classe, di industria a rischio di incidente rilevante ai sensi del D.lgs. 334/99 e successive modifiche e integrazioni e non si configuri come attività soggetta alla normativa dei rifiuti e che necessita di autorizzazione o comunicazione ai sensi della PARTE QUARTA del D.lgs. 152/2006;
  - d) le palazzine uffici di pertinenza dell'attività, attività terziarie con uffici direzionali, uffici di produzione, laboratori di ricerca, studi professionali e similari;
  - e) le attività del terziario avanzato e direzionali;
  - f) i pubblici esercizi di somministrazione, i locali di pubblico spettacolo e trattenimento, le attrezzature alberghiere, le palestre, centri sportivi, che non producano emissioni acustiche moleste ai sensi delle vigenti disposizioni, e compatibili, sotto l'aspetto ambientale e di tutela igienico sanitaria degli utenti, con le attività in essere nell'area;
  - g) le attività di servizio alla viabilità unicamente per l'ambito normato al successivo art.40;
- 3) E' altresì ammessa, previa costituzione e trascrizione nei registri immobiliari di un vincolo di pertinenzialità, che preveda espressamente la sanzione della nullità degli atti di separata disposizione della o delle unità immobiliari rispetto all'insediamento di cui costituisce pertinenza, la destinazione residenziale esclusivamente per l'alloggio o gli alloggi del titolare delle aziende, e del custode.
- 4) In ogni caso alla residenza potrà essere destinata una quota non superiore a mq. 150 di S.l.p. per insediamenti produttivi aventi S.l.p. inferiore a mq 1.000; per gli insediamenti aventi S.l.p. oltre mq. 1.000 sarà ammessa la residenza con il limite massimo di complessivi mq. 250 di S.l.p.
- 5) La funzione residenziale deve essere realizzata sul medesimo lotto dell'insediamento produttivo, contestualmente o successivamente ad esso.
- 6) Le ditte esistenti o nuove, insediate in ambiti produttivi, possono destinare una superficie, fino al 30% massimo della S.l.p totale, ad attività di vendita esclusivamente dei beni prodotti, con il limite massimo di superficie di vendita pari a 150 mq. per ciascuna attività.
- 7) Gli impianti produttivi, i cui processi di lavorazione danno luogo a emissioni in atmosfera convogliate o diffuse, dovranno garantire il rispetto dei limiti di legge. E' facoltà del Sindaco, in qualità di autorità sanitaria locale, sentito il parere dei competenti servizi di Igiene pubblica e Ambientale dell'ASL e dell'ARPA, emettere prescrizioni specifiche di contenimento delle emissioni, ciò anche in relazione alle molestie olfattive.

- 8) Le acque di lavorazione devono essere riciclate o depurate e gli scarichi devono avvenire esclusivamente nel rispetto del regolamento delle fognature pubbliche e delle norme vigenti in materia.
- 9) Negli ambiti produttivi per i conteggi relativi al rapporto di copertura e all'altezza massima della costruzione valgono le seguenti norme:
- il rapporto di copertura è calcolato tra la superficie coperta degli stabilimenti, laboratori, magazzini e la superficie complessiva del lotto di pertinenza.
- 10) E' consentita la realizzazione di pensiline aperte a protezione dei parcheggi, di pertinenza delle attività produttive, aventi le seguenti caratteristiche:
- a) l'altezza max interna non potrà essere superiore a mt. 2,50;
  - b) se costruite in ampliamento del fabbricato principale devono essere aperti almeno su tre lati;
  - c) se isolate devono essere aperti su tutti i quattro lati;
  - d) la superficie coperta di tali pensiline non può superare il 30% della superficie coperta del fabbricato principale, fino ad un massimo di mq. 500,00.

Per quanto concerne le distanze di tali pensiline le prescrizioni specifiche sono le seguenti:

Dc	= 1,50 mt
Ds	= 5,00 mt. salvo prescrizioni grafiche più restrittive di P.G.T.
De	= 5,00 mt. dai fabbricati dell'azienda o in aderenza

Tali manufatti da adibirsi a parcheggio non rientrano nei conteggi planivolumetrici, dovranno comunque armonizzarsi con le strutture aziendali esistenti, in particolare dovranno essere realizzati a "Regola d'Arte" con strutture leggere, ad esempio metalliche e/o di legno con esclusione dei manufatti in c.l.s. armato, idonei e durevoli nel tempo.

Negli ambiti produttivi, soggetti a piano attuativo, almeno la metà della superficie a parcheggio privato prevista dall'art. 7 della presente normativa ai sensi della legge 122/89, deve trovare collocazione in apposita area delimitata.

- 11) Nel caso di ambiti produttivi direttamente adiacenti all'ambito rurale, dovranno essere previste soluzioni planivolumetriche, architettoniche e di finitura, nonché di sistemazione degli spazi esterni unitarie e tali da garantire un corretto inserimento nel contesto ambientale; in particolare per le aree direttamente prospettanti sull'ambito rurale dovrà essere prevista la creazione di spazi di verde privato intensamente alberati con essenze d'alto fusto con profondità di minimo mt.10,00, in maniera tale da creare una cortina di mascheramento dell'edificato.
- 12) DISCIPLINA DEL VERDE

Per quanto concerne le aree a verde all'interno degli ambiti produttivi, dovranno essere osservate le seguenti prescrizioni:

- a) la sistemazione delle aree a verde deve essere oggetto di un progetto specifico che andrà sottoposto all'esame dell'Amministrazione comunale.
- b) i progetti dovranno indicare la messa a dimora di alberature d'alto fusto lungo i confini, tali da acconsentire un migliore inserimento ambientale dell'intervento.
- c) si dovranno tenere in stretta considerazione le indicazioni di piano in merito alle alberate stradali e poderali oltre alle fasce di vegetazione.
- d) non è consentita la realizzazione di aiuole trattate a verde ad uso pubblico di superficie complessiva inferiore a 50 mq e con un lato inferiore a 100 cm.
- e) a garanzia del corretto attecchimento e sviluppo delle alberature nonché manutenzione delle aree a verde di cui al punto a) b) e c), dovrà essere prodotta idonea garanzia (a mezzo preferenzialmente di fidejussione) di durata non inferiore di anni 5; la qualificazione della stessa sarà proposta in sede del progetto di cui al punto a) e sarà debitamente valutata e validata dal responsabile del settore.

**Art. 34 Insediamenti produttivi - attività non ammesse**

- 1) Negli ambiti produttivi sono confermate le attività esistenti ed autorizzate, relativamente a nuove attività non sono compatibili, e pertanto escluse, le funzioni di seguito riportate:
  - a) tutte le attività che ricadono sotto i dettami del D.Lgs. n. 334/99 e sue successive modifiche ed integrazioni e che di conseguenza siano classificate come a Rischio di Incidente Rilevante;
  - b) le attività di natura commerciale, fatto salvo quanto indicato al punto 6 dell'art.33 o ad attività ricadenti nel settore del terziario avanzato;
  - c) le attività di natura logistica;
  - d) night clubs, clubs private, discoteche;
  - e) le attività di cui al D.M. 05.09.1994 (elenco delle industrie insalubri di cui all'art. 216 del T.U. delle leggi sanitarie – riportato come allegato A alla presente normativa) relativamente a:
    - 1) parte prima classe lettera A) - sostanze chimiche - tutte; (con esclusione delle materie prime utilizzate esclusivamente per la manutenzione e gestione impianti);
    - 2) parte prima classe lettera B) - prodotti e materiali - numeri: 3, 4, 5, 7, 8, 9, 12, 13, 14, 24, 27, 30, 31, 35, 37, 38, 40, 41, 42, 46, 50, 55, 56, 65, 66, 68, 69, 70, 71, 72, 74, 79, 85, 86, 91, 92, 93, 98, 102, 104, 106, 109, 111, 112;
    - 3) parte prima classe lettera C) - attività industriali - numeri: 1, 2, 3, 4, 7, 8, 12, 13, 14, 15, 19, 23;
  - f) tutte le attività che, a giudizio dell'Amministrazione, esperite le dovute necessarie verifiche documentate, siano in contrasto con il carattere produttivo dell'ambito e con quanto prescritto dal Regolamento Edilizio e dal Regolamento Locale d'Igiene, di Polizia Rurale, Urbana ed Ambientale.
- 2) L'inosservanza degli obblighi assunti comporta la dichiarazione di opera abusiva.
- 3) Le richieste di Permesso di Costruire, D.I.A. o S.C.I.A. relative a nuove costruzioni, ampliamenti e ristrutturazioni o riconversioni di impianti produttivi che esercitano lavorazioni insalubri di prima classe, dovranno essere conformi alle norme vigenti in materia.
- 4) Non è consentita l'occupazione di suolo mediante deposito di materiali o di merci a cielo libero, costituenti materia prima o semilavorati o destinati alla vendita o destinati al trasporto o deposito, che possono essere classificati come prodotti pericolosi ai sensi della Direttiva CE n. 548 del 27/6/1967 e sui successivi adeguamenti. Questi prodotti devono essere custoditi in aree coperte e comunque in spazi realizzati secondo le norme specifiche di settore e in nessun caso devono recare rischio di inquinamento dell'aria, delle acque, del suolo e/o rischio per la popolazione.
- 5) Norma di salvaguardia  
Per le attività di cui al punto 1 sono ammessi ampliamenti e/o modifiche del ciclo produttivo nel rispetto dei valori soglia da definire con lo Sportello Unico attività Produttive.  
Sono fatti salvi i subentri a ciclo produttivo invariato.



### Art. 35 P1\_Ambiti produttivi confermati di sostituzione e/o ristrutturazione di carattere industriale e artigianale



- 1) Sono indicati nella tavola del Piano delle Regole, con specifico contrassegno; sono ammessi interventi di ristrutturazione, ricostruzione, ampliamento e nuove costruzioni aventi destinazione industriale e artigianale.
- 2) Il P.G.T. si attua a mezzo di Permesso di costruire o Denuncia di Inizio Attività, o Segnalazione Certificata di Inizio Attività, secondo le prescrizioni seguenti:
 

Slp=	140% della Superficie fondiaria;
Q=	70% della Superficie fondiaria;
H <sub>max</sub> =	m. 13,00;
Dc=	m. 5,00, salvo prescrizioni grafiche più restrittive di P.G.T.;
De=	m. 10,00 o in aderenza di edifici industriali o artigianali esistenti. m.7,50 tra pareti entrambe non finestrate
Ds=	m 7,50 minimi o secondo D.M. 2 aprile 1968 n. 1444, nonché dal D.P.R. 16.12.1992 n. 495 e successive modifiche ed integrazioni, salvo allineamento preconstituito e prescrizioni grafiche più restrittive di P.G.T.
- 3) Le eventuali lavorazioni insalubri di 1<sup>a</sup> classe esistenti sono tollerate se il titolare dimostra che, per l'introduzione di nuovi metodi o speciali cautele, l'esercizio della lavorazione insalubre non reca danno o molestia, fatta comunque salva l'osservanza delle disposizioni di legge in materia e fatto salvo il pieno rispetto di quanto al precedente art. 34.
- 4) Le destinazioni ammesse sono le attività economiche previste dall'articolo 33 comma 1; comma 2 lettere a, b, c, d, e, f; comma 3, comma 4 e comma 6 delle presenti norme; per quanto concerne l'insediamento relativo alla SAN PELLEGRINO viene consentita l'attività di logistica.
- 5) In caso di ampliamento e/o nuova edificazione la dotazione di standard è quella prevista dall'art.6 delle presenti norme oltre la quota relativa alla dotazione di parcheggi privati prevista all'art.7.
- 6) Gli insediamenti produttivi esistenti che, alla data di approvazione definitiva del PGT avessero raggiunto i limiti edificatori sopra riportati, potranno essere ampliati "una tantum" per una superficie massima del 20% rispetto alla S.l.p. esistente con un incremento massimo pari a 300mq di Slp, nel rispetto dei parametri previsti ai commi precedenti.
- 7) L'attuazione degli interventi di ampliamento devono ottemperare quanto prescritto all'art.33 comma 11.
- 8) In ottemperanza ai disposti dell'art.98bis della L.R.12/2005 viene individuato unicamente l'ambito P1 nel quale è ammessa la localizzazione dei centri di telefonia in sede fissa, l'insediamento è subordinato al rispetto dei requisiti richiesti all'art.6 della presente normativa, ai dettami dell'art.98 bis della L.R.12/2005 e a quanto previsto dal TUR (Testo Unico Regolamentare) del comune di Madone.
- 9) Con apposita numerazione e perimetrazione **\*\*\*\*\*** vengono individuati due comparti:
  1. comparto sito in via Gorizia, di recente ristrutturazione, i parametri planivolumetrici di intervento devono essere verificati considerando l'intera superficie territoriale delimitata da apposita notazione grafica, mantenendo la destinazione a verde privato drenante per l'area posta a nord del comparto.

2. comparto sito in via Papa Giovanni XXIII, l'intervento edilizio si attua mediante un Piano di Recupero, volto ad una riorganizzazione dell'intero ambito con particolare riguardo all'accessibilità e alla viabilità, nonché al reperimento dei parcheggi pubblici e/o di uso pubblico e privati per gli addetti.

In sede di redazione del Piano di Recupero dovranno essere previste adeguate fasce di mitigazione verso l'edificato a destinazione residenziale, nonché deve essere preservata la fascia a verde esistente fronte strada.

Per quanto concerne le destinazioni sono ammesse le attività previste dall'articolo 33 comma 2 lettere **a, b, d, e, f** fino ad un massimo di 350mq di s.l.p., delle presenti norme; viene concessa altresì la possibilità di insediare esercizi di vicinato, nonché una media struttura non alimentare, fino al limite massimo di 400mq di superficie di vendita.

In sede di convenzionamento del Piano di Recupero dovrà essere prevista la seguente dotazione a parcheggi:

#### **parcheggi pubblici e/o di uso pubblico**

- 75% delle superfici lorde di pavimento, oltre alla quota privata prevista dall'ex L. 122/89, per le destinazioni di tipo terziario – direzionale - ricettivo;
- 100% delle superfici lorde di pavimento, oltre alla quota privata prevista dalla L. 122/89, per le destinazioni commerciali;
- 20% delle superfici lorde di pavimento, oltre alla quota privata prevista dalla L. 122/89, per le nuove destinazioni di tipo produttivo compatibili (escluse, quindi, le attività esistenti).
- 100% delle superfici lorde di pavimento per le destinazioni di somministrazione, oltre un'adeguata dotazione qualitativa di parcheggi commisurata in uno stallo di sosta ogni 5 mq. (oltre i 35 mq.) in rapporto alla superficie di somministrazione del locale. La realizzazione dei parcheggi aggiuntivi può essere attuata anche mettendo a disposizione della clientela spazi privati.

È facoltà dell'Amministrazione comunale, in sede di approvazione del Piano di Recupero, procedere alla monetizzazione nella misura massima del 20% rispetto alle dotazioni di cui sopra.

#### **parcheggi privati**

Dovranno essere riservati adeguati spazi per parcheggio ad uso privato da realizzarsi all'interno dei fabbricati e/o nelle aree di pertinenza, dimensionati nella misura minima di un metro quadrato per ogni dieci metri cubi di nuova costruzione, valutata con altezza virtuale di 3,00 m per singolo piano agibile e/o abitabile.

### **STANDARD QUALITATIVO**

In sede di convenzionamento del Piano di Recupero dovrà essere prevista a titolo di compensazione la realizzazione di opere pubbliche pari al valore dello standard di qualità commisurato al 100% delle superfici di vendita ammesse oltre a quelle per somministrazione per complessivi 750mq, il parametro economico relativo alla monetizzazione di tale superficie è quello fissato nel Piano dei Servizi.

**Art. 36 P2\_Ambiti produttivi confermati di sostituzione e/o ristrutturazione di carattere industriale e artigianale – soggetti a Titolo Edilizio Convenzionato**

- 1) Sono individuati nella tavola di Piano delle Regole con apposita notazione grafica.
- 2) Per tali ambiti l'intervento edilizio si attua a mezzo di Titolo edilizio convenzionato - art. 24
- 3) Le possibilità di edificazione per ciascun intervento vengono così specificate:

**comparto 1**

- Slp= 600 mq in aggiunta alla slp esistente
- Sc= 70% della Superficie fondiaria;
- H<sub>max</sub>= m. 13,00;
- Dc= m. 5,00, salvo prescrizioni grafiche più restrittive di P.G.T.;  
m 7,50 per manufatti eccedenti i m. 10,00 di altezza;
- De= m. 10,00 o in aderenza di edifici industriali o artigianali esistenti.  
m.7,50 tra pareti entrambe non finestrate
- Ds= m 7,50 minimi o secondo D.M. 2 aprile 1968 n. 1444, nonché dal D.P.R. 16.12.1992 n. 495 e successive modifiche ed integrazioni, salvo allineamento preconstituito e prescrizioni grafiche più restrittive di P.G.T.

In sede di convenzionamento dovrà essere prevista a titolo di compensazione la realizzazione di opere pubbliche pari al valore dello standard di qualità commisurato al 50% della superficie di lorda di pavimento (300mq), il parametro economico relativo alla monetizzazione di tale superficie è quello fissato nel Piano dei Servizi.

**comparto 2**

- Slp= 300 mq in aggiunta alla slp esistente
- Sc= 70% della Superficie fondiaria;
- H<sub>max</sub>= m. 13,00;
- Dc= m. 5,00, salvo prescrizioni grafiche più restrittive di P.G.T.;  
m 7,50 per manufatti eccedenti i m. 10,00 di altezza;
- De= m. 10,00 o in aderenza di edifici industriali o artigianali esistenti.  
m.7,50 tra pareti entrambe non finestrate
- Ds= m 7,50 minimi o secondo D.M. 2 aprile 1968 n. 1444, nonché dal D.P.R. 16.12.1992 n. 495 e successive modifiche ed integrazioni, salvo allineamento preconstituito e prescrizioni grafiche più restrittive di P.G.T.

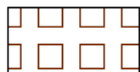
In sede di convenzionamento dovrà essere prevista a titolo di compensazione la realizzazione di opere pubbliche pari al valore dello standard di qualità commisurato al 50% della superficie di lorda di pavimento (150mq), il parametro economico relativo alla monetizzazione di tale superficie è quello fissato nel Piano dei Servizi.

- 4) Le destinazioni ammesse sono le economiche previste dall'articolo 33 comma 1; comma 2 lettere a, b, c, d, e; comma 3, comma 4 e comma 6 delle presenti norme.
- 5) In caso di ampliamento dovranno essere rispettate le dotazione di servizi previste dall'art.6 delle presenti norme oltre la quota relativa alla dotazione di parcheggi privati prevista all'art.7 calcolate in relazione alla slp di nuova realizzazione.
- 6) In caso di ampliamento per insediamenti direttamente adiacenti ad ambiti rurali, dovranno essere ottemperare le prescrizioni all'art.33 comma 11.

**Art. 37 P3\_Ambiti per le attività economiche, terziarie e ricettive**


- 1) Sono indicati nella tavola del Piano delle Regole, con specifico contrassegno; sono ammessi interventi di manutenzione, ristrutturazione, demolizione e ricostruzione, ampliamento e nuove costruzioni aventi destinazione economiche, terziarie e ricettive.
- 2) Il P.G.T. si attua a mezzo di Permesso di costruire o Denuncia di Inizio Attività, o Segnalazione Certificata di Inizio Attività, secondo le prescrizioni seguenti:
 

Slp=	140% della Superficie fondiaria;
Q=	70% della Superficie fondiaria;
H <sub>max</sub> =	m. 13,00;
Dc=	m. 5,00, salvo prescrizioni grafiche più restrittive di P.G.T.;
De=	m. 10,00 o in aderenza di edifici industriali o artigianali esistenti. m.7,50 tra pareti entrambe non finestrate
Ds=	m 7,50 minimi o secondo D.M. 2 aprile 1968 n. 1444, nonché dal D.P.R. 16.12.1992 n. 495 e successive modifiche ed integrazioni, salvo allineamento preconstituito e prescrizioni grafiche più restrittive di P.G.T.
- 3) Le destinazioni ammesse sono quelle previste dall'articolo 33 comma 2 lettere d, e; comma 3, comma 4 delle presenti norme.
- 4) In caso di ampliamento e/o nuova edificazione la dotazione di servizi è quella prevista dall'art.6 delle presenti norme oltre la quota relativa alla dotazione di parcheggi privati prevista all'art.7.

**Art. 38 P4\_Ambiti produttivi soggetti alle previsioni di Programmi Integrati di Intervento in corso di attuazione**

- 1) Il P.G.T. conferma le previsioni dei Programmi Integrati di Intervento ancora in attuazione e recepisce i relativi obblighi convenzionali nonché le norme di attuazione degli stessi.
- 2) A scadenza dei termini di validità delle convenzioni, qualora siano state rispettate tutte le obbligazioni a riguardo la realizzazione dei servizi pubblici e/o di uso pubblico, saranno mantenuti i diritti edificatori previsti da tali programmi per quanto concerne l'ampliamento di fabbricati e/o la realizzazione di nuove costruzioni.

**Art. 39 P5\_Ambiti produttivi adibiti ad area di stoccaggio**

- 1) E' individuato sulla tavola di Piano delle Regole da apposita annotazione grafica, tale ambito è destinato alla manutenzione dei mezzi, autolavaggio, distributore carburanti, stoccaggio ed alla movimentazione delle merci relative all'insediamento SAN PELLEGRINO.
- 2) Per i fabbricati esistenti sono consentite opere di ordinaria e straordinaria manutenzione, ristrutturazione e di adeguamento igienico sanitario.
- 3) Onde consentire le attività di cui al comma 1 viene consentita, previo convenzionamento di cui all'art.24, la realizzazione di strutture nel rispetto dei seguenti parametri massimi:

Slp = 1.500mq;

Sc = 100% della Slp;

H. max.= 9.00 mt;

Distanza dalle costruzioni, dai confini e dalle strade (De - Dc - Ds)= vedi art. 5 comma 13,14,15.

**Art. 40 – V1 Ambito per attrezzature di servizio alla viabilità**

- 1) Il P.G.T. individua gli ambiti, sulla tavola di Piano delle Regole, con apposita annotazione grafica.
- 2) I parametri edilizi, sia per gli impianti esistenti sia per i nuovi impianti, necessari all'attività dovranno essere contenuti entro i seguenti limiti:
 

Superficie coperta max: 15% della superficie del lotto;

$H_{max}$ :	m 5,50 per pensiline;
$H_{max}$ :	m 4,00 per edifici;
Dc:	m 5,00 minimi;
De:	m 10,00 minimi;
Ds:	m 10,00 minimi salvo maggiore previsione del Nuovo Codice della Strada.
- 3) Dal computo delle superfici sono escluse le tettoie e pensiline aperte a protezione degli impianti di distribuzione dei carburanti. Al fine della determinazione della SLP si dovrà fare riferimento a quanto disposto dalle presenti norme per gli ambiti produttivi confermati.
- 4) In particolare, per gli impianti di distribuzione di carburanti, si possono comprendere, oltre alle attrezzature necessarie per l'erogazione (pompe, pensiline, cisterne interrato ecc.) le seguenti strutture per:
  - a. lo svolgimento dell'attività di assistenza meccanica;
  - b. il lavaggio autoveicoli;
  - c. il commercio di oggetti connessi ai servizi prestati;
  - d. il servizi di ristoro e servizi igienici;
- 5) E' consentita la realizzazione di impianti automatici di lavaggio anche in assenza dell'impianto di distribuzione del carburante purché vengano rispettati i seguenti limiti massimi:
 

Superficie coperta max:	50% della superficie del lotto;
$H_{max}$ :	m 5,50 per pensiline;
$H_{max}$ :	m 4,00 per edifici;
Dc:	m 5,00 minimi;
De:	m 10,00 minimi;
Ds:	m 10,00 minimi salvo maggiore previsione del Nuovo Codice della Strada.
- 6) Per quanto concerne i nuovi impianti e o l'ampliamento di quelli esistenti dovranno essere adeguati alle normative vigenti in materia, con particolare riguardo a quelle relative alla prevenzione incendi.
- 7) In caso di sistemazioni e/o ampliamenti degli impianti esistenti dovranno essere poste in atto opere di mitigazione ambientale, in maniera tale da inserire l'intero impianto nel paesaggio esistente, particolare cura dovrà essere rivolta a piantumazione atte a mascherare le strutture.

## **Capitolo IV AMBITI AGRICOLI E DI TUTELA AMBIENTALE PAESAGGISTICA**

### **Art. 41 Destinazioni d'uso e norme generali**

- 1) Il territorio agricolo di P.G.T. è destinato al mantenimento, alla promozione e allo sviluppo delle attività agro – silvo - pastorali e delle attività connesse al soddisfacimento delle esigenze degli imprenditori e dei lavoratori agricoli. Il PGT regola gli interventi di manutenzione straordinaria, restauro, risanamento conservativo, ristrutturazione ed ampliamento, nonché le modifiche interne e la realizzazione dei volumi tecnici, per quanto concerne le nuove edificazioni si richiamano i contenuti della L.R. 12/2005 e s.m.i..
- 2) Qualsiasi alterazione delle condizioni naturali del terreno a mezzo sterro, reinterro, occupazione di suolo con deposito di materiali è soggetta ad atto abilitativo, salvo che si tratti: di normali interventi connessi alla attività agricola e forestale o al regime di irrigazione di singoli appezzamenti; di terrazzamenti e livellamenti del terreno contenuti in abbassamenti o innalzamenti di m 0,50. Tali opere non sono soggette a titolo abilitativo solo se comportano la sola movimentazione del terreno presente sul luogo.
- 3) In tutti gli ambiti agricoli e di tutela paesaggistica dovranno comunque attuarsi modalità colturali e di sistemazione dei suoli che determinino una corretta e ordinata regimazione delle acque sia di irrigazione che dovute a fenomeni meteorologici facendo sì che le stesse non tracimino e/o invadano i sedimi stradali.
- 4) L'asportazione di terreno e materiali verso altri siti e l'importazione di materiali è soggetta a verifica da parte del Responsabile del Servizio al fine di appurare che:
  - non si configuri come attività di escavazione;
  - non comporti l'apporto di prodotti e sostanze pericolose;
  - sia direttamente utile alla pratica agricola;
  - non arrechi danno o rischio per il territorio limitrofo;
  - non alteri o danneggi la permeabilità dei terreni;
  - non comporti rischio idraulico per il reticolo idrico di superficie e per le falde sottostanti.
- 5) Nel territorio agricolo è ammessa la costruzione di impianti pubblici riferentesi a reti di telecomunicazione o di trasporto energetico, di impianti tecnologici pubblici di ridotte dimensioni riferentesi al trattamento e alla depurazione delle acque di scarico, anche nel caso in cui il P.G.T. non ne individui la localizzazione ed il tracciato.
- 6) Sono consentite chiusure dei fondi realizzate con staccionata alta non più di m 1,20 dal piano naturale di campagna, unicamente a protezione di terreni utilizzati per scopi florovivaistici. Per gli edifici esistenti e le nuove costruzioni aventi una superficie massima di mq 1.000,00, per esigenze di sicurezza opportunamente motivate, sono ammesse recinzioni in muratura con muretto di altezza non superiore a 0,50 m e sovrastante cancellata o rete metallica non più alta di 1,30 m., il tutto esclusivamente per il lotto di pertinenza del fabbricato.
- 7) Gli interventi edilizi sia sul patrimonio esistente che di nuova edificazione sono disciplinati dalle presenti norme tecniche. Le abitazioni e le infrastrutture necessarie alla conduzione delle attività agricole dovranno avere caratteri architettonici ed edilizi adeguati ai caratteri paesistico ambientali dei luoghi e dovranno essere collocate secondo criteri di minimizzazione dell'impatto visivo.



- 8) In tutti gli edifici esistenti in zona agricola è consentito l'insediamento anche di attività collegate alla promozione turistica e alla valorizzazione della produzione agricola locale, nel rispetto delle procedure e delle modalità previste dalla vigente normativa in materia.
- 9) Il titolo abilitativo per interventi di manutenzione straordinaria, restauro, risanamento conservativo, ristrutturazione ed ampliamento nonché per le modifiche interne e la realizzazione dei volumi tecnici non comportanti variazione di destinazione d'uso, può essere rilasciato al proprietario della costruzione o a chi abbia titolo per chiederla con le modalità, con le procedure e con gli effetti di cui alla normativa in materia.
- 10) Il titolo abilitativo per nuove costruzioni è subordinato alla sottoscrizione di atto d'obbligo unilaterale, trascritto a cura e a spese del concessionario sui registri della proprietà immobiliare.

Nell'atto d'obbligo unilaterale il concessionario:

- a) si impegna a mantenere la destinazione dell'immobile al servizio dell'attività agricola dando garanzia per la effettuazione dello intervento di nuova costruzione per i fabbisogni della famiglia dedita all'agricoltura e/o per accrescere la capacità produttiva aziendale.

Tale vincolo potrà decadere solo a seguito di variazione della destinazione di zona, operata dallo strumento urbanistico generale, riguardante l'area computata ai fini edificatori dell'immobile, nella misura dell'ottanta per cento;

- b) istituisce un vincolo di "non edificazione" su tutte le aree computate ai fini edificatori, modificabile in relazione alla variazione della normativa urbanistica;
- c) prende atto delle sanzioni fissate per l'inadempimento degli impegni assunti, secondo quanto previsto dalla normativa vigente.

## 11) AREE RICADENTI ALL'INTERNO DEL PLIS

Il PLIS si configura come elemento di connessione, integrazione e progettazione ambientale alla scala intermedia; le finalità delle politiche e degli interventi condotti nell'area del PLIS rivestono valenza di carattere territoriale.

### **Obiettivi dominanti**

- valorizzare e salvaguardare l'ambito fluviale e i territori circostanti allo scopo di favorire la conoscenza e il senso di appartenenza dello stesso da parte della cittadinanza;
- valorizzare il paesaggio agrario, anche attraverso il sostegno a forme di agricoltura tradizionale;
- contribuire a una politica di salvaguardia degli spazi verdi e di equilibrio ambientale alla grande scala, anche mediante lo sviluppo di reti ecologiche;
- riqualificare le porzioni di territorio degradato mediante specifici progetti di riqualificazione paesaggistica e ambientale;
- delineare un margine al tessuto edificato volto a definirne la forma urbana e le relazioni con gli spazi verdi;
- costituire ambiti di fruizione e ricreazione eco-compatibili.

## Disposizioni generali

Il Parco Locale di Interesse Sovracomunale è istituito ai sensi dell'art. 34 della L.R. 30 novembre 1983 n. 86.

La pianificazione attuativa e la gestione del PLIS avviene attraverso lo strumento del Programma Pluriennale degli Interventi, riferito a un arco di almeno tre anni e rinnovabile ogni anno.

All'interno del PLIS non è consentita la realizzazione di alcuna nuova costruzione, a prescindere dalla sua destinazione, laddove non prevista nel Programma Pluriennale degli Interventi di cui al comma precedente. Fanno eccezione gli interventi di nuova costruzione e ampliamento di strutture e spazi pubblici attrezzati a parco per il gioco e lo sport, purché adeguatamente inseribili sotto il profilo ambientale e paesaggistico.

La realizzazione di tutti i manufatti nell'area parco segue le disposizioni del Capitolato Tecnico per gli interventi nell'area parco approvato; in assenza di specifica regolamentazione, valgono le disposizioni contenute nel Regolamento Edilizio del comune sul quale insiste l'intervento.

Sono consentite altresì, sino all'approvazione dello strumento di gestione, le opere di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento conservativo di edifici esistenti a uso non agricolo. L'esecuzione di impianti tecnologici necessita di previa verifica del corretto inserimento ambientale-paesaggistico.

Sono consentiti la ristrutturazione edilizia e l'ampliamento degli edifici ad uso agricolo esistenti in zona agricola, secondo le disposizioni della L.R. 12/2005.

Sono altresì consentite le normali pratiche agronomiche e forestali ai sensi delle vigenti disposizioni di legge regionali in materia.

Non sono in alcun caso consentiti all'interno della perimetrazione del PLIS:

- l'occupazione di suolo mediante deposito di materiali ed esposizioni di merci a cielo aperto, fatti salvi gli ammassi temporanei per le esigenze della coltivazione e quelli connessi alle attività di cantiere per la realizzazione dei progetti contenuti nel Programma Pluriennale degli Interventi;
- i rinterri e gli scavi, a eccezione di quelli previsti in attuazione dei progetti contenuti nel Programma Pluriennale degli Interventi;
- gli impianti sportivi/ricreativi di cui non sia prevista l'accessibilità al pubblico, da garantirsi, nel caso di intervento di iniziativa privata, mediante convenzione con l'Amministrazione Comunale;
- parcheggi privati di superficie, a eccezione di quelli previsti in attuazione dei progetti contenuti nel Programma Pluriennale degli Interventi;
- l'apertura e la coltivazione di cave;
- la realizzazione di impianti di smaltimento (stoccaggio, provvisorio o definitivo, o trattamento) dei rifiuti;
- l'installazione di cartelloni pubblicitari.
- Nuovi tunnel e serre per coltivazioni intensive

E' ammessa, in generale, la possibilità di recintare le aree strettamente pertinenti agli edifici privati esistenti, anche qualora tali edifici siano esterni alle aree di PLIS ma confinanti con esse. Le recinzioni dovranno obbligatoriamente ottenere il parere favorevole dalla Commissione per il Paesaggio.

E' inoltre ammessa, negli ambiti pertinenti ad edifici residenziali anche esterni al PLIS ma confinanti con esso, la realizzazione di opere da giardino, quali vialetti pedonali, gazebo, fontanelle ecc., con esclusione di ogni struttura in muratura o piscine, e di autorimesse purché totalmente interrato.

E' altresì ammesso, nelle aree ove è consentita l'attività venatoria, il recupero e/o la riedificazione di capanni di caccia, esistenti o comunque documentabili, anche in muratura e previo parere favorevole della commissione per il paesaggio.

## 12) NUOVA EDIFICAZIONE

### **Presupposti soggettivi e oggettivi**

1. Nelle aree destinate all'agricoltura, gli interventi edificatori relativi alla realizzazione di nuovi fabbricati sono assentiti unicamente mediante permesso di costruire; il permesso di costruire può essere rilasciato esclusivamente:
  - a) all'imprenditore agricolo professionale per tutti gli interventi di cui all'articolo 59, comma 1 della L.R. 12/2005 e s.m.i., a titolo gratuito;
  - b) in carenza della qualifica di imprenditore agricolo professionale al titolare o al legale rappresentante dell'impresa agricola per la realizzazione delle sole attrezzature ed infrastrutture produttive e delle sole abitazioni per i salariati agricoli, subordinatamente al versamento dei contributi di costruzione, nonché al titolare o al legale rappresentante dell'impresa agromeccanica per la realizzazione delle attrezzature di ricovero dei mezzi agricoli e di altri immobili strumentali, con esclusione di residenze e uffici e subordinatamente al versamento dei contributi di costruzione;
2. Il permesso di costruire è subordinato:
  - a) alla presentazione al comune di un atto di impegno che preveda il mantenimento della destinazione dell'immobile al servizio dell'attività agricola, da trasciversi a cura e spese del titolare del permesso di costruire sui registri della proprietà immobiliare; tale vincolo decade a seguito di variazione urbanistica, riguardante l'area interessata, operata dal PGT;
  - b) all'accertamento da parte del comune dell'effettiva esistenza e funzionamento dell'azienda agricola;
  - c) limitatamente ai soggetti di cui alla lettera b) del comma 1, anche alla presentazione al comune, contestualmente alla richiesta di permesso di costruire, di specifica certificazione disposta dall'organo tecnico competente per territorio, che attesti, anche in termini quantitativi, le esigenze edilizie connesse alla conduzione dell'impresa.
3. Dei requisiti, dell'attestazione e delle verifiche di cui al presente articolo è fatta specifica menzione nel permesso di costruire.
4. Il comune rilascia, contestualmente al permesso di costruire, una attestazione relativa alle aree su cui deve essere costituito il vincolo di non edificazione di cui all'art. 59 comma 6 della L.R. 12/2005 e s.m.i.

### **Interventi ammissibili**

1. Nelle aree destinate all'agricoltura dal piano delle regole sono ammesse, qualora consentito dalla normativa dell'ambito di appartenenza, esclusivamente le opere realizzate in funzione della conduzione del fondo e destinate alle residenze dell'imprenditore agricolo e dei dipendenti dell'azienda, nonché alle attrezzature e infrastrutture produttive necessarie per lo svolgimento delle attività di cui all'articolo 2135 del codice civile quali stalle, silos, serre, magazzini, locali per la lavorazione e la conservazione e vendita dei prodotti agricoli secondo i criteri e le modalità previsti dal precedente comma 14bis o dall'articolo 60 della L.R. 12/2005 e s.m.i..
2. La costruzione di nuovi edifici residenziali di cui al comma 1 è ammessa qualora le esigenze abitative non possano essere soddisfatte attraverso interventi sul patrimonio edilizio esistente.

3. I relativi indici di densità fondiaria per le abitazioni dell'imprenditore agricolo non possono superare i seguenti limiti:
  - a) 0,06 metri cubi per metro quadrato su terreni a coltura orto-floro-vivaistica specializzata;
  - b) 0,01 metri cubi per metro quadrato, per un massimo di cinquecento metri cubi per azienda, su terreni a bosco, a coltivazione industriale del legno, a pascolo o a prato-pascolo permanente;
  - c) 0,03 metri cubi per metro quadrato sugli altri terreni agricoli.
4. Nel computo dei volumi realizzabili non sono conteggiate le attrezzature e le infrastrutture produttive di cui al comma 1, le quali non sono sottoposte a limiti volumetrici; esse comunque non possono superare il rapporto di copertura del 10 per cento dell'intera superficie aziendale, salvo che per le aziende orto-floro-vivaistiche per le quali tale rapporto non può superare il 20 per cento e per le serre fisse per le quali tale rapporto non può superare il 40 per cento della predetta superficie; le tipologie costruttive dovranno essere congruenti al paesaggio rurale.
5. Per le aziende esistenti alla data di prima approvazione del PGT, i parametri di cui ai commi precedenti sono incrementati del 20 per cento.
6. Al fine di tale computo è ammessa l'utilizzazione di tutti gli appezzamenti, anche non contigui, componenti l'azienda, compresi quelli esistenti su terreni di comuni contermini.
7. Su tutte le aree computate ai fini edificatori è istituito un vincolo di non edificazione debitamente trascritto presso i registri immobiliari, modificabile in relazione alla variazione della normativa urbanistica.
8. I limiti di cui al comma 4 non si applicano nel caso di opere richieste per l'adeguamento a normative sopravvenute che non comportino aumento della capacità produttiva.
9. Gli edifici ricadenti nelle aree destinate all'agricoltura, dei quali sia prevista la demolizione ai fini della realizzazione di infrastrutture per la mobilità di rilevanza nazionale e regionale, possono essere ricostruiti anche in deroga alle previsioni del presente articolo, nonché dello strumento di pianificazione comunale, previo accertamento della loro effettiva funzionalità.

### Residenze

Per le abitazioni, oltre a quanto previsto al punto 3 "interventi ammissibili" si devono inoltre rispettare i seguenti parametri:

H max = 7,00 m

Dc = 10,00 m

De = 30,00 m fra costruzioni agricole ad uso abitazione e costruzioni di cui alla lettera b), primo comma del presente articolo

De = 10,00 m fra costruzioni ad uso abitazione e costruzioni di cui alle lettere a), c), d) del primo comma del presente articolo

Ds = 5,00 m da strada consorziale

Ds = 10,00 m salvo prescrizioni di P.G.T.

Parcheggio inerente la costruzione: 1 mq/10 mc.

### Annessi agricoli

Per gli annessi agricoli, oltre a quanto previsto ai punti 4 e 5 “interventi ammissibili” si devono inoltre rispettare i seguenti parametri:

H max	= 8,00 m	salvo maggiore altezza richiesta per i silos e comunque un limite max di 12,00 mt.
Dc	= min. 5,00 m	salvo maggiore distanza per i silos che comunque non potrà essere inferiore all'altezza del silos stesso
De	= 10,00 m	
Ds	= 5,00 m	da strada consorziale
Ds	= 10,00 m	salvo prescrizioni di P.G.T.

### Stalle e strutture per la zootecnia

Nuovi insediamenti per allevamenti, o ricovero anche temporaneo di animali, qualora consentito dalla normativa dell'ambito di appartenenza devono distare in linea d'aria dalle aree residenziali esistenti o dai previsti ambiti residenziali, attrezzature pubbliche, almeno m 200 e trovarsi possibilmente sottovento, fatto salvo per nuovi insediamenti per allevamento, per deposito o ricovero anche temporaneo di suini per i quali tale distanza dovrà essere di almeno m 400.

Per gli annessi agricoli, oltre a quanto previsto ai punti 4 e 5 “interventi ammissibili” si devono inoltre rispettare i seguenti parametri:

H max	= 8,00 m
Dc	= 20,00 m
De	= 10,00 m dalle costruzioni agricole
De	= 30,00 m dalle abitazioni degli addetti
Ds	= 5,00 m da strada consorziale
Ds	= 20,00 m.

### Serre e tunnel

Sono considerate serre e tunnel gli impianti stabilmente fissi al suolo di tipo prefabbricato o eseguiti in opera, con qualsiasi materiale di protezione fissato, appoggiato, sospeso, arrotolato a strutture di sostegno di qualsiasi foggia e forma, aventi sia copertura stagionale che copertura stabile e destinati esclusivamente allo svolgimento di colture specializzate per le quali risultino necessarie condizioni microclimatiche non garantibili stagionalmente.

Serre e tunnel ivi comprese le realizzazioni ad arcate libere stagionali, sono ammesse, qualora consentito dalla normativa dell'ambito di appartenenza, con le seguenti indicazioni:

Per le serre e i tunnel, oltre a quanto previsto ai punti 4 e 5 “interventi ammissibili” si devono inoltre rispettare i seguenti parametri:

H max =	3,00 m (misurata in colmo) per tunnel a carattere stagionale
H max =	4,50 m (misurata in colmo) per serre

Dc=	5,00 m
De=	pari all'altezza fra serre
De=	10,00 m fra serre e tutte le abitazioni nuove o esistenti anche se costruite su altri fondi
De=	pari alla altezza del fabbricato più alto fra serre e tutte le altre costruzioni
Ds=	5,00 m da strada consorziale
Ds=	7,50 m salvo prescrizioni di P.G.T.

Il titolo abilitativo per la costruzione di serre è subordinata alla verifica geologica della permeabilità del suolo e della situazione delle falde acquifere, alla dimostrazione della capacità di smaltimento nella rete idrica superficiale o al dimensionamento idraulico dei sistemi di raccolta e smaltimento delle acque meteoriche intercettate dalle coperture e degli accorgimenti per la difesa delle falde da possibili rischi di inquinamento da residui di fitofarmaci e di concimi chimici.

La realizzazione di nuove serre è subordinata alla preventiva realizzazione di fasce di ricontestualizzazione paesistica con specie vegetali autoctone. Il titolo abilitativo relativo alla realizzazione di nuove serre potrà essere rilasciato solo dopo che sia stata accertata, da parte dell'Ufficio Tecnico comunale, la realizzazione della fascia di ricontestualizzazione paesistica lungo il perimetro dell'intervento; al fine del rilascio del titolo abilitativo dovrà essere prodotto il progetto illustrativo della fascia di ricontestualizzazione da sottoporre alla Commissione del paesaggio.

#### Fabbricati accessori

In tutti gli ambiti agricoli, fatte salve le aree perimetrate all'interno del PLIS nonché relativamente agli "A5\_Ambiti a verde di mitigazione ambientale", è ammessa, anche da parte dei soggetti non rientranti nei disposti dell'art. 60 comma 1 della L.R.12/2005 e s.m.i. la costruzione di caselli in legno aventi le dimensioni sotto riportate:

- superficie massima di 9,00mq per appezzamenti da mq 500 a mq 1.000
- superficie massima di 12,00mq per appezzamenti da mq 1.000 a mq 2.000
- superficie massima di 16,00mq per appezzamenti maggiori di mq 2.000

L'altezza massima misurata in colmo, per tali manufatti, non potrà superare di 3,50m.

#### Recinzioni

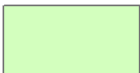
Negli ambiti agricoli sono consentite recinzioni aventi altezza massima di m1,20 costituite da pali in legno infissi nel terreno e collegati da due fili metallici o traverse in legno; unicamente per i terreni destinati a coltura specializzata orticola o florovivaistica può essere eseguita una recinzione realizzata con paletti in legno infissi nel terreno e rete metallica di altezza non superiore a m 1,80 dal piano di campagna, affiancata da siepe; la rete metallica dovrà essere sopraelevata rispetto il piano di campagna di almeno 20cm.

Qualora si tratti di recinzioni del terreno attorno alle "case di abitazione", per una superficie complessiva non superiore a mq. 800,00, è consentita la realizzazione di recinzioni con muretto continuo di altezza non superiore a cm. 20 e sovrastante rete metallica per una altezza massima complessiva di m. 1,80.

Le nuove recinzioni dovranno salvaguardare i filari e le fasce alberate lungo i corsi d'acqua e le strade.

**Art. 42\_A1 Ambiti per attività agricole e insediamenti rurali**

- 1) Sono indicati nella tavola di Piano delle Regole con specifico contrassegno, riguardano aree caratterizzate da un sistema naturale agrario.
- 2) Per tali ambiti viene riconosciuta la particolare rilevanza dell'attività agricola; dovranno essere poste in atto azioni di tutela indirizzate alla salvaguardia del reticolo culturale-storico.
- 3) Sono consentiti interventi di nuova edificazione in relazione ai parametri di cui all'art. 41 delle presenti norme nonché ai disposti della L.R. 12/2005 e s.m.i.
- 4) Per quanto concerne le aree perimetrate all'interno del PLIS vale quanto prescritto all'art. 41 comma 11


**Art. 43\_A2 Ambiti con funzione di salvaguardia paesistica e ripristino ambientale**

- 1) Sono individuati nella tavola del Piano delle Regole con specifico contrassegno; tali aree sia per la loro natura che posizione dovranno essere valorizzate nei loro aspetti di naturalità.
- 2) In particolare per tali ambiti si individuano le seguenti direttive:
  - tutela degli elementi geomorfologici e di naturalità;
  - conservazione e implementazione delle aree boscate;
  - rispetto del reticolo culturale storico ed una mirata ridefinizione del sistema delle aree a verde anche in termini sovracomunali;
  - salvaguardia di elementi storici e relative pertinenze;
  - salvaguardia ed implementazione di percorsi rurali per una maggiore fruizione paesistica.
- 3) Sono consentiti interventi di nuova edificazione in relazione ai parametri di cui all'art. 41 comma 12 limitatamente alla costruzione di "annessi agricoli".
- 4) Per quanto concerne le aree perimetrate all'interno del PLIS vale quanto prescritto all'art. 41 comma 11

**Art. 44\_A3 Ambito di riqualificazione naturalistica (discarica inattiva in fase di post gestione)**

- 1) È individuato con apposita campitura grafica.
- 2) Le finalità di intervento sono rivolte al recupero naturalistico e paesaggistico di un comparto in maniera tale da ripristinare le valenze ambientali.

**Art. 45\_A4 Ambiti agricoli interessati da infrastrutture e di tutela dei corsi d'acqua**

- 1) Sono individuati con apposita campitura grafica, tali ambiti saranno interessati da previsioni infrastrutturali di carattere sovracomunale quale la costruzione della nuova “dorsale dell’Isola” nonché del raccordo ferroviario.
- 2) Sono ammesse esclusivamente le attività agricole purché queste non comportino trasformazioni colturali tali da modificare i caratteri peculiari dell’ambiente nel quale vengono realizzate.
- 3) Qualsiasi trasformazione colturale così come ogni forma di nuova edificazione sarà pertanto soggetta alla preliminare approvazione di un Piano di sviluppo aziendale.
- 4) Tenendo in considerazione le fasce di rispetto stradali e fluviali indicate sull’elaborato C1 del Piano delle Regole, sono consentiti interventi di nuova edificazione in relazione ai parametri di cui all’art. 41 comma 12 limitatamente alla costruzione di “annessi agricoli” e/o “serre”.
- 5) Per quanto concerne le aree classificate di “espansione del torrente Dordo”, identificate con apposita notazione grafica  sulla tavola C1 del Piano delle Regole, non è consentita alcuna edificazione in quanto ritenute necessarie quali casse di espansione del corso d’acqua in caso di eventi eccezionali di piena.

**Art. 46 A5\_Ambiti a verde di mitigazione ambientale**

- 1) Sono indicate nella tavola del Piano delle Regole, con specifico contrassegno.
- 2) La funzione è quella di una mitigazione ambientale tramite interventi di riforestazione onde garantire adeguate schermature verso l’edificato.
- 3) Qualora venga interessata una fascia di rispetto stradale è consentita la realizzazione di accessi alle proprietà confinanti, nonché la costruzione di parcheggi, che comunque dovranno integrarsi in maniera corretta con la valenza ambientale dell’ambito.



**Art. 47 Fabbricati in ambito agricolo**

- 1) I fabbricati esistenti in ambito agricolo sono per lo più manufatti accessori o baracche e/o superfetazioni
- 2) Qualsiasi intervento sui fabbricati esistenti in ambiti agricoli è subordinato alla verifica di conformità relativa ai titoli edilizi rilasciati; per i fabbricati o manufatti che non risultino autorizzati e/o condonati è prevista la demolizione con ripristino dello stato dei luoghi, potrà essere presentata una richiesta di riordino ambientale nei limiti di quanto previsto all'art.41 comma 12 fabbricati accessori.
- 3) Per i fabbricati regolarmente "autorizzati", sono consentiti i seguenti interventi:
  - manutenzione ordinaria, straordinaria
  - demolizione e la ricostruzione nel rispetto delle preesistenze

La finalità degli interventi di cui sopra è l'adeguamento del manufatto nel contesto rurale esistente, tramite operazioni di diversa natura a seconda del contrasto ambientale rilevato; particolare cura dovrà essere posta all'utilizzo dei materiali di finitura.

- 4) Nelle proposte di intervento dovranno essere precisate le eventuali situazioni che richiedano presidi ecologici e specificate le tecniche e le provvidenze per l'eliminazione di ogni e qualsiasi elemento di rischio (quale lo smaltimento di coperture in eternit, ecc...).

**TITOLO V****COMPONENTE GEOLOGICA, IDROGEOLOGICA E SISMICA – RETICOLO IDRICO**

---

**Art. 48 Elaborati della Componente geologica, idrogeologica e sismica**

Il Piano delle Regole recepisce integralmente le prescrizioni e le indicazioni dello studio della componente geologica idrogeologica e sismica parte integrante del PGT.

**Art. 49 Reticolo idrico**

- 1) Lo studio per la definizione del reticolo idrico minore, redatto dalla Società di Ingegneria Corna, Pellizzoli, Rota Srl gruppo dello studio TECNO.GEO con studio in Bergamo ed adottato con deliberazione di C.C. n.6 in data 19.02.2014 ha ottenuto preliminare parere favorevole da parte della Regione Lombardia – sede territoriale di Bergamo – struttura sviluppo del territorio, con nota in data 31.05.2012 pervenuta al protocollo comunale in data 05.06.2012 al n. 4695.
- 2) Il Piano delle Regole recepisce integralmente le previsioni e le prescrizioni del suddetto studio quali parti integranti della presente normativa.

## TITOLO VI

### ELEMENTI DELLA DISCIPLINA DEL PIANO DEI SERVIZI DI RIFERIMENTO PER GLI INTERVENTI PREVISTI DAL PIANO DELLE REGOLE

---

---

#### Art. 50 Ambiti di interesse pubblico e/o di uso pubblico

Gli ambiti di interesse e di uso pubblico e/o di uso pubblico sono così classificati:

- attrezzature di interesse comune
- attrezzature per l'istruzione
- attrezzature di interesse religioso
- attrezzature sportive e ricreative
- parcheggi
- attrezzature a verde
- attrezzature tecnologiche
- aree cimiteriali

Negli ambiti sopra indicati sono da osservarsi le seguenti prescrizioni:

- 1) Gli interventi saranno attuati dalla Pubblica Amministrazione o dagli Enti che siano istituzionalmente finalizzati a svolgere attività pubbliche o di interesse pubblico e all'esercizio di tali attrezzature quali Consorzi, Enti, Fondazioni o altre Istituzioni che perseguano finalità di interesse pubblico o, in casi particolari, su richiesta dei proprietari, dai privati in convenzione con l'Amministrazione Pubblica.
- 2) Sugli **edifici esistenti** per i quali è prevista l'utilizzazione totale o parziale con destinazione ad attrezzatura pubblica sono ammessi gli interventi edilizi di recupero previsti dall'art. 3 lettere a, b, c, d del D.P.R. 380/2001 e s.m.i. e art. 27 lettere a, b, c, d della L.R. 12/05 e s.m.i.
- 3) Gli **ambiti per l'istruzione** fanno riferimento sia alle attrezzature esistenti che agli ampliamenti o alle nuove edificazioni. All'interno di tali aree potranno essere ricavati spazi e volumi al servizio dell'istruzione scolastica nonché ampliamenti degli edifici stessi.

Gli indici volumetrici ed i rapporti di copertura saranno in funzione delle necessità delle attrezzature da insediare e saranno definiti in sede di convenzionamento, nel caso di interventi realizzati da enti e/o privati diversi dall'Amministrazione Comunale o, nel caso di intervento diretto da parte della Pubblica Amministrazione dal progetto esecutivo delle opere.

- 4) Gli **ambiti per le attrezzature di interesse comune - attrezzature sportive - ricreative - ricettive** gli edifici in esse compresi, saranno utilizzate, per destinazioni di interesse e di uso pubblico, sia con intervento diretto e in proprietà della Pubblica Amministrazione o degli Enti che siano istituzionalmente finalizzati all'esercizio di tali attrezzature, sia con intervento di privati, in convenzione con l'Amministrazione Comunale.

In questo ultimo caso gli interventi, ad eccezione di quelli previsti dall'art. 3 lettere a, b, c, d del D.P.R. 380/2001 e s.m.i. e art. 27 lettere a, b, c, d della L.R. 12/05 e s.m.i. saranno soggetti ad un Piano Attuativo che preveda l'eventuale realizzazione di nuovi volumi, la sistemazione dei volumi esistenti e la sistemazione delle aree libere e sarà corredato da una convenzione con l'Amministrazione Comunale che preveda i criteri di gestione delle aree e delle attrezzature su di esse esistenti.

Gli indici volumetrici ed i rapporti di copertura saranno in funzione delle necessità delle attrezzature da insediare e saranno definiti in sede di convenzionamento, nel caso di interventi realizzati da enti e/o privati diversi dall'Amministrazione Comunale o, nel caso di intervento diretto da parte della Pubblica Amministrazione dal progetto esecutivo delle opere.

Per nuovi impianti sportivi e ricreativi, o per ampliamenti degli stessi, dovrà essere preventivamente predisposta una relazione previsionale d'impatto acustico ai sensi dell'art.8 comma 4 della L.447/95.

- 5) Le attrezzature a **verde pubblico variamente attrezzato** sono da utilizzarsi per la realizzazione di spazi di verde, a livello di quartiere o a livello urbano, che saranno opportunamente attrezzati con sistemazione delle superfici scoperte a giardino o parco, o attrezzature sportive, con opportuno studio della viabilità anche pedonale interna. Nel caso delle aree con destinazione sportiva sarà possibile la realizzazione degli edifici a questa destinazione preposti o ad essa connessi con indici di volume e di copertura in funzione delle specifiche necessità. Nelle aree destinate a verde pubblico è possibile realizzare piccoli chioschi per il ristoro che potranno essere eventualmente realizzati anche dai privati purché in convenzione con l'Amministrazione Comunale. In tal caso gli indici di edificabilità sono:

- S.c. max	:	mq. 35,00
- H max	:	ml. 3,50

Le aree di verde pubblico potranno essere sistemate anche con interventi di privati a scomputo degli oneri di urbanizzazione o in convenzione d'uso pubblico.

- 6) Le aree destinate a **parcheggio** potranno essere utilizzate solo allo scopo di rendere disponibili spazi per il parcheggio e la sosta dei veicoli; sono ammessi i parcheggi in sottosuolo i quali potranno interessare anche aree di verde pubblico. I parcheggi dovranno essere opportunamente sistemati a cura e spese dell'Amministrazione Comunale o dei privati che richiedessero la possibilità di effettuare la realizzazione di attrezzature a scomputo degli oneri di urbanizzazione come previsto dall'art. 45 della LR 12/2005. I parcheggi in sottosuolo potranno anche essere adibiti all'uso privato previa specifica convenzione con l'Amministrazione Comunale.
- 7) Gli ambiti per le **attrezzature religiose** sono individuate con una simbologia specifica. All'interno di tali aree potranno intervenire gli Enti e le istituzioni di cui all'art. 70 della Legge Regionale n. 12/05 per la realizzazione degli edifici e delle attrezzature rispondenti alle finalità degli Enti stessi, secondo quanto previsto dagli art. 71, 72 e 73 della Legge Regionale n. 12/05 e successive modificazioni ed integrazioni. I parametri edificatori saranno definiti dai singoli progetti in funzione di dimostrate specifiche esigenze derivanti dalle necessità di attuazione delle finalità di cui al già citato art. 71 della Legge Regionale n. 12/05 e s.m.i.
- 8) Le aree per le **attrezzature tecnologiche** sono individuate con una simbologia specifica; sugli edifici esistenti sono ammessi interventi di ordinaria, straordinaria manutenzione nonché interventi di adeguamento e ampliamento in relazione alle esigenze d'uso.  
Gli indici volumetrici ed i rapporti di copertura saranno in funzione delle necessità delle attrezzature da insediare e saranno definiti in sede di convenzionamento, nel caso di interventi realizzati da enti e/o privati diversi dall'Amministrazione Comunale o, nel caso di intervento diretto da parte della Pubblica Amministrazione dal progetto esecutivo delle opere.
- 9) Le aree destinate a **verde di rispetto alla viabilità** sono da utilizzarsi per la realizzazione di spazi a verde sistemati con superfici scoperte a prato e con piantumazioni di decoro e/o di filtro che non invadano il sedime stradale e non ostruiscano la visibilità in adiacenza alle intersezione viabilistiche.
- 10) Le aree, sulle quali è consentita la messa in opera di **impianti di telecomunicazione**, sono individuate nella tavola di Piano con apposita simbologia. Sono ammessi esclusivamente gli impianti per la telefonia mobile e gli impianti di radio e tele diffusione a carattere locale e dotati di antenne con altezza massima di m 30,00. Deve essere privilegiata la soluzione in multi utenza, in caso contrario il gestore deve dimostrare a

propria cura l'impossibilità di utilizzare antenne esistenti. I titolari delle frequenze per la comunicazione in telefonia mobile dovranno giustificare tecnicamente la necessità di modifica delle installazioni in atto e l'eventuale incremento della rete, evidenziandone la caratteristica anche in relazione alle maglie e punti esterni all'area comunale. Per questi impianti dovrà essere approvato anche il progetto di inserimento ambientale al fine di contenere l'alterazione del paesaggio. Per tale motivo non è consentito l'uso di pali con ballatoio superiore di supporto antenne. Le stesse dovranno essere posizionate in aderenza al palo di supporto, per il raggio minimo consentito dalla tecnologia disponibile al momento dell'installazione.

Considerate le dimensioni, le caratteristiche tecnologiche, l'impatto ambientale e il potenziale rischio sanitario connesso alle radio frequenze, non è concessa l'installazione di impianti per la radio e tele diffusione con raggio di copertura superiore alla dimensione locale.

Le prescrizioni, contenute nei vari articoli, in materia di impianti di telecomunicazione, perdono efficacia a seguito dell'approvazione di uno specifico regolamento che disciplini la materia.

### **Art. 51 Perequazione aree a standard di progetto**

- 1) Per le sole aree individuate ad attrezzature di interesse comune in progetto e parcheggi pubblici e/o di uso pubblico in progetto e localizzate ad est del cimitero tra la via Don Ruggeri e la via Canto Alto, i proprietari possono avanzare proposte di cessione gratuita dell'area al Comune, utilizzando una edificabilità pari ad un indice di 0,2 mq S.r.c. per ogni mq. di superficie vincolata; la volumetria edilizia sarà localizzata come stabilito dai commi successivi.

Qualora sull'area insistano edifici da demolire, in aggiunta alla edificabilità sopra indicata sarà possibile utilizzare 1/3 della S.I.p. di tali edifici.

- 2) La capacità edificatoria può essere realizzata:
  - a) in loco su porzione dell'area stessa (area di concentrazione dell'edificato da individuare di concerto con il Comune).
  - b) mediante trasferimento in Ambiti edificatori (residenziali o per altre destinazioni), rispettando i parametri previsti per gli Ambiti dalle presenti norme e purché siano garantite le quote di servizi previste.
- 3) La capacità edificatoria deve essere trasferita quando:
  - a) l'area di concentrazione dell'edificato costituisce inevitabilmente, anche per valutazioni sopraggiunte da parte del Comune, pregiudizio alla accessibilità pubblica delle aree standard;
  - b) quando le aree sono sottoposte a vincoli ambientali e paesistici;
  - c) quando le aree ricadono in ambiti definiti non edificabili in base ai contenuti della componente geologica, idrogeologica, sismica del PGT.
- 4) Quando la capacità edificatoria è realizzabile in loco, la cessione gratuita delle aree destinate a servizi non può essere inferiore al 75% dell'area complessiva.
- 5) L'intervento di edificazione è soggetto a permesso di costruire convenzionato fino ad una superficie territoriale edificabile di mq.5.000, a piano attuativo convenzionato per le superfici maggiori.
- 6) La convenzione deve prevedere le aree da cedere ed indicare e disciplinare le opere di urbanizzazione da realizzare.
- 7) L'area di concentrazione dell'edificato non dovrà superare il 25% dell'area complessiva e dovrà essere posizionata in prossimità dell'abitato, essere servita dalla viabilità ed essere resa funzionale, collegata alle reti dei sottoservizi comunali esistenti o di previsione.
- 8) La superficie dell'area di concentrazione dell'edificato, in presenza di edifici esistenti e da demolire per i quali è possibile utilizzare 1/3 della S.I.p., potrà essere aumentata in ampliamento della superficie prevista fino ad un massimo del 20%, sia nel caso di edificazione in loco, sia nel caso di trasferimento della capacità edificatoria.

- 9) L'area di concentrazione dell'edificato dovrà essere preferibilmente accorpata ad altre aree edificabili, al fine di perseguire la massima coerenza con le linee di trasformazione e sviluppo del tessuto edilizio.

Nel caso di appartenenza alla medesima proprietà o di accordo fra le rispettive proprietà, le aree come sopra accorpate costituiranno una unica superficie fondiaria edificabile, potranno essere oggetto di trasformazione contestuale ed integrata e le rispettive capacità edificatorie potranno fondersi ed organizzarsi funzionalmente.

- 10) La richiesta di intervento da parte dei privati deve essere corredata da specifica relazione di fattibilità geologica che deve tenere conto dei contenuti in tal senso della componente geologica, idrogeologica e sismica del PGT.
- 11) Per gli interventi previsti sulle aree di concentrazione dell'edificazione individuate in loco si applicano i seguenti parametri:

Rapporto di copertura:  $Q = 40\%$

Altezza:  $H = 9,00m$

Pendenza:  $P = 40\%$

Distacco tra costruzioni:  $De = 10,00m$

Distacco dai confini:  $Dc = 5,00m$  o in aderenza di edifici esistenti

Distacco stradale:  $Ds = 5,00m$  minimo o secondo allineamento precostituito, salvo prescrizioni grafiche più restrittive di Piano o norme di cui all'art. 5 p.to 13

Parcheggio inerente la costruzione:  $\geq 1mq/10mc$  di nuovo volume con almeno un posto auto delle dimensioni minime di  $m 2,50 \times 5,00$  per ogni nuova unità immobiliare

- 12) Quando la capacità edificatoria è trasferita, la cessione gratuita delle aree destinate a servizi è pari al 100% dell'area.
- 13) Per la quantificazione della superficie in relazione alla definizione del procedimento abilitativo edilizio (permesso di costruire o piano attuativo), l'estensione dell'area è definita dalla Giunta Comunale in sede di accoglimento della proposta del soggetto interessato, sulla scorta della perimetrazione di un ambito di intervento individuato con riferimento alla situazione orografica e morfologica del territorio e all'assetto delle proprietà.
- 14) La destinazione d'uso della S.r.c. generata è residenziale con annesse attività complementari di cui all'art. 23 comma 9 lettere a, b, c, d, g, h; per servizi alle persone nonché per attrezzature alberghiere, palestre, centri sportivi.
- 15) I diritti edificatori generati ai sensi delle precedenti disposizioni sono sempre liberamente commerciabili.
- 16) Qualora entro 12 mesi dall'approvazione definitiva del PGT sarà facoltà dell'Amministrazione procedere alla redazione di un masterplan in maniera tale da individuare organicamente le aree a valenza pubblica e le unità minime di intervento.

## TITOLO VII

### NORME TRANSITORIE

---

#### **Art. 52 Norma transitoria**

Per i Titoli edilizi rilasciati e divenuti efficaci prima dell'adozione della variante generale al P.G.T., è data facoltà di utilizzare la normativa del P.G.T. vigente al momento dell'efficacia del titolo originario per la presentazione di successive varianti, fino all'ultimazione dei lavori.

**INDICE**

<b>TITOLO I .....</b>	<b>1</b>
<b>DISPOSIZIONI PRELIMINARI.....</b>	<b>1</b>
Art. 1 Attuazione .....	1
Art. 2 Modalità di attuazione e perequazione urbanistica .....	1
Art. 3 Disposizioni per la corretta applicazione del Piano delle Regole .....	2
Art. 4 Allegati ed Elementi costitutivi e allegati del Piano delle Regole.....	3
<b>TITOLO II.....</b>	<b>4</b>
<b>PRESCRIZIONI GENERALI D'INTERVENTO .....</b>	<b>4</b>
Art. 5 Definizione degli indici urbanistici edilizi .....	4
Art. 6 Dotazione di aree a standard – spazi di sosta.....	12
Art. 7 Parcheggi privati.....	13
Art. 8 Lotti liberi.....	13
Art. 9 Lotti di pertinenza.....	13
Art. 10 Abitante teorico insediato o da insediare (Ab).....	14
Art. 11 Destinazioni d’uso .....	14
Art. 12 Requisiti generali da applicare nelle costruzioni “prevenzione rischio Radon” .....	14
<b>TITOLO III.....</b>	<b>15</b>
<b>PRESCRIZIONI DI INTERVENTO E VINCOLI .....</b>	<b>15</b>
Capitolo I - INFRASTRUTTURE PER LE COMUNICAZIONI.....	15
Art. 13 Tipologia - distacchi - interventi nelle fasce di rispetto.....	15
Art. 14 Percorsi pedonali e/o ciclabili pubblici o assoggettati a servitù di uso pubblico.....	16
Art. 15 Fasce di rispetto e di contenimento delle costruzioni .....	16
Capitolo II - COSTRUZIONI ESISTENTI.....	19
Art. 16 Vincoli di salvaguardia - Immobili aventi valore per la storia, la cultura, l'arte locale e l'ambiente .....	19
Art. 17 Costruzioni da demolire .....	19
Art. 18 Costruzioni lungo le strade .....	19
<b>TITOLO IV .....</b>	<b>20</b>
<b>DISCIPLINA URBANISTICA ED EDILIZIA PER L’ATTUAZIONE DEGLI INTERVENTI .....</b>	<b>20</b>
Art. 19 Suddivisione del territorio .....	20
Art. 20 Sensibilità paesistica .....	22
Art. 21 Disciplina degli insediamenti commerciali.....	24
Art. 22 Efficienza energetica dei fabbricati.....	24
Capitolo I .....	25
<b>TESSUTO URBANO CONSOLIDATO: DESTINAZIONI PREVALENTEMENTE RESIDENZIALI .....</b>	<b>25</b>
Art. 23 Disciplina delle destinazioni d’uso e relativi mutamenti – costruzioni accessorie - recinzioni.....	25
Art. 24 Titolo edilizio convenzionato .....	31
Capitolo II - TESSUTO URBANO CONSOLIDATO – INSEDIAMENTI RESIDENZIALI.....	33
Art. 25 CS_Ambiti di valorizzazione dei tessuti storici. ....	33
Art. 26 R1_Ambiti consolidati costituiti da tipologie edilizie pluripiano disomogenee.....	47
Art. 27 R2_Ambiti all’interno del tessuto consolidato soggetti a Titolo Edilizio convenzionato .....	48
Art. 28 R3_Ambiti di ristrutturazione urbanistica .....	51
Art. 29 R4_Ambiti residenziali soggetti alle previsioni di Piano Attuativo in corso di attuazione .....	52
Art. 30 R5_Ambiti soggetti alla conferma delle previsioni di Piano di Zona previgente .....	52
Art. 31 R6_Ambiti a giardini e orti privati .....	52
Art. 32 Parcheggi privati .....	52
Capitolo III TESSUTO URBANO CONSOLIDATO – INSEDIAMENTI PRODUTTIVI.....	53
Art. 33 Norme generali in ambito di tessuto urbano consolidato per le zone per attività economiche.....	53
Art. 34 Insediamenti produttivi - attività non ammesse .....	55
Art. 35 P1_Ambiti produttivi confermati di sostituzione e/o ristrutturazione di carattere industriale e artigianale .....	56
Art. 36 P2_Ambiti produttivi confermati di sostituzione e/o ristrutturazione di carattere industriale e artigianale – soggetti a Titolo Edilizio Convenzionato.....	58
Art. 37 P3_Ambiti per le attività economiche, terziarie e ricettive.....	60
Art. 38 P4_Ambiti produttivi soggetti alle previsioni di Programmi Integrati di Intervento in corso di attuazione .....	61
Art. 39 P5_Ambiti produttivi adibiti ad area di stoccaggio .....	61
Art. 40 – V1 Ambito per attrezzature di servizio alla viabilità.....	62
Capitolo IV AMBITI AGRICOLI E DI TUTELA AMBIENTALE PAESAGGISTICA .....	63
Art. 41 Destinazioni d'uso e norme generali.....	63



Art. 42_A1 Ambiti per attività agricole e insediamenti rurali .....	70
Art. 43_A2 Ambiti con funzione di salvaguardia paesistica e ripristino ambientale .....	70
Art. 44_A3 Ambito di riqualificazione naturalistica (discarica inattiva in fase di post gestione) .....	70
Art. 45_A4 Ambiti agricoli interessati da infrastrutture e di tutela dei corsi d'acqua .....	71
Art. 46 A5_Ambiti a verde di mitigazione ambientale .....	71
Art. 47 Fabbricati in ambito agricolo .....	72
<b>TITOLO V .....</b>	<b>73</b>
<b>COMPONENTE GEOLOGICA, IDROGEOLOGICA E SISMICA – RETICOLO IDRICO .....</b>	<b>73</b>
Art. 48 Elaborati della Componente geologica, idrogeologica e sismica .....	73
Art. 49 Reticolo idrico .....	73
<b>TITOLO VI .....</b>	<b>74</b>
<b>ELEMENTI DELLA DISCIPLINA DEL PIANO DEI SERVIZI .....</b>	<b>74</b>
<b>DI RIFERIMENTO PER GLI INTERVENTI PREVISTI DAL PIANO DELLE REGOLE .....</b>	<b>74</b>
Art. 50 Ambiti di interesse pubblico e/o di uso pubblico .....	74
Art. 51 Perequazione aree a standard di progetto .....	76
<b>TITOLO VII .....</b>	<b>78</b>
<b>NORME TRANSITORIE .....</b>	<b>78</b>
Art. 52 Norma transitoria .....	78

**ALLEGATO A****D.M. 5 settembre 1994****Elenco delle industrie insalubri di cui all'art. 216 del testo unico delle leggi sanitarie  
(G.U. n. 220 del 20.09.1994, s.o. n. 129)****Parte I - INDUSTRIE DI PRIMA CLASSE****A) Sostanze chimiche****Fasi interessate dell'attività industriale**

1. Acetati di metile e di omologhi superiori lineari o ramificati - produzione
2. Acetilene - produzione
3. Acetone - produzione
4. Acido acetico - produzione
5. Acido benzoico - produzione
6. Acido bromidrico - produzione, impiego, deposito
7. Acido cianidrico - produzione, impiego, deposito
8. Acido cloridrico - produzione, impiego, deposito
9. Acido fluoridrico - produzione, impiego, deposito
10. Acido formico - produzione, impiego, deposito
11. Acido fosforico - produzione
12. Acido nitrico - produzione, impiego, deposito
13. Acido ossalico - produzione
14. Acido picrico - produzione, impiego, deposito
15. Acido solfidrico - produzione, impiego, deposito
16. Acido solforico - produzione, impiego, deposito
17. Acqua ossigenata, perossidi e persali - produzione
18. Acqua regia - produzione
19. Acrilamide - produzione, impiego
20. Allumina - produzione, impiego, deposito
21. Alluminio - produzione, deposito, polveri
22. Alogeno-derivati organici (non compresi in altre voci) - produzione, impiego, deposito
23. Amine - produzione, impiego, deposito
24. Amino-derivati organici (non compresi in altre voci) - produzione, impiego, deposito
25. Ammoniaca - produzione, impiego, deposito
26. Anidride acetica - produzione, impiego, deposito
27. Anidride carbonica - produzione
28. Anidride fosforica - produzione, impiego
29. Anidride ftalica - produzione, impiego, deposito
30. Anidride maleica - produzione, impiego, deposito
31. Anidride solforosa - produzione, impiego, deposito
32. Antimonio e composti - produzione, impiego
33. Argento - produzione
34. Arsenico e composti - produzione, impiego
35. Benzolo ed omologhi - produzione, impiego
36. Berillio e composti - produzione, impiego
37. Boro trifluoruro - produzione, impiego, deposito
38. Bromo - produzione, impiego, deposito
39. Bromuri alcalini - produzione
40. Cadmio e composti - produzione, impiego
41. Calcio ossido - produzione
42. Calcio carburo - produzione
43. Calcio cianamide - produzione
44. Calcio nitrato - produzione

45. Carbonile cloruro (fosgene) - produzione, impiego
46. Carbonio solfuro - produzione, impiego, deposito
47. Ciano-derivati organici (non compresi in altre voci) - produzione
48. Cianogeno (composti del) - produzione, impiego, deposito
49. Cianuri - produzione, impiego, deposito
50. Cicloesile acetato - produzione, impiego, deposito
51. Clorati e perclorati di sodio e di potassio - produzione, impiego, deposito
52. Cloriti - produzione
53. Cloro - produzione, impiego, deposito
54. Cloro biossido - produzione, impiego, deposito
55. Cloropicrina - produzione, impiego, deposito
56. Cobalto e composti - produzione, impiego
57. Cromo e composti - produzione, impiego
58. Dietil-solfuro - produzione, impiego, deposito
59. Dimetil-solfuro - produzione, impiego, deposito
60. Esteri acrilici e metacrilici - produzione, impiego
61. Etere cianocarbonico - produzione, impiego, deposito
62. Etere etilico - produzione, impiego, deposito
63. Etilene ossido - produzione, impiego, deposito
64. Etilsopropilsolfuro - produzione, impiego, deposito
65. Fenolo e clorofenoli - produzione, impiego
66. Fluoro - produzione, impiego, deposito
67. Fosforo - produzione, impiego, deposito
68. Fosforo, derivati organici (non compresi in altre voci) - produzione
69. Furfurolo - produzione
70. Gas tossici dell'elenco allegato al regio decreto 9 gennaio 1927, n. 147, e successive modifiche (non compresi in altre voci) - produzione, impiego, deposito
71. Gesso - produzione
72. Glicerina - produzione
73. Glucosio - produzione
74. Idrogeno - produzione, impiego, deposito
75. Idrogeno fosforato - produzione, impiego, deposito
76. Iodio - produzione
77. Ipocloriti, conc. Cl attivo 10% - produzione
78. Isonitrili - produzione, impiego
79. Magnesio - produzione, impiego
80. Manganese e composti - produzione, impiego
81. Mercaptani - produzione, impiego, deposito
82. Mercurio e composti - produzione, impiego
83. Metile bromuro - produzione, impiego, deposito
84. Metile cloruro - produzione, impiego, deposito
85. Metile solfato - produzione, impiego, deposito
86. Naftalina - produzione
87. Nerofumo (nero di carbone) - produzione
88. Nichel e composti - produzione, impiego
89. Nitrocomposti organici (non compresi in altre voci) - produzione, impiego, deposito
90. Nitrocellulosa - produzione, impiego, deposito
91. Nitroglicerina ed altri esteri nitrici di polialcooli - produzione, impiego, deposito
92. Osmio e composti - produzione, impiego
93. Piombo e composti - produzione, impiego
94. Piombo-alchili (tetraetile e tetrametile) - produzione, impiego, deposito
95. Policlorobifenili e policloroterfenili - produzione, impiego, deposito
96. Potassio - produzione, impiego, deposito
97. Potassio idrossido - produzione
98. Propilene ossido - produzione, impiego, deposito
99. Rame - produzione, metallurgia

100. Silicio - produzione
101. Sodio - produzione, impiego, deposito
102. Sodio carbonato - produzione
103. Sodio idrossido - produzione
104. Sodio solfuro - produzione
105. Solfiti, bisolfiti, metasolfiti, iposolfiti - produzione, impiego
106. Solfoderivati organici (non compresi in altre voci) – produzione
107. Sostanze chimiche classificate come pericolose dal decreto ministeriale 3 dicembre 1985.  
Produttori di olio delle sanse - produzione, impiego, deposito
108. Sostanze chimiche provvisoriamente etichettate come pericolose ai sensi del decreto del Presidente della Repubblica 24 novembre 1981, n. 927 (non comprese in altre voci) - produzione, impiego, deposito
109. Stagno - produzione
110. Tallio e composti - produzione, impiego
111. Tetraidrotiofene - produzione, impiego, deposito
112. Titanio biossido - produzione
113. Vanadio e composti - produzione, impiego
114. Zinco e composti - produzione, impiego
115. Zolfo - produzione, impiego, deposito
116. Zolfo dicloruro - produzione, impiego, deposito

## **B) Prodotti e materiali**

1. Abrasivi - produzione di abrasivi naturali e sintetici
2. Accumulatori - produzione
3. Acetati di olio di flemma - produzione
4. Agglomerati di combustibili in genere - preparazione
5. Aggressivi chimici - produzione, deposito
6. Agrumi, frutta, legumi - deposito con trattamento mediante gas
7. Alcoli - produzione
8. Aldeidi - produzione
9. Amianto (asbesto): prodotti e materiali che lo contengono - produzione, impiego
10. Amido e destrina - produzione
11. Antibiotici - produzione
12. Antiparassitari soggetti a registrazione ed autorizzazione come presidi sanitari (decreto del Presidente della Repubblica 6 agosto 1968, n. 1255, e successive modificazioni) - produzione, formulazione
13. Asfalti e bitumi, scisti bituminosi, conglomerati bituminosi - distillazione, preparazione, lavorazione
14. Benzina (vedi idrocarburi)
15. Bozzoli - lavorazione, impiego
16. Budella - lavorazione, impiego, deposito
17. Calce - produzione
18. Calcestruzzo - produzione centralizzata di impasti
19. Canapa - trattamento, lavorazione
20. Carbone animale - produzione
21. Carbone attivo - produzione
22. Carni e prodotti della pesca - lavorazione, conservazione
23. Carte e cartoni - produzione, recupero
24. Cartoni - catramatura, bitumatura con resine a solvente organico
25. Cascami di legno - lavorazione con colle animali e resine sintetiche
26. Catalizzatori - produzione, impiego, rigenerazione
27. Catrame - produzione, frazionamento
28. Cavi e fili elettrici - smaltatura
29. Cellulosa rigenerata - produzione
30. Celluloide - produzione, lavorazione
31. Cellulosa acetati ed altri esteri della cellulosa - produzione
32. Cellulosa e paste cellulosiche - produzione
33. Cementi - produzione

34. Ceramiche, gres, terre cotte, maioliche e porcellane - produzione
35. Coke - produzione
36. Colle e gelatine animali e sintetiche - produzione
37. Collodio - produzione
38. Cloranti - produzione, impiego
39. Compensati, truciolati, paniforti - produzione
40. Concianti naturali e sintetici - produzione, preparazione
41. Concimi chimici - produzione, formulazione
42. Concimi da residui animali e vegetali - preparazione
43. Conserve, semiconserve ed estratti alimentari animali e vegetali - produzione
44. Cosmetici - produzione di materie prime, di intermedi, di principi attivi
45. Detergenti - produzione
46. Disinfestanti e insetticidi per uso domestico, civile e veterinario, soggetti a registrazione come presidi medico-chirurgici - produzione, formulazione
47. Ebanite - produzione
48. Elettrodi di grafite - produzione
49. Erbicidi (non compresi in altre voci) e fitoregolatori - produzione, formulazione
50. Esplosivi - produzione, manipolazione, deposito
51. Estratti d'organo - produzione
52. Farmaceutici - produzione di materie prime, di intermedi, di principi attivi
53. Fecole - produzione
54. Fenoplasti - produzione, lavorazione
55. Ferro, ghisa, acciaio - produzione
56. Ferro-silicio ed altre ferroleghe - produzione
57. Fiammiferi - produzione
58. Fibre chimiche - produzione
59. Fibre tessili - filatura, tessitura
60. Filati (vedi tessuti)
61. Formaggi - produzione
62. Gas compressi, liquefatti - produzione, deposito presso produttori e grossisti
63. Gas illuminante - produzione
64. Gas povero (gas misto) - produzione
65. Gomma naturale - vulcanizzazione, altri trattamenti chimici
66. Gomma sintetica - produzione, lavorazione
67. Grafite artificiale - produzione
68. Grassi ed acidi grassi - grassi: estrazione, lavorazione di grassi animali e vegetali (con l'esclusione della prima spremitura delle olive per la produzione dell'olio vergine di oliva); acidi grassi: produzione, lavorazione (saponificazione, distillazione)
69. Grassi idrogenati - produzione
70. Idrocarburi - frazionamento, purificazione, lavorazione, deposito (esclusi i servizi stradali di sola distribuzione)
71. Inchiostri - produzione
72. Intermedi per coloranti - produzione
73. Lana - carbonizzo con acidi
74. Leghe metalliche - produzione
75. Legno - distillazione, trattamento per la conservazione
76. Lino - trattamento, lavorazione
77. Linoleum - produzione
78. Lucidi per calzature - produzione
79. Mangimi semplici di origine animale - preparazione intermedia, produzione
80. Materie plastiche - produzione di monomeri, di intermedi; produzione di resine per polimerizzazione, poliaddizione, policondensazione; trasformazione (con esclusione delle lavorazioni meccaniche a freddo)
81. Metalli (quelli non già considerati come singola voce) - lavorazione dei minerali per la separazione, raffinazione di metalli
82. Metalli - fucine, forge, laminatoi a caldo e a freddo, estrusione, stampaggio, tranciatura, altri trattamenti termici; fonderie di rottami di recupero, smaltatura
83. Minerali e rocce - macinazione, frantumazione

84. Minerali non metallici - lavorazione, trasformazione
85. Minerali solforati - arrostimento
86. Oli di flemma (acetati di) - produzione
87. Oli essenziali ed essenze - produzione, lavorazione, deposito
88. Oli minerali - lavorazione, rigenerazione
89. Oli sintetici - produzione, lavorazione, rigenerazione
90. Opoterapici (vedi estratti d'organo)
91. Ossa e sostanze cornee - deposito, lavorazione, impiego
92. Pelli fresche - deposito, trattamenti
93. Peltro (vedi leghe metalliche)
94. Pergamena e pergamina – produzione
95. Pigmenti metallici - produzione
96. Pitture e vernici - produzione, miscelazione, confezionamento
97. Piume, mezze piume e piumini - deposito e trattamenti di materiale grezzo
98. Pneumatici - produzione, ricostruzione
99. Resine sintetiche (vedi materie plastiche)
100. Rifiuti solidi e liquami - depositi ed impianti di depurazione, trattamento
101. Rifiuti tossici e nocivi di cui al decreto del Presidente della Repubblica 10 settembre 1982, n. 915, ed alla deliberazione del Comitato interministeriale del 27 luglio 1984 e successive modificazioni - trattamento, lavorazione, deposito
102. Sangue animale - lavorazione
103. Sanse - estrazione con solventi
104. Saponi (vedi grassi ed acidi grassi)
105. Sardigne
106. Scisti (vedi asfalti)
107. Seta - preparazione
108. Smalti e lacche (non comprese in altre voci) - produzione, miscelazione, confezionamento
109. Solventi alogenati - produzione, impiego (ad esclusione dell'impiego nelle lavanderie a secco), deposito, miscelazione, confezionamento
110. Tabacchi - manifattura
111. Tannici, estratti e scorze concianti (vedi concianti naturali e sintetici) - produzione, formulazione
112. Tessuti (filati) - catramatura, bitumatura, smaltatura, impregnazione con resine e solvente organico; impermeabilizzazione, appretto, colorazione, stampa
113. Torba - lavorazione
114. Vetro - produzione di lastre, contenitori, fibre ottiche, vetri ottici
115. Vinacce – lavorazione

### **C) Attività industriali**

1. Allevamento di animali
2. Stalla sosta per il bestiame
3. Mercati di bestiame
4. Allevamento di larve ed altre esche per la pesca
5. Autocisterne, fusti ed altri contenitori; lavaggio della capacità interna; rigenerazione
6. Carpenterie, carrozzerie, martellerie
7. Centrali termoelettriche
8. Concerie
9. Deposito e demolizione di autoveicoli ed altre apparecchiature elettromeccaniche e loro parti fuori uso (e recupero materiali)
10. Distillerie
11. Filande
12. Galvanotecnica, galvanoplastica, galvanostesia
13. Impianti e laboratori nucleari: impianti nucleari di potenza e di ricerca; impianti per il trattamento dei combustibili nucleari; impianti per la preparazione, fabbricazione di materie fissili e combustibili nucleari; laboratori ad alto livello di attività
14. Inceneritori

15. Industrie chimiche: produzioni anche per via petrolchimica non considerate nelle altre voci
16. Liofilizzazione di sostanze alimentari, animali e vegetali
17. Macelli, inclusa la scuoiatura e la spennatura
18. Motori a scoppio: prova dei motori
19. Petrolio: raffinerie
20. Salumifici con macellazione
21. Scuderie, maneggi
22. Smerigliatura, sabbiatura
23. Stazioni di disinfestazione
24. Tipografie con rotative
25. Verniciatura a fuoco e con vernici a solvente organico
26. Verniciatura elettrostatica con vernice a polvere
27. Zincatura per immersione in bagno fuso
28. Zuccherifici, raffinazione dello zucchero

## **Parte II - INDUSTRIE DI SECONDA CLASSE**

### **A) Sostanze chimiche**

#### **Fasi interessate soglia quantitativa**

1. Acido citrico - produzione
2. Acido lattico - produzione
3. Acido salicilico - produzione
4. Acido tartarico - produzione
5. Allume - produzione
6. Alluminio solfato - produzione
7. Bario idrossido - produzione
8. Bario perossido - produzione
9. Calcio citrato - produzione
10. Zinco e composti - produzione con processo elettrolitico

### **B) Materiali e prodotti**

1. Abrasivi fabbricazione di mole e manufatti
2. Accumulatori - carica (con esclusione delle officine di elettrauto)
3. Aceto - produzione, deposito
4. Alluminio - lavorazione
5. Benzina (vedi idrocarburi)
6. Bevande fermentate - produzione
7. Bianco di zinco - produzione
8. Cacao e surrogati - torrefazione
9. Caffè e surrogati - torrefazione
10. Nocciole - tostatura
11. Calzature di cuoio - produzione
12. Candele di cera, stearina, paraffina e simili - produzione
13. Cappelli - produzione
14. Cartoni per confezioni di valigie ed altro - lavorazione
15. Cementi - produzione industriale di manufatti (ad eccezione del cemento-amianto contemplato alla voce amianto nella parte I-B)
16. Ceralacca - produzione
17. Compensati, truciolati, paniforti - lavorazione
18. Componenti elettronici e circuiti stampati - produzione
19. Cosmetici - formulazione
20. Cotone - trattamenti, lavorazioni con esclusione della filatura e tessitura
21. Cremore di tartaro - produzione
22. Cuoio rigenerato - produzione

23. Detergenti - formulazione
24. Farmaceutici - formulazione
25. Fecce di vino - essiccazione
26. Formaggi - deposito
27. Frutta e verdura - deposito
28. Grassi e acidi grassi - grassi: deposito; acidi grassi: lavorazioni non contemplate nella prima classe e deposito
29. Idrocarburi - servizi stradali di sola distribuzione
30. Iuta - trattamenti, lavorazione con esclusione della filatura e tessitura
31. Kapok - trattamenti, lavorazione con esclusione della filatura e tessitura
32. Laminati plastici - lavorazioni meccaniche a freddo
33. Lana - preparazione e purificazione
34. Lana meccanizzata - lavorazione
35. Lanolina - produzione
36. Laterizi - produzione
37. Legno - ionifumazione
38. Liscivia da bucato - produzione
39. Magnesio - lingottatura in sali fusi
40. Mangimi semplici di origine vegetale, e mangimi composti, integrati e non - produzione, deposito
41. Mangimi semplici di origine animale e chimico industriale - deposito
42. Materie plastiche - lavorazioni meccaniche a freddo
43. Pegamoide - produzione
44. Peli animali - lavorazione, impiego per la produzione di pennelli, feltri e affini
45. Pelli conciate - rifiniture
46. Piume, mezze piume e piumini - lavorazione, deposito di materiale, di materiale bonificato
47. Profumi - preparazioni
48. Resine e lattici naturali non compresi in altre voci - preparazioni
49. Riso - lavorazione
50. Semi (non compresi in altre voci) - torrefazione
51. Specchi - produzione
52. Stracci - cernita, deposito
53. Sughero - lavorazione
54. Taffetà, cerate, tele cerate – produzione

### **C) Attività industriali**

1. Calderai
2. Candeggio
3. Cantine industriali
4. Decaffeinizzazione
5. Falegnamerie
6. Fonderie di seconda fusione
7. Friggitorie
8. Impianti e laboratori nucleari: laboratori a medio e basso livello di attività
9. Lavanderie a secco
10. Macinazione, altre lavorazioni della industria molitoria dei cereali
11. Officine per la lavorazione dei metalli: lavorazioni non considerate in altre voci
12. Salumifici senza macellazione
13. Stazioni di disinfezione
14. Stazioni di servizio per automezzi e motocicli
15. Tinture di fibre con prodotti che non ricadono in altre voci
16. Tipografie senza rotative
17. Vetrerie artistiche