

<b>DOCUMENTO DI PIANO .....</b>	<b>3</b>
1. Caratteri ed elaborati costitutivi del Documento di Piano .....	3
2. Perequazione e compensazione .....	3
3. Tutela idrogeologica del territorio .....	3
4. Invarianza idraulica, invarianza idrologica e drenaggio urbano sostenibile.....	4
5. Vincoli .....	4
6. Monitoraggio in fase attuativa del Piano di Governo del Territorio .....	4
7. Validità temporale del Documento di Piano.....	4
8. Ambiti di Rigenerazione.....	4
<b>PIANO DEI SERVIZI.....</b>	<b>5</b>
9. Elementi costitutivi e principi del Piano dei servizi .....	5
10. Zona S1: aree per l'istruzione pubblica .....	5
11. Zona S2: aree per servizi pubblici .....	5
12. Zona S3: aree per attrezzature religiose .....	5
13. Zona S4: aree pubbliche per impianti sportivi .....	5
14. Zona S5: aree pubbliche per parchi.....	5
15. Zona S6: parcheggi .....	6
16. Zona S7: cimiteri.....	6
17. Zona S8: attrezzature tecnologiche di interesse pubblico .....	6
18. Servizi abitativi.....	6
19. Compensazioni e mitigazioni .....	7
20. Aree verdi di mitigazione .....	7
21. Varchi e corridoi ecologici.....	7
22. Aree per la mobilità.....	8
23. Tramvia.....	8
24. Percorsi pedonali e percorsi ciclabili, sentieri e mulattiere .....	8
25. Percorsi storici .....	8
26. Parcheggi .....	9
27. Varianti al Piano dei Servizi.....	9
28. Dotazione di servizi e parcheggi pubblici .....	9
29. Criteri per la compensazione delle aree per servizi.....	10
<b>PIANO DELLE REGOLE.....</b>	<b>11</b>
30. Elementi costitutivi del Piano delle Regole .....	11
31. Articolazione del territorio comunale.....	11
32. Definizioni .....	11
33. Limiti di distanza tra i fabbricati, dalle strade, dai confini.....	12
34. Destinazioni d'uso .....	12
35. Cambio di destinazione d'uso.....	15
36. Esame paesaggistico dei progetti.....	15
37. Carta del consumo del suolo .....	15
38. Tessuto Urbano Consolidato .....	16
39. Aree di interesse archeologico .....	16
40. Rispetto delle linee elettriche.....	16
41. Edifici isolati di interesse storico e architettonico .....	16
42. Gradi d'intervento per gli edifici nei centri storici e gli edifici isolati di valore storico e architettonico.....	17
43. Ambiti di esclusione del recupero dei sottotetti .....	19
44. Utilizzo dei diritti edificatori .....	19
45. Piani attuativi .....	19
46. Permesso di costruire convenzionato.....	20
47. Zona R1: centri storici.....	20
48. Zone R2, R3: residenziali .....	21
49. Zona R4: residenziali da consolidare .....	22
50. Verde Privato .....	22
51. Zona P1: produttiva e commerciale esistente .....	22
52. Zona P2: produttiva consolidata .....	23
53. Ambiti di rigenerazione .....	23
54. Piani attuativi vigenti.....	25
55. Sportelli Unici Attività Produttivi (SUAP) in corso .....	25

56. Interventi specifici .....	25
57. Esercizi commerciali di vicinato esistenti.....	26
58. Insediamenti produttivi esistenti all'esterno delle zone produttive .....	26
59. Edifici residenziali esistenti all'esterno delle zone residenziali .....	26
60. Il sistema ambientale .....	26
61. Provvedimenti di salvaguardia nel sistema ambientale .....	26
62. Strade e percorsi veicolari nel sistema ambientale .....	27
63. Edifici esistenti nel sistema ambientale .....	28
64. Edificazione per la conduzione nel fondo nel sistema ambientale .....	29
65. Strutture accessorie nel sistema ambientale .....	31

## **DOCUMENTO DI PIANO**

### **1. Caratteri ed elaborati costitutivi del Documento di Piano**

Il Documento di Piano (DdP) definisce obiettivi, strategie e azioni delle politiche urbanistiche comunali.

Insieme al Piano delle Regole (PdR) e al Piano dei Servizi (PdS) costituisce articolazione del Piano di Governo del Territorio (PGT).

Il Documento di Piano individua gli Ambiti di Rigenerazione (ARU) disciplinati dal Piano delle Regole.

Sono elementi costitutivi del Documento di Piano le presenti norme tecniche e la tavola "Tavola delle previsioni di piano" in scala 1:5.000.

### **2. Perequazione e compensazione**

I proprietari interessati da piani attuativi, indipendentemente dalle specifiche destinazioni d'uso assegnate alle singole aree, partecipano, in misura proporzionale alle proprietà possedute, alla capacità edificatoria riconosciuta dal PGT e agli oneri per la realizzazione della dotazione di servizi.

I proprietari delle aree dove il Piano dei Servizi prevede la destinazione a servizi pubblici, con esclusione di quelle comprese entro gli Ambiti di Trasformazione, possono richiedere al Comune, in alternativa all'esproprio e/o alla cessione onerosa, di trasferire su altre aree i diritti di edificatori nella misura stabilita dal Piano dei Servizi.

All'atto del riconoscimento dei diritti edificatori da trasferire, l'area destinata a servizi pubblici che ha generato il diritto volumetrico dovrà essere ceduta gratuitamente al Comune.

Le aree oggetto d'immissione dei diritti edificatori altrove maturati sono individuate e regolamentate dal Documento di Piano e dal Piano delle Regole.

Per la gestione dei diritti edificatori, derivanti dalla cessione gratuita di aree con destinazione pubblica e dagli ambiti di rigenerazione, è istituito presso il Comune, il Registro dei diritti edificatori, pubblico e consultabile, sul quale dovranno essere annotati obbligatoriamente tutti i diritti generati specificandone i mappali di provenienza e quelli di destinazione.

I diritti edificatori possono esser utilizzati negli Ambiti di trasformazione e dove specificato dal Piano delle Regole, con un incremento massimo del 10% dei parametri relativi alla SL o alla SCOP.

### **3. Tutela idrogeologica del territorio**

Tutti gli interventi previsti sul territorio comunale sono soggetti alle norme contenute nella "Componente geologica, idrogeologica e sismica del PGT" ai sensi della L.R. 12/2005.

Il Documento di Piano individua in conformità con la "Componente geologica, idrogeologica e sismica del PGT" le aree non soggette a trasformazioni per ragioni idrogeologiche ed idrauliche.

#### **4. Invarianza idraulica, invarianza idrologica e drenaggio urbano sostenibile**

Le trasformazioni dell'uso del suolo comportanti variazioni di permeabilità superficiale devono rispettare i principi di invarianza idraulica e idrologica in conformità alle disposizioni dell'articolo 58 bis della L.R. 12/2005.

#### **5. Vincoli**

Per le aree interessate da vincoli derivanti dalla legislazione vigente si applicano le relative disposizioni di legge che prevalgono sulle norme del PGT.

I vincoli gravanti sul territorio comunale sono individuati in modo indicativo nelle tavole del PGT fermo restando che l'esatta consistenza dei vincoli è quella risultante dagli atti che li hanno istituiti e/o dalla reale situazione dei luoghi.

#### **6. Monitoraggio in fase attuativa del Piano di Governo del Territorio**

Nell'ambito della procedura di VAS sono individuate le modalità di attuazione del monitoraggio. Si rimanda a tale documentazione per la ricorrenza del monitoraggio, degli indicatori di processo impiegati e delle modalità per la loro acquisizione.

#### **7. Validità temporale del Documento di Piano**

Le previsioni del Documento di Piano relative agli Ambiti di trasformazione hanno validità di cinque anni decorrenti dalla data di entrata in vigore della presente Variante. Decorso tale termine per le aree comprese negli Ambiti di Trasformazione si applicano le disposizioni articolo 9 del D.P.R. n. 380/2001.

#### **8. Ambiti di Rigenerazione**

Gli Ambiti di Rigenerazione sono individuati dal Piano delle Regole.

## **PIANO DEI SERVIZI**

### **9. Elementi costitutivi e principi del Piano dei servizi**

Sono elementi costitutivi del Piano dei Servizi le presenti norme tecniche di attuazione e le tavole di progetto dei servizi e della mobilità.

Per la realizzazione degli interventi pubblici previsti dal Piano dei Servizi non sono stabiliti i parametri edificatori se non quelli fissati dalle Leggi e dal Codice Civile.

Gli interventi di interesse pubblico promossi da soggetti diversi dal Comune saranno attuati tramite permesso di costruire convenzionato: la convenzione stabilirà le modalità di fruizione pubblica e i parametri edificatori.

All'interno del perimetro dei centri e nuclei storici o quando si tratti di edifici di interesse storico artistico prevalgono le modalità d'intervento previste dai gradi d'intervento attribuiti ai singoli edifici.

### **10. Zona S1: aree per l'istruzione pubblica**

Il Piano dei Servizi individua mediante specifico simbolo di zona le aree esistenti e/o previste per la localizzazione di attrezzature per l'istruzione pubblica.

### **11. Zona S2: aree per servizi pubblici**

Il Piano dei Servizi individua le aree esistenti e/o previste per la localizzazione di attrezzature pubbliche di interesse comune (culturali, sociali, assistenziali, sanitarie, amministrative, residenza pubblica e sociale).

### **12. Zona S3: aree per attrezzature religiose**

Il Piano dei Servizi individua, con le finalità stabilite dal comma 8 articolo 72 della Legge Regionale 12/2005, le aree, gli edifici di culto e servizi religiosi esistenti così come definiti dall'articolo 71, comma 1, della Legge Regionale 12/2005.

Al di fuori di dette aree è esclusa la realizzazione di nuove attrezzature per l'esercizio del culto o della professione religiosa, sale di preghiera, scuole di religione o centri culturali.

Il Piano dei Servizi non prevede nuove aree per attrezzature religiose.

### **13. Zona S4: aree pubbliche per impianti sportivi**

Il Piano dei Servizi individua le aree esistenti e/o previste destinate a spazi pubblici e/o di uso pubblico per lo sport e per il gioco. In tali aree, oltre alla conferma dei fabbricati e manufatti esistenti, è ammessa la possibilità di realizzare impianti sportivi, manufatti, strutture, aree di parcheggio e costruzioni accessorie necessarie per la migliore fruizione pubblica degli spazi.

### **14. Zona S5: aree pubbliche per parchi**

Il Piano dei Servizi individua le aree esistenti e/o previste destinate a parchi e giardini pubblici e/o di uso pubblico: in tali aree è ammessa la realizzazione di percorsi

ciclopeditoni, di infrastrutture leggere e di piccoli fabbricati di servizio, di parcheggi che permettano la fruizione pubblica dei siti.

La superficie coperta e/o impermeabilizzata non potrà essere superiore al 10% della superficie dell'area.

Le zone S5 non determinano consumo di suolo.

#### **15. Zona S6: parcheggi**

Il Piano dei Servizi individua le aree esistenti e/o previste destinate a parcheggi pubblici o di uso pubblico.

In tali aree oltre ai parcheggi di superficie è consentita la realizzazione di parcheggi multipiano sotterranei che, qualora l'Amministrazione ne rilevi il pubblico interesse, potranno, previa convenzione, essere attuati da soggetti privati.

#### **16. Zona S7: cimiteri**

Le aree destinate a cimiteri sono contraddistinte da specifico simbolo: in tali aree e nelle relative aree di rispetto si applicano le disposizioni previste dalle norme vigenti ed in particolare dal DPR 10 settembre 1990 n.285 e dal Piano Regolatore Cimiteriale.

Per gli edifici esistenti ricadenti nelle aree di rispetto cimiteriale si applicano le disposizioni dell'articolo 338 del R.D. 27 luglio 1934 n. 1265.

Le case del commiato possono essere collocate nella zona S3 "aree per attrezzature religiose", nelle zone residenziali e nelle zone produttive.

Nelle zone residenziali le case del commiato devono essere collocate in appositi edifici isolati unifamiliari o ad uso esclusivo, che garantiscano condizioni di decoro e riservatezza e che siano dotati di idonee aree di parcheggio. La realizzazione di case del commiato avverrà tramite permesso di costruire convenzionato.

#### **17. Zona S8: attrezzature tecnologiche di interesse pubblico**

Il Piano dei Servizi individua le aree esistenti e/o previste destinate ad attrezzature tecnologiche di interesse pubblico, (raccolta e trattamento delle acque reflue, approvvigionamento idrico, distribuzione dell'energia elettrica, la distribuzione del gas metano, telecomunicazioni, illuminazione stradale, raccolta e smaltimento dei rifiuti).

Tali attrezzature, qualora si ravvisi l'interesse pubblico, sono comunque realizzabili anche in altre zone fermo restando che all'interno dei centri e nuclei storici e del sistema ambientale la loro realizzazione dovrà essere limitata all'indispensabile attuando tutti i provvedimenti necessari ad un corretto inserimento nel contesto.

#### **18. Servizi abitativi**

Il PGT promuove gli interventi che incrementano l'offerta di servizi abitativi, ai sensi della L.R. 16/2016, che svolgono la funzione di ridurre il fabbisogno abitativo di individui e nuclei familiari svantaggiati favorendo l'integrazione e la coesione sociale.

I servizi abitativi comprendono:

- i Servizi Abitativi Pubblici;
- i Servizi Abitativi Sociali;

- l'edilizia residenziale temporanea;
- l'edilizia per il disagio abitativo e la residenzialità leggera a sostegno delle emergenze e le categorie fragili.

Gli interventi per servizi abitativi:

- sono realizzabili in tutte le zone residenziali;
- sono attuabili tramite permesso di costruire convenzionato;
- sono esentati dal contributo sul costo di costruzione e dagli oneri di urbanizzazione;
- usufruiscono di un incentivo fino al 20% rispetto alla SL prevista dal PGT: nei centri storici tale incentivo non è direttamente utilizzabile e deve essere trasferito su altre aree edificabili.

I servizi abitativi come sopra definiti sono riconosciuti come alloggio sociale ai sensi del D.M. 21 aprile 2008.

### **19. Compensazioni e mitigazioni**

Il Piano individua gli interventi che consumano suolo e/o che, per le loro caratteristiche e dimensioni, incidono sull'ambiente e richiedono interventi di mitigazione e/o compensazione.

Gli interventi che determinano consumo di suolo libero, oltre a realizzare a loro carico le eventuali mitigazioni previste dal PGT, devono monetizzare le opere di compensazione da realizzare nel territorio comunale (formazione e/o potenziamento di aree verdi, corridoi ecologici, servizi per la mobilità ciclo pedonale, ecc.).

L'ammontare della monetizzazione è determinato con la maggiorazione percentuale degli oneri di urbanizzazione e del contributo di costruzione stabilita dalla provvedimento comunale che fissa l'ammontare degli oneri di urbanizzazione.

### **20. Aree verdi di mitigazione**

Il piano individua le aree verdi private di mitigazione di separazione fra diverse destinazioni e di protezione paesaggistica che possono avere anche la funzione di corridoio ecologico.

Le aree verdi di mitigazione sono destinate ad accogliere alberi d'alto fusto, arbusti e siepi di specie anallergiche e coerenti con le caratteristiche paesaggistiche e ambientali del luogo.

Dette aree sono inedificabili (anche nel sottosuolo) con divieto di alterazione e di impermeabilizzazione del suolo, di realizzazione di pavimentazioni, di parcheggi, di depositi di materiali, di apposizione di cartellonistica non legata alla disciplina della mobilità e della segnaletica stradale.

### **21. Varchi e corridoi ecologici**

Al fine di superare le barriere artificiali (infrastrutture viarie) che frammentano la rete ecologica e garantire la connettività ecologica fra gli spazi aperti e naturali il piano individua i varchi per la formazione e il potenziamento di corridoi ecologici.

Le aree per i corridoi ecologici previsti dal Piano dei Servizi e che formano la Rete Ecologica Comunale sono soggetti alla tutela del suolo e della vegetazione, sono

inedificabili e sono destinate esclusivamente allo sviluppo delle potenzialità ecosistemiche.

In tali aree sono vietate le recinzioni diverse dagli steccati aperti in legno.

## **22. Aree per la mobilità**

Le aree per la mobilità veicolare e pedonale comprendono:

- le strade pubbliche e/o di uso pubblico inclusi cigli, scarpate, fossi di guardia e cunette, ecc.;
- i percorsi ciclabili e/o pedonali, i marciapiedi, le mulattiere, i sentieri;
- i parcheggi;
- le aiuole e le fasce alberate;
- i piazzali, gli slarghi, ecc.;
- i distributori di carburante.

Tali aree sono destinate all'uso pubblico e sono inedificabili.

I tracciati delle nuove strade e gli allargamenti delle strade esistenti sono indicati dal Piano dei Servizi.

I tracciati delle strade e dei percorsi previsti dal piano potranno subire modeste variazioni in sede di progettazione senza che ciò costituisca variante al piano.

## **23. Tramvia**

Il piano individua il tracciato della Tramvia della Valle Seriana prevista dal PTCP e la relativa fascia di rispetto di m 10 per ciascun lato misurati dall'asse che è inedificabile anche nel sottosuolo.

## **24. Percorsi pedonali e percorsi ciclabili, sentieri e mulattiere**

Il Piano dei Servizi individua i percorsi pedonali e/o ciclabili su tracciati esistenti e/o di nuova formazione: tali percorsi sono pubblici e/o assoggettati all'uso pubblico e destinati ai pedoni ed ai ciclisti con ammessa circolazione di mezzi a motore per le attività agricole e per l'accesso ai fabbricati esistenti.

Il tracciato dei percorsi di nuova formazione indicato nel PGT, fermi restando i punti di recapito, potrà subire in sede di progettazione modeste modifiche al tracciato.

## **25. Percorsi storici**

Il Piano dei Servizi individua i percorsi storici esistenti e/o da ripristinare: tali percorsi sono pubblici e/o assoggettati all'uso pubblico.

Sono prescritti il mantenimento delle dimensioni esistenti con divieto di allargamento e/o di modifica del tracciato, la conservazione delle pavimentazioni tradizionali esistenti, dei muri di sostegno e di contenimento, dei manufatti di pertinenza (ponti, edicole votive, ecc.) e delle caratteristiche ambientali delle aree limitrofe (morfologia del terreno, corsi d'acqua e relativi manufatti, filari di alberi, siepi, ecc.) e il ripristino delle parti alterate.



## **26. Parcheggi**

Gli edifici di nuova costruzione dovranno essere dotati di spazi per parcheggi pertinenziali nella misura minima di 1 mq ogni 3 mq di SL.

Gli spazi di parcheggio comprendono i parcheggi scoperti all'interno e/o all'esterno della recinzione, le autorimesse ed i relativi spazi di manovra.

Le autorimesse sotterranee, realizzate ai sensi dell'articolo 9 della legge 122/1989, dovranno essere comprese entro il profilo preesistente del terreno e potranno essere ricavate in corrispondenza delle aree scoperte di pertinenza a condizione che vengano rispettate le superficie drenanti e verificate le condizioni di invarianza idraulica ai sensi del Regolamento Regionale n. 7/2017

I parcheggi pubblici e privati dovranno avere forma regolare ed ordinata con spazi di sosta idonea per le autovetture.

## **27. Varianti al Piano dei Servizi**

Nell'ambito delle specifiche zone S non costituisce variante al Piano dei Servizi la realizzazione di attrezzature pubbliche o di interesse pubblico o generale diverse da quelle previste dal Piano stesso: in questi casi la loro realizzazione è autorizzata con deliberazione del Consiglio Comunale.

## **28. Dotazione di servizi e parcheggi pubblici**

La dotazione minima di aree per servizi pubblici da prevedere nei Piani attuativi e nei casi previsti dal PGT è indicata nella tabella che segue:

<i>destinazione d'uso</i>	<i>dotazione complessiva di aree per servizi (compresi parcheggi pubblici o di uso pubblico)</i>	<i>di cui dotazione minima di aree per parcheggi pubblici o di uso pubblico</i>
residenza	30 mq ogni 50 mq di SL	9 mq ogni 50 mq di SL
commercio fino a 500 mq di superficie di vendita, terziario, turistico, pubblici esercizi	100% della SL	40% della SL
commercio oltre 500 mq di superficie di vendita	150% della SL	60% della SL
produttivo	20% della superficie fondiaria SF	10% della superficie fondiaria SF
logistica	50% della superficie fondiaria SF	10% della superficie fondiaria SF

La dotazione di aree per servizi è da cedere solo quando specificato dal PGT mentre negli altri casi dovrà essere monetizzata.

Per le aree non comprese nei piani attuativi gli interventi di ampliamento e di nuova costruzione relativi alle destinazioni d'uso terziario, commerciale, turistico, produttivo devono prevedere la cessione e/o la monetizzazione della dotazione minima di aree per parcheggi pubblici o di uso pubblico.

Per tutti gli interventi di cambio di destinazione d'uso la dotazione minima di aree per parcheggi pubblici o di uso pubblico, da cedere e/o monetizzare, è calcolata sulla differenza fra la dotazione per la destinazione in atto e quella prevista.

In caso di cambio di destinazione d'uso relativo a edifici esistenti alla data di adozione del PGT la dotazione minima di aree per parcheggi pubblici o di uso pubblico è dovuta solo per la quota della superficie oggetto di cambio di destinazione d'uso che eccede la soglia di 150 mq di SL.

**29. Criteri per la compensazione delle aree per servizi**

Le aree classificate per servizi, con esclusione di quelle comprese negli Ambiti di Trasformazione individuati dal Documento di Piano e quelle comprese negli Interventi Specifici individuati dal Piano delle Regole, hanno un diritto edificatorio pari a 0,10 mq di SL o di SCOP per ogni mq di area.

Tali diritti possono, con le modalità specificate dall'articolo 2 delle NTA del Documento di Piano, essere trasferiti nelle zone edificabili individuate dal PGT.

Le aree di proprietà comunale o pubblica non hanno diritti edificatori da trasferire.

## **PIANO DELLE REGOLE**

### **30. Elementi costitutivi del Piano delle Regole**

Sono elementi costitutivi del Piano delle Regole oltre alle presenti norme le tavole n. in scala 1/2.000 in scala 1/5.000 e n. in scala 1/1.000.

In caso di contrasto fra le tavole di diversa scala prevale la tavola di maggior dettaglio.

### **31. Articolazione del territorio comunale**

Il territorio comunale è articolato nei seguenti sistemi:

- sistema insediativo
- sistema ambientale
- servizi ed infrastrutture
- ambiti di rigenerazione.

Il sistema insediativo si articola nelle seguenti zone:

- Zona R1: centri storici
- Zona R2: residenziale esistente
- Zona R3: residenziale esistente di versante
- Zona R4: residenziale consolidato
- Verde Privato
- Zona P1: produttiva e commerciale esistente
- Zona P2: produttiva da consolidare
- Ambiti di rigenerazione
- Piani attuativi residenziali vigenti
- Piani attuativi produttivi, commerciali vigenti
- Interventi Specifici

Il sistema ambientale si articola nelle seguenti zone:

- zona A1: aree agricole e naturali
- zona A2: aree boscate

Per i servizi e le infrastrutture si rinvia al Piano dei servizi.

Per la definizione delle destinazioni d'uso ammesse in ciascun ambito ed in ciascuna zona si richiama l'articolo 34 delle presenti NTA.

### **32. Definizioni**

Nel PGT si applicano le Definizioni Tecniche Uniformi (DTU) di cui al D.g.r. 24 ottobre 2018 n. XI/695 allegate (Allegato A): tali definizioni, in caso di integrazioni e/o modifiche regionali, saranno automaticamente aggiornate.

L'altezza urbanistica (AU) da utilizzarsi nel calcolo del volume urbanistico è di m 3,00.

#### **Conformazione della copertura**

La conformazione geometrica dell'estradosso della copertura inclinata degli edifici dovrà essere iscrivibile in un solido con le seguenti caratteristiche:

- la base sarà data dalla sagoma del fabbricato in corrispondenza dell'estradosso della copertura;

- i piani inclinati di raccordo tra il perimetro e il colmo dovranno avere una pendenza non superiore al 60% (sessanta per cento);
- l'altezza massima al colmo misurata dall'estradosso dell'ultimo solaio all'estradosso della copertura non potrà essere superiore a m 4.

Nel caso di copertura a due falde i timpani posti sui lati più corti possono raggiungere l'altezza del colmo senza che si determini un aumento dell'altezza del fronte.

Per gli edifici con copertura piana:

- gli accessi alla copertura, i locali e i volumi tecnici dovranno essere compresi entro il suddetto solido;
- i parapetti, anche pieni, con altezza fino a m 1,10 (misurati dall'estradosso del solaio di copertura) sono esclusi dal calcolo dell'altezza massima.

Le altezze massime sono derogabili per gli interventi per l'abbattimento delle barriere architettoniche.

#### Altezze su terreni in pendenza

In caso di terreno in pendenza le altezze sono riferite alla media delle altezze (area della facciata diviso per lo sviluppo orizzontale esterno dei muri perimetrali). In ogni caso l'altezza non potrà in ogni punto del fronte essere maggiore del 30% dell'altezza massima prevista per la zona.

#### Data di adozione del PGT

La data di adozione del PGT a cui si riferiscono le presenti norme è il 20 ottobre 2010.

### **33. Limiti di distanza tra i fabbricati, dalle strade, dai confini**

La distanza minima fra i fabbricati fuori terra, quando anche una sola delle pareti sia finestrata, è pari all'altezza della facciata del fabbricato più alto con un minimo di m 10.

La distanza minima dei fabbricati dalle strade è di 5 m salvo maggiori distanze previste dal Codice della strada o prescritte dal piano.

La distanza minima dei fabbricati dai confini di proprietà e dalle zone destinate a servizi pubblici è pari alla metà dell'altezza massima con un minimo di 5 m.

Sono ammesse distanze inferiori a quelle indicate nei precedenti commi nel caso di gruppi di edifici che formino oggetto di piani attuativi con previsioni planivolumetriche.

E' ammessa la deroga alla distanza minima dai confini di proprietà, fermo il rispetto della distanza minima fra edifici, o l'edificazione a confine purché i proprietari confinanti convengano la costituzione di servitù mediante atto notarile registrato e trascritto.

In caso di soprizzo le distanze suddette non si applicano purché sia rispettata la distanza di m 10 tra pareti finestrate.

### **34. Destinazioni d'uso**

Le destinazioni d'uso principali contemplate dal PGT sono le seguenti:

- residenziale
- turistica
- produttiva
- terziaria
- commerciale

- agricola

La destinazione d'uso residenziale comprende l'abitazione permanente libera e convenzionata, la residenza sociale e la residenza temporanea.

Le attività di seguito elencate sono ammesse purché non risultino incompatibili o di incomodo alla preminente funzione residenziale per sicurezza, rumori, vibrazioni, emissioni, orari di attività e non determinino incrementi non sostenibili di traffico e di fabbisogno di spazi di sosta.

La compatibilità deve essere dimostrata mediante relazione tecnica, redatta a cura del richiedente, che comprenda eventuali approfondimenti previsti da specifiche normative (impatto acustico, inquinamento luminoso, smaltimento rifiuti, incremento di traffico e spazi di sosta, ecc.).

Oltre alla funzione principale sono ammesse:

- le attività commerciali con superficie di vendita non superiore a 150 mq;
- i pubblici esercizi (bar, ristoranti, ecc.);
- le attività turistiche;
- le attività principali previste per la destinazione d'uso terziaria fatto salvo il limite dimensionale di 200 mq di SL per magazzini e i depositi.

Le destinazioni d'uso escluse sono le seguenti:

- le attività produttive;
- le attività commerciali con superficie di vendita superiore a 150 mq;
- i locali pubblici per gioco, spettacoli e svago;
- le attività agricole.

La destinazione d'uso turistica comprende le strutture ricettive alberghiere e non alberghiere.

Le strutture ricettive alberghiere comprendono alberghi o hotel, residenze turistico-alberghiere, alberghi diffusi, condhotel.

Le strutture ricettive non alberghiere comprendono case per ferie, ostelli per la gioventù, foresterie, locande; case e appartamenti per vacanze, bed & breakfast.

Oltre alla funzione principale sono ammessi:

- la residenza esclusivamente per i titolari e per gli addetti alla custodia e/o alla direzione;
- le attività terziarie;
- le attività commerciali con superficie di vendita non superiore a 150 mq;
- i pubblici esercizi (bar, ristoranti, ecc.).

Le destinazioni d'uso escluse sono le seguenti:

- la residenza;
- le attività produttive;
- le attività commerciali con superficie di vendita superiore a 150 mq;
- i locali pubblici per gioco, spettacoli e svago.

La destinazione d'uso produttiva comprende le attività artigianali, industriali e di deposito.

Oltre alla funzione principale sono ammessi:

- gli uffici amministrativi e tecnici, i laboratori, gli spazi di esposizione e di vendita diretta;

- la residenza esclusivamente per i titolari delle aziende e per gli addetti alla custodia e/o alla direzione ed a particolari attività lavorative che richiedano la permanenza del personale;
- il commercio all'ingrosso;
- gli edifici, gli spazi e le attrezzature per la logistica;
- le attività commerciali con superficie di vendita non superiore a 150 mq;
- i pubblici esercizi (bar, ristoranti, somministrazione di alimenti e bevande, ecc.);
- le attività previste per la destinazione d'uso terziaria;
- i locali pubblici per giochi, spettacoli e svago.

Le destinazioni d'uso escluse sono le seguenti:

- la residenza salvo la quota prevista per i titolari e gli addetti alla custodia e/o alla direzione;
- le attività turistiche;
- le attività commerciali con superficie di vendita superiore a 150 mq;
- le attività agricole.

La destinazione d'uso terziaria comprende gli uffici, gli studi professionali, le attività direzionali, i centri di servizi, le attività bancarie, finanziarie, assicurative, le sedi di associazioni e organizzazioni, i centri per il tempo libero, il benessere e lo sport, i pubblici esercizi (bar, ristoranti, somministrazione di alimenti e bevande, ecc.).

Oltre alla funzione principale sono ammessi:

- le attività commerciali con superficie di vendita non superiore 150 mq;
- i magazzini ed i depositi;
- i laboratori artigianali di servizio nei limiti di mq 200 di SL a condizione che non producano rumori, vibrazioni, odori molesti ed emissioni inquinanti di qualsiasi tipo.

Le destinazioni d'uso escluse sono le seguenti:

- la residenza salvo la quota prevista per i titolari e gli addetti alla custodia e/o alla direzione;
- le attività turistiche;
- le attività produttive;
- le attività commerciali con superficie di vendita superiore a 150 mq;
- i locali pubblici per gioco, spettacoli e svago;
- le attività agricole.

La destinazione d'uso commerciale comprende le attività destinate al commercio ed alla vendita con superficie di vendita superiore a 150 mq.

Oltre alla funzione principale sono ammesse:

- le attività previste per la destinazione d'uso terziaria;
- le attività commerciali all'ingrosso;
- i locali pubblici per gioco, spettacoli e svago.

Le destinazioni d'uso escluse sono le seguenti:

- la residenza salvo la quota prevista per i titolari e gli addetti alla custodia e/o alla direzione;
- le attività turistiche;
- le attività produttive;
- le attività agricole.

La destinazione agricola comprende le funzioni legate conduzione del fondo, all'allevamento ed alla silvicoltura e le attività per la trasformazione e la vendita dei prodotti derivanti dalla conduzione del fondo, le serre, gli annessi necessari alla attività agricola (depositi attrezzi e macchine, silos e serbatoi, locali per la conservazione e la trasformazione dei prodotti del fondo, stalle, ecc.), le abitazioni per i conduttori del fondo.

Oltre alla funzione principale sono ammesse:

- le attività agrituristiche;
- le attività agricole legate alla promozione dei servizi alla persona ed alla didattica;
- i servizi tecnologici.

Le destinazioni d'uso escluse sono le seguenti:

- la residenza;
- le attività turistiche;
- le attività produttive;
- le attività terziarie;
- le attività commerciali.

I servizi pubblici e/o di interesse pubblico sono individuati dal Piano dei Servizi e comprendono i servizi istituzionali, i servizi per la cultura, lo sport ed il tempo libero, i servizi sociali e sanitari, i servizi per l'istruzione, i servizi religiosi, i servizi tecnologici, i servizi cimiteriali.

### **35. Cambio di destinazione d'uso**

La destinazione d'uso legittimamente in atto nell'immobile è quella risultante dal relativo titolo abilitativo.

Per i fabbricati di epoca remota, in mancanza di titoli abilitativi, si fa riferimento alla classificazione catastale antecedente al 1967.

Il cambio di destinazione d'uso, anche senza l'esecuzione di opere edilizie, è subordinato al reperimento e/o alla monetizzazione della dotazione di parcheggi pubblici in rapporto alla destinazione d'uso prevista nella misura indicata dal Piano dei Servizi.

### **36. Esame paesaggistico dei progetti**

Gli interventi che modificano l'aspetto esteriore dei luoghi e degli edifici devono essere oggetto di valutazione paesistica in relazione alla sensibilità dei luoghi, definita dalla "Carta di sensibilità paesaggistica" allegata al PGT.

### **37. Carta del consumo del suolo**

Il PGT ha la finalità di tutelare il suolo agricolo e naturale nelle sue funzioni produttive primarie, ambientale (regolazione idrica, conservazione della biodiversità, regolazione dei cicli degli elementi fondamentali per la vita, di regolazione climatica, di riserva strategica per il futuro per assicurare la produzione alimentare) e paesaggistica.

La Carta di consumo del suolo, redatta in conformità dei Criteri definiti dall'Integrazione Piano Territoriale Regionale, è lo strumento di riferimento per la verifica del consumo del suolo, rappresenta stato di fatto e di diritto dei suoli

individuando le superfici urbanizzate, le superfici urbanizzabili, le superfici agricole e naturali, indica le aree da rigenerare e definisce la qualità dei suoli liberi.  
In caso di nuova edificazione sulle aree libere individuate dalla Carta del Consumo del suolo si applica la monetizzazione dei servizi eco-ambientali.

### **38. Tessuto Urbano Consolidato**

Il PGT definisce il perimetro del Tessuto Urbano Consolidato (TUC) che comprende le parti del territorio su cui è già avvenuta l'edificazione o la trasformazione dei suoli comprendendo in esse le aree libere intercluse o di completamento.

### **39. Aree di interesse archeologico**

Il piano individua nella tavola XXX "Carta della potenzialità archeologica" le aree di interesse archeologico di tipo areale o puntuale: in tali aree ogni intervento di trasformazione del suolo, con particolare riferimento agli scavi è subordinato alla autorizzazione da parte della Sovrintendenza Archeologica.

### **40. Rispetto delle linee elettriche**

Il Piano riporta indicativamente le fasce di protezione delle linee elettriche: l'esatta delimitazione di dette fasce e le conseguenti limitazioni all'utilizzo delle aree in esse ricadenti sono da verificare con l'Ente gestore della linea.

### **41. Edifici isolati di interesse storico e architettonico**

All'esterno dei centri storici il Piano individua gli edifici di interesse storico e architettonico attribuendogli i seguenti gradi di tutela:

- edifici di Grado I e di Grado II per i quali si applicano le modalità d'intervento previste dall'articolo 42;
- edifici con giacitura storica.

Per gli edifici con giacitura storica che, a giudizio della Commissione del Paesaggio, conservino le caratteristiche dell'architettura rurale tradizionale e/o l'interesse storico e architettonico, sono prescritti:

- il mantenimento delle murature perimetrali (anche con soppressione, aggiunta o modifica delle aperture e con sostituzione dei tratti di muratura degradati o privi di interesse storico architettonico),
- l'utilizzo di tecniche e materiale compatibili con l'edilizia storica,
- la conservazione degli eventuali elementi di interesse storico architettonico.

È ammesso il rifacimento delle coperture, anche con forme diverse, fermo restando la quota d'imposta esistente e la pendenza delle falde non superiore al 35% con divieto di volumi tecnici emergenti dalla copertura.

Qualora invece, a giudizio della Commissione del Paesaggio, gli edifici con giacitura storica risultino sostanzialmente trasformati o ricostruiti e siano considerati privi di interesse storico e architettonico è ammessa anche la loro demolizione e la ricostruzione sulla medesima giacitura e altezze con la facoltà della Commissione del Paesaggio di imporre prescrizioni o modifiche della giacitura e/o delle altezze per un migliore inserimento paesaggistico.



Per gli edifici con giacitura storica è ammesso l'ampliamento, sulla base dei parametri edificatori di zona, subordinato al parere della Commissione per il Paesaggio.

La destinazione d'uso è quella risultante dalla zona in cui gli edifici ricadono: il grado d'intervento attribuito prevale sulle modalità d'intervento e sui parametri edificatori previsti nelle zone in cui gli edifici ricadono.

#### **42. Gradi d'intervento per gli edifici nei centri storici e gli edifici isolati di valore storico e architettonico**

Il piano tutela gli edifici nei centri storici e gli edifici di valore storico e architettonico all'esterno dei centri storici attraverso l'apposizione, a ogni singolo edificio, di un grado d'intervento.

I gradi d'intervento sono i seguenti:

##### Grado I

*È finalizzato alla salvaguardia dell'edificio e delle sue pertinenze attraverso il restauro degli esterni ed il restauro e/o la ricostituzione degli interni e del contesto: gli interventi dovranno essere supportati da adeguate analisi e condotti con criteri filologici.*

*Sono ammessi i seguenti interventi:*

- *il restauro delle facciate con divieto di formazione di nuove aperture e/o di modifica delle esistenti: i davanzali, le spalle, le architravi in pietra o in laterizio, le inferriate tradizionali devono essere conservate limitando l'intervento al solo ripristino con eventuale sostituzione con identici materiali e forme delle parti degradate e non recuperabili; sono ammessi il ripristino di aperture chiaramente preesistenti e recentemente chiuse purché coerenti con i caratteri attuali della facciata ed il riadattamento, in coerenza ai caratteri compositivi della facciata, di quelle recentemente alterate; è prescritta la conservazione di marcapiani, fasce, zoccolature, balconi e ballatoi compresi i parapetti, portoni in legno e in genere tutti gli elementi decorativi di facciata limitando l'intervento al solo ripristino con eventuale sostituzione con identici materiali e forme delle parti degradate e non recuperabili; è vietata la chiusura di portici, loggiati, balconi, nonché la formazione di nuovi balconi, scale esterne, pensiline, tettoie, corpi aggettanti.*
- *il restauro delle coperture che dovranno mantenere la sporgenza di gronda, l'imposta e l'inclinazione delle falde esistenti con divieto di formazione di volumi tecnici emergenti dalla copertura, di abbaini, lucernari e terrazzi in falda;*
- *il consolidamento statico, anche attraverso la sostituzione con materiali compatibili alle strutture esistenti delle parti non recuperabili, senza modifica delle quote e delle posizioni degli elementi strutturali e tipologici quali solai, volte, murature portanti, scale, collegamenti orizzontali;*
- *la modifica delle divisioni interne purché in coerenza con i caratteri tipologici ed architettonici dell'edificio; è comunque vietata la suddivisione o alterazione di spazi interni significativi quali locali voltati, saloni, elementi distributivi orizzontali e verticali, ecc.;*

*E' prescritta l'eliminazione delle aggiunte incongrue rispetto all'impianto originario ed alle sue stratificazioni coerenti.*

### Grado II

*E' finalizzato alla conservazione della presenza degli edifici attraverso il restauro dell'involucro esterno e il mantenimento delle parti interne significative.*

*Sono ammessi i seguenti interventi:*

- *il restauro delle facciate con divieto di formazione di nuove aperture e/o di modifica delle esistenti: i davanzali, le spalle, le architravi in pietra o in laterizio, le inferriate tradizionali devono essere conservate limitando l'intervento al solo ripristino con eventuale sostituzione con identici materiali e forme delle parti degradate e non recuperabili; sono ammessi il ripristino di aperture chiaramente preesistenti e recentemente chiuse purché coerenti con i caratteri attuali della facciata ed il riadattamento, in coerenza ai caratteri compositivi della facciata, di quelle recentemente alterate; è prescritta la conservazione di marcapiani, fasce, zoccolature, balconi e ballatoi compresi i parapetti, portoni in legno e in genere tutti gli elementi decorativi di facciata limitando l'intervento al solo ripristino con eventuale sostituzione con identici materiali e forme delle parti degradate e non recuperabili. E' vietata la chiusura di portici, loggiati, balconi, e la formazione di nuovi balconi, scale esterne, pensiline, tettoie, corpi aggettanti. E' ammessa, in coerenza con i caratteri compositivi della facciata, la formazione di nuove singole aperture.*
- *il restauro delle coperture che dovranno mantenere l'imposta e l'inclinazione delle falde esistenti con divieto di volumi tecnici emergenti dalla copertura; è ammessa la formazione di lucernari complanari e/o di abbaini sporgenti dalla falda in misura non superiore ad 1/10 della superficie della falda stessa; è vietata la formazione di terrazzi nelle falde;*
- *gli interventi di ristrutturazione interna nel rispetto delle tipologie strutturali e distributive esistenti e della coerenza fra involucro esterno e organismo complessivo con la conservazione delle murature portanti, delle volte e degli spazi interni particolarmente significativi;*

*E' prescritta l'eliminazione delle aggiunte incongrue rispetto all'impianto originario ed alle sue stratificazioni coerenti.*

### Grado III

*È finalizzato al mantenimento dell'involucro esterno dell'edificio anche con modifica delle aperture.*

*Sono ammessi i seguenti interventi:*

- *il mantenimento delle murature perimetrali con soppressione, aggiunta o modifica delle aperture nel rispetto dell'eventuale ordine compositivo delle facciate fermo restando il mantenimento, ove esistenti, delle aperture e/o degli elementi di valore storico documentario; in caso di strutture murarie particolarmente degradate o prive di valore storico documentario è ammessa la loro parziale sostituzione; è vietata la formazione di nuovi balconi, scale esterne, pensiline, tettoie, corpi aggettanti*
- *il rifacimento delle coperture che dovranno mantenere l'imposta e l'inclinazione delle falde esistenti con divieto di volumi tecnici emergenti dalla copertura; è ammessa la formazione di lucernari complanari nella falda e/o di abbaini sporgenti dalla falda in misura non superiore ad 1/10 della superficie della falda stessa; è vietata la formazione di terrazzi nelle falde;*

- *gli interventi di ristrutturazione interna con mantenimento degli eventuali spazi interni particolarmente significativi (locali voltati, elementi distributivi verticali e/o orizzontali ecc.).*

*In rapporto all'entità dell'intervento richiesto è prescritto il riambientamento degli eventuali elementi in contrasto.*

#### Grado IV

*È finalizzato alla trasformazione degli edifici nel rispetto della coerenza con il contesto mediante ristrutturazione degli edifici esistenti e/o demolizione e ricostruzione totale o parziale.*

*Sono ammessi tutti gli interventi inclusa la demolizione e la ricostruzione entro i limiti di giacitura, altezza, volumetria e sagoma esistenti.*

*È ammesso il rifacimento delle coperture anche con forme diverse fermo restando la quota d'imposta esistente e la pendenza delle falde non superiore al 35% con divieto di volumi tecnici emergenti dalla copertura; è ammessa la formazione di lucernari complanari e/o di abbaini sporgenti dalla falda e di terrazzi in falda in misura non superiore ad 1/10 della superficie della falda stessa.*

#### Grado V

*È finalizzato a liberare un'area da costruzioni o da parti di esse prive di valore ambientale ed in contrasto con il tessuto storico mediante la demolizione.*

*Sono ammessi, in attesa della demolizione, esclusivamente interventi di manutenzione per necessità igienica e per la salvaguardia della incolumità pubblica e degli immobili confinanti con divieto di cambio di destinazione d'uso.*

### **43. Ambiti di esclusione del recupero dei sottotetti**

Il recupero ai fini abitativi dei sottotetti esistenti, ai sensi dell'art. 65 della L.R. 12/2005, è escluso per le seguenti aree:

- Interventi specifici;
- Piani attuativi residenziali in corso.

Nei centri storici (zona R1), per gli edifici di valore storico e architettonico esterni ai centri storici il recupero ai fini abitativi dei sottotetti esistenti può avvenire solo senza modificare le altezze esistenti.

### **44. Utilizzo dei diritti edificatori**

I diritti edificatori altrove maturati possono essere utilizzati, con un incremento massimo del 10% dei parametri relativi alla SL o alla SCOP, nelle seguenti zone:

- le zone residenziali R2 e R3
- le zone produttive P1
- gli edifici esistenti nel sistema ambientale di Categoria B e C.

### **45. Piani attuativi**

Dove specificato dal PGT l'attuazione degli interventi avviene attraverso piani attuativi ai sensi dell'articolo 12 della L.R. 12/2005.

Nei piani attuativi è obbligatoria, fra gli aventi titolo, la solidarietà e la perequazione economica per tutte le operazioni urbanistiche ed edilizie comprese entro il perimetro del piano attuativo, sia per quanto riguarda l'attribuzione delle quote della capacità edificatoria a ciascun proprietario, sia per quanto riguarda la cessione delle aree di urbanizzazione e la corresponsione degli oneri: la superficie lorda e/o la superficie coperta edificabili si intendono pertanto attribuite in modo omogeneo sull'intera superficie totale compresa entro il perimetro del piano attuativo.

La convenzione dovrà prevedere quanto stabilito dall'articolo 46 della L.R. 12/2005 e dovrà essere stipulata, quando non diversamente specificato in sede di approvazione del Piano attuativo stesso, entro 12 mesi dall'esecutività della deliberazione di approvazione del piano attuativo.

Le aree per servizi localizzati, ferma restando la superficie minima indicata ed il rispetto dei principi insediativi, potranno, in sede di piano attuativo, subire variazioni di collocazione.

Le aree per servizi, da determinarsi nella misura prevista dal Piano dei servizi e delle quali non sia prevista dal PGT la collocazione, in forma localizzata o non localizzata, saranno monetizzate.

#### **46. Permesso di costruire convenzionato**

Il Permesso di Costruire Convenzionato è un titolo edilizio per il quale è preventivamente richiesta la sottoscrizione di una convenzione nella quale sono specificati obblighi per il soddisfacimento di interessi pubblici quali:

- la cessione di aree per opere di urbanizzazioni e servizi;
- la realizzazione di opere di urbanizzazione;
- la realizzazione di interventi di edilizia residenziale sociale.

#### **47. Zona R1: centri storici**

Il piano individua il perimetro dei centri storici di Vertova e Semonte.

La destinazione d'uso è residenziale.

Tutti gli interventi si attuano con titolo abilitativo diretto.

Per tali zone il piano stabilisce specifiche modalità d'intervento al fine di tutelare i valori storici, artistici ed ambientali attribuendo a ciascun immobile un grado d'intervento.

I gradi d'intervento e le eventuali prescrizioni relative alle facciate, alle aree libere e ai manufatti isolati sono riportati nella tavola .

L'altezza massima degli edifici ed il volume massimo ammesso nelle zone R1 sono quelle esistenti salvo specifica previsione del PGT.

I diritti edificatori, espressi in Superficie Lorda, degli edifici di cui il PGT preveda la demolizione (Grado V) sono, all'atto della demolizione, trascritti nel Registro dei diritti edificatori e possono essere utilizzati nelle zone e nei modi ammessi dal PGT.

#### **Elementi isolati da tutelare**

Gli elementi isolati (recinzioni, muri di sostegno, percorsi, manufatti rurali, edicole votive, ponti, ecc.) di interesse di valore storico, artistico, documentario, anche se non espressamente vincolati dal piano, sono vincolati alla conservazione con ammesso il solo ripristino delle parti degradate o perdute con l'impiego di materiali e tecniche

analoghi.

#### Spazi ineditati

Gli spazi ineditati pavimentati e non pavimentati (cortili, giardini, orti, vigneti, aree agricole, ecc.) dovranno essere mantenuti liberi da manufatti e costruzioni fuori terra, anche provvisorie, di qualunque genere.

In dette aree sono vietate tettoie, autorimesse e costruzioni in genere.

#### Elementi storici, artistici, documentari da salvaguardare

Gli elementi di interesse storico, artistico, documentario, indipendentemente dalle modalità d'intervento previste dal PGT per gli edifici e per le aree libere, sono vincolati alla conservazione in loco e al ripristino.

In particolare sono soggetti a vincolo di conservazione, anche se non espressamente vincolati dal piano, i seguenti elementi:

- le volte, gli archi, i solai in legno di pregevole fattura;
- i manufatti lapidei storici (contorni di finestre, davanzali, elementi decorativi, scale ecc.);
- gli affreschi e le decorazioni pittoriche in genere sia all'interno che all'esterno degli edifici;
- le lapidi e le iscrizioni;
- i manufatti storici in ferro quali inferriate, parapetti, cancelli, recinzioni, ecc.;
- le murature in pietra di pregevole fattura;
- le pavimentazioni esterne in ciottoli o in lastre di pietra;
- ogni altro manufatto o elemento che possa avere interesse storico, artistico, documentario.

#### **48. Zone R2, R3: residenziali**

Il piano classifica le aree già edificate di recente formazione con destinazione residenziale nelle seguenti zone:

- R2: residenziale esistenti
- R3: residenziale esistenti di versante.

In tali aree tutti i volumi legittimamente assentiti esistenti sono confermati.

La destinazione d'uso è residenziale.

Per gli edifici esistenti sono consentiti tutti gli interventi inclusi ampliamenti e/o sopralti nei limiti dei parametri edificatori di zona e inclusa la demolizione e la ricostruzione anche su diverso sedime.

In caso di demolizione e ricostruzione sono confermate la SL e la SCOP esistenti anche se superiori ai parametri edificatori di zona.

In caso di ricostruzione e/o ampliamenti la superficie permeabile, se già inferiore al minimo, non potrà essere ulteriormente ridotta.

Nella zona R2 e R3 le norme regionali per il recupero ai fini abitativi dei sottotetti esistenti alla data di adozione del PGT sono applicabili in deroga all'altezza massima di zona fermo restando che l'eventuale traslazione verso l'alto della copertura non potrà eccedere di m 0,50 rispetto all'altezza esistente.

Sulle aree libere è ammessa la nuova costruzione applicando i seguenti parametri edificatori:

**Zona R2: residenziale esistente**

IF	SL 0,40 mq/mq
Indice di Copertura (IC)	40 %
Altezza dell'edificio	m 12
Indice di permeabilità fondiaria (IPF)	25 %

**Zona R3: residenziale esistenti di versante**

Indice di edificabilità fondiaria (IF)	SL 0,30 mq/mq
Indice di Copertura (IC)	30 %
Altezza dell'edificio	m 8,50
Indice di permeabilità fondiaria (IPF)	35 %

L'indice di edificabilità fondiaria espresso in SL è incrementabile fino al 10% con l'utilizzo di diritti edificatori e comunque fino al 20% in caso di presenza di servizi abitativi di cui all'articolo 18 del Piano dei Servizi.

**49. Zona R4: residenziali da consolidare**

Il PGT identifica le aree residenziali di recente formazione collocate in contesti con criticità ambientali, paesaggistiche, idrogeologiche assoggettandole al contenimento dello stato di fatto.

Salvo le limitazioni di natura idrogeologica agli edifici esistenti si applicano le disposizioni di cui all'articolo 63 relative agli "Edifici esistenti nel sistema ambientale".

La superficie impermeabile (coperta più pavimentata) non può essere incrementata rispetto a quella esistente alla data di adozione del PGT.

**50. Verde Privato**

All'interno del Tessuto Urbano Consolidato il PGT individua i parchi e i giardini, anche con presenza di fabbricati, gli orti, le aree agricole intercluse, le aree verdi residuali con funzione di separazione tra le zone e/o di salvaguardia di corridoi naturali e/o di tutela idrogeologica e/o paesaggistica.

Dette aree sono inedificabili, anche nel sottosuolo, con divieto di alterazione e di impermeabilizzazione del suolo, di realizzazione di pavimentazioni, di parcheggi, di depositi di materiali.

Per gli edifici esistenti si applicano le disposizioni di cui all'articolo 63 relative agli "Edifici esistenti nel sistema ambientale".

**51. Zona P1: produttiva e commerciale esistente**

Il piano individua le zone produttive e commerciali esistenti e di completamento: in tali zone le destinazioni d'uso ammesse produttiva e commerciale.

Per i fabbricati esistenti è consentita la ristrutturazione, l'ampliamento, il soprizzo, la loro sostituzione totale e/o parziale e l'utilizzo dei lotti liberi nel rispetto degli indici di edificabilità di seguito specificati.

I parametri edificatori sono i seguenti:

Indice di Copertura (IC)	60 %
Altezza dell'edificio	m 12

Indice di permeabilità fondiaria (IPF)	15 %
--	------

In caso di demolizione e ricostruzione, anche con variazione della giacitura, è confermata la SCOP esistente anche se superiore ai parametri edificatori di zona. L'indice di edificabilità fondiaria espresso in SCOP è incrementabile fino al 10% con l'utilizzo di diritti edificatori.

In caso di demolizione e ricostruzione e/o ampliamenti la superficie permeabile, se già inferiore al minimo, non potrà essere ulteriormente ridotta.

Gli interventi con destinazione commerciale superiore a mq 500 di Superficie di vendita sono attuati con Permesso di Costruire Convenzionato che preveda, a totale carico del richiedente, la cessione delle aree e/o la monetizzazione della dotazione di parcheggi pubblici e la realizzazione (anche all'esterno dell'area d'intervento) delle necessarie opere di urbanizzazione primaria (viabilità, parcheggi, percorsi pedonali e ciclabili, reti e impianti per le acque reflue, allacciamenti ai pubblici servizi, ecc.).

La quota di abitazioni per i titolari e gli addetti alla custodia non potrà essere superiore al 15% della SL totale realizzata con un massimo di mq 150 salvo maggiori quote residenziali esistenti alla data di adozione del piano che si intendono confermate.

La realizzazione di eventuali barriere alberate previste dal PGT deve essere contestuale all'intervento edilizio.

Per motivate esigenze produttive i fabbricati di non più di un piano fuori terra e gli impianti tecnologici potranno, verificata dalla Commissione del Paesaggio, la compatibilità paesaggistica, derogare all'altezza massima prevista.

## **52. Zona P2: produttiva consolidata**

Il PGT identifica le aree produttive collocate in contesti con criticità ambientali, paesaggistiche, idrogeologiche e le assoggetta al contenimento dello stato di fatto.

Per i fabbricati esistenti è consentita la manutenzione e la ristrutturazione.

Può essere autorizzato, fatta salva la compatibilità idrogeologica, un aumento non superiore al 10% della SCOP esistente alla data di adozione del PGT da attuare tramite Permesso di Costruire Convenzionato che preveda il miglioramento delle condizioni di compatibilità ambientale attraverso la realizzazione o la monetizzazione di interventi di mitigazione e/o compensazione ambientale.

La superficie impermeabile (coperta più pavimentata) non può essere incrementata rispetto a quella esistente alla data di adozione del PGT.

## **53. Ambiti di rigenerazione**

Il Piano individua gli Ambiti di Rigenerazione Urbana (ARU), finalizzati alla riqualificazione e alla riorganizzazione dell'assetto urbano (articolo 2 lett. e L.R. 31/2014).

Gli Ambiti di Rigenerazione non sono assoggettati alla cessione e/o monetizzazione dei servizi per la residenza e, per le altre destinazioni, fino a mq 300 di SL.

Gli Ambiti di Rigenerazione previsti sono i seguenti:

ARU 1	Semonte via Leone XIII
modalità d'intervento	permesso di costruire convenzionato
destinazioni d'uso	residenziale - produttivo compatibile con la residenza fino a 300 mq di SL - commerciale fino a 500 mq di SL

	SL esistente altezza massima esistente
prescrizioni	

ARU 2	
modalità d'intervento	permesso di costruire convenzionato
destinazioni d'uso	residenziale - produttivo compatibile con la residenza fino a 300 mq - commerciale fino a 500 mq di SL
	SL esistente altezza massima esistente
prescrizioni	

ARU 3	
modalità d'intervento	permesso di costruire convenzionato
destinazioni d'uso	residenziale - produttivo compatibile con la residenza fino a 300 mq - commerciale fino a 500 mq di SL
	SL esistente altezza massima esistente
prescrizioni	

ARU 4	
modalità d'intervento	permesso di costruire convenzionato
destinazioni d'uso	residenziale - produttivo compatibile con la residenza fino a 300 mq - commerciale fino a 500 mq di SL
	SL esistente altezza massima esistente
prescrizioni	

ARU 5	
modalità d'intervento	permesso di costruire convenzionato
destinazioni d'uso	residenziale - produttivo compatibile con la residenza fino a 300 mq - commerciale fino a 500 mq di SL
	SL esistente altezza massima esistente
prescrizioni	

ARU 6	centro storico
modalità d'intervento	permesso di costruire convenzionato
destinazioni d'uso	residenziale
parametri edificatori	volumi geometrici esistenti confermati; gli edifici demoliti producono diritti edificatori pari alla SL demolita da trasferire in altre zone; le aree cedute o asservite per percorsi pubblici producono diritti edificatori da trasferire in altre zone;
prescrizioni	sugli edifici confermati si applicano i gradi d'intervento stabiliti dal PGT; gli allineamenti indicati dal PGT sono prescrittivi.



#### **54. Piani attuativi vigenti**

Il piano conferma i piani attuativi vigenti per i quali si continuano ad applicare le norme della convenzione fino alla scadenza della convenzione medesima.

Alla scadenza della convenzione, a condizione che siano stati assolti tutti gli obblighi derivanti dalla convenzione, per gli eventuali lotti residui si applicano i parametri edificatori previsti dal piano attuativo scaduto.

Per i piani attuativi dove, alla scadenza della convenzione, non siano stati assolti tutti gli obblighi derivanti dalla convenzione, l'utilizzo dei lotti residui è subordinato alla stipula di una nuova convenzione.

Alla scadenza della convenzione per gli edifici esistenti, entro i limiti della SL, della SCOP, dell'altezza e della IPF esistenti, sono consentiti tutti gli interventi inclusa la demolizione e la ricostruzione anche su diverso sedime.

La Convenzione di Piani attuativi approvati precedentemente alla data di entrata in vigore della presente Variante al PGT deve essere stipulata entro un anno da tale data: decorso tale termine il piano attuativo decade e dovrà essere presentato un nuovo piano attuativo applicando i parametri edificatori già previsti.

#### **55. Sportelli Unici Attività Produttivi (SUAP) in corso**

Per le aree comprese negli Sportelli Unici Attività Produttivi (SUAP) presentati alla data di adozione della presente Variante continuano ad applicarsi le disposizioni previste dal SUAP stesso fino alla sua scadenza.

Dopo la sua attuazione si applicano le norme della zona P1.

In caso di mancata attuazione entro i termini previsti l'area è riclassificata nella zona A1 "Aree agricole di fondovalle".

#### **56. Interventi specifici**

Il piano identifica con perimetro e numero gli Interventi Specifici indicando, per ciascun intervento, le modalità d'intervento, le destinazioni d'uso, i parametri edificatori, le eventuali aree per servizi localizzate e/o da localizzare e/o da monetizzare e le eventuali prescrizioni specifiche.

E' a totale carico del richiedente la realizzazione degli allacciamenti ai pubblici servizi necessari all'attuazione dell'intervento.

Gli interventi con prescrizioni specifiche previsti dal piano sono i seguenti:

INTERVENTO SPECIFICO 1	
modalità d'intervento	permesso di costruire convenzionato
destinazioni d'uso	residenziale
parametri edificatori	SL definita 300 mq SCOP mq 200 altezza m 8,50
aree per servizi	cessione di area di mq 370 per parcheggio pubblico

### **57. Esercizi commerciali di vicinato esistenti**

Per gli esercizi commerciali di vicinato esistenti alla data di adozione del PGT all'interno del Tessuto Urbano Consolidato è ammesso l'ampliamento della superficie di vendita fino a 300 mq (esistente più ampliamento) con possibilità di monetizzazione degli spazi di sosta eventualmente non reperibili in loco.

### **58. Insediamenti produttivi esistenti all'esterno delle zone produttive**

Gli insediamenti produttivi esistenti alla data di adozione del PGT (15 dicembre 2008) e ricadenti in zone diverse da quelle produttive sono soggetti a contenimento dello stato di fatto.

Sono ammessi gli interventi di manutenzione e, per le attività in atto, può essere autorizzato un aumento non superiore al 10% della SCOP esistente alla data di adozione del PGT.

L'ampliamento è attuato tramite Permesso di Costruire Convenzionato che preveda il miglioramento delle condizioni di compatibilità ambientale attraverso la realizzazione o la monetizzazione di interventi di mitigazione e/o compensazione ambientale.

Nel sistema ambientale la superficie impermeabile (coperta più pavimentata) non può essere incrementata rispetto a quella esistente alla data di adozione del PGT.

### **59. Edifici residenziali esistenti all'esterno delle zone residenziali**

Gli edifici residenziali esistenti alla data di adozione del piano e ricadenti in zone diverse da quelle residenziali e dal sistema ambientale si applicano le disposizioni di cui all'articolo 63 delle presenti norme.

### **60. Il sistema ambientale**

Il sistema ambientale si articola nelle seguenti zone:

- zona A1: aree agricole destinate alla produzione agricola e zootecnica e al pascolo con un'alta valenza paesistica, ambientale e per la tutela del suolo;
- zona A2: aree boscate individuate sulla base del Piano di Indirizzo Forestale PIF vigente.

Nel sistema ambientale è ammessa la destinazione agricola mentre sono escluse, ad eccezione di quanto riportato nell'articolo 63, le destinazioni residenziali, produttive, terziarie e commerciali.

Nel sistema ambientale l'altezza massima è di m 6,50.

### **61. Provvedimenti di salvaguardia nel sistema ambientale**

Nel sistema ambientale la finalità principale è la tutela il suolo agricolo e naturale nelle sue funzioni produttive primarie, ambientali (regolazione idrica, conservazione della biodiversità, regolazione dei cicli degli elementi fondamentali per la vita, di regolazione climatica, di riserva strategica per la produzione alimentare) e paesaggistiche.

Nelle zone che fanno parte del sistema ambientale è prescritta la salvaguardia dei filari, delle siepi naturali, delle fasce boscate, delle alberature in genere, dei segni orografici, delle scarpate, dei dislivelli e dei terrazzamenti, dei sentieri, delle mulattiere e dei

percorsi agro silvo pastorali ed in generale di tutti gli elementi che contribuiscono alla definizione ed alla qualificazione del paesaggio agrario e naturale.

Per i filari, le siepi naturali, le fasce boscate e le alberature in genere sono ammesse le normali pratiche colturali con divieto, salvo specifica autorizzazione, di taglio a raso e di estirpazione delle ceppaie.

Non è ammesso eliminare o modificare segni orografici, scarpate, dislivelli o terrazzamenti: i muri di sostegno dei terrazzamenti realizzati con tecniche tradizionali sono soggetti a vincolo di conservazione.

Non è ammesso eliminare, interrompere o alterare i sentieri e le strade campestri comunali, vicinali o private di uso pubblico esistenti e/o riportate nelle mappe catastali.

E' vietata la formazione di nuove strade, di piazzali, di aree pavimentate, di depositi di materiali e cose che non siano strettamente attinenti alla conduzione del fondo.

I manufatti di valore storico e ambientale (ponti, cippi, muri di sostegno, edicole votive, ecc.) sono soggetti a vincolo di tutela anche se non specificatamente individuati dal piano.

E' ammessa la realizzazione di impianti tecnologici completamente interrati quali cisterne per la raccolta dell'acqua piovana, fosse ed impianti per la depurazione degli scarichi, serbatoi per combustibili liquidi e gassosi, ecc.

Le recinzioni, ad esclusione di quelle poste a delimitazione della stretta pertinenza delle strutture edilizie (comunque non superiore a cinque volte la SCOP), di quelle connesse al contenimento degli animali al pascolo o installate per ragioni di protezione temporanea delle colture, dovranno essere realizzate con siepi di latifoglie arboree o cespugliose tipiche della zona allevate a portamento libero o controllato con tagli di contenimento o con steccati in legno.

E' ammessa la posa temporanea di reti metalliche di altezza non superiore a m. 1,20, sostenute da pali in legno direttamente infissi nel terreno, a protezione delle siepi sino alla loro affrancazione e, comunque, per non più di tre anni, quando queste si affaccino su spazi pubblici e siano potenzialmente soggette a danneggiamenti.

Le siepi dovranno comunque essere posate rispettando i segni fisici presenti sul territorio e gli elementi che ne caratterizzano il paesaggio.

La realizzazione di recinzioni è subordinata all'approvazione di uno specifico progetto che definisca l'andamento della recinzione in relazione alle caratteristiche morfologiche e paesaggistiche dei luoghi, al reticolo delle viabilità ordinaria e poderale pubblica e privata, al reticolo idraulico superficiale, alle eventuali recinzioni preesistenti e alle eventuali preesistenze arboree e arbustive (filari, siepi, ecc.) con cui essa si relaziona o con cui può creare sinergie d'ordine paesaggistico ed ecologico.

Nelle zone boschive è vietata la formazione di qualunque recinzione.

## **62. Strade e percorsi veicolari nel sistema ambientale**

Nella sistemazione della viabilità interpoderale, principale e secondaria esistente devono avere una larghezza massima di m 2,50.

E' vietata la realizzazione di nuovi percorsi veicolari salvo i percorsi individuati dal Piano di Indirizzo Forestale e di brevi tratti necessari al collegamento di fabbricati e/o strutture esistenti alla data di adozione del PGT o all'accesso ad impianti tecnologici di interesse pubblico.

La realizzazione di detti nuovi tratti di strada è comunque subordinata alla verifica della loro compatibilità ambientale, paesistica ed idrogeologica.

### **63. Edifici esistenti nel sistema ambientale**

Gli edifici esistenti nel sistema ambientale sono, con riferimento alla destinazione d'uso, suddivisi nelle seguenti Categorie:

- A. edifici con destinazione agricola comprendenti l'abitazione del conduttore del fondo e dei soggetti assimilabili, le stalle, le attrezzature, le infrastrutture agricole, ecc.; sono compresi in questa categoria tutti gli edifici dei quali non sia documentabile una diversa legittima destinazione;
- B. edifici con destinazione residenziale, turistica, terziaria risultante dai titoli abilitativi o da documentazione catastale antecedente il 1967;
- C. edifici con destinazioni produttiva risultante dai titoli abilitativi o da documentazione catastale antecedente il 1967.

Tutti gli edifici esistenti nel sistema ambientale possono avere destinazione agricola. Per gli edifici di Categoria B sono confermate le destinazioni regolarmente autorizzate. Per gli edifici di Categoria C (produttivi) si applicano le disposizioni dell'articolo 61.

Per gli edifici esistenti, esclusi quelli di interesse storico e architettonico di grado I e II di cui all'articolo 44, sono ammessi tutti gli interventi inclusa la demolizione e ricostruzione nei limiti della SL e della SCOP esistenti maggiorate dell'ampliamento di seguito specificato.

In caso di demolizione e ricostruzione è facoltà della Commissione per il Paesaggio ammettere l'accorpamento di fabbricati e/o limitate variazioni della giacitura purché ciò produca un miglior inserimento ambientale del nuovo fabbricato.

Per gli edifici di Categoria A), esclusi quelli di interesse storico architettonico di Grado I e II, è ammesso l'ampliamento e/o il sopralzo (con divieto di realizzare nuovi fabbricati autonomi) nei limiti dell'altezza di m 6,50, in misura non superiore al 15% della STOT (Superficie lorda) e della SCOP (Superficie coperta) esistenti alla data di adozione del PGT e comunque con un massimo di mq 20 di STOT.

Per gli edifici di Categoria B), esclusi quelli di interesse storico architettonico di Grado I e II, è ammesso l'ampliamento e/o il sopralzo (con divieto di realizzare nuovi fabbricati autonomi) nei limiti dell'altezza di m 6,50, in misura non superiore al 20% della STOT e della SCOP esistenti alla data di adozione del PGT e comunque non superiore a 40 mq di STOT per ciascun edificio.

Per gli edifici di Categoria A e B gli eventuali ampliamenti realizzati dopo la data di adozione del PGT devono esser detratti dai suddetti ampliamenti.

L'ampliamento, fermi restando i limiti suddetti, potrà essere realizzato anche per interventi successivi.

Per gli edifici di Categoria A esistenti è ammessa la destinazione residenziale, purché:

- non siano stati realizzati successivamente al 7 giugno 1980 in funzione della conduzione del fondo;
- non facciano parte di aziende agricole attive nel quinquennio precedente alla richiesta di cambio d'uso.

Sono esclusi dalla possibilità di cambio d'uso i fabbricati per attrezzature ed infrastrutture agricole (stalle, capannoni, ecc.) con SCOP maggiore di mq 250.

Il cambio di destinazione è subordinato ad atto unilaterale d'obbligo che preveda:

- l'impegno al mantenimento ed alla cura del fondo e l'assunzione degli oneri per gli eventuali interventi di sistemazione idrogeologica dello stesso (mantenimento e manutenzione degli scoli, dei muri di sostegno, delle opere di presidio, ecc.);
- l'impegno alla piena assunzione degli oneri necessari alla dotazione dell'edificio dei necessari allacciamenti ai pubblici servizi ed alla realizzazione ed al mantenimento degli impianti necessari allo smaltimento delle acque reflue in conformità alle norme vigenti;
- l'impegno a mantenere e/o ripristinare il pubblico transito su eventuali sentieri e/o percorsi esistenti e/o risultanti dalle mappe catastali nell'ambito del fondo;
- il divieto di realizzare nuove recinzioni e nuove strade di accesso salvo brevi tratti di raccordo alla viabilità esistente.

L'estensione dell'area di pertinenza degli edifici esistenti nel sistema ambientale entro la quale è ammessa la realizzazione di recinzioni, di strutture accessorie, di autorimesse interrato, ecc. al servizio del fabbricato residenziale è convenzionalmente pari a cinque volte la SCOP.

Per gli edifici esistenti nel sistema ambientale le aree esterne pavimentate e/o impermeabilizzate non potranno complessivamente eccedere il 40% della SCOP.

Per gli edifici residenziali destinati al conduttore del fondo il cambio di destinazione d'uso a residenza è ammesso esclusivamente qualora:

- l'immobile sia pervenuto all'attuale proprietario per successione;
- l'azienda agricola abbia cessato l'attività da almeno 5 anni;
- siano decorsi almeno 15 anni dall'agibilità dell'edificio.

Il cambio d'uso è soggetto al pagamento degli oneri di urbanizzazione come nuove costruzioni.

Per gli edifici residenziali destinati al conduttore del fondo esistenti il cambio di destinazione d'uso a residenza è ammesso esclusivamente qualora:

- l'immobile sia pervenuto all'attuale proprietario, non imprenditore agricolo, per successione;
- l'azienda agricola abbia cessato l'attività da almeno 5 anni;
- siano decorsi almeno 10 anni dall'agibilità dell'edificio.

Il cambio d'uso è soggetto al pagamento degli oneri di urbanizzazione come nuove costruzioni.

#### **64. Edificazione per la conduzione nel fondo nel sistema ambientale**

Nel sistema ambientale sono ammesse esclusivamente le opere previste dall'articolo 59 della L.R. 12/2005 da realizzarsi in conformità a quanto disposto dal Titolo III della L.R. 12/2005.

La possibilità edificatoria finalizzata alla realizzazione di nuove costruzioni, dove ammessa e nei limiti e con le modalità specificate di seguito, è riservata esclusivamente alle opere funzionali alla conduzione del fondo e alla residenza dell'imprenditore

agricolo e dei suoi dipendenti nonché ad attrezzature e infrastrutture produttive quali stalle, silos, serre, magazzini, locali di lavorazione e di vendita dei prodotti agricoli.

La realizzazione di nuovi fabbricati è assentita unicamente mediante permesso di costruire rilasciato esclusivamente ai soggetti di cui al primo comma dell'articolo 60 della L.R. 12/2005.

La costruzione di nuovi edifici residenziali è ammessa esclusivamente qualora le esigenze abitative non possano essere soddisfatte attraverso interventi di recupero sul patrimonio esistente nel territorio comunale o nel territorio di comuni contermini qualora si utilizzino i diritti edificatori di detti comuni.

Per tutelare la valenza paesistica del sistema ambientale ed evitare la frammentazione delle aree agricole la nuova edificabilità, ammessa esclusivamente per le opere previste dall'articolo 59 della L.R. 12/2005, dovrà essere prioritariamente utilizzata per l'ampliamento degli edifici esistenti e/o, in subordine, per nuove costruzioni collocate nelle immediate vicinanze di edifici e insediamenti esistenti.

Il rapporto di copertura riferito a tutti gli edifici esistenti o previsti, verificato in rapporto all'area contigua su cui ricade e comunque posta all'interno del territorio comunale, non dovrà superare il 5%.

Nel computo della possibilità edificatoria si tiene conto dei volumi e/o le superfici degli edifici esistenti e confermati in tutte le aree che formano l'azienda.

Le aree classificate nella zona A2 sono inedificabili ma sono computabili ai fini edificatori esclusivamente per le attrezzature e infrastrutture agricole da realizzare nella zona A1.

Gli indici di densità fondiaria da applicare nel sistema ambientale e per il conteggio delle eventuali superfici in comuni contermini sono i seguenti:

	<i>abitazione imprenditore agricolo</i>	<i>attrezzature e infrastrutture agricole incluse le serre fisse</i>	<i>attrezzature e infrastrutture agricole incluse le serre fisse per aziende orto-floro- vivaistiche specializzate</i>
	<i>indice fondiario</i>	<i>superficie coperta</i>	<i>superficie coperta</i>
<b>A1</b>	0,01 mc/mq	0,03 mq/mq	0,06 mq/mq
<b>A2</b>		0,01 mq/mq (da trasferire nelle zone A1)	

L'altezza massima è di m 7,50.

La conversione del volume dell'abitazione dell'imprenditore agricolo avviene considerando che 3 mc equivalgono 1 mq di STOT (Superficie Totale).

I progetti per le nuove costruzioni nel sistema ambientale sono sottoposti al parere della Commissione del Paesaggio.

Il rilascio di permessi di costruire per tutte le nuove costruzioni è subordinato alle disposizioni di cui al secondo comma dell'articolo 60 della L.R. 12/2005.

L'accertamento da parte del Sindaco dell'effettiva esistenza e del funzionamento dell'azienda agricola è da intendersi anche come verifica della congruità delle richieste agli effettivi bisogni dell'azienda.

La richiesta di nuova edificazione dovrà essere accompagnata da un piano di sviluppo aziendale, sottoscritto da tecnico abilitato, che permetta di valutare la congruità dell'intervento richiesto e le ricadute territoriali e ambientali dell'intervento proposto.

Il piano di sviluppo aziendale, oltre a tutti gli elementi ritenuti significativi per permettere le valutazioni di cui sopra, che potranno variare in relazione ai vari tipi di intervento previsti e alle qualità ambientali dei diversi luoghi interessati, dovrà precisare:

- l'appartenenza del richiedente ad una delle classi di soggetti giuridici titolari di concessione di cui al primo comma dell'articolo 60 della L.R. 12/2005;
- la forma di conduzione aziendale;
- la consistenza occupazionale dell'azienda, con l'indicazione degli occupati a tempo pieno, a tempo parziale, nonché degli occupati già residenti sui fondi specificando i rapporti di parentela che legano gli occupati al titolare dell'azienda;
- la distribuzione delle qualità colturali e gli indirizzi produttivi aziendali;
- la disponibilità di strutture e di aree anche in aree diverse, poste anche in comuni contermini, rispetto a quella su cui si intende intervenire;
- gli interventi previsti, i tempi di attuazione e le previsioni di sviluppo o di nuovo assetto, conseguenti alle opere che si intendono realizzare;
- il tipo di sistemazione idraulica agraria forestale in atto e quella che eventualmente deriverà dalla realizzazione delle opere o dei programmi che si intendono realizzare.

Il permesso di costruire relativo alla realizzazione di edifici residenziali potrà essere rilasciato solo dopo alla realizzazione, o alla disponibilità, delle strutture produttive e alla consolidata e dimostrata esistenza di processi produttivi agricoli.

La realizzazione o l'ampliamento di serre fisse sarà autorizzata subordinatamente alla valutazione da parte della Commissione del Paesaggio dell'inserimento delle strutture nel contesto territoriale, con particolare riguardo agli aspetti paesaggistici e al collettamento e alla regimazione delle acque meteoriche intercettate.

Per le serre stagionali e temporanee di cui all'articolo 62 comma 1 ter per le quali si applicano le disposizioni regionali (D.g. Regione Lombardia 25 settembre 2017 n. X/71117).

Per gli allevamenti e per le relative distanze si applicano le disposizioni di cui al D.G. Regione Lombardia 29 dicembre 2005 n. 20109.

#### **65. Strutture accessorie nel sistema ambientale**

Nelle zone A1 al fine di incentivare il mantenimento dei luoghi e le attività agricole non professionali, è ammessa, da parte di soggetti diversi da quelli previsti dal primo comma dell'articolo 60 della L.R. 12/2005, la realizzazione di piccole strutture ad uso deposito attrezzi agricoli, piccoli allevamenti e deposito di prodotti agricoli.

La realizzazione di dette piccole strutture non è ammessa nelle aree soggette a vincolo paesaggistico, nelle aree con fattibilità geologica 4 e fasce di rispetto dei corsi d'acqua e del reticolo idrico minore.

Il rilascio del titolo abilitativo è subordinato alla rimozione di eventuali strutture precarie esistenti e alla decorosa sistemazione dei luoghi e potrà in ogni momento essere revocata qualora la struttura sia utilizzata per usi diversi da quello consentito o l'area circostante non sia decorosamente mantenuta.

Restano salve le disposizioni in materia di tutela paesaggistico e ambientale e i vincoli di natura geologica ed idrogeologica.

Le strutture dovranno avere le seguenti caratteristiche:

- potrà essere realizzato un solo manufatto per ciascuna proprietà così come risultante alla data di adozione del PGT anche se costituita da più mappali contigui;
- l'area di pertinenza minima, formata anche da più lotti contigui, di mq 1.000;
- superficie coperta massima di mq 25;
- altezza all'estradosso del punto più alto della copertura di m 3,50;
- la distanza minima dai confini di proprietà è di 5 m;
- la realizzazione non dovrà comportare significative modifiche della morfologia del terreno con divieto di realizzare strutture murarie sporgenti dal terreno ad esclusione del basamento da realizzare con pietra locale;
- essere realizzate completamente in legno e dotate di copertura inclinata a una o due falde;
- non essere allacciate ai pubblici servizi.