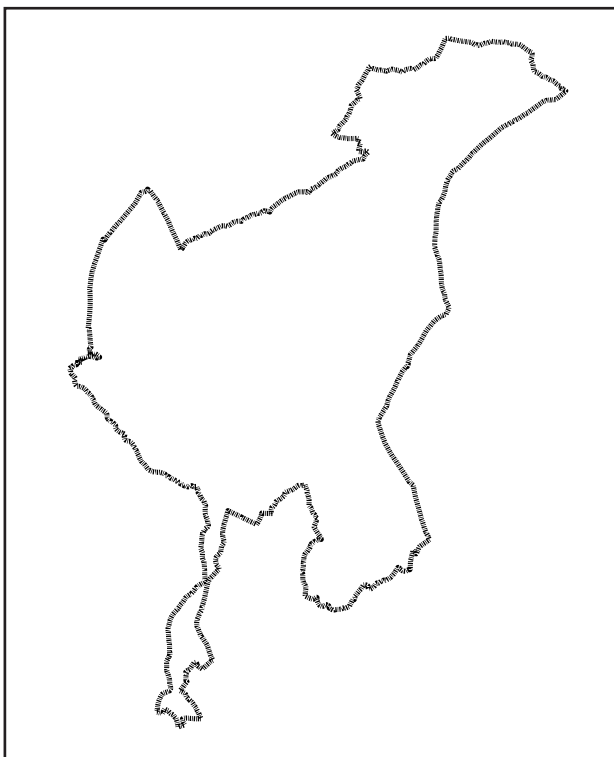


COMUNE DI BRIONE



PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO



Cordinamento e Studio Urbanistico

Arch. Daniela Confortini

Valutazione Ambientale Strategica

Dott. Fulvio Bottarelli

Studio Geologico

Studio di Geologia applicata ed Ambientale:
Geologo Daniela Chiarini
Geologo Massimo Compagnoni
Geologo Alberto Peruzzini

Sindaco

Rag. Almiro Svanera

Segretario Comunale

Dott. Santi Moschella

Responsabile del procedimento

Geom. Giuseppe Zipponi

Delibera di adozione

Delibera di approvazione

PIANO DELLE REGOLE

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

DATA

Settembre 2012

SCALA

TAVOLA

PdR B



INDICE

TITOLO I - DISPOSIZIONI PRELIMINARI.....	3
Art. 1 Contenuti del Piano delle Regole e ambito di applicazione della normativa del Piano delle Regole del P.G.T.	3
Art. 2 Natura e oggetto del PdR	3
Art. 3 Elaborati del PdR	4
Art. 4 Osservanza della disciplina urbanistica	4
TITOLO II - ATTUAZIONE DEL PIANO DELLE REGOLE	5
Art. 5 Modalità di attuazione del PdR.....	5
Art. 6 Piani di Attuazione recepiti dal PdR.....	5
Art. 7 Oneri di urbanizzazione	5
Art. 8 Viabilità - Parcheggi	5
Art. 9 Definizioni e parametri	6
Art. 10 Destinazioni urbanistiche e destinazioni d'uso.....	13
Art. 11 Norme comuni a tutti i fabbricati.....	18
TITOLO III - MODALITA' DI INTERVENTO SUGLI EDIFICI.....	20
Art. 12 Definizione delle categorie di intervento.....	20
Art. 13 Destinazioni d'uso esistenti	20
TITOLO IV - DISCIPLINA DELLE SINGOLE ZONE.....	21
Art. 14 Articolazione del territorio per zone	21
Art. 15 Dimensione minima alloggi	22
Art. 16 Applicazione Legge Regionale 20/05 e s.m.i. - Sottotetti	22
TITOLO V - ZONE A1 - A2	23
Art. 17 Zone A1 insediamenti storici interni al Centro Storico	23
Art. 17 C.S. 1 - Ambito di validità e contenuti	23
Art. 17 C.S. 2 - Attuazione degli interventi nel Centro Storico.....	23
Art. 17 C.S. 3 - Definizione delle categorie di intervento	24
Art. 17 C.S. 4 - Manutenzione ordinaria.....	24
Art. 17 C.S. 5 - Manutenzione straordinaria.....	25
Art. 17 C.S. 6 - Restauro e risanamento conservativo	25
Art. 17 C.S. 7 - Ristrutturazione edilizia con mantenimento dello schema planimetrico (Ristrutturazione di tipo "A")	27
Art. 17 C.S. 8 - Ristrutturazione edilizia (Ristrutturazione di tipo "B").....	29
Art. 17 C.S. 9 - Sostituzione edilizia e nuova costruzione (ristrutturazione urbanistica).....	30
Art. 17 C.S. 10 - Demolizione definitiva	30
Art. 17 C.S. 11 - Corpi edilizi minori e superfetazioni.....	30
Art. 17 C.S. 12 - Autorimesse.....	31
Art. 17 C.S. 13 - Aree scoperte.....	31
Art. 17 C.S. 14 - Norme comuni agli interventi edilizi.....	32
Art. 17 C.S. 15 - Destinazioni d'uso	33
Art. 17 C.S. 16 - Attività produttive esistenti nel centro storico.....	34
Art. 17 C.S. 17 - Piani di Recupero (P.R.).....	34
Art. 18 Zona A2 - Insediamenti storici esterni al Centro Storico.....	34
Art. 19 Edifici con caratteristiche storiche.....	35
TITOLO VI - ZONE RESIDENZIALI B.....	36
Art. 20 Zona B - Zone di completamento residenziali	36
Art. 21 P.I.I. in corso - P.L. in corso	37
Art. 22 Zona VP - Verde privato.....	37
TITOLO VII - ZONE COMMERCIALI C	38
Art. 23 Zona C - Zone Commerciali	38



Art. 24	Zona AR – Attività ristorativa	38
TITOLO VIII - ZONE PRODUTTIVE ARTIGIANALI D		39
Art. 25	Zona D - Zone ti tipo artigianale.....	39
TITOLO IX - AREE DESTINATE ALL'AGRICOLTURA		41
Art. 26	Zona E1 - Zone agricole.....	41
Art. 27	Zona E2 - Zone Boschive.....	44
Art. 28	Zona AG - Aziende agrituristiche.....	47
Art. 29	Edifici esistenti nelle zone agricole in contrasto per destinazione d'uso.....	48
TITOLO X - TUTELA DEL PAESAGGIO		49
Art. 30	Tutela del paesaggio.....	49
TITOLO XI - NORME GENERALI - SPECIALI E VINCOLI		52
Art. 31	Interventi di Edilizia Economico Popolare (E.E.P.)	52
Art. 32	Discariche.....	52
Art. 33	Aree oggetto di bonifica D.M. 471/99	52
Art. 34	Ritrovamenti di interesse archeologico.....	52
Art. 35	Aree per spettacoli viaggianti	52
Art. 36	Norme speciali per Roulotte, Camper e assimilabili.....	53
Art. 37	Aree di protezione cimiteriale.....	53
Art. 38	Fasce di rispetto stradali.....	53
Art. 39	Fasce di rispetto dei metanodotti	53
Art. 40	Fasce di rispetto delle linee elettriche	54
Art. 41	Zona di tutela assoluta e zona di rispetto dei pozzi di acquedotto pubblico.....	54
Art. 42	Zona di tutela del reticolo idrico principale e minore.....	54
Art. 43	Impianti stradali di distribuzione carburanti (Zona ST).....	55
Art. 44	Impianti tecnologici e cabine di servizio (Zona SP8).....	56
Art. 45	Norme speciali per discoteche e sale da Ballo	57
Art. 46	Norme per gli insediamenti commerciali.....	57
Art. 47	Deroghe.....	59
Art. 48	Locali Accessori Esistenti.....	59
Art. 49	Tutela e conservazione del verde e delle alberature esistenti	60
Art. 50	Tutela e conservazione dei sentieri e dei percorsi pedonali.....	60
Art. 51	Tutela degli spazi scoperti.....	61
Art. 52	Attrezzamento degli spazi residenziali scoperti e ricoveri attrezzi.....	61
Art. 53	Norme geologiche	63
Art. 54	Norme sismiche.....	63
Art. 55	Norme geotecniche	64
Art. 56	Rete Ecologica Comunale- Direttive ed indirizzi in tema di salvaguardia e tutela ambientale.....	64
Art. 57	Modifiche al Piano delle Regole.....	70



TITOLO I - DISPOSIZIONI PRELIMINARI

Art. 1 Contenuti del Piano delle Regole e ambito di applicazione della normativa del Piano delle Regole del P.G.T.

Il Piano di Governo del Territorio, di seguito denominato P.G.T., strumento della pianificazione comunale, ai sensi della L.R. 11 marzo 2005, n. 12 e successive modifiche, definisce l'assetto dell'intero territorio comunale ed è articolato in tre atti: il Documento di Piano, il Piano dei Servizi ed il Piano delle Regole.

Il Piano delle Regole, di seguito definito PdR, è redatto con i contenuti dell'art. 10 della L.R. 11 marzo 2005, n. 12 e successive modifiche.

Le norme (tavole grafiche e norme tecniche di attuazione) si applicano a qualsiasi intervento che comporti trasformazione urbanistica ed edilizia delle zone previste dal Piano delle Regole.

Le prescrizioni debbono essere osservate sia nella stesura di piani attuativi, sia nella redazione di singoli progetti edilizi.

Per quanto riguarda gli interventi di nuova costruzione le altezze massime consentite nelle singole zone del Piano delle Regole, qualora non espressamente regolate dalle presenti norme, si intendono quelle definite dal D.M. 2/4/1968 n. 1444.

Art. 2 Natura e oggetto del PdR

Le presenti norme tecniche di attuazione del Piano delle Regole costituiscono lo strumento normativo di riferimento, all'interno dell'intero territorio comunale, per il tessuto urbano consolidato, quale insieme del territorio su cui è già avvenuta l'edificazione o la trasformazione dei suoli, comprendendo in esso le aree libere intercluse o di completamento.

Sono regolamentate inoltre tutte le aree destinate all'agricoltura, le aree di valore paesaggistico - ambientale e le aree non soggette a trasformazione urbanistica.

Negli ambiti del tessuto urbano consolidato sono individuati gli insediamenti storici, i beni ambientali e storico - monumentali oggetto di tutela ai sensi del decreto Legislativo 22 gennaio 2004, n.42.

Sono definite le caratteristiche fisico -morfologiche che connotano l'esistente, da rispettare in caso di interventi integrativi o sostitutivi, nonché le modalità d'intervento anche mediante pianificazione attuativa o permesso di costruire convenzionato.

In caso di non corrispondenza tra prescrizione normativa ed elaborati grafici, prevalgono le disposizioni normative. In caso di non corrispondenza tra elaborati grafici in scala diversa, prevalgono le tavole di progetto a scala di maggior dettaglio.

Ai sensi dell'art. 10, comma 5 della legge regionale n.12/2005, le indicazioni contenute nel Piano delle Regole hanno carattere vincolante e producono effetti diretti sul regime giuridico dei suoli.



Art. 3 *Elaborati del PdR*

Il PdR é costituito dall'insieme organico e unitario dei seguenti elaborati:

- PdR A - Relazione
- PdR B - Norme Tecniche di Attuazione
- PdR C - Schede Centro Storico
- PdR 01.1 - Uso del suolo: centro edificato
- PdR 01.2 - Uso del suolo: centro edificato
- PdR 01.3 - Uso del suolo: centro edificato
- PdR 01.4 - Uso del suolo: centro edificato
- PdR 02 - Uso del suolo: territorio comunale
- PdR 03 - Schema di REC (rete ecologica comunale)

Art. 4 *Osservanza della disciplina urbanistica*

Le norme del PdR (tavole grafiche e norme tecniche di attuazione) si applicano a qualsiasi intervento che comporti trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio comunale.

La disciplina urbanistica del PdR si applica:

- a.** a tutte le costruzioni e loro trasformazioni eseguite sul territorio comunale durante il periodo di validità del PdR;
- b.** alle altre opere che a norma delle disposizioni vigenti, sono soggette all'obbligo di titolo abilitativo;
- c.** a tutte quelle opere che comportano comunque una trasformazione del terreno ed una diversa utilizzazione non connessa ad esigenze agricole.

Le presenti norme di attuazione sono integrate da quelle del Regolamento Edilizio in quanto non contrastanti.

Le presenti norme di attuazione che risultino, nel confronto, diverse dalle norme rispettive del Regolamento Edilizio vigente, sostituiscono ed annullano le norme stesse del Regolamento Edilizio.



TITOLO II - ATTUAZIONE DEL PIANO DELLE REGOLE

Art. 5 Modalità di attuazione del PdR

Ai sensi delle vigenti leggi urbanistiche, PdR viene attuato attraverso:

- interventi edilizi diretti (I.E.D.);
- i Permessi di Costruire Convenzionati debbono contenere gli elaborati previsti dalla normativa vigente.

In mancanza della formazione di A.T. nelle aree soggette a strumento attuativo sono consentiti, soltanto quegli interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro, risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia senza aumento di volume e mutamento di destinazione d'uso.

Art. 6 Piani di Attuazione recepiti dal PdR

Con apposito perimetro o grafia sono indicati nelle tavole "PdR 01.1/2/3/4: Uso del suolo Centro Edificato" i "Piani di Attuazione già autorizzati di cui è stata avviata o conclusa la realizzazione; questi piani vengono confermati.

In tali zone valgono le prescrizioni del "Piano di Attuazione" approvato e/o convenzionato.

Art. 7 Oneri di urbanizzazione

Gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria vengono determinati attraverso apposita delibera della Giunta Comunale sulla base delle vigenti disposizioni e corrisposti al Comune all'atto del ritiro del Permesso di costruire o al momento della presentazione della Denuncia di Inizio Attività, secondo le modalità previste dalla legge vigente in materia. La suddetta delibera andrà ad identificare gli eventuali incentivi in tema di riduzione di oneri di urbanizzazione che il Comune vorrà attivare in tema di incentivazione dell'edilizia bioclimatica e risparmio energetico.

Art. 8 Viabilità - Parcheggi

Le indicazioni relative alla viabilità contenute nelle tavole del PdR hanno valore prescrittivo per quanto attiene alla funzione di collegamento e valore indicativo per quanto riguarda il tracciato e la sezione stradale e possono essere precisate, integrate o modificate, in sede di piano urbanistico esecutivo o di progetto



esecutivo.

Nella realizzazione delle strade e dei parcheggi ci si dovrà attenere a rigorosi criteri di minimo impatto sull'ambiente e sul paesaggio.

I bordi delle strade esistenti, di progetto e delle aree riservate alla circolazione e alla sosta automobilistica dovranno essere di norma alberati anche qualora non espressamente indicati nella cartografia.

E' inoltre obbligo da parte dei proprietari dei terreni confinanti con le strade comunali il mantenimento della vegetazione, delle siepi arbustive e delle piantumazioni all'interno lungo i bordi della proprietà (nel rispetto delle norme del Codice della Strada).

Nelle aree assegnate alla circolazione veicolare sono ammessi solo interventi di miglioramento, ampliamento e nuova realizzazione di strade e impianti relativi alla viabilità (illuminazione, semafori, marciapiedi, opere di arredo, piste ciclabili, ecc.).

La loro edificazione è vietata.

Nelle aree riservate alla circolazione e alla sosta dei pedoni e nelle piazze possono essere realizzate solo opere infrastrutturali e di arredo urbano finalizzate a tali funzioni.

Tutte le opere di miglioramento di tratti stradali esistenti, anche se non indicati in cartografia, sono comunque sempre ammesse.

La realizzazione di strade private è soggetta all'approvazione da parte del Comune. La sezione delle strade private dovrà essere concordata con l'Amministrazione Comunale.

Per strade al di sotto di m 5,00 è obbligatoria la creazione di slarghi per sorpassi ed incroci.

Le strade a fondo cieco dovranno terminare con uno slargo atto a consentire una facile manovra dei veicoli.

L'approvazione dei progetti di strade private sarà subordinata all'impegno formale dei proprietari di sistemare il sottofondo di massicciate e di pavimentazione, di mantenere l'illuminazione, di provvedere all'allaccio con le strade pubbliche e di sistemare le canalizzazioni per il deflusso delle acque e delle fognature.

Gli spazi destinati a parcheggi pubblici o ad uso pubblico e individuati in cartografia con apposito simbolo sono inedificabili, con l'eccezione degli interventi edilizi relativi alla costruzione di fabbricati interrati destinati esclusivamente al ricovero e alla sosta di autoveicoli.

Per posto auto si intende l'area destinata a parcheggio corrispondente a mq 12,50 effettivamente utilizzabile per il parcheggio di un automezzo.

Art. 9 *Definizioni e parametri*

1. Superficie territoriale dell'ambito

E' la superficie territoriale complessiva individuata con colorazione gialla nelle schede e comprende oltre alle aree private ove sono localizzati i possibili



sviluppi edilizi e urbanistici anche le aree pubbliche e tutte le aree destinate ad infrastrutture pubbliche (di progetto o esistenti);

2. Superficie territoriale ai fini della capacità insediativa

E' l'area ove sono localizzati i possibili sviluppi edilizi e urbanistici depurata dalle superfici di aree pubbliche e da quelle destinate ad infrastrutture pubbliche (di progetto o esistenti) sulle quali non si applica alcuna densità edificatoria;

3. Superficie complessiva del Comparto

E' data dalla somma della superficie territoriale ai fini della capacità insediativa e delle aree da acquisire destinate a servizi pubblici associate all'A.T.;

4. Indice territoriale

Rappresenta il rapporto massimo ammissibile tra il volume realizzabile e la superficie territoriale del Comparto ed è espresso in mq/mc;

5. Superficie coperta

E' la proiezione sul piano orizzontale del massimo ingombro della costruzione soprastante il piano di campagna con esclusione dei normali aggetti nonché dei balconi o pensiline a sbalzo fino a 1,50 m;

6. Definizione altezza massima degli edifici

L'altezza massima degli edifici, considerata anche agli effetti delle distanze dal confine e tra fabbricati, si misura nel seguente modo:

- a. In terreni pianeggianti, decrescenti rispetto alla strada, con avvallamenti od incassati, qualora il dislivello non sia superiore a m 1,50 dalla quota stradale e qualora sia previsto il livellamento del terreno a tale quota, l'altezza si misura dalla quota stradale o del marciapiede se esistente o previsto, fino all'intradosso del solaio di copertura orizzontale dell'ultimo piano abitabile, o alla media se inclinato. In tal caso i piani sotto la quota stradale o del marciapiede devono essere destinati solo a servizi in genere; qualora tali piani siano previsti abitabili per residenze, o agibili per attività (se consentito dalle zone e dalle norme igienico sanitarie), il calcolo delle altezze rimane invariato, mentre la volumetria e la superficie coperta saranno considerate agli effetti del calcolo plani volumetrico;
- b. In terreni decrescenti rispetto alla quota stradale, con avvallamenti, o incassati ad una quota superiore a m 1,50 dalla strada, anche se sia previsto il livellamento dell'area nella quota stradale, l'altezza sarà misurata quale media aritmetica riferita agli spigoli dell'edificio partendo dalla quota naturale del terreno fino all'intradosso dell'ultimo solaio abitabile. Lo stesso dicasi per terreni rialzati o crescenti rispetto alla quota stradale. Fanno eccezione le depressioni isolate;

- c.** Non sono consentiti interventi artificiosi per il superamento di dette altezze, o cambiamenti morfologici che alterino lo stato dei luoghi, o che danneggino le proprietà confinanti, così come non sono consentiti sbancamenti artificiosi per il ricavo di nuovi piani oltre quelli consentiti.

Qualora le falde del tetto siano impostate a più di cm 50 rispetto all'estradosso dell'ultimo solaio orizzontale, o abbiano pendenze superiori al 40%, l'altezza va riferita al punto medio delle falde stesse al loro intradosso quale sia la composizione del solaio; in ogni caso, qualsiasi sia la pendenza e l'imposta delle falde del tetto (indipendentemente che sia inferiore o superiore a 50 cm), qualora la media ponderale del sottotetto superi i 170 cm rispetto all'intradosso dell'ultimo solaio, l'altezza deve essere misurata comprendendo la media ponderale. Per media ponderale si intende il rapporto tra il volume e la superficie su cui si sviluppa tale volume al lordo dei muri perimetrali.

E' ammesso il superamento delle sagome di cui ai commi precedenti solo per i volumi tecnici di limitata entità, purchè non superino di m 3,00 all'intradosso della copertura o maggiori altezze obbligatorie fissate da norme legislative, a partire dall'intradosso dell'ultimo solaio orizzontale. Detti volumi devono essere progettati in modo coerente con la concezione architettonica dell'intera costruzione di cui fanno parte. Per i volumi tecnici si intendono.

7. Volume

Il volume dell'edificio è dato dal prodotto della superficie coperta di cui al punto 5 per l'altezza dell'edificio considerata ai fini volumetrici di cui alle lettere a) b) del precedente punto 6 .

Pur concorrendo a formare la superficie coperta dell'edificio, sono esclusi dal calcolo del volume le seguenti opere:

- a.** i porticati e le gallerie pubblici o di uso pubblico;
- b.** i portici e le logge con assunzione di impegno per atto unilaterale d'obbligo a non chiuderli. Questi saranno consentiti esclusivamente nel rapporto di 1mq ogni 10 mc di abitazione;
- c.** le autorimesse, le cantine, i locali tecnici e di servizio alla residenza interrati, anche nel caso in cui fossero ubicati fuori dal sedime di un edificio ed il loro solaio non emerga oltre 50 cm dalla quota del piano naturale di campagna, e l'altezza interna non sia superiore a 2,40 m. Nel caso specifico dovranno comunque essere rispettate le norme sulle distanze dai confini e dai fabbricati;
- d.** i manufatti tecnologici così come definiti nel Regolamento Edilizio, e i volumi tecnici emergenti oltre la quota dell'intradosso dell'ultimo solaio (torri scale, ascensori, camini, abbaini e simili);



- e. le scale aperte e scoperte (se ancorate all'edificio ed aventi una sporgenza fino a m 1,20 non dovrà essere rispettata la distanza dai confini e dalle costruzioni previste dalla zona). Detta tipologia di scala non verrà consentita in zona A salvo impossibilità documentata di realizzazione di diverso collegamento verticale;
- f. sono definite pertinenze degli edifici e non concorrono a formare la superficie coperta anche quelle strutture a sbalzo che non superano una determinata misura stabilita in relazione alla tipologia ed alla destinazione d'uso degli edifici. Detta misura viene determinata come segue:
 - a. per gli edifici residenziali fino a m 1,5 da filo della facciata;
 - b. per gli edifici produttivi o commerciali fino a m 2,5 dal filo facciata.

Qualora la struttura della pensilina superi lo sbalzo di m 1,50 dovrà essere rispettata la distanza dai confini e dalle costruzioni previste dalla zona.

Ciò che si trova al di sotto della quota strada sarà pure considerato volume quando sia eventualmente destinato a residenza, ad ufficio, ad attività produttiva con permanenza di persone.

8. Potenzialità edificatoria delle aree

E' definita nelle schede degli ambiti di possibile trasformazione (DdP C).

Quando venga realizzato il volume corrispondente ad una determinata superficie, essa costituisce l'area di pertinenza dell'edificio e resta vincolata alla successiva non edificazione. Pertanto tale superficie non potrà più, a prescindere da successivi frazionamento o passaggi di proprietà, essere considerata ai fini del calcolo della Superficie Fondiaria utile per nuovi interventi edilizi.

9. Distanze dai confini (dc)

E' la distanza minima, misurata in proiezione orizzontale, tra la linea di confine e la superficie coperta del fabbricato come definita dalle presenti norme.

Nel caso di sopraelevazione di fabbricato preesistente, a distanza inferiore dal confine a quella prevista dal vigente strumento urbanistico, non è applicabile la norma sulla distanza dal confine, ma varrà il principio della prevenzione di cui al Codice Civile.

È sempre ammessa la deroga convenzionale al rispetto della distanza dal confine, fermo restando il rispetto della distanza inderogabile di m 10,00 tra i fabbricati, previa sottoscrizione di atto di vincolo, col proprietario confinante, da presentare prima del rilascio del permesso di costruire o alla presentazione della denuncia di inizio attività.

10. *Distanze tra fabbricati (df)*

E' la distanza minima misurata sul piano orizzontale e in modo ortogonale tra la superficie coperta del fabbricato preesistente e quella dell'edificio in progetto.

La distanza potrà comunque essere ridotta a zero allorché sul confine esista altro fabbricato e non venga superata l'estensione di questo, ovvero allorché i confinanti realizzino contemporaneamente edifici sul confine tra loro combacianti. Sono ammesse deroghe alle distanze minime fissate dalle presenti norme per porzioni di edifici che si fronteggiano per uno sviluppo inferiore a 3.00 m e non abbiano pareti finestrate.

11. *Distanza dalle strade (ds)*

E' la distanza minima misurata sul piano orizzontale tra il limite esterno della viabilità esistente o di progetto, compresi i marciapiedi, le banchine laterali, i fossati di scarico, ecc., e la superficie coperta del nuovo fabbricato. Qualora vi siano fossati di scarico laterali alla strada, la distanza va determinata a partire dal confine con la proprietà pubblica o di uso pubblico (mezzeria della scolina).

Se nelle tavole viene individuato un obbligo di allargamento stradale la distanza deve essere garantita dall'allargamento stradale e non dalla situazione esistente.

Sono ammessi interventi su fabbricati esistenti qualora non determinino la riduzione della distanza verso la strada e si mantengano in linea con la distanza attuale del fabbricato alla data di adozione del presente P.G.T.. Questi interventi comunque non dovranno contrastare con eventuali progetti di riordino della viabilità. Non determinano l'obbligo del rispetto, salva diversa specifica disposizione delle presenti Norme di Attuazione, le strade private, non gravate da servitù di uso pubblico.

12. *Fasce di rispetto dalle strade*

Nella fascia di rispetto della strada è consentita unicamente la realizzazione di opere a servizio della strada, con esclusione di quelle aventi carattere di edificazione, nel rispetto delle disposizioni vigenti che disciplinano le singole opere.

Sono inoltre ammessi oltre ai servizi canalizzati aerei od interrati, ai canali irrigui, alle strade ed ai parcheggi:

- a.** i distributori di carburanti con i relativi accessori per il pronto soccorso immediato degli utenti della strada;
- b.** le cabine di distribuzione elettrica;
- c.** le normali recinzioni e le siepi o le alberature a delimitazione del confine di proprietà;

- d.** le opere di sostegno del terreno a servizio di rilevati stradali la cui altezza media non superi i m 1,50 e la massima i m 2,00 , salvo situazioni orografiche particolari che verranno di volta in volta valutate e approvate previa delibera della Giunta Comunale.

13. Cabine elettriche secondarie

L'edificazione di nuove cabine Enel non costituisce volume ne superficie coperta, purché non venga modificata nel tempo la destinazione d'uso e a condizione che:

- a.** venga richiesto il permesso di costruire;
- b.** vengano rispettate le distanze dai confini di proprietà privata;
- c.** che sia verificata la compatibilità ai fini della sicurezza stradale, qualora la localizzazione rientri nelle fasce di rispetto stradale.

14. Urbanizzazione Primaria e secondaria

Le urbanizzazioni primarie si definiscono l'insieme dei servizi tecnologici atti a rendere edificabile un'area. Quelle secondarie si definiscono nell'insieme delle strutture ed attrezzature che costituiscono i servizi necessari alla vita associativa degli insediamenti abitativi e produttivi. Per la loro elencazione e consistenza si fa riferimento alle leggi in vigore. La realizzazione delle opere di urbanizzazione e le modalità di esecuzione delle stesse, nonché il soggetto attuatore, verranno, definiti in conformità alle leggi regionali e statali, nonché ai regolamenti in materia. L'edificazione è comunque sempre subordinata alla esistenza di opere di urbanizzazione primaria od all'impegno alla loro contemporanea realizzazione.

15. Verde profondo (VP) - misurato in %

Riguarda la parte del lotto edificabile riservata alla piantumazione e pertanto non può essere interessata in alcun modo da costruzioni nel sottosuolo, anche qualora il terreno naturale venga ricostruito al di sopra con riporti di terra e vegetazione.

La percentuale del lotto a verde profondo si intende al netto delle superfici pavimentate, i passaggi carrai e i parcheggi realizzati in erbablock verranno conteggiati al 50%; sono conteggiate come verde profondo anche pavimentazioni manti erbosi anche sintetici che garantiscano comunque la permeabilità del terreno.

16. Rapporto di copertura (Q) - misurato in %

E' il rapporto fra la superficie coperta o copribile dell'edificio (ottenuta mediante la proiezione a terra del piano maggiore e degli accessori come autorimesse, ecc., anche se staccati dal corpo di fabbrica) e la superficie del lotto corrispondente, sopra il livello di campagna.



17. Rapporto di copertura (Q) - misurato in %

E' il rapporto fra la superficie coperta o copribile dell'edificio (ottenuta mediante la proiezione a terra del piano maggiore e degli accessori come autorimesse, ecc., anche se staccati dal corpo di fabbrica) e la superficie del lotto corrispondente, sopra il livello di campagna.

18. Rapporto di occupazione del sottosuolo (RO) - misurato in %

E' il rapporto fra l'area occupata nel sottosuolo dalla costruzione, ivi compresa quella sottostante il fabbricato fuori terra, e l'area della superficie fondiaria.

19. Recinzioni

E' consentita la costruzione di recinzioni nella seguente misura e con le seguenti caratteristiche:

- a.** nel nucleo abitato le recinzioni sono ammesse per una altezza massima di 1,80 m. La parte inferiore potrà essere realizzata "cieca" per un'altezza massima di m 1,00 e la restante parte di m 0,80 dovrà essere caratterizzata da ringhiera o altra struttura non cieca. Potranno essere consentite recinzioni completamente cieche esclusivamente a delimitazione dei confini tra proprietà private e solo in caso di accordo scritto tra i proprietari confinanti;
- b.** nel centro storico A1 e nelle zone classificate come A2 sono vietate le recinzioni e le cordonate costituite da elementi cementizi, prefabbricati o formati in opera; le reti metalliche sono ammesse solo se abbinata a siepi lineari formate da vegetazione arbustiva. Le nuove recinzioni, le aggiunte e le sostituzioni non devono superare l'altezza di m 1,80, devono rispettare la tradizione costruttiva (muratura continua e a cancellata) ed essere realizzate in mattoni o con altro materiale purchè intonacate ecc., In tali zone, ove le caratteristiche tipologiche lo consentano, sono ammesse recinzioni cieche formate da mattoni a vista o da muratura intonacata fino ad un'altezza massimo di 2,20 m;
- c.** nella zona artigianale sono consentite recinzioni di altezza massima fino a 2,00 m sempre accompagnate da elementi vegetali o siepi arbustive salvo deroga da parte del Giunta Comunale per acclarati motivi di sicurezza;
- d.** nelle aree agricole, sono ammesse solo recinzioni a carattere provvisoriale, trasparenti-lignee o a siepe, senza opere in calcestruzzo o muratura, inoltre, per tali interventi si dovranno prevedere apposite aperture funzionali al passaggio della piccola fauna a seconda della lunghezza delle opere e delle recinzioni stesse. Dovranno essere anche predisposte idonee aperture tramite cancellini pedonali per consentire il transito nei fondi dei cacciatori e in generale agli utilizzatori dei boschi. Potranno essere consentite recinzioni in presenza di fabbricati, esistenti alla data di adozione del P.G.T., identificati come edifici non agricoli in zona agricola per la stretta area di pertinenza del



fabbricato e comunque per una superficie massima dell'area di pertinenza di mq 1.000. In questo caso la recinzione potrà essere realizzata esclusivamente con rete metallica posata su muretto di cls che dovrà emergere dal terreno per massimo 30 cm. Sono ammesse, in presenza di coltura ortofrutticola, florovivaistica o altra specialistica, esclusivamente in rete metallica, e per l'allevamento di bestiame allo stato semibrado esclusivamente con steccato o rete metallica.

Art. 10 Destinazioni urbanistiche e destinazioni d'uso

Vengono definite le destinazioni urbanistiche e le destinazioni d'uso possibili (o espressamente non ammesse) per le diverse zone omogenee stabilite dal PdR sul territorio comunale.

Le tabelle che seguono rappresentano il primo livello normativo, in relazione alle zone urbanistiche, delle destinazioni d'uso ammesse e non ammesse, nonché delle aree destinate a servizi pubblici ad esse correlati, fatte salve le ulteriori precisazioni espresse nei singoli articoli.

Le destinazioni d'uso previste sul territorio comunale sono esclusivamente quelle di seguito indicate:

- 1 RESIDENZA**
- 2 ARTIGIANATO**
- 3 COMMERCIALE E DIREZIONALE**
 - 3.a PARCHEGGI COPERTI, SILOS AUTOVEICOLI
 - 3.b ATTREZZATURE CULTURALI, SANITARIE, ASSISTENZIALI
 - 3.c ATTREZZATURE SPORTIVE
 - 3.d ATTREZZATURE PER LO SPETTACOLO
 - 3.e ARTIGIANATO DI SERVIZIO
 - 3.f INDUSTRIA ALBERGHIERA
- 4 ATTIVITA' AGRICOLE**



TABELLA ZONA URBANISTICA A

DESTINAZIONI D'USO E SERVIZI PUBBLICI

<i>Zona urbanistica</i>	<i>Destinazioni d'uso ammesse</i>	<i>Aree minime per servizi pubblici</i>	<i>Note e precisazioni</i>	<i>Destinazioni d'uso non ammesse</i>
A	1	26,5 mq/ab		
				2
	3	100% SIp	esercizi di vicinato	
	3.a			
	3.b	100% SIp		
	3.c	100% SIp		
	3.d	100% SIp		
	3.e	100% SIp		
				3.f
				4



TABELLA ZONA URBANISTICA B

DESTINAZIONI D'USO E SERVIZI PUBBLICI

<i>Zona urbanistica</i>	<i>Destinazioni d'uso ammesse</i>	<i>Aree minime per servizi pubblici</i>	<i>Note e precisazioni</i>	<i>Destinazioni d'uso non ammesse</i>
B	1	26,5 mq/ab		
				2
	3	100% SIp	esercizi di vicinato	
	3.a			
	3.b	100% SIp		
	3.c	100% SIp		
	3.d	100% SIp		
	3.e	100% SIp		
				3.f
				4



TABELLA ZONA URBANISTICA D

DESTINAZIONI D'USO E SERVIZI PUBBLICI

<i>Zona urbanistica</i>	<i>Destinazioni d'uso ammesse</i>	<i>Aree minime per servizi pubblici</i>	<i>Note e precisazioni</i>	<i>Destinazioni d'uso non ammesse</i>
D			è consentita esclusivamente la residenza di custodia	1
	2	20% SIp		
	3		esercizi di vicinato	
	3.a			
				3b
				3c
				3d
	3.e	100% SIp		
				3.f
				4



TABELLA ZONA URBANISTICA E

DESTINAZIONI D'USO E SERVIZI PUBBLICI

<i>Zona urbanistica</i>	<i>Destinazioni d'uso ammesse</i>	<i>Aree minime per servizi pubblici</i>	<i>Note e precisazioni</i>	<i>Destinazioni d'uso non ammesse</i>
E				1
				2
				3
				3a
				3b
				3c
				3d
				3e
				3f
		4		



Art. 11 Norme comuni a tutti i fabbricati

Le norme che seguono valgono per qualsiasi tipo e destinazione di edifici, per tutte le zone edificabili.

1. Distanze tra i fabbricati e dai confini

Vedasi punti 9 e 10 del precedente art. 9.

2. Distanza dalle strade

Vedasi punto 11 del precedente art. 9.

Lungo le strade destinate al traffico veicolare esterno all'abitato, fuori dalle zone di espansione, i nuovi edifici devono sorgere in arretramento dal ciglio stradale e rispettare le seguenti distanze:

a. m 5,00 dalla strada provinciale SP 10 all'interno del centro edificato;

b. m. 20,00 dalla strada provinciale SP 10 all'esterno del centro edificato;

c. m 5,00 da tutte strade vicinali;

d. m 5,00 all'interno del Nucleo abitato, da tutte le strade urbane, con esclusione della viabilità minore a fondo cieco o limitata al servizio dei singoli edifici od insediamenti.

3. Recinzioni

E' consentita la costruzione di recinzioni nella seguente misura e con le seguenti caratteristiche:

a. nel nucleo abitato le recinzioni sono ammesse per una altezza massima di 1,80 m. La parte inferiore potrà essere realizzata "cieca" per un'altezza massima di m 1,00 e la restante parte di m 0,80 dovrà essere caratterizzata da ringhiera o altra struttura non cieca. Potranno essere consentite recinzioni completamente cieche esclusivamente a delimitazione dei confini tra proprietà private e solo in caso di accordo scritto tra i proprietari confinanti;

b. nel centro storico A1 e nelle zone classificate come A2 sono vietate le recinzioni e le cordone costituite da elementi cementizi, prefabbricati o formati in opera; le reti metalliche sono ammesse solo se abbinate a siepi lineari formate da vegetazione arbustiva. Le nuove recinzioni, le aggiunte e le sostituzioni non devono superare l'altezza di m 1,80, devono rispettare la tradizione costruttiva (muratura continua e a cancellata) ed essere realizzate in mattoni o con altro materiale purchè intonacate ecc.. In tali zone, ove le caratteristiche tipologiche lo consentano, sono ammesse recinzioni cieche formate da mattoni a vista o da muratura intonacata fino ad un'altezza



massimo di 2,20 m;

- c.** nella zona artigianale sono consentite recinzioni di altezza massima fino a 2,00 m sempre accompagnate da elementi vegetali o siepi arbustive salvo deroga da parte del Giunta Comunale per acclarati motivi di sicurezza;

- d.** nelle aree agricole, sono ammesse solo recinzioni a carattere provvisoriale, trasparenti - lignee o a siepe, senza opere in calcestruzzo o muratura, inoltre, per tali interventi si dovranno prevedere apposite aperture funzionali al passaggio della piccola fauna a seconda della lunghezza delle opere e delle recinzioni stesse. Dovranno essere anche predisposti idonee aperture tramite cancellini pedonali per consentire il transito nei fondi dei cacciatori e in generale agli utilizzatori dei boschi. Potranno essere consentite recinzioni in presenza di fabbricati esistenti alla data di adozione del P.G.T. identificati come edifici non agricoli in zona agricola per la stretta area di pertinenza del fabbricato e comunque per una superficie massima dell'area di pertinenza di mq 1.000. In questo caso la recinzione potrà essere realizzata esclusivamente con rete metallica posata su muretto di cls che dovrà emergere dal terreno per massimo 30 cm. Sono ammesse, in presenza di coltura ortofrutticola, florovivaistica o altra specialistica, esclusivamente in rete metallica, e per l'allevamento di bestiame allo stato semibrado esclusivamente con steccato o rete metallica.



TITOLO III - MODALITA' DI INTERVENTO SUGLI EDIFICI

Art. 12 Definizione delle categorie di intervento

Le modalità di intervento relative agli edifici ed alle aree di pertinenza oggetto del presente P.G.T. vengono classificate secondo quanto previsto dall'art. 27 della legge regionale n.12 dell'11 marzo 2005 e s.m.i. ovvero dal Regolamento Edilizio. Sono fatte salve le ulteriori definizioni integrative per gli interventi in centro storico.

Sia all'atto della richiesta che all'atto del rilascio del permesso di costruire o di presentazione della denuncia di inizio attività dovrà essere precisata la categoria di intervento di riferimento.

Art. 13 Destinazioni d'uso esistenti

Si intende la destinazione d'uso a cui è adibito l'edificio con i relativi spazi scoperti di pertinenza. Al fine di determinare la destinazione d'uso esistente per gli edifici, le costruzioni e le aree che non sono state assoggettate a licenza o concessione, si fa riferimento alla destinazione in atto al momento della adozione del P.G.T.. A tale riguardo è probante l'identificazione catastale a tale epoca. Per gli edifici e le opere realizzati con licenza o concessione vale la destinazione d'uso originaria indicata nelle stesse.

Le destinazioni d'uso esistenti possono risultare in contrasto con le destinazioni di Zona di progetto del PdR.



TITOLO IV - DISCIPLINA DELLE SINGOLE ZONE

Art. 14 Articolazione del territorio per zone

Il territorio comunale è suddiviso in zone omogenee ciascuna sottoposta a distinta disciplina, secondo quanto previsto dalla Legge 06/08/1967 n.765, dal D.M. 02/04/1968 e loro successive modificazioni ed integrazioni:

Art. 17 Zona A1 - Insediamenti storici

- Art. 17 C.S. 1 - Ambito di validità e contenuti
- Art. 17 C.S. 2 - Attuazione degli interventi nel Centro Storico
- Art. 17 C.S. 3 - Definizione delle categorie di intervento
- Art. 17 C.S. 4 - Manutenzione ordinaria
- Art. 17 C.S. 5 - Manutenzione straordinaria
- Art. 17 C.S. 6 - Restauro e risanamento conservativo
- Art. 17 C.S. 7 - Ristrutturazione edilizia con mantenimento dello schema planimetrico (Ristrutturazione di tipo "A")
- Art. 17 C.S. 8 - Ristrutturazione edilizia (Ristrutturazione di tipo "B")
- Art. 17 C.S. 9 - Sostituzione edilizia e nuova costruzione (ristrutturazione urbanistica)
- Art. 17 C.S. 10 - Demolizione definitiva
- Art. 17 C.S. 11 - Corpi edilizi minori e superfetazioni
- Art. 17 C.S. 12 - Autorimesse
- Art. 17 C.S. 13 - Aree scoperte e recinzioni
- Art. 17 C.S. 14 - Norme comuni agli interventi edilizi
- Art. 17 C.S. 15 - Destinazioni d'uso
- Art. 17 C.S. 16 - Attività produttive esistenti nel centro storico
- Art. 17 C.S. 17 - Piani di recupero (P.R.)

Art. 18 Zona A2 - Insediamenti storici esterni al centro storico

Zona B - Zone residenziali

- Art. 20 Zona B - Zone di completamento residenziali
- Art. 21 P.I.I. in corso - Piano integrato d'intervento in corso
- Art. 21 P.L. in corso - Piano di lottizzazione convenzionato in corso
- Art. 22 Zona VP - Verde privato

Art. 23 Zona C - Zone commerciali

Art. 24 Zona AR - Attività ristorativa



Art. 25 Zona D - Zone di tipo artigianale

Zona E - Aree destinate all'agricoltura

Art. 26 Zona E1 - Zone agricole

Art. 27 Zona E2 - Zone boschive

Art. 28 Zona AG - Aziende agrituristiche

Zona A.T. - Ambiti di possibile trasformazione (vedi Documento di Piano)

Zona SP - Servizi pubblici (vedi Piano dei Servizi)

Art. 15 Dimensione minima alloggi

Ogni intervento tendente al recupero e/o alla realizzazione di nuovi edifici con destinazione anche parzialmente residenziale, sia che trattasi di ristrutturazione e/o ampliamento di edifici esistenti che di nuovi edifici in qualsiasi zona prevista dal P.G.T. dovrà prevedere alloggi con superficie complessiva (S. utile + 60% S. non residenziale) non inferiore a 50 mq.

La superficie complessiva verrà conteggiata conformemente alle prescrizioni di cui al D.M. 801/77 e successive modificazioni (esclusi i garage).

La presente norma non si applica:

- in caso di interventi finalizzati a scopi sociali e di interesse collettivo.

Art. 16 Applicazione Legge Regionale 20/05 e s.m.i. - Sottotetti

L'attuazione dei disposti della L.R. 20/2005 è applicabile agli edifici esistenti come specificato dalla L.R. 20/05 . Negli edifici con numero di unità immobiliari pari o inferiore a tre, il numero delle unità immobiliari costituite a seguito dell'applicazione della norma non potrà essere superiore al numero delle unità preesistenti o solo nel caso di unità edilizia unica potranno essere realizzate più unità immobiliari ma con S_{lp} non inferiore ai 60 mq. Negli edifici con numero di unità immobiliari superiori a tre il numero delle nuove unità immobiliari ricavate a seguito dell'applicazione della norma non potrà superare le tre unità.

Agli alloggi realizzati a seguito dell'applicazione della Legge Regionale 20/05 si applicano i disposti dell'art. 15 delle presenti norme.

Nei casi in cui la norma è applicabile, è consentita la realizzazione di abbaini e tasche nelle falde di copertura nelle dimensioni strettamente necessarie a garantire i requisiti di abitabilità richiesti dal regolamento locale d'igiene previo parere vincolante della Commissione Paesistica.



TITOLO V - ZONE A1 - A2

Art. 17 Zone A1 insediamenti storici interni al Centro Storico

Art. 17 C.S. 1 - Ambito di validità e contenuti

1. Le norme che seguono contraddistinte con la sigla “C.S.” si applicano all'intera zona A compresa nel perimetro del Centro Storico come riportato nelle tavole del Piano delle Regole e nelle relative schede (PdR C - Schede centro storico);
2. Sono sottoposti ad apposita normativa tutti gli edifici presenti all'interno del Centro Storico sulla base della classificazione operata in seguito all'analisi condotta con riguardo alle caratteristiche storiche e tipologiche.

Art. 17 C.S. 2 - Attuazione degli interventi nel Centro Storico

1. Gli interventi possono avvenire attraverso:
 - a. intervento diretto per le Unità Edilizie o porzioni di essa (unità immobiliari) soggette alle modalità di intervento del restauro e risanamento conservativo, la ristrutturazione di tipo “A” e la ristrutturazione di tipo “B”; l'intervento diretto si attua anche per la demolizione senza ricostruzione relativa a corpi edilizi minori, annessi e superfetazioni contrassegnate con la sigla DD;
 - b. Piano di Recupero di iniziativa pubblica o privata secondo le indicazioni di cui al successivo art. 17 C.S. 9 per quanto concerne le modalità di intervento della "sostituzione edilizia e nuova costruzione".
Tutta la zona “A” è da considerarsi quale zona di recupero ai sensi dell'art. 27 della Legge 457/78. E' sempre possibile delimitare con deliberazione del Consiglio Comunale ai sensi del terzo comma dell'art. 27 della Legge 457/78, ulteriori piani di recupero e modificare i perimetri di quelli previsti sulla base di comprovata necessità urbanistica ed edilizia. I Piani di Recupero dovranno comunque adeguarsi alle presenti Norme di Piano che costituiscono indirizzo per gli interventi urbanistico - edilizi nel rispetto dei volumi esistenti e degli eventuali incrementi consentiti dalle presenti norme.
2. Le schede identificative dei diversi fabbricati definiscono gli indirizzi per gli interventi in base alle indagini storiche e urbanistiche svolte per la formazione. Qualora specifiche analisi sui manufatti palesino situazioni degli edifici diverse



da quelle indicate nel piano e ne giustifichino la collocazione in ulteriore categoria, è ammessa la riclassificazione dell'edificio sulla base di una specifica proposta dell'organo tecnico dell'amministrazione confermata con deliberazione della Giunta Comunale, senza la necessità di ricorrere ad una variante di Piano.

Art. 17 C.S. 3 - Definizione delle categorie di intervento

- 1.** Sono stabilite, in conformità alla definizione delle categorie di intervento di cui all'art. 27 della Legge Regionale 11 marzo 2005, n.12, le modalità degli interventi edilizi applicate alle singole:
 - a.** manutenzione ordinaria;
 - b.** manutenzione straordinaria;
 - c.** restauro e risanamento conservativo;
 - d.** ristrutturazione edilizia con mantenimento dello schema planimetrico (Ristrutturazione di tipo "A");
 - e.** ristrutturazione edilizia (Ristrutturazione di tipo "B");
 - f.** sostituzione edilizia e nuova costruzione (ristrutturazione urbanistica);
 - g.** demolizione definitiva.

Le definizioni delle categorie di intervento che seguono ai successivi articoli devono considerarsi esplicative e non sostitutive delle disposizioni di cui all'art. 27 della Legge Regionale 11 marzo 2005, n.12 e s.m.i., nonché dell'art. 3 del D.P.R. 380/01 e s.m.i..

- 2.** Sia all'atto della richiesta che all'atto del rilascio del permesso di costruire, dovrà essere precisata la categoria di intervento prevista.

Art. 17 C.S. 4 - Manutenzione ordinaria

- 1.** Comprende le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie a mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti, anche con l'impiego di materiali diversi, purchè compatibili con i caratteri tipologici e architettonici degli edifici, quali:
 - a.** pulitura esterna, ripresa parziale di intonaci senza alterazione di materiali o delle tinte esistenti;



- b.** pulitura, riparazione, sostituzione o tinteggiatura degli infissi esterni, delle recinzioni, dei manti di copertura, delle grondaie, canne fumarie, pavimentazioni esterne, senza alterazioni degli esistenti tipi di materiale, delle tinte, delle tecnologie, e comunque a condizione che non vengano sostituite parti strutturali;
- c.** riparazione e ammodernamento di impianti tecnici che non comportino la costruzione o la destinazione ex novo di locali per servizi igienico-sanitari o tecnologici;
- d.** tinteggiatura e rifacimento degli intonaci interni;
- e.** riparazione, sostituzione di infissi interni
- f.** riparazione di pavimenti interni.

Art. 17 C.S. 5 - Manutenzione straordinaria

- 1.** Comprende le opere e le modifiche riguardanti il consolidamento, il rinnovamento e la sostituzione di parti anche strutturali degli edifici, la realizzazione, sostituzione e integrazione dei servizi igienico-sanitari e tecnologici, nonché per realizzare, sempre che non alterino i volumi e le destinazioni d'uso delle singole unità immobiliari, modificazioni dell'assetto distributivo.
- 2.** All'interno delle Zone A, del Centro Storico si considerano opere di manutenzione straordinaria il rinnovamento e la sostituzione di parti strutturali quando vengono effettuate allo scopo di assicurare la stabilità e la migliore funzionalità dell'edificio, ove non comportino alcuna modifica o alterazione di carattere architettonico o tipologico dell'edificio preesistente, senza interessare i prospetti e con l'uso di materiali analoghi a quelli originali.
La copertura va mantenuta nelle forme e con i materiali esistenti. I fronti possono essere interessati esclusivamente da interventi di restauro.

Art. 17 C.S. 6 - Restauro e risanamento conservativo

- 1.** Sono assoggettati alla modalità di intervento basate sul restauro gli edifici e i manufatti che non hanno avuto alterazioni sostanziali dell'organismo edilizio e contribuiscono in maniera determinante a ricollegare l'organismo urbano a momenti significativi della sua storia e della sua cultura.



2. Il "Restauro e risanamento conservativo" è un intervento volto a conservare e recuperare l'organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso (murature principali, strutture portanti verticali e orizzontali, scale, rampe, orditura del tetto, elementi architettonici e decorativi, forometria, ecc.), ne consentano destinazioni d'uso con essi compatibili. La conservazione dell'intero organismo comprende il consolidamento, il ripristino, il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'eventuale inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso con essi compatibili, senza alterazione alle parti strutturali e di prospetto originarie.

Prevede l'eliminazione delle superfetazioni e degli elementi aggiunti avvenuti in epoca posteriore alla costruzione originaria, non integrati in modo coerente con i caratteri architettonici e storico-ambientali dell'edificio. Non è ammessa la creazione di abbaini.

3. Si precisa che per:

a. consolidamento

devono intendersi quelle operazioni che, conservando il sistema statico dell'organismo, ne consentano la sopravvivenza senza sostituzione di elementi. Ad esempio, costituiscono interventi di consolidamenti le opere di sottomurazione, la posa di tiranti e contrafforti, le riprese di muratura e tutte le opere che rafforzano importanti elementi strutturali senza comportarne la sostituzione.

b. rinnovo

devono intendersi due ordini di operazioni: la prima strutturale, che deve essere limitata all'indispensabile, per le parti non recuperabili che debbono essere sostituite con altre di forma, natura e tecnologia uguale, analoga o compatibile con quelle sostituite;

la seconda di ordine funzionale, finalizzata a sopperire alle carenze funzionali dell'edificio con l'inserimento degli impianti tecnologici e dei servizi e di quant'altro necessario ad una corretta agibilità. Tali inserimenti dovranno essere previsti nella posizione più coerente col sistema distributivo del tipo edilizio e senza compromissione delle murature. Non è ammessa l'installazione di ascensori o corpi montanti quando comportino la perdita anche parziale di strutture di pregio architettonico (volte, soffitti lignei, ecc.).

c. ripristino

devono intendersi gli interventi di ricostruzione di quelle parti originali dell'edificio, crollate, demolite o alterate che sono documentate in modo incontrovertibile (con foto, documenti, catasti, analisi filologica, ecc.) e la cui ricostruzione è indispensabile per la ricomposizione architettonica e



tipologica dell'edificio stesso; tali parti debbono essere ricostruite con materiali, tecnologie e forme uguali o analoghi agli originali.

Art. 17 C.S. 7 - Ristrutturazione edilizia con mantenimento dello schema planimetrico (Ristrutturazione di tipo "A")

- 1.** Gli edifici di origine storica prebellica che hanno mantenuto anche parzialmente gli aspetti fondamentali morfologici, tipologici e costruttivi del manufatto originario, pur avendo subito trasformazioni, sono assoggettati a ristrutturazione con mantenimento dello schema planimetrico. Per tale modalità di intervento è esclusa la demolizione e ricostruzione degli edifici esistenti, anche se con la stessa volumetria e sagoma di quelli preesistenti.

Per "Ristrutturazione edilizia con mantenimento dello schema planimetrico" si intende il complesso di operazioni volto a mantenere o a riproporre la tipologia storica, con prescrizione di:

- a.** non alterare in modo significativo la superficie coperta;
- b.** mantenere gli elementi costitutivi principali dell'organismo edilizio: facciate, muri portanti, collegamenti verticali originari, androni passanti, logge, porticati, corti interne, che presentino caratteristiche formali e materiali di particolare valore.

- 2.** Sono consentiti i seguenti interventi:

a. solai

- a.** rifacimento totale o parziale dei solai;
- b.** eliminazione parziale dei solai, per consentire la formazione di locali ad altezza variabile.

b. facciate e fori

- a.** su prospetto principale (in genere su strada o su spazio pubblico): mantenimento dei fori originari e ripristino di quelli manomessi o murati; sono ammesse modifiche dei fori esistenti e nuove aperture solo se inserite nel rispetto degli elementi formali e tipologici dell'edificio. Tali modifiche dovranno comunque rispettare l'allineamento con i fori esistenti e impiegare materiali compatibili con le caratteristiche architettoniche dei fronti;
- b.** l'eventuale aggiunta di sporti (balconi, tettoie ecc.) potrà avvenire esclusivamente sui fronti interni, mentre è vietata sui fronti principali.



c. aumento di volume

- a.** utilizzazione ai fini residenziali di volumi esistenti in sottotetto, nel rispetto della sagoma edilizia preesistente; per i locali ricavati all'ultimo piano e aventi soffitto inclinato, l'altezza minima assoluta all'imposta del tetto non potrà essere inferiore a 0,50 m. L'aumento della volumetria esistente è vincolato alla possibilità massima di sopraelevazione dall'imposta dell'ultimo solaio di 25 cm. L'eventuale recupero del sottotetto, laddove ammissibile, deve essere esteso all'intero corpo di fabbrica definito da tipologia edilizia unitaria; in tal senso è vietata la sopraelevazione per recupero di sottotetto riguardante singole porzioni di corpi di fabbrica originariamente unitari;
- b.** chiusura delle parti aperte (porticati, logge) solo quando è indispensabile al nuovo funzionamento distributivo, (es. mediante serramenti a larga specchiatura ecc.), il tamponamento dovrà lasciare in evidenza la partitura verticale dei pilastri originari; le nuove finestre devono avere forme coerenti con quelle tradizionali.

d. copertura

- a.** consolidamento, rinnovo e sostituzione delle coperture con mantenimento del disegno originario; non è ammessa l'installazione di ascensori o corpi montanti quando comportino l'alterazione delle falde e delle strutture di pregio architettonico (volte);
- b.** apertura di fori sul tetto per l'illuminazione dall'alto dei locali sottotetto e la collocazione di lucernari a raso, purché ciò non comporti la formazione di abbaini; la collocazione di lucernari a raso è consentita nella misura necessaria al raggiungimento del rapporto aero-illuminante previsto dalle normative vigenti.

e. strutture portanti

- a.** sostituzione con rinnovo degli elementi strutturali originari di pregio (ad es. volte); per le componenti strutturali di minor pregio è ammesso l'utilizzo di nuove tecnologie.
- b.** è consentita l'eliminazione di strutture portanti prive di valore.

f. suddivisioni interne

- a.** eliminazione di pareti non portanti e creazione di suddivisioni interne.



g. corpi edilizi accessori (annessi rustici, annessi alla residenza) di pertinenza dell'U.E. interessata da intervento di risanamento conservativo:

a. sono consentiti tutti gli interventi di cui sopra.

Art. 17 C.S. 8 - Ristrutturazione edilizia (Ristrutturazione di tipo "B")

- 1.** Sono assoggettati alle modalità di intervento basate sulla ristrutturazione:
 - a.** gli edifici di origine storica ma che sono privi di valore, avendo perso del tutto le connotazioni distributive e formali attinenti alla loro origine;
 - b.** gli edifici di recente formazione inseriti correttamente nel tessuto edilizio esistente;
 - c.** gli edifici in condizioni statiche precarie.
- 2.** Per ristrutturazione si intende il complesso di opere finalizzate a modificare internamente ed esternamente l'edificio senza spostamento di sedime. Gli interventi di trasformazione devono in ogni caso garantire la conservazione degli elementi architettonici originari, delle facciate di origine storica e l'andamento a falda dei tetti, secondo le caratteristiche costruttive della tradizione storica locale.
- 3.** E' ammesso l'ampliamento nella misura massima del 15% della volumetria esistente finalizzato al miglioramento igienico e distributivo. L'ampliamento può avvenire attraverso:
 - a.** allargamento del sedime sul fronte interno, nel rispetto delle distanze dai confini e dagli edifici stabilite dal Codice Civile e alla condizione che vengano salvaguardati gli allineamenti di facciata, di gronda e la continuità delle falde;
 - b.** sopraelevazione dell'ultimo solaio qualora la nuova linea di gronda risulti comunque non superiore a quella dell'edificio contiguo più basso e qualora sussistano le condizioni di abitabilità del sottotetto come stabilito dalla normativa vigente.
- 4.** Per quanto concerne i limiti di distanza tra i fabbricati si prescrive il rispetto dell'art. 9 lettera 1) del D.M. 01/04/1968 n. 1444.



Art. 17 C.S. 9 - Sostituzione edilizia e nuova costruzione (ristrutturazione urbanistica)

1. La "sostituzione edilizia" e la "nuova costruzione" si applica agli edifici o parti di edificio di recente edificazione e privi di valori architettonici e ambientali. Essa è finalizzata a modificare gli edifici esistenti e a realizzare nuove costruzioni rispondenti a nuove necessità d'uso e per meglio inserirle nell'ambiente circostante dal punto di vista architettonico e morfologico.
2. Questa categoria di intervento è volta a sostituire l'esistente con altro diverso mediante un insieme sistematico di interventi edilizi anche con la modificazione del lotto, della volumetria, dello spazio pubblico e della viabilità e sono soggette alla attuazione di Piano di Recupero; la redazione dello strumento attuativo dovrà prevedere la realizzazione di nuovi manufatti edilizi coerenti, in termini tipologici e qualitativi, con il contesto. L'altezza massima non potrà eccedere quella media dell'isolato cui l'edificio o gli edifici in questione fa/fanno parte.
3. Per quanto concerne i limiti di distanza tra i fabbricati si prescrive il rispetto dell'art. 9 del D.M. 01/04/1968 n. 1444.

Art. 17 C.S. 10 - Demolizione definitiva

La "demolizione definitiva" consiste nell'eliminazione completa dell'edificio, o di parte di esso. Si applica agli edifici, parti di edificio, manufatti edificati in epoca recente in contrasto con l'insieme edilizio o urbano di cui fanno parte.

E' ammessa la "demolizione definitiva" per i manufatti accessori, di recente edificazione, privi di valore ambientale e/o decorativo, opere abusive e superfetazioni.

Art. 17 C.S. 11 - Corpi edilizi minori e superfetazioni

1. Sono classificati come tali i corpi edilizi di carattere accessorio, le superfetazioni, gli annessi residenziali o rustici di piccole dimensioni.
2. Per tali manufatti non è consentita alcuna trasformazione d'uso, ad eccezione dell'utilizzo ad autorimessa e servizi tecnologici, sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria solo su manufatti legalizzati. In assenza di tale condizione, tali manufatti dovranno essere demoliti all'atto del rilascio del titolo abilitativo per qualsiasi intervento sull'U.E. di pertinenza.
3. Solo in presenza di Piano di Recupero potrà essere rifiuta parte della



volumetria dei corpi edilizi minori (purchè legalizzati), nella misura massima del 50% a destinazione residenziale e 50% ad autorimesse e servizi annessi alla residenza.

4. E' consentita, con permesso di costruire, la traslazione del volume dei corpi accessori, qualora legalizzati, e delle superfetazioni al fine di migliorare l'accessibilità, l'organizzazione degli spazi e degli stessi volumi. Il volume recuperato non può essere di norma accorpato agli edifici principali.

Art. 17 C.S. 12 - Autorimesse

1. Per tutti gli edifici soggetti a restauro e risanamento conservativo con parziale ristrutturazione è obbligatorio ricavare autorimesse all'interno di annessi di propria pertinenza in ragione di almeno un posto macchina per ogni unità abitativa. L'obbligo di ricavare le autorimesse, deve essere sempre soddisfatto purchè vi siano le condizioni tecniche per la loro realizzazione ed è richiesto per gli edifici dotati di passaggi carrabili di comunicazione fra strade e cortile.
2. Per gli edifici soggetti a restauro e risanamento conservativo con parziale ristrutturazione, qualora non possa essere soddisfatto quanto previsto al precedente primo comma, sono ammesse nuove costruzioni di autorimesse solo qualora sia dimostrata l'assenza di tali corpi o l'impossibilità di adeguamento degli ex-rustici o di altri corpi annessi. Le nuove costruzioni devono essere realizzate solo in forma accorpata e poste sul confine interno dell'Unità di Analisi in conformità alle disposizioni urbanistiche vigenti. Tali costruzioni non dovranno superare i 2,10 m di altezza qualora a solaio piano e i 2,40 m di altezza massima qualora dotati di solaio inclinato e la profondità di 5,50 m e il rapporto di 1 mq ogni 10 mc di volume residenziale, con un minimo di una autorimessa per ogni unità abitativa. Tali opere dovranno essere realizzate con materiali compatibili alle caratteristiche architettoniche del luogo.

Art. 17 C.S. 13 - Aree scoperte

1. Gli spazi scoperti di pertinenza degli edifici sono di norma inedificabili.
2. Lo spazio della corte è parte integrante dell'unità tipologica e deve rimanere unitario. Sono ammesse nuove suddivisioni solo se correttamente inserite nell'unità spaziale (dimensioni, materiali ecc).
3. Le pavimentazioni in pietra, in cotto o in ciottoli sono da mantenere e ripristinare.



4. I muri di recinzione esterna, verso le vie pubbliche, che costituiscono elementi tipici della tradizione costruttiva locale, vanno conservati e ripristinati.
5. Il patrimonio arboreo ed arbustivo esistente dovrà essere di norma mantenuto.

Art. 17 C.S. 14 - Norme comuni agli interventi edilizi

Tutti gli interventi da attuarsi nel Centro Storico devono tendere ad un corretto inserimento nell'ambiente circostante. Tale finalità può essere perseguita attraverso il recupero di tipologie, materiali e tecniche costruttive proprie della tradizione locale.

Valgono le seguenti prescrizioni di carattere edilizio:

- a. i materiali ed i criteri costruttivi per le opere strutturali e di finitura esterna, dovranno essere quelli tipici della tradizione architettonica rurale, utilizzati in luogo;
- b. le murature esterne saranno in pietrame, con intonaco a “rasa pietra” (da evitare la stilatura ribassata dei conci) o completamente intonacata al rustico o al semicivile, tinteggiate con colori tenui a base di calce viva, ecc.;
- c. le cornici di porte, finestre, e di altre aperture in pietra devono essere restaurati o ripristinati usando gli stessi materiali;
- d. gli infissi esterni devono essere in legno, o in ferro od alluminio dipinti, con esclusione dell'alluminio anodizzato e di acciaio inossidabile;
- e. le pavimentazioni di spazi aperti dovranno essere realizzate con lastroni in pietra naturale o acciottolato;
- f. le grondaie devono essere in lamiera preverniciata o in rame; gli scarichi pluviali devono essere di norma esterni; le sporgenze dei tetti con orditura lignea e sottomanto in tavelle devono essere lasciate a vista;
- g. per le coperture si prescrivono elementi in cotto, coppi o tegole simil-coppo, lastre di lamiera di colore grigio scuro, lamine di rame o lastre di pietra stratificata (ardesie, quarziti, ecc.);
- h. devono essere salvaguardati i resti di trattamento superficiale originario che rivestono particolare valore ambientale;



- i. le insegne pubblicitarie devono essere compatibili per forma, dimensione ed impatto visivo con i caratteri morfologici dell'ambiente circostante.

Art. 17 C.S. 15 - Destinazioni d'uso

Nelle schede vengono prescritte le destinazioni d'uso per ogni Unità Edilizia, secondo il seguente elenco:

- residenziale
oltre la residenza sono compresi gli spazi accessori annessi (magazzini, autorimesse, cantine, ecc.); questa destinazione d'uso ammette lo svolgimento di attività compatibili alla residenza, quali attività legate a professioni private (uffici privati e studi professionali);
- attività terziaria
comprende esclusivamente servizi terziari privati, attività amministrative di servizio (agenzie di banche, istituti di credito e assicurazione, agenzie turistiche, ambulatori medici e veterinari, alberghi);
- attività produttive
comprendono esclusivamente tutte le seguenti attività: esercizi commerciali al dettaglio; laboratori per attività artigianali di servizio non moleste (parrucchieri, lavanderie, sartorie, ecc.); laboratori per attività artigianali di servizio (idraulico, tappezziere, fabbro, falegname, ecc.), trattorie e ristoranti; magazzini e depositi (per attività non moleste e non recanti pregiudizio all'igiene con esclusione dei depositi all'aperto);
- annesso alla residenza
comprendono edifici destinati a magazzini e garage che costituiscono pertinenze di Unità Edilizie residenziali; questi edifici possono essere trasformati in uso abitativo secondo la categoria di intervento indicata e senza ampliamento del volume esistente nel caso di ristrutturazione.
- abbandonato
edifici ormai non utilizzati da diversi anni e che hanno perso il loro utilizzo principale.
Nell'ipotesi di mutamento della destinazione d'uso degli annessi alla residenza, dovranno essere comunque prioritariamente garantite autorimesse nella misura di 1 mq/10 mc dei nuovi volumi residenziali.

Tuttavia qualora specifiche esigenze richiedano l'inserimento all'interno dei



manufatti esistenti di destinazioni d'uso diverse da quelle specificatamente indicate nelle schede, queste potranno essere ammesse, purché previste nelle destinazioni di piano, previa verifica di compatibilità della viabilità, degli spazi di sosta pubblici e privati e del tessuto urbanistico ed edilizio proprio e circostante. Tale possibilità potrà risultare ammissibile, previa richiesta degli interessati, su specifica proposta dell'organo tecnico dell'amministrazione confermata con deliberazione della Giunta Comunale, senza la necessità di ricorrere ad una variante di Piano.

Art. 17 C.S. 16 - Attività produttive esistenti nel centro storico

Gli edifici ospitanti attività produttive possono essere oggetto esclusivamente di manutenzione ordinaria laddove si intendesse mantenere la destinazione d'uso produttiva.

E' ammessa la riconversione a residenza o ad attività commerciale nel rispetto delle prescrizioni per i singoli edifici di cui all'allegato PdR C.

Art. 17 C.S. 17 - Piani di Recupero (P.R.)

Con riferimento alla lettera b. del comma 1 dell'art. 17 C.S. 2 si prescrive che ogni volta che si debba intervenire con opere di Sostituzione edilizia si debba procedere alla redazione di un Piano di Recupero.

Art. 18 Zona A2 - Insediamenti storici esterni al Centro Storico

In tale zona ricadono alcune cascine storiche ed edifici di interesse tipologico ed architettonico esterni al nucleo abitato.

Le aree libere non interessate da costruzioni originarie e da volumi accessori, sono di norma inedificabili.

La zona è assoggettata alla predisposizione di piano attuativo (P.R. o P.I.I.) o permesso di costruire convenzionato. In assenza di piano attuativo sono ammessi interventi esclusivamente di manutenzione ordinaria.

In tale zona gli interventi dovranno comunque tenere conto delle effettive caratteristiche degli edifici esistenti, pertanto per gli edifici di origine prebellica gli interventi edilizi dovranno rispettare quanto previsto all'art. 17 C.S. 6, mentre per gli altri edifici, privi di interesse tipologico e ambientale, potrà essere consentita anche la loro demolizione e la sostituzione con nuovi edifici purché correttamente inseriti nel contesto.



Destinazioni d'uso nella zona A2

La zona è destinata alla residenza quale destinazione urbanistica principale, nonché tutte quelle destinazioni d'uso collegate ad essa con carattere di complementarietà, accessorietà e compatibilità che integrino o rendano possibile la destinazione residenziale.

In tali locali non sono pertanto ammesse tutte quelle destinazioni d'uso non afferenti ad un'utilità diretta o compatibile con la funzione residenziale. La compatibilità deve essere verificata in rapporto alle dimensioni proprie dell'attività, all'incidenza sul sistema della viabilità e della dotazione dei parcheggi della zona nonché alla verifica sul pregiudizio alle condizioni ambientali (rumorosità, inquinamento, ecc.).

A titolo esemplificativo e non esaustivo non sono ammesse: la destinazione produttiva (industriale, artigianale ecc.), la destinazione agricola (le stalle, i depositi, i silos, vasche ecc.), le attività artigianali di servizio moleste e non conformi alle disposizioni del D.C.P.M. 01.03.1991, le discoteche, le sale da ballo, le attività commerciali.

Art. 19 Edifici con caratteristiche storiche

In tutte le zone di P.G.T. vengono contrassegnati con apposito simbolo grafico tutti gli edifici per i quali sono state identificate caratteristiche storiche da salvaguardare.

Per gli edifici identificati con il suddetto simbolo grafico, valgono le norme della zona alla quale appartengono, ma negli interventi diretti sull'immobile si dovrà tenere nella giusta considerazione il valore storico ambientale del manufatto, e mantenere maggiormente possibile le caratteristiche peculiari dello stesso.

Per tali edifici il progetto dovrà contenere esaustiva documentazione fotografica che identifichi quali elementi per caratteristiche, peculiarità specifiche, allineamenti debbano essere salvaguardate e valorizzate.

Particolare attenzione dovrà essere posta all'utilizzo dei materiali che dovranno essere legati alla tradizione, sia per quanto riguarda la tipologia che i cromatismi.



TITOLO VI - ZONE RESIDENZIALI B

Art. 20 Zona B - Zone di completamento residenziali

In questa zona ricadono le aree del territorio urbanizzato con prevalente destinazione residenziale.

Gli interventi sono consentiti secondo le seguenti prescrizioni

- If 1,00 mc/mq (nel calcolo dei volumi devono essere inclusi quelli esistenti);
- h max m 7,50 e in conformità ai disposti dell'art. 8 del D.M. 1444/68;
- Distanze dai confini m 5,00 - zero;
- Distanze dagli edifici m 10,00 - zero;
- Distanze filo strada m 5,00 (D.M. 02.04.1968) per le strade comunali o in caso di strade Provinciali vedasi le specifiche prescrizioni;
- Quota verde profondo min 40%;
- Rapporto di copertura max 30%;
- Rapporto di occupazione del sottosuolo max 40%.

La sopraelevazione è consentita purchè sia rispettata la distanza minima di m 5,00 dal confine, è ammessa a distanza inferiore solo nei casi di adeguamento delle altezze dei sottotetti per renderli abitabili.

Qualora il lotto edificato abbia saturato la volumetria ammessa è sempre possibile un incremento volumetrico del 10% calcolato sul solo volume massimo consentito dall'indice di zona per necessità di tipo igienico - sanitario.

Detto incremento è applicabile anche nel caso di ristrutturazione o di ampliamento e si aggiunge al volume massimo ammesso nella zona anche quando il progetto prevede di utilizzare la parte residua del volume ammissibile in quanto non completamente saturo.

I lotti di completamento non ancora edificati alla data di adozione del presente P.G.T., al momento della presentazione della richiesta del titolo abilitativo all'edificazione, dovrà essere prevista una dotazione di aree a parcheggio pari a 0,5 posti auto ogni abitante. La stessa norma si applica anche nell'ipotesi di intervento di completa demolizione e ricostruzione con incremento volumetrico pari ad oltre il



50% del volume precedentemente edificato.

Destinazioni d'uso in zona B

La zona è destinata alla residenza quale destinazione urbanistica principale, nonché tutte quelle destinazioni d'uso collegate ad essa con carattere di complementarità, accessorietà e compatibilità che integrino o rendano possibile la destinazione residenziale.

La destinazione commerciale è consentita “limitatamente agli esercizi di vicinato”.

Non sono pertanto ammesse tutte quelle destinazioni d'uso non afferenti ad un'utilità diretta o compatibile con la funzione residenziale. La compatibilità deve essere verificata in rapporto alle dimensioni proprie dell'attività, all'incidenza sul sistema della viabilità e della dotazione dei parcheggi della zona, nonché alla verifica sul pregiudizio alle condizioni ambientali (rumorosità, inquinamento, ecc.).

A titolo esemplificativo e non esaustivo non sono ammesse: la destinazione produttiva (industriale, artigianale), la destinazione agricola (le stalle, i depositi, i silos, vasche ecc.), le attività artigianali di servizio moleste e non conformi alle disposizioni del D.C.P.M. 01.03.1991, le discoteche, le sale da ballo.

Recinzioni

Per quanto riguarda le recinzioni vedasi le prescrizioni di cui all'art. 9.19 delle presenti N.T.A..

Prescrizioni particolari

Tutti i muri di contenimento dovranno essere rivestiti in pietra locale. Tutte le unità immobiliari di nuova formazione dovranno essere dotate di una cisterna di raccolta per le acque piovane da destinare ad utilizzi non a scopo umano.

Art. 21 P.I.I. in corso - P.L. in corso

Trattasi di zone che sono state oggetto di interventi edilizi e o urbanistici con piano attuativo in corso di realizzazione o già completate. Per tali zone valgono le norme contenute nei Piani di Attuazione convenzionati e o approvati dall'Amministrazione Comunale.

Art. 22 Zona VP - Verde privato

Riguarda aree che per le loro caratteristiche di relazione con i nuclei abitati presentano significativo valore paesaggistico e ambientale.

Questa zona si sviluppa su parti del territorio, anche edificato, sulle quali i giardini, i parchi privati e le aree verdi ad uso agricolo ed ortivo, costituiscono un



patrimonio che va conservato e potenziato con funzione strategica per il rispetto dell'abitato e dell'ambiente.

Sono consentiti lavori e opere necessarie e pertinenti alla conduzione delle colture ed alla manutenzione dell'impianto arboreo, finalizzati al miglioramento delle essenze ed all'aspetto generale del verde.

Lo spazio a giardino va mantenuto nella sua integrità e gli interventi per eventuali pavimentazioni vanno ridotti al minimo indispensabile per passi carrai, vialetti e aree di soggiorno all'aperto.

E' ammesso l'utilizzo dell'area, nella misura strettamente necessaria, a parcheggio a cielo libero.

E' ammessa la realizzazione di piscine scoperte, con dimensione massima di mq 30,00, solo su lotti di pertinenza di edifici residenziali e nel limite di un intervento per ogni lotto edificato.

TITOLO VII - ZONE COMMERCIALI C

Art. 23 Zona C - Zone Commerciali

Si tratta di aree con edifici già edificati con destinazioni principalmente appartenenti alla categoria ristorazione/alberghi.

Per dette aree valgono le stesse norme della zona B ad esclusione della dotazione minima di standard, che risulta quella prevista per la zona B per detta tipologia di destinazione.

Art. 24 Zona AR - Attività ristorativa

Nelle tavole del P.G.T. vengono contrassegnati con apposito simbolo grafico gli edifici adibiti ad attività ristorativa subordinati a norme specifiche.

Gli interventi sono consentiti secondo le seguenti prescrizioni

- If 1,00 mc/mq (nel calcolo dei volumi devono essere inclusi quelli esistenti);
- h max m 7,50 e in conformità ai disposti dell'art. 8 del D.M. 1444/68;
- Distanze dai confini m 5,00 - zero;
- Distanze dagli edifici m 10,00 - zero;



prescrizioni

- a. il limite di Zona va sempre alberato e, nelle recinzioni, è opportuno privilegiare soluzioni trasparenti con siepi, che contribuiscono a mediare il passaggio tra ambiente naturale e ambiente artificiale;
- b. gli spazi scoperti dei lotti sono destinati alla movimentazione dei materiali e dei prodotti finiti; in tal senso la pavimentazione va limitata allo stretto necessario e la parte residua va mantenuta a verde alberato;
- c. sugli spazi scoperti dei lotti è ammesso il deposito dei prodotti finiti o dei semilavorati in uso alla azienda insediata fatta salva una percentuale minima del 15% del lotto da lasciare a verde profondo;
- d. non sono ammessi portici o tettoie, anche aperte su tutti i lati, che superino l'indice di utilizzazione fondiaria o il rapporto di copertura previsti; nel caso non lo superino, sono ammessi tenendo conto che la collocazione e soluzione progettuale devono integrarsi con l'architettura dell'edificio principale e non devono provocare quel senso di disordine facilmente riscontrabile negli elementi aggiunti;
- e. la progettazione e la realizzazione degli edifici e delle opere vanno indirizzati verso soluzioni formali semplici, utilizzando materiali ed elementi di finitura durevoli nel tempo.
 - h max m 9,00 ad esclusione di impianti particolari quali silos serbatoi idrici, o particolari esigenze produttive che dovranno essere documentate;
 - Distanze dai confini m 5,00;
 - Distanze dagli edifici m 10,00 - zero;
 - Distanze filo strada m 5,00 (D.M. 02.04.1968) per le strade comunali o in caso di strade Provinciali vedasi le specifiche prescrizioni;
 - Quota verde profondo 20%;
 - Rapporto di copertura max 50%;
 - S.l.p. max 75%;

La volumetria residenziale destinata a residenza di servizio (alloggio custode o proprietario), è consentita solo nel caso di superficie produttiva min 250 mq fino ad un massimo di mc 300.



Sono consentite le seguenti destinazioni d'uso

Publici esercizi, attività commerciali (esercizi di vicinato), attività direzionali e Residenza, nel limite di una unità abitativa e con un massimo di 150 mc per esigenze di guardiania.

Ai sensi dell'art. 65 della legge regionale n.12/2005, in queste zone sono esclusi i recuperi dei sottotetti a fini abitativi.

Per quanto riguarda la realizzazione delle abitazioni del proprietario o di guardiania dovrà essere costituito un vincolo permanente di asservimento dell'abitazione all'edificio produttivo da trascrivere alla Conservatoria del Registro Immobiliare.

TITOLO IX - AREE DESTINATE ALL'AGRICOLTURA

Art. 26 Zona E1 - Zone agricole

Il PdR individua le aree destinate all'agricoltura ai sensi dell'art. 59 della legge regionale n.12 dell'11 marzo 2005 e s.m.i.

Il P.G.T. si pone come obiettivi prioritari il miglioramento dell'attività produttiva agricola, comprese le attività ad essa connesse, la tutela dell'ambiente e dei valori paesaggistici del territorio comunale e la valorizzazione ed il recupero del patrimonio agricolo di formazione storica.

Nelle aree destinate all'agricoltura sono ammesse esclusivamente le opere realizzate in funzione della conduzione del fondo e destinate alla residenza dell'imprenditore agricolo e dei dipendenti dell'azienda, nonché alle attrezzature e infrastrutture produttive necessarie per lo svolgimento delle attività di cui all'art. 2135 del Codice Civile quali stalle, silos, serre, magazzini, locali per la lavorazione e la conservazione e la vendita dei prodotti agricoli, officine e deposito macchine agricole anche ai sensi degli art. 14 e 15 del D.Lgs 228/2001, impianti per la produzione di agri-energie secondo le modalità previste dall'art. 60 della legge regionale n.12/05 e s.m.i..

Al fine del computo dei volumi e delle superfici realizzabili è ammessa l'utilizzazione di tutti i terreni, anche non contigui, componenti l'azienda, compresi quelli esistenti in altri comuni.

Su tutte le aree computate ai fini edificatori è istituito un vincolo di "non edificazione" e di asservimento dell'immobile alla destinazione agricola, debitamente trascritto presso i registri immobiliari.



Al fine dell'applicazione dei parametri edilizi ed urbanistici previsti dalle presenti norme, possono essere prese in considerazione, oltre alle normali superfici, le aree ricadenti in ambiti di tutela, le fasce di rispetto stradale, cimiteriale, dei corsi d'acqua, ecc. Queste zone pur concorrendo alla determinazione del carico urbanistico ed edilizio, rimangono soggette alle rispettive norme di tutela, di vincolo e di inedificabilità quando prescritta.

Gli interventi edilizi dovranno privilegiare il recupero edilizio e funzionale dei manufatti esistenti al fine di contenere il consumo di suolo.

La costruzione di nuovi edifici residenziali, nel rispetto di quanto indicato al 1° comma dell'art. 59 della legge regionale n.12/05 e s.m.i., sarà ammessa qualora le esigenze abitative non possano essere soddisfatte attraverso interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente. Nel rispetto delle distanze di natura igienico sanitaria (dalle stalle, dalle concimaie, ecc.) l'abitazione dovrà sorgere in prossimità delle strutture edilizie aziendali al fine di evitare ogni possibile frammentazione strutturale dell'azienda sul territorio, è pertanto vietata la realizzazione dell'abitazione non in prossimità alle strutture edilizie aziendali.

Modalità di intervento

Nel caso di nuova costruzione e nel caso di ampliamenti, il permesso di costruire è rilasciato alle seguenti condizioni:

- a.** le volumetrie e le superfici vanno computate compresi i volumi e superfici esistenti, in modo che il nuovo volume o superficie costruibile è dato dal totale diminuito del volume o superficie preesistente;
- b.** la richiesta di nuova costruzione va motivata e documentata con una relazione tecnica illustrativa dell'utilità dell'opera e relativi impegni ai fini dell'effettiva attività agricola;
- c.** la documentazione dovrà inoltre illustrare, in relazione alle attività agricole esistenti e future, le attuali caratteristiche idrogeologiche e geo-pedologiche del territorio di pertinenza con particolare riguardo ai sistemi irrigui naturali, a quelli artificiali (canali e pozzi) e ai sistemi di gestione degli effluenti d'allevamento, delle acque reflue provenienti dalle aziende di cui all'art.101, comma 7, lettera a), b) e c) del D.Lgs 152/2006 delle acque di vegetazione e dei residui organici solidi nell'ambito dell'intero fondo di pertinenza.

Caratteristiche costruttive degli interventi

tutti gli interventi ristrutturazione, ampliamento e nuova costruzione devono rispettare i caratteri tipologici e costruttivi propri del patrimonio edilizio storico-rurale esistente; l'impianto organizzativo dei nuovi fabbricati e degli ampliamenti



dovrà rispettare l'organizzazione insediativa e tenere conto dei principi di soleggiamento presenti nell'aggregato preesistente.

Le coperture dovranno essere realizzate a falde, il manto di copertura dovrà realizzarsi in coppi o materiale con caratteristiche di forma e colore simili. Potranno essere realizzate coperture con pannelli fotovoltaici, solari per la produzione energia e calore solo se integrati. Le coperture a verde (giardini pensili) sono comunque ammesse. Le serre potranno essere realizzate con pannelli fotovoltaici.

Le tecnologie costruttive dovranno impiegare prevalentemente materiali tradizionali (mattone, legno, intonaco, ecc.) quantomeno per le parti a vista per gli edifici a residenza rurale. Per le finestre è obbligatorio l'uso di gelosie o ante come scuri.

Gli intonaci dovranno essere realizzati con materiali tradizionali e riproporre coloriture e tonalità tradizionali riscontrabili sul territorio comunale.

Gli interventi sono soggetti alle seguenti prescrizioni

- Nuove costruzioni o ampliamenti
 - residenza rurale:
 - indice fondiario 0,03 mc/mq su terreni a qualunque coltura;
 - volumi di servizio (stalle, fienili, depositi, ecc.)
superficie coperta max 10% superficie aziendale;
 - h massima m 6.00 (esclusi i silos e volumi tecnici);
 - Distanze dai confini m 10,00;
 - Distanza da tutte le altre strade comunali e dalle strade vicinali m 10,00;
 - Serre superficie coperta max 40% della superficie del fondo.

Destinazioni d'uso:

La zona è esclusivamente destinata alle funzioni agricole e alle strutture direttamente collegate alla conduzione del fondo agricolo, ivi comprese attività agrituristiche, le attività florovivaistiche, le attività commerciali per la vendita diretta dei prodotti agricoli, le attività agricole didattiche, le attività di lavorazione dei prodotti agricoli, gli impianti agro-energetici in forma singola o associata.

A titolo esemplificativo e non esaustivo si individuano non ammesse le destinazioni produttive (industriali e artigianali), commerciali, culturali, assistenziali residenziali, allevamenti industriali e intensivi (per allevamento industriale e intensivo si considera quanto previsto dal D.P.R. 22 dicembre 1986, n.917 - Testo



unico delle imposte sui redditi, all'art. 29 comma 2) e 3) e all'art. 78 e successive integrazioni o modificazioni).

Non sono ammesse le escavazioni di terreno per realizzare allevamenti ittici e gli allevamenti industriali e intensivi.

Non è ammesso il cambiamento delle destinazioni agricole attuali con attività residenziali, produttive industriali, artigianali, ristorative, di produzione di energia solare, o comunque extragricole. Gli impianti di produzione di energia solare sono consentiti solo come copertura degli edifici previo parere vincolante della Commissione Paesaggio.

Al fine di conservare il patrimonio edilizio rurale, negli edifici esistenti che risultano dismessi dall'attività agricola da almeno cinque anni sono ammesse, anche con intervento edilizio sino alla ristrutturazione con permesso di costruire convenzionato, le seguenti destinazioni:

Residenza del proprietario, residenza del nucleo familiare dell'imprenditore agricolo o dei dipendenti dell'azienda, attività sportive di maneggio di cavalli, attività sportive con animali, attività culturale o sociale correlata al settore agricolo e o ambientale, attività agrituristiche.

Allevamenti: gli allevamenti zootecnici ammessi debbono risultare in funzione della conduzione del fondo.

E' ammessa la realizzazione di nuovi allevamenti solo in funzione della conduzione del fondo e nel rispetto delle norme attuative della Direttiva della Comunità Europea n.676 del 1991.

Ai sensi dell'art. 65 della legge regionale n.12/2005, in tutto l'ambito agricolo sono esclusi i recuperi dei sottotetti a fini abitativi.

Art. 27 Zona E2 - Zone Boschive

Comprende aree di rilevante interesse paesistico, sia sotto il profilo geomorfologico che fisico - ambientale.

Esse costituiscono la struttura caratterizzante il paesaggio collinare di Brione, presentando situazioni di particolare valore biocenotico.

La zona ha come riferimento territoriale l'area boscata, pur comprendendo isolate aree a pascolo e lo scopo principale è quello di salvaguardare l'aspetto naturalistico delle aree sommitali, unitamente ai siti e contesti particolarmente espressivi del paesaggio agrario collinare alle quote più basse, per la valorizzazione delle zone boscate, per la tutela delle coltivazioni agrarie tradizionali, per la conservazione degli edifici e dei manufatti storici ed artistici presenti.

Sono vietati

- a. l'apertura di nuove cave o l'ampliamento di quelle esistenti o in disuso;



- b.** l'asportazione di materiale lapideo e terriccio;
- c.** il taglio indiscriminato del bosco;
- d.** interventi che alterino il percorso naturale dei corsi d'acqua, la morfologia e la vegetazione ripariale, interventi di copertura e di intubazione;
- e.** il deposito di rifiuti o la creazione di discariche;
- f.** le recinzioni di qualsiasi tipo e interventi che riducano l'accessibilità e la percorribilità dei sentieri e dei boschi ad esclusione di quanto previsto all'art. 9.19;
- g.** il transito dei veicoli a motore al di fuori della rete viabilistica;
- h.** la nuova edificazione e gli interventi costruttivi o di modifica delle destinazioni d'uso in atto, tranne i casi e secondo le modalità più sotto espressi.

Sono ammessi

- a.** i tagli colturali e i rimboschimenti autorizzati, in base alle norme vigenti in materia;
- b.** il transito dei veicoli agricoli o di servizio per la manutenzione delle aree boscate;
- c.** la viabilità strumentale, cioè l'insieme delle strade poste o previste a servizio dell'uso produttivo e di tutela del patrimonio forestale e silvo - pastorale. Le strade in questione, salvo diversa prescrizione della Comunità Montana, debbono avere le seguenti caratteristiche:
 - a.** larghezza della carreggiata non superiore a m 2,50;
 - b.** previsione di piazzale di scambio ogni m 250;
 - c.** pendenza compatibile con l'accidentalità del terreno interessato;
 - d.** raggio minimo di curvatura di m 5,00 sull'asse;
 - e.** fondo naturale o stabilizzato, con esclusione di qualsiasi rivestimento o trattamento impermeabilizzante, tranne che per tratti limitati ad elevata pendenza dove è difficoltosa la transitabilità e la conservazione del fondo stradale;



degli allineamenti esistenti.

Gli interventi di ampliamento e/o di nuova costruzione vanno realizzati in coordinata connessione stilistica con l'edificato preesistente;

I fabbricati che subiscono interventi a norma del presente comma restano fissati nella destinazione agricola, senza possibilità di mutamento della destinazione d'uso;

g. nell'ambito delle destinazioni esistenti per tutti gli immobili sono ammessi gli interventi di:

- manutenzione ordinaria;
- manutenzione straordinaria;
- restauro e risanamento conservativo;
- sistemazioni a terra;
- recinzioni limitatamente alle aree di stretta pertinenza dell'edificio, con altezza non superiore a m 1,20, con rete metallica e piantini in ferro su plinto di fondazione, fatti salvi i diritti reali esistenti;
- ai fabbricati esistenti è consentito l'ampliamento "una tantum" nella misura massima del 10% per adeguamenti igienici e tecnologici. Detto ampliamento, riguardante spazi a destinazione abitativa o ricettiva per uso agriturismo, fino a un massimo di mc 80 per ciascun edificio, è espresso in mc e va applicato al volume esistente, calcolato secondo le presenti N.T.A..
L'ampliamento riguardante le attrezzature è espresso in mq e va applicato alla superficie coperta preesistente; sotto il profilo architettonico va risolto senza superare le altezze e in assonanza stilistica dell'edificio esistente.
Limitatamente agli immobili a destinazione esistente, diversa da quella di depositi a servizio dell'azienda agricola, allevamenti zootecnici intensivi, è consentita la realizzazione e/o l'ampliamento di portici aperti su tre lati, nel rapporto massimo di 1/5 (un quinto) della superficie coperta, complessiva (edificio più portico), e della dimensione massima di mq 15,00.

Art. 28 Zona AG - Aziende agrituristiche

Sono ricomprese in questa classificazione quelle aree del territorio agricolo nel quale sono insediate aziende agrituristiche in possesso delle relative certificazioni.



Per dette zone valgono le stesse norme della zona E1, con particolare attenzione al mantenimento e alla valorizzazione dell'attività esistente.

Art. 29 Edifici esistenti nelle zone agricole.

Trattasi di edifici esistenti nelle Zone E1 - E2 non adibiti ad usi agricoli e individuati con apposita grafia in rosso sulle tavole del PdR. ed edifici adibiti ad uso agricolo o abbandonati /non utilizzati semplicemente cartografati con perimetro.

Lo scopo di questa classificazione è consentire la presenza sul territorio di edifici a destinazione e utilizzo residenziale e per pubblici esercizi, giudicati compatibili con l'ambito agricolo nel quale sono inseriti.

Questi edifici, limitrofi o poco distanti dai centri edificati, oppure posti in montagna e realizzati negli anni '60-'70-'80 in larga parte derivanti da ristrutturazioni di edifici condonati, accessibili anche in modo diretto dalla viabilità comunale, costituiscono una presenza consolidata di residenza spesso seconde case .

La maggior parte di essi proviene dalla edificazione abitativa spontanea, avvenuta attorno agli anni '60 e '70, e dal riattamento di edifici agricoli a seguito del progressivo abbandono di questa attività nella forma tradizionale storica a conduzione familiare, in edifici con stalletta, cantina, fienile, in diretta connessione con l'abitazione e raccolti in singole unità tipologiche.

Sono inoltre presenti alcuni casi di edilizia residenziale "di campagna", pregevoli sotto il profilo architettonico, che connotano il paesaggio agricolo montano, da conservare nella loro identità tipologica e morfologica. L'obiettivo del P.G.T. e della norma è di fornire prescrizioni per l'uso di questi edifici e per il loro riattamento funzionale.

E' fatta salva l'applicabilità, per gli edifici esistenti in zona agricola E1, E2, non individuati in colore rosso pieno, il cambio di destinazione d'uso in residenziale o ricettivo.

Per l'ampliamento delle unità immobiliari esistenti non individuate in colore rosso è ammesso l'intervento per una sola volta nel seguente modo:

- per gli edifici con minimo 20 mc = ampliamento fino al 50% del volume esistente,
- per gli edifici con minimo 100 mc = ampliamento fino al 30% del volume esistente,
- per gli edifici superiori a 100 mc = ampliamento fino al 10% del volume esistente,
- è comunque ammesso un ampliamento ad uso pertinenziale (deposito, cantina o autorimessa) totalmente interrato fino a 30 mq . L'ingresso eventualmente in vista dovrà essere realizzato con materiali compatibili quali legno o pietre a vista.

Le destinazioni d'uso sono quelle in atto alla data di adozione del P.G.T.

Onde consentire la permanenza della funzione abitativa in atto negli edifici appositamente individuati in colore rosso pieno sulle tavole dell'azzonamento, tenuto conto delle prevedibili necessità di adeguare questi edifici di nuovi spazi per servizi



igienici e per l'ampliamento delle unità immobiliari esistenti è ammesso l'intervento di ampliamento e ciò per una sola volta nel seguente modo:

- | | |
|---|--|
| a. per gli edifici fino a 500 mc | ampliamento fino al 20% del volume esistente. È garantita la possibilità di raggiungere, compreso l'ampliamento, un volume minimo di 210 mc; |
| b. per gli edifici fino a 750 mc | ampliamento fino al 15% del volume esistente; |
| c. per gli edifici da 750 mc a 1000 mc | ampliamento fino al 10% del volume esistente; |
| d. per gli edifici oltre i 1000 mc | ampliamento fino al 5% del volume esistente con un massimo di 250 mc. |

L'ampliamento ammesso va commisurato al volume dell'edificio esistente limitatamente alla parte segnata in rosso e pertanto le parti edificate mantenute nella grafia originaria del rilievo cartografico, anche se adiacenti, non entrano in tale computo in quanto riservate all'uso agricolo e sono normate dalle prescrizioni delle rispettive zone urbanistiche di appartenenza.

È ammessa l'edificazione, sia entro che fuori terra, di autorimesse nel limite massimo di 1 mq ogni 10 mc del volume della unità tipologica, preesistente.

Questa dotazione è da intendersi comprensiva delle eventuali autorimesse preesistenti.

L'intervento di ampliamento e la realizzazione delle autorimesse vanno risolti in assonanza stilistica con l'impianto tipologico preesistente nel rispetto dei seguenti parametri edilizi:

- altezza max non superiore all'esistente
- distanza dai confini minimo m 5,00
- distanza dalle strade minimo m 10,00

Ai sensi dell'art. 65 della legge regionale n.12/2005e s.m.i., in detti ambiti sono esclusi i recuperi dei sottotetti a fini abitativi.

TITOLO X - TUTELA DEL PAESAGGIO

Art. 30 Tutela del paesaggio

Il Piano Paesistico Comunale si propone quale strumento di lettura, interpretazione e valutazione del paesaggio, con l'obiettivo di tutelare la qualità



paesistico - ambientale del territorio ed influire sulla qualità dei progetti.

A tali scopi il Piano Paesistico Comunale, riconosce i valori ed i beni paesistici, intesi sia come fenomeni singoli che come sistemi di relazioni tra fenomeni e contesti, assume i suddetti valori e beni, come fattori qualificanti della disciplina d'uso e delle trasformazioni del territorio e definisce conseguentemente gli indirizzi di tutela.

Pertanto tutti i progetti che comportino una trasformazione territoriale devono essere esaminati in rapporto al complessivo stato del paesaggio e in particolare rispetto al grado di vulnerabilità.

Gli indirizzi contenuti nel Piano Paesistico Comunale determinano un complesso di orientamenti che identificano, a fronte delle principali criticità che interessano le differenti componenti del paesaggio, i modi di operare più corretti e le linee di indirizzo per gli interventi sul territorio.

Un ambito procedurale che in linea con le prescrizioni del P.T.P.R. ,della normativa regionale e dell'adeguamento del Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale prescrive limiti generali e modi di verifica più stringenti in ragione del maggior pregio e della più alta vulnerabilità del paesaggio.

Il Paesaggio viene, interpretato, quale insieme di più scenari ognuno dipendente da specifiche componenti che concorrono alla sua identificazione quali:

- paesaggio fisico naturale ed agrario;
- paesaggio storico e culturale;
- paesaggio urbano;

Il Piano Paesistico Comunale ha attribuito ad ogni componente un valore capace di definire il grado di sensibilità, rispetto alle proprie specifiche caratteristiche ed alla tipologia di paesaggio di riferimento (fisico-naturale ed agrario, storico-culturale, urbano), classificabile in uno dei seguenti modi:

- classe 1: sensibilità paesistica molto bassa;
- classe 2: sensibilità paesistica bassa;
- classe 3: sensibilità paesistica media;
- classe 4: sensibilità paesistica alta;
- classe 5: sensibilità paesistica molto alta.

Ogni componente, a seconda della classe di sensibilità paesistica assegnata, è soggetta ad una serie di indirizzi che descrivono diverse tipologie d'intervento al fine di definire i modi d'uso del territorio per salvaguardare, mantenere, recuperare e valorizzare l'ambito di paesaggio in esame e la sua percepibilità.

Valgono quali gradi di sensibilità di riferimento per la valutazione dei progetti, quelli proposti dalla cartografia del Piano Paesistico Comunale, a meno della



consegna, da parte del proponente, il progetto di analisi alternative che, per grado di definizione spaziale e di approfondimento scientifico e documentale, vengano considerate di maggior dettaglio rispetto a quanto proposto dal Piano Paesistico medesimo.

A valle del giudizio di compatibilità l'Amministrazione Comunale esprimerà prescrizioni specifiche per ogni intervento a partire dagli indirizzi contenuti nel Piano Paesistico Comunale per ciascuna delle cinque classi di sensibilità individuate e che sono riferibili a tutte le possibili tipologie d'intervento sul territorio:

- componenti del paesaggio storico - culturale
strada storica (secondaria)
centri storici - insediamenti di interesse storico, artistico, ambientale
presistenze storico-culturali
- componenti del paesaggio urbano
centri storici - insediamenti di interesse storico, artistico, ambientale
aree edificate e servizi pubblici
zone produttive
- componenti del paesaggio fisico e naturale ed agrario
pascoli e prati permanenti
boschi di conifere
reticolo idrico (Torrente Valle di Ome)
culture specializzate: vigneti
culture specializzate: castagneti da frutto
ambiti elevato valore percettivo
terrazzamenti con muri a secco e gradonature

Tutti gli interventi di ristrutturazione, di ampliamento e nuova costruzione da realizzare sull'intero territorio comunale dovranno essere accompagnati dalla relazione di verifica della compatibilità paesistica con riferimento alle indicazioni e indirizzi espressi nel Piano Paesistico Comunale.



TITOLO XI - NORME GENERALI - SPECIALI E VINCOLI

Art. 31 Interventi di Edilizia Economico Popolare (E.E.P.)

Per tutti gli interventi di E.E.P. che si obblighino, con convenzione registrata e trascritta, ad adottare i criteri stabiliti per interventi di tale natura dal Consiglio Comunale, la volumetria assegnata all'intervento potrà essere incrementata fino ad un massimo del 10% del volume complessivo, per la realizzazione di alloggi da destinare all'affitto.

Art. 32 Discariche

In tutto il territorio comunale è vietata l'apertura di discariche di qualsiasi genere; è obbligatoria la chiusura di quelle esistenti le cui aree dovranno essere opportunamente bonificate e sistemate secondo interventi di ripristino ambientale.

Art. 33 Aree oggetto di bonifica D.M. 471/99

Le aree identificate con quadrato marrone nelle tavole del PdR sono quelle state oggetto di bonifica così come disposto dall'art. 6 del D.M. 471/99. Di detta situazione deve essere fatta menzione nei certificati di destinazione urbanistica delle aree.

Art. 34 Ritrovamenti di interesse archeologico

Conformemente alle prescrizioni della L. 1089/39 anche al di fuori delle aree archeologiche vige l'obbligo di denuncia all'Autorità competente da parte di chiunque compia ritrovamento di presumibile interesse paleontologico e archeologico.

Se tali ritrovamenti avverranno nel corso di lavori edilizi o di trasformazioni del suolo, è fatto obbligo di interrompere i lavori e segnalare immediatamente il ritrovamento al Sindaco o al Sovrintendente ai Beni Archeologici dell'ambito di competenza.

Art. 35 Aree per spettacoli viaggianti

Il Comune ha la facoltà di reperire e localizzare aree per spettacoli viaggianti anche in zona agricola, previa urbanizzazione delle aree stesse e realizzazione della



rete fognaria, idrica, elettrica e di illuminazione con apposita deliberazione, che dovrà contenere le modalità di utilizzo delle aree.

Art. 36 Norme speciali per Roulotte, Camper e assimilabili

È consentito il rimessaggio temporaneo negli spazi scoperti di pertinenza degli edifici esistenti nelle zone B - D, mentre non è consentito in tutte le altre zone in cui è suddiviso il territorio comunale compreso lo stazionamento nei parcheggi pubblici esistenti nel territorio comunale.

Non è consentito su tutto il territorio comunale il parcheggio di questi veicoli che configuri un uso degli stessi come residenza temporanea, sia turistica per brevi periodi, che stagionale.

La disciplina di cui al precedente comma, si intende estesa anche alle cosiddette "Case mobili".

Art. 37 Aree di protezione cimiteriale

Le aree di protezione cimiteriale, identificate in cartografia, sono quelle relative ad una fascia di territorio distribuita intorno al perimetro del cimitero, tav. A 05 - Vincoli e limitazioni.

Queste aree sono inedificabili e destinate esclusivamente all'ampliamento cimiteriale e/o locali sua pertinenza. In ogni caso queste aree sono regolamentate dal piano regolatore del cimitero ai sensi del Regolamento regionale n.6 del 09.12.2004.

Art. 38 Fasce di rispetto stradali

Le fasce di rispetto stradali sono definite ai sensi del D.Lgs 285/1992 e s.m.i. e dal DPR 495/1992 e s.m.i..

Le fasce di rispetto stradale così come individuate nella tav. A 05 - Vincoli e limitazioni sono funzionali alla protezione del traffico, alla realizzazione di nuove strade, all'ampliamento delle strade esistenti, alla realizzazione dei relativi servizi, alla realizzazione di percorsi pedonali e piste ciclabili e ciclopedonali nonché alla protezione della sede stradale nei riguardi dell'edificazione e viceversa.

Art. 39 Fasce di rispetto dei metanodotti

Le fasce di rispetto delle linee dei gasdotti o metanodotti anche se non puntualmente individuate sono definite dal D. M. 24 novembre 1984. La



determinazione della fascia di rispetto è funzionale alle caratteristiche funzionali e tecniche dell'impianto, nel pieno rispetto della normativa di riferimento.

Art. 40 Fasce di rispetto delle linee elettriche

Le fasce di rispetto delle linee elettriche di alta tensione non sono puntualmente individuate nella tavola dei "vincoli e limitazioni" A 05 ma devono essere valutate direttamente sul posto in caso di presentazione di pratiche di edificazione. Tutte le zone di rispetto delle linee degli elettrodotti, anche se non puntualmente riportate nelle tavole del PdR sono regolamentate dalla legge 36/2001 "Legge quadro sulla protezione ai campi elettrici, magnetici ed elettromagnetici" e dal DCPM 8 luglio 2003 "Fissazione dei limiti di esposizione, dei valori di attenzione e degli obiettivi di qualità per la protezione della popolazione dalle esposizioni ai campi elettromagnetici alla frequenza di rete (50Hz) generati da elettrodotti". La metodologia di calcolo per la determinazione delle fasce di rispetto dagli elettrodotti è contenuta nel DM 29 maggio 2008.

Art. 41 Zona di tutela assoluta e zona di rispetto dei pozzi di acquedotto pubblico

Le fasce di rispetto dei pozzi degli acquedotti pubblici sono indicate puntualmente nella tavola dei "vincoli e limitazioni" A 05 sono definite ai sensi del D.Lgs 152/06, dal R.R. 2/2006.

La zona di tutela assoluta è pari ad un cerchio con raggio di metri 10 misurato a partire dall'impianto di captazione secondo quanto previsto dalla vigente normativa.

All'interno di tale zona sono ammesse solo le opere di captazione e le attrezzature di servizio funzionali alle stesse. L'area deve essere recintata e provvista di canalizzazione e tombinatura per il deflusso delle acque meteoriche.

La zona di rispetto è pari ad un cerchio con raggio di metri 200 misurato a partire dall'impianto di captazione secondo quanto previsto dalla vigente normativa.

All'interno della zona di rispetto sono vietati gli interventi, le opere e gli usi preclusi dal D.Lgs 152/06. Ogni intervento è subordinato ad una indagine idrogeologica che accerti la compatibilità delle opere previste con lo stato di vulnerabilità delle risorse idriche sotterranee.

Art. 42 Zona di tutela del reticolo idrico principale e minore

I corsi d'acqua, le rogge ed i canali sono individuati negli elaborati che compongono il reticolo idrico allegati al presente P.G.T.. A tal fine di veda il relativo studio e regolamento di attuazione.



Art. 43 *Impianti stradali di distribuzione carburanti (Zona ST)*

L'impianto stradale di carburante è individuato dal complesso commerciale unitario costituito da uno o più apparecchi di erogazione di carburante e dei prodotti erogabili con le relative attrezzature ed accessori (stazione di servizio, stazione di rifornimento, chiosco, punto isolato).

Nuovi impianti

L'installazione di nuovi impianti è vietata

- a.** nelle Zone A e B del PdR;
- b.** nelle aree sottoposte a vincolo paesaggistico e monumentale salvo autorizzazione dell'autorità competente alla tutela del vincolo;
- c.** nelle aree sottoposte a vincolo sismico;
- d.** nelle aree sottoposte a vincolo idrogeologico, fatta eccezione per gli interventi conformi alla normativa urbanistica ed edilizia comunale vigente in possesso della specifica autorizzazione;
- e.** nelle aree ricadenti nelle fasce di rispetto, di cui all'art. 16, comma 2 e 3, e art. 18 del N.C.d.S. (D.Lgs. n. 285/1992 e successive modificazioni ed integrazioni), concernenti rispettivamente le aree di visibilità nelle intersezioni stradali fuori dai centri abitati (art. 16, comma 2), le aree di rispetto in corrispondenza ed all'interno degli svincoli (art. 16, comma 3) e le aree di visibilità nei centri abitati (art. 18); nelle curve fuori dai centri abitati (art. 17), salvo nei casi in cui, su strade Provinciali, il raggio di tali curve risulti superiore a m 300.

L'installazione di nuovi impianti è consentita

- a.** nella fascia di rispetto di cui all'art. 16 del N.C.d.S., nei tratti di rettilineo, tenuto conto che la fascia deve essere dimensionata secondo quanto previsto dal N.C.d.S. e quindi calcolata a partire dal confine della proprietà stradale come indicato all'art. 3.10 del regolamento di esecuzione;
- b.** nelle fasce di rispetto e nelle zone non normate, il rapporto di copertura, escludendo dal calcolo le pensiline ed i volumi tecnici, non potrà risultare superiore il 10% dell'area di pertinenza.

Per quanto non espressamente sopra indicato, si rimanda alla normativa in vigore.



Indici e parametri edilizi

Per la realizzazione degli spazi e per le attrezzature. Sono escluse dai limiti sottodescritti le pensiline delle pompe di erogazione.

- | | |
|-------------------------|--------------------|
| • Indice fondiario | massimo 0,20 mc/mq |
| • Altezza massima | massimo m 5,00 |
| • Distanza dai confini | minimo m 5,00 |
| • Distanza dalle strade | minimo m 10,00 |

Le autorizzazioni all'installazione di impianti di distribuzione carburanti e le concessioni per le relative costruzioni accessorie, debbono considerarsi di natura precaria e possono essere revocate in ogni tempo per apprezzabili motivi di interesse pubblico.

Le disposizioni di cui al presente articolo non si applicano agli impianti distributori di carburante ad uso privato.

Art. 44 Impianti tecnologici e cabine di servizio (Zona SP8)

Gli impianti tecnologici, sia di interesse comunale che sovracomunale, possono essere ubicati in tutte le zone del PdR.

Il posizionamento delle reti, delle cabine e delle opere, sia entro terra che fuori terra deve essere approvato dal Comune, mediante il rilascio ai soggetti interessati, di Permesso di Costruire.

In particolare:

1. le cabine di trasformazione dell'energia elettrica;
2. le cabine per gli impianti telefonici;
3. le cabine di decompressione per il metano;
4. le opere di captazione e serbatoi per l'acqua potabile;
5. gli impianti di depurazione e di raccolta degli scarichi fognari.

Sia nel caso vengano realizzati all'interno dei Piani attuativi in quanto necessari per l'urbanizzazione delle aree, sia che vengano realizzati per esigenze generali e/o degli Enti delegati, sono disciplinati nel seguente modo:

1. il volume delle cabine non viene computato ai fini della densità edilizia;
2. la superficie coperta delle cabine non viene computata ai fini del rapporto di copertura;



3. le cabine possono essere costruite a confine di proprietà, mantenendo comunque la distanza di m 10,00 dai fabbricati esistenti limitrofi, in deroga alle distanze minime previste dalle Norme Tecniche di Attuazione; l'altezza massima fuori terra delle cabine non deve superare 5,00 m, salvo casi di maggiore altezza imposta da comprovati motivi tecnici, che vanno sottoposti, di volta in volta, all'approvazione dell'Amministrazione comunale; le costruzioni attigue alle cabine mantengono, invece, nei confronti dei confini di proprietà, il limite previsto nelle varie Zone delle N.T.A.;
4. le cabine possono essere costruite nelle fasce di rispetto stradale, come previsto dalla Circolare del Ministero LL.PP. n° 5980 del 30 dicembre 1970.

Art. 45 Norme speciali per discoteche e sale da Ballo

Le discoteche, sale da ballo e altre sale di spettacolo tipo analogo, non sono ammesse nelle zone A - B - E - VP, sia che si tratti di locali di nuova costruzione, che di cambiamento d'uso di locali esistenti.

Possono essere ammesse in zona residenziale B qualora si tratti di locali di modeste dimensioni (aventi, cioè, una superficie netta di pavimento calpestabile non superiore a 100 mq esclusi i locali e vani accessori - direzione, servizi igienici, ripostigli, ecc., la cui superficie non dovrà essere superiore al 50% di quella precedente), ubicati in zone fornite di parcheggi e dotate di un idoneo sistema di isolamento, atte ad evitare emissioni rumorose e moleste.

In ogni caso, le discoteche, sale da ballo ed altre sale di spettacolo di tipo analogo, dovranno essere dotate di un idoneo sistema di isolamento di tutte le pareti perimetrali, soffitti e pavimenti, in modo da evitare emissioni rumorose moleste verso l'esterno o in locali confinanti e dovranno essere dotate di parcheggi pertinenziali per una superficie pari al 200% della relativa S_{lp}.

Art. 46 Norme per gli insediamenti commerciali

1. Con riferimento a quanto previsto nelle presenti norme, si intende per:
 - a. esercizio di vicinato
un esercizio avente superficie di vendita inferiore a 250 mq;
 - b. media struttura di vendita
un esercizio avente superficie di vendita compresa fra i 251 mq ed i 2.500 mq;



- c. grande struttura di vendita**
un esercizio avente superficie di vendita superiore a 2.500 mq;
 - d. centro commerciale**
una media o grande struttura di vendita nella quale più esercizi sono inseriti secondo le modalità previste dall'articolo 41 del regolamento regionale 3/2000;
 - e. superficie di vendita**
l'area destinata unicamente alla vendita, compresa quella occupata da banchi, scaffalature e simili. Non costituisce superficie di vendita quella destinata a magazzini, depositi, locali di lavorazione, uffici e servizi.
- 2. La dotazione di attrezzature e di uso pubblico per le diverse tipologie commerciali è la seguente:**
- a. esercizio di vicinato**
un esercizio avente superficie di vendita inferiore a 250 mq: 100% della SIp, di cui almeno il 50% destinata a parcheggi di uso pubblico, con facoltà di monetizzazione da parte dell'A.C.;
 - b. media struttura di vendita**
un esercizio avente superficie di vendita compresa fra i 251 mq ed i 2.500 mq: 100% della SIp, di cui almeno il 50% destinata a parcheggi di uso pubblico, con facoltà di monetizzazione da parte dell'A.C. fino al 50%. Nel caso di tipologia alimentare tale percentuale è elevata al 200%;
 - c. grande struttura di vendita**
un esercizio avente superficie di vendita superiore a 2.500 m: 200% della SIp, di cui almeno il 50% destinata a parcheggi di uso pubblico, con facoltà di monetizzazione da parte dell'A.C. fino al 30%.
- 3. Secondo quanto previsto dagli art. 25 e 26 del regolamento regionale 3/2000 la conclusione del procedimento di natura urbanistico/edilizia non può precedere le determinazioni sulle domande di cui all'art. 8 e 9 del Dlgs 114/98. Per determinazioni sulle domande si intende il rilascio dell'autorizzazione o un parere di autorizzabilità da parte del responsabile del competente settore.**
- 4. In caso di insediamenti sottoposti a Dichiarazione Inizio Attività (DIA) la comunicazione di apertura di esercizio di vicinato o la domanda di autorizzazione commerciale dovrà essere accompagnata da relazione tecnica**



asseverata di cui all'art. 2 della legge 662/96 o dall'art. 26 della legge 47/85.

5. Agli esercizi che hanno ad oggetto la vendita di merci ingombranti, non immediatamente amovibili ed a consegna differita (mobilifici, concessionarie di autoveicoli, legnami, materiali edili e simili) si applicano, agli effetti urbanistici, le disposizioni corrispondenti alla tipologia autorizzatoria derivante dal computo della superficie secondo le modalità stabilite dall'art. 38 ultimo comma del regolamento regionale.
6. Nei casi, previsti dall'art. 40 del regolamento regionale, in cui è consentito e svolto l'esercizio congiunto dell'attività di vendita all'ingrosso e al dettaglio, si applicano gli standard differenziati in corrispondenza della ripartizione indicata dal promotore.

Art. 47 *Deroghe*

I poteri di deroga possono essere esercitati nei casi previsti e nel rispetto delle procedure stabilite dalla Legge Regionale n. 12/2005 s.m.i. e successive modificazioni e integrazioni.

Art. 48 *Locali Accessori Esistenti*

In tutte le zone del territorio comunale, fatte salve le prescrizioni specifiche per le zone A, è consentito il recupero volumetrico dei locali accessori esistenti quali pollai, porcilaie, conigliere, latrine, ripostigli ecc., mediante la ricostruzione in assonanza architettonica con l'edificio principale o in ampliamento dell'edificio principale stesso, alle seguenti condizioni:

- a. la costruzione accessoria da demolire sia legittima o legittimata ai sensi della legge 28/02/1985 n. 47 o di successive norme sul condono edilizio;
- b. la ricostruzione del volume accessorio comporti sicuri miglioramenti allo spazio scoperto in termini di maggior superficie o di maggior fruibilità;
- c. il volume accessorio da recuperare venga adeguatamente inglobato al fabbricato principale senza alterarne le caratteristiche architettoniche di impostazione, anche mediante leggeri incrementi di altezza o di variazioni di pendenza delle coperture.



Art. 49 Tutela e conservazione del verde e delle alberature esistenti

Il patrimonio arboreo esistente, sia nell'ambito urbano che extraurbano, va curato, rispettato e potenziato, in quanto costituisce una risorsa ambientale, non solo sotto il profilo paesaggistico, ma anche perché assolve importanti funzioni che aiutano a preservare l'equilibrio ecologico del territorio attraverso il miglioramento della qualità dell'aria, il consolidamento dei versanti dal rischio di smottamento, la riduzione della velocità di scorrimento delle acque meteoriche sui pendii, ecc.

Oltre alle specifiche norme di zona, che tendono a fornire precisazioni sul modo di attrezzare il verde, valgono i seguenti principi generali.

Per tutti gli interventi che prevedono la alterazione del suolo, sia in sotterraneo che in superficie, i relativi elaborati di progetto vanno sempre corredati dal rilievo delle essenze esistenti e dalla proposta di assetto vegetazionale definitivo.

I nuovi interventi edificatori vanno studiati in modo da rispettare le piante esistenti e le opere di scavo non devono arrecare danno agli apparati radicali.

Nei lotti edificabili le aree riservate al verde devono risultare ben identificate e compatte e non frazionate in piccoli ritagli in modo che le alberature possano svilupparsi nel modo più naturale possibile.

L'area da riservare a verde non può essere interessata in alcun modo da costruzioni nel sottosuolo, anche qualora il terreno naturale venga ricostituito al di sopra con riporti di terra e nuova vegetazione.

La percentuale di area del lotto a verde si intende al netto delle superfici riservate ai passaggi carrabili ed ai parcheggi.

Le alberature di alto fusto esistenti all'interno dei perimetri dei centri edificati (ex legge 865/71), vanno conservate e l'eventuale abbattimento, dovuto alla previsione di una diversa sistemazione dell'area o per l'eccessivo sviluppo in rapporto agli spazi disponibili, va autorizzato dal Comune.

Art. 50 Tutela e conservazione dei sentieri e dei percorsi pedonali

La rete dei sentieri pedonali e delle vecchie mulattiere, estesa su tutto il territorio, ed in particolare a fianco dei torrenti, nelle aree agricole, e all'interno dei boschi, va mantenuta in costante efficienza e percorribilità.

Particolare cautela e attenzione vanno rivolte alla conservazione dei manufatti di interesse storico costruttivo o artistico presenti, come le pavimentazioni lapidee, i muretti controripa in pietra a secco, i muri di recinzione in pietra e malta di calce, le santelle, ecc. ed il loro ripristino va rigorosamente eseguito con materiali e metodi costruttivi identici a quelli originari.

I soggetti interessati (pubblici o privati) si assumono l'onere economico che deriva dalla manutenzione dei sentieri, in ordine sia all'eventuale ripristino edificatorio che alla loro pulizia. Ai proprietari frontisti è fatto obbligo di provvedere



al taglio delle siepi e ramaglie che dal fondo si protendono oltre il ciglio della strada, praticato consuetudinalmente in autunno e in estate.

Per ripristinare passaggi e collegamenti in disuso o interrotti, il Comune può imporre la modifica di tutte quelle opere che ne precludono l'uso o far realizzare, da chi ne ha occluso il passaggio, nuovo tracciato adeguatamente sistemato, a norma dell'art. 3 della L. 241/90.

Il Comune può imporre arretramenti delle recinzioni anche per consentire il ripristino di sentieri abbandonati, il completamento dei sentieri esistenti e l'apertura di nuovi passaggi pedonali, soprattutto nelle zone agricole, nelle aree boscate, lungo gli alvei torrentizi, affinché il territorio extraurbano mantenga la tipica e tradizionale percorribilità pedonale senza interruzioni o limitazioni.

Art. 51 Tutela degli spazi scoperti

Su tutto il territorio comunale, fatte salve le specifiche prescrizioni di zona, l'utilizzo degli spazi scoperti non deve pregiudicare l'estetica, il decoro e l'igiene ambientali.

È vietato il deposito all'aperto di materiali ed è vietata l'edificazione di costruzioni accessorie, tipo tettoie e baracche a carattere temporaneo, che provocano normalmente un'immagine di disordine, di sporco, che contribuiscono al degrado igienico ed estetico, non solo del lotto in questione, ma dell'ambiente in generale.

In particolare sono vietati pollai, porcilaie, conigliere, latrine, deposito di masserizie ed attrezzi di qualsiasi genere, a meno che ciò avvenga in appositi luoghi o edifici coperti da regolare concessione edilizia, la quale ovviamente potrà essere rilasciata solo nel rispetto delle particolari norme di zona.

A tale riguardo l'edificazione di costruzioni accessorie deve rapportarsi allo stile architettonico dell'edificio principale, utilizzare materiali durevoli e accorgimenti costruttivi in grado di garantirne una decorosa presenza nel tempo.

E' consentita la realizzazione all'interno delle zone omogenee A, B, di pergolati della superficie massima di 20 mq, sia negli spazi liberi al piano terra che su terrazze ai piani superiori, con strutture leggere in legno o ferro con copertura esclusivamente con tenda amovibile, rete antigrandine, rampicanti.

Nella realizzazione di detti pergolati si dovranno rispettare le norme in materia di distanze del codice civile.

E' possibile realizzare un pergolato per ogni proprietà e nel caso di spazi comuni (condominiali e non), comunque un unico pergolato.

Art. 52 Attrezzamento degli spazi residenziali scoperti e ricoveri attrezzi

Limitatamente nelle zone residenziali B, zone agricole E1, zone boschive E2, e verde privato VP è consentita l'installazione di piccole edicole in legno per il



deposito dei mezzi, dei materiali e degli attrezzi, necessari per la manutenzione del verde e per la coltivazione, ad uso familiare, nelle aree scoperte a giardino e a orto.

Per ciascun lotto, è ammesso il posizionamento di un solo ricovero attrezzi, sia che il lotto costituisca pertinenza di un edificio unifamiliare e sia che il lotto costituisca pertinenza di un o più edifici plurifamiliari.

Per quanto riguarda le zone agricole boscate dovrà essere documentata la localizzazione del ricovero attrezzi in rapporto all'effettiva situazione dei luoghi, autorizzando tali interventi esclusivamente sulle aree destinate a prato e pascolo.

Il ricovero attrezzi va utilizzato per le sole attività elencate, e quindi non può essere utilizzato per l'allevamento degli animali da cortile ad uso alimentare, e non può contenere servizi igienici, né di tipo tradizionale, né di tipo chimico.

Il ricovero attrezzi dovrà essere realizzato esclusivamente in legno naturale e semplicemente appoggiata al terreno, senza ancoraggi o piani di supporto in cemento.

Per le dimensioni, nelle zone B e verde privato VP è ammessa la lunghezza massima per lato, di m 3,00, ed un'altezza al colmo della copertura di m 2,50.

Nelle zone agricole (E1) e nelle zone boschive (E2) è ammessa la lunghezza massima di m 5,00, larghezza m 2,50 ed un'altezza al colmo della copertura di m 2,50.

Nelle zone agricole E1 ed E2 potrà essere realizzato un ricovero attrezzi agricoli ogni mappale di proprietà, in caso di mappali contigui della stessa proprietà comunque un solo ricovero attrezzi, la superficie minima dell'area di pertinenza deve essere minimo 10.000 mq. I mappali sui quali può essere realizzato il ricovero attrezzi devono essere liberi senza la presenza di alcun tipo di manufatto alla data di adozione del PGT.

Dette nuove costruzioni verranno autorizzate solo previa presentazione di impegno da parte del richiedente / proprietario al mantenimento della destinazione a deposito attrezzi, anche in caso di sopravvenuta normativa che ne consenta il cambio di destinazione.

La copertura dovrà essere in legno a falde inclinate (due).

Si preclude il posizionamento, di tali manufatti, entro la fascia di m 10,00 dai corsi d'acqua di cui al R.D. n.523/1904, ed all'interno delle fasce di rispetto stradali, nelle zone in cui è imposto l'allargamento stradale. Per l'eventuale loro posizionamento in prossimità di incroci, o curve stradali, è fatto l'obbligo di rispetto delle distanze minime previste dal Codice della Strada.

I ricoveri attrezzi così come configurati, non sono soggetti al rispetto degli indici, né dei parametri edilizi di zona.

Per quanto riguarda le distanze dai confini valgono le norme del Codice Civile, nelle zone Agricole (zone a prato, pascolo) i ricoveri devono essere posizionati ad una distanza minima di m 5,00 dai confini.



Art. 53 *Norme geologiche*

Per ogni classe o sottoclasse individuata della carta di fattibilità geologica si definiscono qui di seguito le Norme conseguenti. Si ricorda che hanno valore prescrittivi gli elaborati contenuti nella - Carta dei vincoli - Carta di sintesi - Carta della fattibilità dello studio Geologico allegato al P.G.T..

Art. 54 *Norme sismiche*

Con la D.G.R. n. 14964 del 7 novembre 2003 la Regione Lombardia ha recepito le disposizioni nazionali introdotte dall'ordinanza del Presidente del Consiglio dei Ministri n. 3274 del 20 marzo 2003 che classifica, ai sensi dell'allegato A, il comune di Brione in **zona sismica 3**. L'accelerazione attesa al suolo rigido con una probabilità di eccedenza del 10% in 50 anni per l'area in esame è compresa nel campo che **varia da un minimo di 0,125 g ad un massimo di 0,150 g procedendo da O verso E**. I valori di a_{max} (accelerazione sismica orizzontale attesa con una probabilità di eccedenza del 10% in 50 anni su suolo di riferimento ovvero pianeggiante e rigido con VS maggiore di 800 m/s) sono stati calcolati dal GdL2004 INGV, attraverso un'analisi di pericolosità sismica di tipo probabilistico seguendo l'approccio definito "Cornell", dal nome di colui che l'ha per primo proposto negli Stati Uniti (Cornell, 1968) ed utilizzando un albero logico finalizzato all'estrapolazione di incertezze prevalentemente di tipo epistemico riferibili principalmente alla determinazione degli intervalli di completezza del catalogo, alla determinazione dei tassi di sismicità e ai tipi di relazione di attenuazione del moto del suolo. Tra le fasi fondamentali dello studio si ricorda quella dell'individuazione nel territorio nazionale delle zone o strutture responsabili della sismicità (zone o sorgenti sismogenetiche), che ha portato alla redazione della zonazione sismogenetica ZS9: con essa sono state recepite le informazioni provenienti dal *Database of Potential Sources for Earthquakes Larger than M5.5 in Italy* (DISS 2.0; Valensise e Pantosti, 2001), dai suoi aggiornamenti in ambito GNDT e dal catalogo CPTI2 (Gdl, 2004). In totale le zone sismogenetiche in ZS9 sono 36 con una superficie media di circa 5300 kmq e con un numero medio di terremoti per zona di 42. Si ricorda che in tutte le aree che non ricadono all'interno delle zone sismogenetiche si assume possibile il verificarsi di eventi con MW_{max} pari a 5.0, in quanto eventi di energia bassa e intermedia si sono verificati in diverse aree. Di seguito si riporta la localizzazione degli eventi contenuti nel catalogo parametrico dei terremoti italiani (CPTI2004), distinti in funzione del parametro di magnitudo Sabetta-Pugliese (MSP), a cui è stato sovrapposta la zonazione sismogenetica ZS9. Si ricorda che gli eventi contenuti nel catalogo sono selezionati in funzione della soglia energetica fissata a $I_0 \geq 5/6$ MCS o $MS \geq 4.0 - 4.15$ e depurati da eventuali eventi definiti come "repliche" ovvero eventi avvenuti entro 90 giorni e 30 km da un evento di energia maggiore individuato come



principale all'interno di una sequenza.

Art. 55 *Norme geotecniche*

In conformità a quanto previsto dalla normativa nazionale ed in particolare dalle Norme Tecniche per le Costruzioni 2008 (DM 14 Gennaio 2008), si rende necessario per ogni nuova edificazione e per qualsiasi modifica o ristrutturazione, che comporti una variazione sostanziale dei carichi distribuiti sulle fondazioni, una verifica puntuale dell'assetto geologico e geotecnico dei terreni di fondazione. Lo studio dovrà essere supportato da un'adeguata indagine geognostica in sito volta alla misura dei principali parametri geotecnici. La tipologia ed il numero di sondaggi geognostici e/o di prove penetrometriche dovrà essere valutato dal Tecnico Incaricato dell'indagine in funzione della collocazione, dell'importanza, delle dimensioni e delle caratteristiche strutturali delle opere in progetto.

Art. 56 *Rete Ecologica Comunale- Direttive ed indirizzi in tema di salvaguardia e tutela ambientale*

Nel territorio del Comune di Brione non sono presenti aree protette (parchi regionali o naturali regionali, riserve, siti Rete Natura 2000, PLIS) né alberi monumentali.

Con DGR 8515 del 26 novembre 2008 vengono approvati il Documento di Rete Ecologica Regionale e le linee di Indirizzo "Rete Ecologica Regionale e programmazione territoriale degli Enti Locali"; queste ultime definiscono le modalità di recepimento, a livello di pianificazione locale, degli elementi di Rete Ecologica individuati da Regione e Provincia, le relazioni che intercorrono tra la Rete Ecologica Comunale (REC) e le componenti del Piano di Governo del Territorio, le strategie di attuazione della REC a livello puntuale.

La stessa DGR specifica quali elaborati tecnici, relativi alla Rete Ecologica Comunale, devono essere forniti contestualmente ai documenti del P.G.T., sia come supporto all'iter decisionale, sia per esplicitare come gli obiettivi di Rete Ecologica siano stati recepiti nel Documento di Piano e nel Piano dei Servizi.

Nello specifico la DGR al punto 5.4. richiede:

- a.** uno schema di REC che consenta il raffronto con l'ecosistema e le reti ecologiche di area vasta (scala di riferimento 1:25.000), da produrre a supporto del DdP; lo schema dovrà rendere conto delle relazioni spaziali di interesse per la rete ecologica con i Comuni contermini;
- b.** una carta della Rete Ecologica Comunale ad un sufficiente dettaglio (scala di riferimento 1:10.000) da produrre a supporto del Piano delle Regole e



del Piano dei Servizi.

Al fine del corretto inquadramento delle reti ecologiche di area vasta vengono rappresentati alcuni stralci della Rete Ecologica Regionale e della Rete Ecologica della Provincia di Brescia. Vista la scarsa complessità della rete ecologica nel comune di Brione, l'elevata naturalità del territorio comunale ed il limitata superficie degli Ambiti di Trasformazione previsti dal P.G.T., non si ritiene significativa un ulteriore approfondimento a scala di maggior dettaglio.

1. Rete Ecologica Regionale

Il progetto di individuazione della “Rete ecologica Regionale - Alpi e Prealpi Lombarde” approvato con DGR 10962 del 30.12.2009 è stato sviluppato in due fasi:

- a.** fase 1 (aprile-luglio 2009): individuazione delle “Aree prioritarie per la biodiversità nelle Alpi e Prealpi lombarde”;
- b.** fase 2 (luglio-dicembre 2009): individuazione degli elementi e definizione della “Rete Ecologica Regionale” nel settore alpino e prealpino, predisposizione della relazione di sintesi, della cartografia e delle schede descrittive dei settori.

Il Comune di Brione ricade nel settore 131 Bassa Val Trompia della RER e non è interessato da aree prioritarie per la biodiversità in Lombardia; si tratta di settori importanti in un'ottica di rete ecologica in quanto sono localizzati in un'area di collegamento tra le aree sorgente di biodiversità delle Alpi e Prealpi Lombarde e la Pianura Padana.

Il territorio comunale è per quasi la sua interezza classificato come elemento di secondo livello della RER, l'importante ruolo degli elementi di secondo livello consiste nel mantenere la connessione ecologica tra gli elementi di primo livello.

Si riportano di seguito le indicazioni per l'attuazione della RER relative al Settore 131 .

Indicazioni per l'attuazione della rete ecologica regionale

- a.** favorire in generale la realizzazione di nuove unità ecosistemiche e di interventi di deframmentazione ecologica che incrementino la connettività in particolare modo verso S e verso N, lungo il corridoio primario del Fiume Mella, trattandosi di un settore di “confine” tra la Pianura Padana a S e le Prealpi a N che possono avere un ruolo importante in termini di area sorgente per molte specie;
- b.** favorire la realizzazione di interventi di deframmentazione ecologica che incrementino la connettività, in particolare lungo la strada 345 della Valle



Trompia (es. sottopassi faunistici, ove opportuno). Evitare l'inserimento di strutture lineari capaci di alterare sensibilmente lo stato di continuità territoriale ed ecologica che non siano dotate di adeguate misure di deframmentazione;

- c. il reticolo idrografico dei torrenti deve considerarsi elemento fondamentale al mantenimento della connettività ecologica;
- d. ove opportuno, favorire interventi di messa in sicurezza di cavi aerei a favore dell'avifauna ad esempio tramite:
 - a. interrimento dei cavi;
 - b. apposizione di elementi che rendano i cavi maggiormente visibili all'avifauna (boe, spirali, birdflight diverters);

e. elementi di secondo livello

Conservazione dei boschi: conservazione dei prati, anche attraverso incentivi per lo sfalcio e la concimazione; conservazione delle zone umide; mantenimento delle fasce ecotonali; mantenimento delle piante vetuste e della disetaneità del bosco; mantenimento del mosaico agricolo, creazione di siti idonei per la riproduzione dell'avifauna legata ad ambienti agricoli, conservazione della continuità territoriale, interventi di deframmentazione dei cavi aerei che rappresentano una minaccia per l'avifauna nidificante e migratoria; mantenimento/miglioramento della funzionalità ecologica e naturalistica; attuazione di pratiche di selvicoltura naturalistica, attuazione di pratiche di selvicoltura naturalistica, creazione di cataste di legna, conservazione della lettiera, prevenzione degli incendi; conversione a fustaia; conservazione di grandi alberi, creazione di alberi-habitat (creazione cavità soprattutto in specie alloctone); incentivazione e attivazione di pascolo bovino ed equino gestito e regolamentato a favore del mantenimento di ambienti prativi, incentivazione delle pratiche agricole tradizionali, regolamentazione dell'utilizzo di strade sterrate e secondarie, per evitare il disturbo alla fauna selvatica.

2. **Rete ecologica della Provincia di Brescia**

Lo studio di Rete Ecologica della Provincia di Brescia, che costituisce un piano di settore del PTCP, individua per il Comune di Brione i seguenti elementi:

- BS3 - Ambiti di specificità biogeografia;
- BS7 - Aree della ricostruzione ecosistemica polivalente in ambito collinare montano;



- BS22 - Principali barriere infrastrutturali e insediative.

Si tratta di un quadro molto omogeneo, praticamente caratterizzato da un elemento preponderante che è il BS7 e che non presenta situazioni particolarmente critiche, anche in relazione alla scarsa popolosità del territorio. Di seguito si riporta la descrizione degli elementi della rete ecologica, come definiti nello studio di settore allegato al PTCP, con i relativi obiettivi ed indicazioni gestionali.

a. BS 3 Ambiti di specificità biogeografia

Ambiti territoriali caratterizzati dalla presenza accertata o potenziale di endemismi o manifestazioni naturali di elevato valore naturalistico ed ecologico intrinseco o rilevante per la Provincia di Brescia. Non necessariamente l'esistenza di SIC implica situazioni per le quali devono essere favorite maggiori connettività ecologiche, ad esempio ove vi siano elevati livelli di specificità biogeografia è piuttosto opportuno limitare flussi di materiali ed organismi teoricamente in grado di inquinare i patrimoni genetici esistenti; lo schema direttore individua tali aree, che non devono essere intese come nuove aree protette, quanto piuttosto come ambiti per i quali avviare politiche di valorizzazione specifica.

Obiettivi della rete ecologica:

a.1) mantenimento delle valenze naturalistiche ed ecologiche intrinseche delle aree anche in considerazione del ruolo ecologico rispetto alle caratteristiche degli ambiti confinanti.

Per tali ambiti si indicano le seguenti raccomandazioni:

a.1.1) divieto tendenziale di nuove opere in grado di compromettere le caratteristiche di naturalità e di funzionalità ecologica dell'ambito; qualora sia dimostrata l'oggettiva impossibilità di diversa localizzazione, devono essere previste idonee misure di mitigazione e compensazione ambientale;

a.1.2) conservazione di particolari habitat anche attraverso un programma di azioni materiali per il miglioramento della qualità degli habitat locali, sulla base di obiettivi di biodiversità specifici per le aree in esame;

a.1.3) miglioramento ecologico dei boschi attraverso la silvicoltura naturalistica favorendo la formazione di unità ecosistemiche per il sostegno della biodiversità ;

a.1.4) tutte le azioni di trasformazione dello stato ambientale esistente dovranno valutare con particolare attenzione le possibili influenze negative



delle opere previste per gli habitat degli endemismi noti e condurre specifiche indagini per l'accertamento di presenze non note sulle aree potenzialmente interessate dagli effetti delle opere.

a.1.5) attivazione di un sistema di controlli e monitoraggi sulla qualità naturalistica ed ecologica delle aree in oggetto, attraverso indicatori generali di qualità dell'ecosistema (ornitofauna, mappe licheni che ecc..), habitat di importanza specifica e specie guida (minacciate, di valore fruitivo, infestanti).

a.2) La provincia, in accordo con i soggetti pubblici e privati

a.2.1) promuove specifiche azioni istituzionali (es. protocolli d'intesa, o altre forme più efficaci) volte a favorire il coordinamento con il governo di altre unità della rete ecologica di ordine superiore (Rete Natura 2000);

a.2.2) promuove la formazione di consorzi forestali;

a.2.3) promuove la formazione di Parchi Locali di Interesse Sovracomunale anche al fine di migliorare il sistema di relazioni delle aree protette.

a.3) Il Comune:

a.3.1) definisce modalità di intervento in modo che le trasformazioni consentite non pregiudichino gli obiettivi di funzionalità ecologica di cui al precedente comma 2.

b. BS 7 Aree della ricostruzione eco sistemica polivalente in ambito collinare montano

Nella porzione collinare e nella prima fascia montana della provincia si ha dominanza di elementi naturali di elevato valore naturalistico ed ecologico associati ad elementi di pressione; in tale ambito risulterà utile prevedere il mantenimento delle valenze naturalistiche ed ecologiche connotanti le aree in considerazione del loro ruolo di connessione tra le altre aree funzionali e l'adozione di provvedimenti per il miglioramento delle funzionalità ecosistemiche e per la riduzione delle criticità.

Obiettivi della Rete ecologica

b.1) mantenimento delle valenze naturalistiche ed ecologiche connotanti le aree anche in considerazione del loro ruolo per gli spostamenti di animali



con la matrice naturale primaria;

b.2) adozione di provvedimenti per il miglioramento delle funzionalità ecosistemiche e per la riduzione delle criticità.

Per gli ambiti si indicano le seguenti raccomandazioni

b.3) divieto tendenziale di nuove opere in grado di compromettere le caratteristiche di naturalità e di funzionalità ecologica dell'ambito; qualora sia dimostrata l'oggettiva impossibilità di diversa localizzazione, devono essere previste idonee misure di mitigazione e compensazione ambientale;

b.4) miglioramento ecologico dei boschi attraverso la silvicoltura naturalistica favorendo la formazione di unità ecosistemiche per il sostegno della biodiversità;

b.5) favorire la realizzazione di impianti per la produzione di energia da fonti rinnovabili (energia eolica, mini-idroelettrica, da biomasse) previa valutazione della compatibilità ambientale degli stessi;

b.6) attivazione di un sistema di controlli e monitoraggi sulla qualità naturalistica ed ecologica delle aree in oggetto, attraverso indicatori generali di qualità dell'ecosistema (orni fauna, mappe licheni che ecc...) habitat di importanza specifica e specie guida (minacciate, di valore fruttivo, infestanti).

Il Comune:

b.7) definisce modalità di intervento in modo che le trasformazioni consentite non pregiudichino gli obiettivi di funzionalità ecologica di cui al precedente comma 2.

c. B22 - Principali barriere infrastrutturali ed insediative

Rappresentano il complesso delle barriere alla permeabilità ecologica del territorio e sono costituite da elementi lineari come le principali infrastrutture di trasporto previste e dall'insieme delle aree urbanizzate che costituiscono barriere di tipo areale spesso diffuso che determina frammentazione di numerose aree.

Obiettivi della Rete Ecologica

c.1) rendere permeabile la censura determinata dalle suddette barriere e di condizionare la formazione di nuove per non aggravare i livelli di frammentazione esistenti nell'ottica di un mantenimento e/o di un recupero della continuità ecologica e territoriale.



Per tali ambiti si indicano le seguenti raccomandazioni

c.2) previsione di specifici interventi di miglioramento della permeabilità; tali interventi sono da considerarsi prioritari nel caso di realizzazione di nuove infrastrutture.

Il Comune

c.3) recepisce le disposizioni precedenti;

c.4) partecipa, singolarmente o in coordinamento con la Provincia, alla realizzazione di appositi interventi.

Art. 57 Modifiche al Piano delle Regole

Non sono soggette alla procedura di variante al Piano delle Regole le rettifiche dei perimetri e le modificazioni necessarie a conseguire la realizzabilità delle previsioni urbanistiche anche mediante variazioni delle delimitazioni tra zone diverse; i ritocchi dei tracciati stradali che non alterino il sistema della viabilità programmata; le correzioni della normativa dirette esclusivamente a specificare la normativa stessa, nonché a renderla congruente con disposizioni normative sopravvenute, eccettuati espressamente i casi in cui ne derivi una rideterminazione ex-novo della disciplina.

Non costituiscono variante inoltre la correzione di errori materiali contenuti nelle norme, nella cartografia o negli altri elaborati di Piano nonché l'interpretazione autentica e l'eventuale conseguente modificazione dei medesimi elaborati, finalizzata all'eliminazione di previsioni tra loro contrastanti a condizione che dagli atti ed elaborati del Piano sia desumibile la reale volontà dell'amministrazione.

Tutti gli interventi ammessi dal presente articolo sono definiti ed approvati con deliberazione del Consiglio Comunale.