

# COMUNE DI CREDARO

PROVINCIA DI BERGAMO

## PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO

*PIANO DELLE REGOLE*

*NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE*

DOTT. ARCH. PIERGIORGIO TOSETTI  
via G. Paglia 22/a Bergamo 24100  
tel/fax 035/220260

**COLLABORATORI:**

Dott. Arch. Vittorio Pagetti  
Dott. Arch. Maurizio Manenti  
Dott. Arch. Matteo Rota  
Dott. Urb. Elisabetta Crippa

adottato dal C.C. con delibera N° 01 del 27.01.2009  
adottato definitivamente dal C.C. con delibera N° 13 del 01.09.2009

IL SINDACO

IL SEGRETARIO

data: SETTEMBRE 2009

aggiornamenti:

**COMUNE DI CREDARO**

**DISCIPLINA DEL PIANO DELLE REGOLE**

**DISCIPLINA URBANISTICA ED EDILIZIA PER L'ATTUAZIONE DEGLI  
INTERVENTI: GENERALITA'**

*Art 1 Contenuti delle Norme ed Elaborati del Piano delle Regole*

Le presenti norme dettano la disciplina urbanistica ed edilizia per l'attuazione del Piano delle Regole del Comune di Credaro, ai sensi della LR 12/2005 e successive modifiche e integrazioni, nel rispetto delle altre norme legislative vigenti, statali e regionali.

Le presenti norme si integrano con la disciplina delle NTA del Documento di Piano che definisce tutte le indicazioni aventi rilevanza sull'intero territorio comunale e le direttive per le scelte strategiche, nonché con le NTA del Piano dei Servizi in materia di attrezzature, infrastrutture e servizi pubblici e di interesse pubblico.

*Art 2 - Definizione degli indici e dei parametri urbanistici*

L'edificazione e l'urbanizzazione delle varie zone del territorio comunale sono regolate dai seguenti indici e parametri urbanistici:

**1 - Superficie territoriale (St)**

E' la superficie complessiva di un'area perimetrata dal Piano delle Regole sulla quale agisce una previsione unitaria di intervento; essa è comprensiva delle aree edificabili, di quelle per le attrezzature e infrastrutture, delle zone verdi, pubbliche e private, nonché delle fasce verdi di rispetto e delle zone di rispetto delle strade.

**2 - Superficie zonale (Sz)**

E' la superficie totale di un'area campeggiata nella tavola di Piano da segno uniforme, comprendente le aree per urbanizzazione primaria e secondaria.

**3 - Superficie fondiaria (Sf)**

E' la superficie netta del lotto edificabile, ovvero la residua area risultante dalla superficie territoriale o zonale dedotte le superfici per opere di urbanizzazione primaria e secondaria nonché le eventuali fasce di rispetto.

**4 - Densità di fabbricazione**

E' il rapporto tra un volume edificabile e la superficie alla quale esso è attribuito. Si esprime in mc./mq.

Essa può essere così individuata:

- densità territoriale (Dt) - E' il rapporto tra la volumetria complessiva edificabile e la superficie territoriale dell'area soggetta ad intervento unitario.

- densità zonale (Dz) - E' il rapporto tra la volumetria complessiva edificabile e la superficie zonale.

- densità fondiaria (Df) - E' il rapporto tra la volumetria attribuita ad un determinato lotto e la superficie netta dello stesso lotto ovvero il rapporto tra la volumetria complessiva edificabile in un'operazione di intervento unitario e la superficie dell'area risultante dalla superficie territoriale o zonale dedotte le superfici per opere di urbanizzazione primaria o secondaria nonché le eventuali fasce di rispetto.

**5 - Rapporto massimo di copertura (Rc)**

E' il rapporto misurato in percentuale tra l'area coperta e l'intera area del lotto.

Per superficie coperta si intende la massima proiezione a terra del perimetro del fabbricato computata al lordo degli sporti.

Non vengono considerati sporti, agli effetti del calcolo, le gronde, i balconi purché non sporgano dalla parete più di ml. 1.50 e le pensiline aperte e non praticabili che costituiscono copertura degli accessi pedonali agli edifici.

#### **6 - Distacco minimo dai confini (Dc)**

E' la distanza degli edifici dai confini circostanti misurata a squadra e a raggio

.

#### **7 - Distacco minimo fra edifici (De)**

E' la distanza degli edifici fra loro misurata a squadra.

#### **8 - Distacco minimo dalle strade (Ds)**

E' la distanza degli edifici dal ciglio delle strade, misurata a squadra e a raggio (come da Art 2 del D.M. 1 aprile 1968), inteso questo ultimo come la linea di limite della sede o piattaforma stradale, comprendente tutte le sedi viabili, sia veicolari che pedonali, ivi incluse le banchine od altre strutture laterali (parapetti, arginelle o simili). Il distacco minimo delle strade è riferito a quanto stabilito dal D.p.R. 16.12.1992 n° 495.

#### **9 - Altezza degli edifici (H)**

Ai fini delle prescrizioni di Piano delle Regole, l'altezza di un edificio è quella compresa tra il piano di spiccato e la quota di imposta esterna della gronda più alta, o il punto più alto del coronamento in caso di edifici senza gronda. Nel caso di edifici con tetto a falde, l'altezza sarà misurata alla quota di imposta esterna della gronda della facciata più alta.

Per piano di spiccato in zone pianeggianti si intende la quota di marciapiedi, per gli edifici in fregio alle strade, mentre, oltre la profondità di ml. 10.00 dal ciglio stradale, il piano di spiccato è quello del piano naturale di campagna.

Nel caso in cui manchi il marciapiedi o non si abbia una sicura quota di riferimento per la misura dell'altezza, tale quota dovrà essere richiesta all'Ufficio Tecnico.

La determinazione dell'altezza degli edifici in zone acclivi viene riferita alla media delle quote di spiccato rispetto al profilo del terreno; l'altezza massima a monte e a valle, non potranno superare il rapporto massimo di 1:2; qualora il piano più basso fosse parzialmente interrato la quota di spiccato sarà considerata con riferimento al Piano naturale di campagna.

Nel caso di altezze espresse in numero di piani l'altezza complessiva dell'edificio è calcolata moltiplicando il numero dei piani per ml 3,30 e ciascun piano non potrà avere altezza interna superiore a ml 3,50, salvo il Piano terra quando utilizzato per funzioni commerciali.

Le coperture dei tetti non potranno avere pendenza superiore al 40%

**10 - Superficie permeabile (SP):** misura in percentuale la quota di Superficie fondiaria che deve essere conservata o resa permeabile in modo profondo alle acque, secondo le prescrizioni del Piano delle Regole e degli altri strumenti urbanistici vigenti.

**11 – Unità di carico insediativo (UC)** in rapporto alla dimensione degli alloggi, il numero di abitanti insediabili convenzionalmente, al fine del dimensionamento degli obblighi urbanistici nei PA .

**12 - Carico urbanistico primario (Cu):** esprime l'impegno, indotto sui parcheggi dalle diverse destinazioni d'uso, distinto e classificato in : basso, medio, alto.  
Nelle zone residenziali il carico urbanistico è determinato dal numero di alloggi.

**13 - Densità arborea A e arbustiva Ar:** esprimono rispettivamente il numero di albero di alto fusto e/o il numero di arbusti da mettere a dimore per ogni mq. di superficie di riferimento.

**A** densità arborea: il numero di alberi di alto fusto da mettere a dimora per ogni metro quadrato di superficie di riferimento specificata dalle presente norme (SF per gli interventi diretti e ST per gli strumenti attuativi).

**Ar** densità arbustiva: il numero di arbusti da mettere a dimora per ogni metro quadrato di superficie di riferimento specificata dalle presenti norme (SF per gli interventi diretti e ST per gli strumenti attuativi).

Per gli impianti arborei di cui sopra si fa riferimento ai disposti dell'Art 892 del Codice Civile.

**14 - Volume del fabbricato V:** misurato in metri cubi (m<sup>3</sup>), è la somma dei prodotti della superficie lorda di pavimento di ciascun piano al netto di eventuali soppalchi, per l'altezza teorica di 3,20.

In presenza di unità abitative di dimensione inferiore a 70 mq di s.r.c., queste saranno considerate aventi volume di mc 250.

*Art. 3 Indicazioni terminologiche*

**1 – Comparto urbano:** si configura come l'ambito edificato e l'insieme delle aree ad esso funzionali (strade , attrezzature, servizi, ecc.), all'interno della quale i caratteri di omogeneità funzionale, di regole d'impianto morfologico, di suddivisione del suolo sono significativamente prevalenti rispetto alle differenze.

Nel tessuto, anche gli elementi edilizi e urbani che lo compongono appaiono riconducibili ad alcuni tipi specifici e comprendono aggregazioni di edifici – con relativi spazi aperti e pertinenze – riconducibili a regole d'impianto, suddivisione del suolo, disposizione e rapporto con i tracciati sostanzialmente omogenei.

Il tessuto, tranne che nella città storica antica, non comprende le sedi viarie ad esclusione di quelle private di distribuzione interna o di accesso agli edifici.

**2 - Unità edilizia:** rappresenta l'entità costruita, composta da una o più unità immobiliari, organizzata secondo un tipo edilizio e si configura (dal punto di vista spaziale, statico e funzionale) come costruzione autonoma, a meno degli spazi di pertinenza.

**3 – Unità abitativa:** è costituita dal singolo alloggio

**4 - Aree di pertinenza:** costituiscono la porzione di intorno urbano e naturale con cui gli edifici evidenziano un preciso legame funzionale, estetico e formale. Il requisito di pertinenzialità dovrà risultare dagli atti abilitativi relativi all'edificio principale, o, in alternativa, tale requisito dovrà essere costituito mediante atto di asservimento.

**5 - Lotto di completamento:** porzione di suolo inedificato (o parzialmente edificato) appartenenti a tessuti già urbanizzati dove il Piano delle Regole ammette interventi diretti di nuovo impianto (nonché sugli eventuali edifici esistenti) a completamento dei tessuti di appartenenza. In sede attuativa sono ammessi adeguamenti del perimetro del lotto, tenendo conto dei confini catastali e delle caratteristiche morfologiche dell'area.

*Art. 4 Indici ambientali*

**1 - Indice di permeabilità IP:** esprime il rapporto minimo ammissibile tra la Superficie permeabile SP e la Superficie territoriale o fondiaria SF, come specificate dalle presenti norme tecniche e viene definito all'interno dei piani attuativi o nei PdC convenzionati, salvo comunque il rispetto dei minimi previsti dal Regolamento Locale di Igiene.

**2 - Verde privato di lotto (Vpl)**

Il verde privato di lotto rappresenta la quota percentuale della superficie fondiaria che deve essere sistemata a giardino.

Il relativo progetto planimetrico dovrà far parte integrante del progetto da presentare per la richiesta di permesso di costruire o allegato alla denuncia di inizio attività e dovrà contenere gli elementi e le descrizioni atte a precisare le diverse sistemazioni.

In tutti i casi è richiesto l'impianto di alberi di alto fusto, in ragione di almeno uno ogni 50 mq.



*Art. 5 Disposizioni per la corretta applicazione del Piano delle Regole*

Il Comune istituisce e conserva un archivio delle mappe catastali vigenti, su cui sono riportate le aree ed i vincoli del Piano delle Regole, archivio da aggiornarsi con continuità, anche in sede di rilascio di Permessi di Costruire o di DIA e di approvazione degli strumenti urbanistici esecutivi.

Sulle mappe descritte nel precedente comma devono essere riportati ed evidenziati gli edifici esistenti e le superfici delle aree le cui possibilità edificatorie hanno già avuto utilizzazione in tutto o in parte.

La domanda di Permesso di Costruire o la DIA devono essere corredate di una tavola estratta dalle mappe di cui ai precedenti commi, aggiornata alla data di presentazione della domanda sulla quale devono essere riportati in modo chiaro ed evidente l'ingombro e la localizzazione dell'edificio, nonché la superficie che viene allo stesso vincolata per il rispetto degli indici.

In aree sprovviste o carenti di urbanizzazioni, la domanda deve indicare se il richiedente intende realizzare direttamente, in tutto o in parte, le opere di urbanizzazione ed usufruire dello scomputo di cui all'Art 11, 1° comma della legge 28/1/1977 n. 10; in tal caso deve essere prodotto idoneo progetto delle opere medesime, nonché proposta di capitolato contenente la specifica indicazione dei caratteri e delle modalità delle stesse, anche relativamente alla loro realizzazione ed ai tempi della medesima.

Il computo metrico estimativo sarà redatto sulla base del prezzario di riferimento del Comune di Credaro.(CCIA della Provincia di Bergamo, dell'anno in corso)

Il Permesso di Costruire sarà convenzionato in ordine alla definizione della modalità attuativa.

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

*Art. 6 Lotti liberi*

Ad ogni effetto si considerano lotti liberi quelli totalmente inedificati di proprietà del richiedente il Permesso di Costruire e che non risultino stralciati, sia catastalmente che di fatto o per effetto di piani attuativi vigenti, dopo la data di adozione del Piano delle Regole né dalla sua stessa proprietà se già edificata né da aree contigue edificate, né da altre aree tra loro contigue appartenenti a partite catastali unitarie e già edificate ancorché su un solo mappale.

I lotti liberi siti in zona A, B e C sono esclusivamente destinati alla edificazione: In essi è pertanto vietato il deposito o l'accatastamento di materiali di qualsiasi tipo, se non specificatamente autorizzati dal Responsabile del Procedimento, sentito il parere della Commissione Edilizia, e in ogni caso sempre in forma provvisoria e precaria.

*Art. 7 Lotto funzionale*

Si definisce lotto funzionale, relativamente ad insediamenti esistenti all'interno della medesima zona omogenea, l'area complessiva (anche se costituita da più mappali) sulla quale insistono tutti i fabbricati che costituiscono l'insediamento nella sua complessiva strutturazione (edificio o edifici principali e corpi di fabbrica accessori).

Il lotto funzionale è quindi costituito da tutti i lotti catastali su cui insistono i fabbricati principali e i fabbricati accessori di un complesso edilizio nonché le aree, anche se identificate da mappali diversi, che costituiscono le corti interne al complesso.

Allo stesso modo fanno parte del lotto funzionale anche le aree esterne al complesso qualora le possibilità edificatorie di queste siano state utilizzate per la costruzione dei fabbricati sui lotti adiacenti.

*Art. 8 Piani attuativi del Piano delle Regole: contenuti*

I Piani Attuativi del Piano delle Regole, ove previsti, sono soggetti alla medesima disciplina di cui agli artt. 11-12-13-14-15 e 16 del Documento di Piano.

La tavola 3 del Piano delle Regole individua le aree che devono obbligatoriamente essere assoggettate a Piano Attuativo.

Nelle zone da assoggettare a Piano Attuativo chi intenda procedere alla edificazione in assenza di Piani Attuativi di iniziativa pubblica potrà provvedere alla preventiva lottizzazione dei terreni o comunque a predisporre altri strumenti attuativi di iniziativa privata previsti dalle Leggi, chiedendone l'approvazione all'Amministrazione Comunale.

I contenuti minimi e le procedure di approvazione dei Piani attuativi sono quelle individuate richiamata nella disciplina del Documento di Piano.

Per i Piani Attuativi delle aree individuate dal Piano delle Regole, ad eccezione dei PII, la presentazione del progetto preliminare di cui al comma 11 dell'art. 13 delle NTA del Documento di Piano è facoltativa.

**DISCIPLINA URBANISTICA ED EDILIZIA PER L'ATTUAZIONE DEGLI  
INTERVENTI: TESSUTO URBANO CONSOLIDATO: DESTINAZIONI  
PREVALENTEMENTE RESIDENZIALI**

*Art. 9 Destinazioni d'uso ammesse e vietate negli ambiti e negli interventi a destinazione residenziale*

Negli interventi in zone residenziali gli edifici debbono essere prevalentemente destinati ad abitazione.

La prevalenza viene valutata in percentuale sulla superficie residenziale complessiva dell'edificio e non può essere inferiore al 51% di questa salvo per le destinazioni di cui ai punti c, d, f.

La loro utilizzazione edilizia deve essere controllata al fine di ottenere il progressivo miglioramento ambientale delle aree già edificate e di garantire per quelle da edificare la formazione di spazi urbani qualitativamente positivi.

In essi potranno essere consentite anche le seguenti destinazioni:

- a) negozi, magazzini di vendita, pubblici esercizi; le attività di vendita all'ingrosso potranno essere inseriti solo previa valutazione di compatibilità di cui al successivo art. 24.
- b) banche ed uffici in genere, studi e laboratori professionali, agenzie commerciali, istituzioni complementari alla residenza ed alle attività produttive;
- c) alberghi e ristoranti (anche in edifici autonomi);
- d) teatri e cinematografi (anche in edifici autonomi);
- e) locali per il divertimento e lo svago ad esclusione dei locali pubblici con dimensioni superiori a mq. 300 e delle discoteche;
- f) sedi di attività assistenziali e culturali, di associazioni in genere (anche in edifici autonomi);
- g) attività artigianali di piccola entità e di servizio e che non producano né rumori né odori molesti o nocivi, purché vengano realizzate con tipologie omogenee a quelle della zona residenziale;
- h) autorimesse pubbliche e stazioni di servizio, sempreché si provveda ad una adeguata soluzione degli accessi e delle esigenze di manovra, nonché ad una conveniente protezione contro i rumori molesti.

Le aree scoperte pertinenti agli edifici residenziali saranno destinate prevalentemente a giardino, ad eccezione delle aree sistemate a parcheggio.

La quantità delle aree da destinare a parcheggio di pertinenza degli edifici sarà comunque riferita ai disposti di cui alla Legge 122/89, fatte salve successive modifiche e integrazioni.

Dovrà inoltre essere soddisfatto il Carico Urbanistico Primario di cui all'art 5 del Piano dei Servizi.

Sono vietate le seguenti destinazioni:

- a) attività commerciali di media distribuzione, nelle aree a bassa densità edilizia (inferiori a 1,00 mc/mq);
- b) attività commerciali di grande distribuzione;
- c) attività produttive non di servizio quando siano allocate a piani dell'edificio superiori al piano terra e comunque qualora superino una s.l.p. complessiva di mq.150;
- d) edifici, strutture e attrezzature per l'esercizio delle attività agricole.

*Art. 10 Parametri specifici per l'edificazione residenziale*

**1 - Rapporto di utilizzazione (Ru)**

E' il rapporto tra la superficie residenziale complessiva ammissibile e la superficie del lotto edificabile.

Si esprime in mq./mq.

**2 - Superficie residenziale complessiva (Src)**

E' la somma delle aree delle superfici di tutti i piani dell'edificio, considerati al lordo delle murature perimetrali, (queste calcolate con spessore teorico di 30 cm) ivi comprese anche le superfici dei vani non abitabili e accessori, nonché le eventuali scale esterne di accesso agli alloggi o ai sottotetti, quand'anche questi non siano abitabili.

Dal computo sono tuttavia escluse:

a - le superfici dei box interrati; le superfici dei box seminterrati, fino alla concorrenza complessiva di 1 mq. ogni 10 mc. teorici di costruzione, purché questi non fuoriescano dal piano di spiccato più di ml. 1.00 misurati all'intradosso della relativa soletta di copertura; i locali caldaia, i depositi delle immondizie e i locali contatori, nonché locali per servizi tecnologici strettamente funzionali all'edificio.

b - Le superfici dei locali completamente interrati solo quando detti locali non siano destinati ad attività produttive o attività terziarie, le superfici dei locali seminterrati quando questi non fuoriescano dal piano di riferimento del terreno per più di ml. 1.00 all'intradosso e non abbiano altezza superiore a ml. 3.00.

c - Le superfici dei sottotetti che abbiano una altezza all'imposta interna della gronda non superiore a ml. 1.00 e una altezza all'intradosso del colmo della copertura non superiore a ml. 3.00.

Per imposta interna della gronda si intende l'intersezione reale o virtuale della faccia interna del muro perimetrale con l'intradosso della soletta di copertura.

d - I balconi e le logge quando siano aperti su tre lati; i balconi e le logge, ancorché chiusi su due o tre lati, quando le loro pareti laterali di chiusura abbiano una profondità non superiore a ml. 1.50 o quando la superficie di calpestio della parte chiusa su tre lati sia uguale o inferiore a mq. 8.00.

Le superfici destinate ad attività produttive e terziarie ove ammissibili, sono - ai soli effetti del computo di cui alla presente norma - considerate come superfici residenziali.

**3 - Calcolo delle volumetrie teoriche ai fini del dimensionamento di Piano delle Regole e dei riferimenti agli obblighi di legge**

Il volume teorico degli edifici negli insediamenti residenziali è calcolato moltiplicando l'altezza lorda teorica di ogni piano per la superficie residenziale complessiva computata secondo i criteri di cui al precedente punto 2.



Negli edifici con presenza di unità immobiliari con s.r.c. inferiore a 70 mq il volume teorico di tali unità è calcolato comunque nella misura di 250 mc.

Le densità di fabbricazione indicate nelle singole zone omogenee hanno valore di mera specificazione in termini volumetrici, ai fini del calcolo delle volumetrie teoriche di Piano delle Regole, delle possibilità edificatorie derivanti dall'applicazione del "rapporto di utilizzazione" sopra definito, nonché ai fini della determinazione del contributo dei Permessi di Costruire e del calcolo dei parcheggi di pertinenza.

La determinazione delle reali possibilità edificatorie di ciascuna superficie fondiaria di ogni zona omogenea residenziale dovrà essere fatta con la sola ed esclusiva applicazione del "rapporto di utilizzazione" indicato.

#### **4 - Altezza lorda teorica dei piani ai fini del computo della volumetria**

Rappresenta l'altezza da utilizzarsi al fine del calcolo del volume di cui al punto 3 di ogni singolo piano abitabile: essa è fissata in ml. 3,20.

#### **5 - Distacchi e distanze**

I distacchi e le distanze degli edifici dai confini e dalle strade sono quelli previsti dal D.M. 01.04.1968 n° 1404 dal D.M. 02.04.1968 n° 1444, nonché da quanto stabilito dal D.p.R. 16.12.1992 n° 495, da misurarsi a squadra e a raggio, salvo diverse prescrizioni specificatamente individuate nelle Norme di Piano relative a ciascun insediamento.

#### **6 – Src teorica negli interventi di recupero edilizio e urbanistico**

Negli interventi di recupero edilizio e urbanistico la Src teorica degli interventi viene convenzionalmente ottenuta dividendo il volume fisico del fabbricato o dei fabbricati oggetto di recupero, per il divisore 3.

*Art. 11 Interventi sull'edilizia di antica formazione*

Gli interventi di cui al presente articolo sono individuati nella tavola 4 del Piano delle Regole e gli ambiti di riferimento sono definiti come Zone di Recupero ai sensi della Legge 5.8.78 n° 457.

Vi sono ammesse le operazioni di cui al 1° comma lettere a b c d dell'art. 27 della Legge Regionale 12/2005, nel rispetto delle strutture, delle caratteristiche ambientali e delle forme architettoniche originarie, nonché gli interventi di cui alle lettere e) ed f) ove previsti dai gradi di intervento di cui al successivo art. 12.

Gli interventi di cui alla lettera f) potranno essere previsti solo mediante la preventiva presentazione di Programma Integrato di Intervento, di cui agli artt. 87 e seguenti della LR 12/2005.

Tutti gli interventi edilizi ed urbanistici dovranno essere rivolti:

- alla salvaguardia dell'assetto morfologico;
- alla salvaguardia dei caratteri compositivi e di impianto delle cortine edilizie;
- alla salvaguardia di tutti gli aspetti architettonici e stilistici degli edifici e, nei limiti del possibile, dei modi costruttivi in particolare modo per i fronti edilizi.

Conseguentemente potranno essere concesse trasformazioni globali o ricostruzioni purché avvengano senza incrementi di densità fondiaria o di altezza e purché non venga modificato l'assetto morfologico, vengano conservati i vecchi tracciati stradali e lo schema delle facciate e vengano, ove possibile, mantenute le caratteristiche delle antiche murature nelle parti esterne, mentre, laddove queste debbano essere sostituite, si mantengano i caratteri architettonici degli edifici dell'intorno e della zona.

Soluzioni architettoniche innovative saranno ammissibili solo se previste all'interno della normativa dei Piani Attuativi.

Ove necessario a migliorare la viabilità potrà essere imposta la realizzazione di portici da adibire a passaggi pedonali e da lasciare liberi ad uso pubblico.

Non è ammessa l'installazione di attività artigianali moleste o nocive per esalazioni o rumori, o che possano comunque arrecare disturbo alla residenza: di contro sono ammesse tutte le attività artigianali che non creino disturbo alla residenza e che non richiedano tipologie insediative autonome e diverse da quelle residenziali.

Le demolizioni e ricostruzioni saranno ammesse solo dopo l'approvazione di un Piano di Recupero che potrà essere definito dall'Amministrazione Comunale ai sensi dell'Art 28 legge 457/78.

Sino all'approvazione del suddetto Piano di Recupero di ogni singolo comparto, sono ammesse solo le opere di ordinaria e straordinaria manutenzione e di restauro, con esclusione di ampliamenti, ove ammissibili, e ricostruzioni.

In luogo del Piano di Recupero potrà essere presentato Permesso di Costruire Convenzionato con i caratteri e i contenuti previsti per ciascun grado di intervento dalla disciplina di cui all'art. 5 della disciplina del Documento di Piano.

*Art. 12 Individuazione dei gradi di intervento sugli edifici esistenti negli ambiti di valorizzazione dei tessuti urbani antichi*

La tavola degli interventi sull' edilizia di antica formazione individua gli interventi ammessi sugli edifici di cui al presente articolo.

Essi sono:

**GRADO 1° EDIFICI STORICI EMERGENTI SOGGETTI A TUTELA ASSOLUTA**

Tali edifici possono essere oggetto esclusivamente di interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria nonché di restauro e risanamento conservativo.

Sono esclusi gli interventi di ristrutturazione interna ed esterna nonché qualsiasi intervento di demolizione salvo la rimozione delle eventuali superfetazioni.

**GRADO 2° EDIFICI SOGGETTI ALLA CONSERVAZIONE DELL'INVOLUCRO E DELL'ORGANISMO ARCHITETTONICO GLOBALE**

Tali edifici possono essere oggetto degli interventi di cui alle lettere a-b-c dell'art. 27 della L.R. 12/2005 nonché di interventi di ristrutturazione interna delle singole unità immobiliari con possibilità di accorpamento o suddivisione delle stesse.

Le facciate debbono essere oggetto di soli interventi manutentivi o di restauro con esclusione di rifacimenti che ne modifichino i caratteri compositivi e stilistici nonché gli eventuali elementi di valore storico documentario.

**GRADO 3° EDIFICI SOGGETTI ALLA CONSERVAZIONE DELLE FACCIATE ESTERNE E DELL'IMPIANTO**

Tali edifici possono essere oggetto degli interventi di cui alle lettere a-b-c-d dell'art. 27 della L.R. 12/2005 salvo interventi previo Piano di Recupero nei quali potranno essere indicati gradi di intervento anche minori.

È comunque esclusa la demolizione con ricostruzione..

Sono inoltre ammessi interventi di ristrutturazione interna degli edifici anche interessanti l'intero fabbricato e con possibilità di modificarne i caratteri tipologico distributivi sia relativi alle unità immobiliari sia relativi ai caratteri ed alla ricollocazione dei percorsi verticali ed orizzontali.

E' prescritta, anche all'interno delle unità immobiliari, la conservazione degli elementi stilistici o delle decorazioni che costituiscano testimonianza significativa del periodo di costruzione del fabbricato e di momenti storico artistici e architettonici di epoche successive.

Le facciate debbono essere oggetto di soli interventi manutentivi o di restauro con esclusione di rifacimenti che ne modifichino i caratteri compositivi e stilistici nonché gli eventuali elementi di valore storico-documentario.

Le coperture debbono di norma mantenere l'andamento ed il numero delle falde esistenti nonché le pendenze delle stesse, l'altezza del colmo e delle imposte ed il tipo di manto di copertura salvo diverse prescrizioni definite in sede di pianificazione attuativa.

Sono ammesse le aperture in falda. Non sono ammesse terrazze in falda.

#### **GRADO 4° EDIFICI SOGGETTI ALLA CONSERVAZIONE DELLE STRUTTURE MURARIE ESTERNE CON POSSIBILITA' DI MODIFICA DELLE APERTURE**

Tali edifici possono essere oggetto degli interventi di cui alle lettere a-b-c-d dell'art. 27 della L.R. 12/2005 .

Per gli interventi di ristrutturazione edilizia non è ammessa la demolizione con ricostruzione: prescritto il mantenimento delle cortine murarie esterne che potranno comunque subire modifiche alla dimensione, forma e posizione delle aperture.

Le coperture potranno essere modificate nel numero ed andamento delle falde laddove queste non risultino allo stato di fatto coerenti con i caratteri ed i modi costruttivi della tradizione locale.

Sono ammesse anche terrazze in falda purché i parapetti non sovrastino la quota dell'intradosso della falda nel suo lato di minore altezza. E' comunque sempre obbligatoria la formazione delle gronde esterne.

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

Per tali edifici sono ammesse le operazioni di cui alle lettere a-b-c-d della Legge 457/78 nonché gli interventi di demolizione e ricostruzione con mantenimento dei caratteri significativi di organizzazione morfologica dell'area e dell'impianto planimetrico degli edifici. Questi ultimi e la ristrutturazione sono attuabili previo Piano Attuativo o Permesso di Costruire convenzionato.

Gli interventi di ricostruzione salvo diverse prescrizioni dei Piani Attuativi dovranno avvenire nel rispetto della posizione e degli involucri dei fabbricati preesistenti senza possibilità di accorpamenti di più fabbricati presenti nella medesima area.

#### **GRADO 6° INTERESSATI DA INTERVENTI DI FORMAZIONE O TRASFORMAZIONE PREVALENTEMENTE RECENTE O ESTRANEI AI CARATTERI GENERALI DEL CONTESTO PER I QUALI SONO PREVISTI IL MANTENIMENTO DEI LIMITI MASSIMI DELLA VOLUMETRIA ESISTENTE E PRESCRIZIONI SPECIFICHE**

Per tali edifici valgono le prescrizioni indicate per il 7° grado con la possibilità di accorpamento dei fabbricati presenti nella medesima area di pertinenza.

Gli interventi sono attuabili previo Permesso di Costruire Convenzionato.

Salvo diverse indicazioni dei Piani Attuativi dovranno essere comunque rispettati gli allineamenti preesistenti verso gli spazi pubblici nonché le altezze sui ponti strada.

**GRADO 7° MANUFATTI PER I QUALI E' PREVISTA LA DEMOLIZIONE  
PERCHE' IN CONTRASTO CON I CARATTERI AMBIENTALI E/O  
COSTITUENTI SUPERFETAZIONI**

Per tali manufatti è obbligatoria la demolizione. Tale obbligatorietà acquista efficacia nel momento in cui si attuano gli interventi di restauro e/o di ristrutturazione globali dell'edificio principale o interventi di demolizione e ricostruzione dello stesso.

Ove è possibile e ammesso da un Piano Attuativo i volumi demoliti possono essere recuperati con accorpamenti al fabbricato principale.

Gli interventi sono attuabili previo Permesso di Costruire Convenzionato.

*Art. 13 Insediamenti esistenti in ambiti prevalentemente residenziali*

Gli insediamenti di cui al presente articolo sono individuati alla Tav. 3 del Piano delle Regole e sono così definiti:

*A - comparti urbani caratterizzati da presenza prevalente di tipologie edilizie residenziali disomogenee a densità medio bassa e fortemente disomogenee*

*B - comparti urbani caratterizzati da presenza prevalente di tipologie edilizie residenziali a piccole unità monofamigliari o plurifamigliari*

*C - comparti urbani caratterizzati da presenza prevalente di tipologie edilizie residenziali pluripiano interne a singoli lotti*

*D - comparti urbani caratterizzati da presenza prevalente di tipologie edilizie residenziali a schiera*

In tutti i comparti di cui al precedente comma è di norma confermata per tutti i lotti edificati la volumetria esistente all'atto dell'adozione del Piano delle Regole.

Nel caso di nuove costruzioni su lotti liberi, così come definiti dall' Art 6 non potranno essere superate la densità fondiaria e la superficie residenziale complessiva e le altezze massime previste per le aree libere di cui al successivo art. 14.

Sono sempre ammissibili gli interventi di cui all'Art 27 lettere a-b-c-d-e della LR 12/2005.

Sono inoltre consentiti gli interventi di demolizione e ricostruzione dei volumi esistenti, con le medesime possibilità volumetriche di cui al successivo comma 10. Qualora questi ultimi siano riferiti a più lotti contigui, in forma di ristrutturazione urbanistica, gli interventi saranno ammissibili solo previa presentazione di Piano di Recupero o a Programma Integrato di Intervento.

Le distanze tra i fabbricati dai confini e dalle strade potranno essere derogate nel caso gli stessi formino oggetto di Piano Particolareggiato, di Piano di Lottizzazione convenzionato, di Piano di Recupero di P.I.I., o di semplice convenzione tra i privati interessati o con il Comune, nel caso di distanza dalle strade, con previsioni planivolumetriche.

Tale planivolumetria dovrà essere presentata in accordo con i proprietari confinanti.

In ordine alle distanze valgono i disposti del D.M. 1444/68; sono comunque sempre ammessi gli allineamenti con gli edifici preesistenti.

I sopralzi degli edifici, ove possibili, potranno essere realizzati mantenendo il filo delle murature esterne degli edifici preesistenti.

E' possibile l'ampliamento o il sopralzo degli edifici esistenti con un incremento di superficie residenziale complessiva così computabile:

Edifici posti nei comparti di tipologia A:  $\frac{S.f.^2 \times 0,06}{S.r.c.}$

Edifici posti nei comparti di tipologia D:  $\frac{S.f.^2 \times 0,05}{S.r.c.}$

Edifici posti nei comparti di tipologia B e C :  $\frac{S.f.^2 \times 0,07}{S.r.c.}$

dove:

S.f.<sup>2</sup> = Superficie fondiaria espressa in mq.

S.r.c. = Superficie residenziale complessiva espressa in mq.

E' previsto comunque un limite massimo dello 0,55 mq./mq. di superficie residenziale complessiva rispetto alla superficie fondiaria nei comparti B e C e di 0,45 mq/mq nei comparti D e 0,5 mq/mq nei comparti A.

I sopralzi e gli ampliamenti degli edifici ammessi ai sensi dei precedenti commi non potranno comunque superare l'altezza massima di 3 piani, salvo che l'edificio già esistente abbia già un'altezza di più piani: in tal caso i sopralzi potranno essere effettuati solo in presenza di sottotetti che non abbiano requisiti di altezza idonei ad ottenere l'abitabilità fino all'altezza minima utile per il suo ottenimento ai sensi e limitatamente ai minimi di cui all'art.63 della l.r.12/2005. Gli ampliamenti potranno avvenire entro il limite massimo dell'altezza dell'edificio esistente.

Le volumetrie in ampliamento derivanti dall'applicazione del precedente comma 10 non potranno essere trasferite a lotti limitrofi appartenenti a proprietà diverse da quella del fabbricato già esistente.

Gli ampliamenti di cui ai precedenti commi potranno essere realizzati anche con volumi autonomi, purché nell'ambito del medesimo lotto, con altezza massima non superiore a quella dell'edificio esistente.



All'interno degli ambiti di cui al presente articolo i lotti liberi identificabili come tali ai sensi dell'art. 6 sono edificabili con il limite massimo previsto dal precedente comma 11.

*Art. 14 Aree libere interstiziali utilizzabili a fini edificatori*

E' consentita l'edificazione dei lotti ineditati: i nuovi edifici su aree libere non potranno essere destinati ad artigianato di produzione salvo quanto previsto al precedente Art. 9.

Dovranno essere rispettati i seguenti indici:

- Rapporto di utilizzazione: 0,50 mq./mq.;
- Altezza massima: ml. 9,00;
- Rapporto di copertura: 30%;

Gli edifici dovranno avere caratteri tipologici e insediativi congruenti con quelli del comparto urbano all'interno dei quali sono collocati.

Per quanto concerne i distacchi e le distanze dovranno essere rispettate le prescrizioni del D.M. 2.4.1968 n° 1444.

Gli interventi relativi ad aree di dimensione pari o superiori a 3.000 mq dovranno essere preliminarmente soggette ad approvazione di specifico PA.

*Art. 15 Comparti urbani caratterizzati da presenza prevalente di tipologia residenziale con ampi spazi verdi*

Le aree di cui al presente articolo sono individuate con specifica campitura grafica uniforme.

In tali aree è fatto l'obbligo del mantenimento della situazione esistente sia in ordine ai caratteri e all'impianto del verde, sia per quanto concerne, di norma, il mantenimento degli edifici e dei volumi esistenti.

Gli edifici esistenti potranno essere oggetto degli interventi di cui all'Art. 27 della Legge Regionale 12/2005.

Le demolizioni e ricostruzioni degli edifici potranno essere concesse dal Responsabile del Procedimento sentita la Commissione Edilizia salvo che gli edifici siano riconosciuti di interesse architettonico dal presente Piano delle Regole .

Le ricostruzioni ammesse avverranno senza incrementi di volumetria nè di superficie coperta.

Per gli edifici esistenti sono ammessi ampliamenti, anche con volumi autonomi, fino al raggiungimento di una src complessiva pari a 0,45/Sf.mq.

Gli ampliamenti non potranno essere realizzati qualora comportino la necessità di abbattimento di alberature d'alto fusto di pregio se non nei casi in cui sia dimostrata l'impossibilità di diversa alternativa.

In tal caso dovranno essere previsti adeguati interventi compensativi

*Art. 16 Ambito edificato di interesse ambientale di Montecchio*

Per gli edifici esistenti nell'ambito di cui al presente articolo sono ammessi interventi di ordinaria e straordinaria manutenzione, restauro e risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia e demolizione con ricostruzione.

Gli indici di edificabilità per gli interventi di ampliamento degli edifici esistenti e per l'edificazione dei lotti liberi, intendendosi per tali quelli definiti all'Art 6, sono i seguenti :

- Rapporto di utilizzazione: 0,2 mq/mq
- Rapporto di copertura: 0,20 mq/mq
- Altezza massima: ml 5.50

Negli interventi relativi agli edifici esistenti che non prevedano demolizione e ricostruzione e siano riferiti a fabbricati che hanno già raggiunto il rapporto di utilizzazione sopra indicato è comunque possibile prevedere un ampliamento di superficie parti al 15% dell'esistente a condizione che non venga superato il rapporto di utilizzazione di 0,23 mq/mq.

Gli edifici dovranno avere caratteri tipologici e insediativi congruenti con quelli esistenti nel comparto.

E' fatto obbligo della conservazione dell'impianto del verde, in particolare non sono modificabili gli impianti arborei d'alto fusto, salva la possibilità di intervenire alla sostituzione di singole essenze arboree in caso di dimostrata necessità.

Per quanto concerne i distacchi e le distanze dovranno essere rispettate le prescrizioni del D.M. 2.4.1968 n° 1444.

*Art. 17 Ambiti soggetti a riqualificazione del patrimonio esistente con interventi di riconversione*

Sono definiti nella planimetria di Piano delle Regole con apposita campitura grafica.

Per queste zone è prevista la complessiva ristrutturazione dei caratteri dell'impianto urbanistico e delle tipologie edilizie esistenti e il cambio di destinazione.

Gli interventi di ristrutturazione urbanistica potranno essere effettuati previa predisposizione di Piano Attuativo o di Permesso di Costruire Convenzionato.

I progetti dovranno reperire all'interno delle superfici dei comparti la quantità di parcheggi necessaria a soddisfare le esigenze del Carico Urbanistico dell'intera volumetria oggetto di progettazione, salvo sia dimostrata l'effettiva impossibilità fisica di tale reperimento; le rimanenti aree potranno essere monetizzate.

I parametri edilizi negli interventi con Permesso di Costruire Convenzionato sono i seguenti:

- Rapporto di utilizzazione: 0.5 mq./mq.
- Rapporto di copertura: 30%
- Altezza massima: ml. 9.50.

Gli indici di cui sopra potranno essere superati, al solo fine di recuperare le volumetrie esistenti, ove maggiori all'indice stesso, solo previa approvazione di Programma Integrato di Intervento.

L'altezza massima potrà essere superata solo nel caso di progettazione proposta all'interno di un Piano Attuativo.

Distanze e distacchi: sono confermati quelli definiti dal perimetro di massimo inviluppo dell'insieme degli edifici esistenti di ciascun edificio esistente nel caso di operazioni edilizie, mentre verranno definiti nell'ambito dei singoli Piani Attuativi nel caso di intervento complessivo.

Per gli insediamenti produttivi esistenti e tuttora operanti si applicano le norme di cui all'Art 27.

Gli interventi ammissibili con Permesso di costruire Convenzionato nel rispetto dei parametri di cui al precedente comma 5, se riferiti a lotti contigui ad attività produttive in essere potranno essere effettuati solo previa verifica da parte del Collegio di valutazione di cui all'art 24 che dovrà prescrivere, ove necessario, le condizioni di compatibilità da inserire nel PdC convenzionato. Tali condizioni saranno trascritte negli atti di compravendita.

*Art. 18 Aree oggetto di previsioni insediative consolidate (interventi in corso) e di programmazione integrata*

Per gli interventi in zone, che sono già state oggetto di convenzioni relative a piani attuativi sono confermati tutti i parametri edilizi e le norme previste dalle convenzioni stesse o dalle norme dei Piani di iniziativa pubblica, anche ove i termini di tali convenzioni siano scaduti a condizione che gli obblighi previsti dalle stesse siano stati pienamente rispettati o risultino attuati al momento di presentazione della richiesta di titolo abilitativo per la realizzazione degli interventi edilizi.

Ai fini della determinazione delle possibilità edificatorie sui singoli lotti, ove non già espressa in mq/mq, il "rapporto di utilizzazione" è definito in 1/3 della densità edilizia fondiaria, così come prevista dalla Convenzione: la superficie residenziale complessiva ammessa è quindi determinata dal quoziente (espresso in mq.) tra il volume complessivo realizzabile sul lotto ed il dividendo 3.

Gli interventi per i quali sono già stati rilasciati regolari titoli abilitativi sono confermati nei contenuti planivolumetrici e di destinazioni previste dai titoli stessi anche se in contrasto con le nuove disposizioni dell'ambito nel quale sono collocati.

Qualora alla scadenza dell'efficacia dei titoli le opere non fossero ultimate potranno essere rilasciate proroghe limitatamente ad un periodo massimo di 365 giorni e per una sola volta.

La presente norma si applica anche a PII già adottati e approvati.

*Art. 19 Orti urbani – aree interstiziali*

La formazione di “orti urbani” è ammessa nelle aree interstiziali dell’edificato esistente e nelle zone di frangia mediante le suddivisioni di appezzamenti purchè la superficie complessiva di detti orti sia inferiore a mq. 500 e ogni orto non sia superiore a mq 50.

- l’autorizzazione alla realizzazione degli orti urbani potrà essere rilasciata previo impegno formale di destinazione d’uso e di rimozione dei capanni una volta cessata l’attività;
- i capanni ad uso ricovero attrezzi avranno dimensione non superiore a 2x1,50 mt., con altezza non superiore a mt. 2,50 alla linea di gronda e dovranno essere realizzati in materiale ecocompatibile con particolare salvaguardia dell’inserimento estetico nel paesaggio urbano;
- dovranno essere previsti appositi spazi comuni per la sosta delle vetture all’interno del comparto di intervento;
- la recinzione delle aree di intervento dovrà essere realizzata in semplice rete metallica con pali opportunamente mascherata da quinta verde;
- la delimitazione dei singoli orti sarà realizzata esclusivamente mediante siepe;
- l’attuazione degli orti urbani dovrà essere regolata da apposito regolamento da approvarsi dalla Amministrazione, sottoscritto da tutti i conduttori degli orti stessi.

*Art. 20 Tettoie baracche e simili*

Non è ammessa in nessuna zona residenziale la costruzione di baracche, tettoie o simili, anche se di carattere provvisorio, fatta eccezione per le baracche di cantiere.

Queste dovranno essere rimosse entro 3 (tre) mesi dalla ultimazione dei lavori di costruzione del fabbricato, e comunque prima del rilascio del certificato di abitabilità e agibilità.

I box al servizio degli edifici già esistenti devono essere realizzati di massima secondo le possibilità previste dalla Legge Regionale n. 12/2005 e dalla Legge 122/89 e smi (interrati o all'interno degli edifici).

Sono ammessi box seminterrati solo se hanno le caratteristiche di cui al precedente Articolo 10 punto 2 lettera a); in tal caso la soletta di copertura dovrà essere sistemata a giardino.

Tali costruzioni possono essere realizzate anche a confine.

I box fuori terra sono ammessi solo se il lotto abbia ancora possibilità edificatorie residue e saranno conteggiati nel computo della s.r.c., salvo le deroghe di cui al successivo comma 7.

Per gli edifici esistenti nelle zone di contenimento allo stato di fatto e alla data di adozione del Piano delle Regole sprovvisti di autorimesse e per i quali queste non possono essere realizzate all'interno dell'edificio, potrà essere autorizzata in deroga ai parametri edificatori di zona, la costruzione di locali accessori ad esclusivo uso di autorimessa, purché rispondano ai seguenti requisiti:

- 1) abbiano un'altezza fuori terra nel punto più alto dell'intradosso della copertura non superiore a ml. 2,50;
- 2) sorgano in aderenza al fabbricato principale di cui sono al servizio o alla distanza minima di ml. 4,00 dallo stesso e abbiano caratteri costruttivi e architettonici coerenti con il fabbricato principale;
- 3) rispettino la distanza minima di Legge dai fabbricati principali delle proprietà circostanti oppure sorgano in aderenza ai fabbricati esistenti sulle proprietà vicine o alla distanza minima di ml. 3,00 dagli stessi;
- 4) non abbiano dalle strade distanze inferiori a quelle previste dalle presenti norme per i nuovi insediamenti;
- 5) il loro volume fisico fuori terra non sia superiore a mc. 40,00 per ogni unità immobiliare e comunque al 20% del volume del fabbricato principale esistente.



Gli interventi sui fabbricati e le aree di cui al presente articolo possono prevedere la realizzazione di accessori e strutture interrato nonché manufatti per il godimento dei giardini (gazebo, piscina, ecc.)

I parametri e le modalità costruttive saranno definiti dal Regolamento Edilizio e i manufatti stessi saranno soggetti a parere vincolante della Commissione del Paesaggio.

## **DISCIPLINA URBANISTICA ED EDILIZIA PER L'ATTUAZIONE DEGLI INTERVENTI: ATTIVITA' PRODUTTIVE E COMMERCIALI**

*Art . 21 Caratteri urbanistici degli insediamenti produttivi*

Il Piano delle Regole distingue gli insediamenti produttivi in:

- complessi produttivi esistenti
- zone per insediamenti produttivi;

I "complessi produttivi esistenti", si riferiscono a singoli edifici o a complessi edilizi con attività produttive in atto alla data di adozione del Piano delle Regole situati in ambiti urbani in cui prevalga una diversa destinazione in atto o prevista dal Piano delle Regole.

Le "Zone per insediamenti produttivi" sono parti di territorio destinate alla conferma, al completamento o al nuovo impianto di attività produttive e di attività con esse compatibili.

I "complessi produttivi esistenti" si dividono in:

- confermati;
- non confermati.

Le "Zone per gli insediamenti produttivi" si dividono in:

- Zone di completamento;
- Zone di nuova formazione.

*Art. 22 Destinazioni ammesse e vietate negli insediamenti produttivi*

Nelle zone per insediamenti produttivi sono ammessi impianti e strutture di produzione e trasformazione di beni e volumi e funzioni, anche residenziali, ad essi complementari.

Negli ambiti urbani destinati alla conferma o all'allocazione degli insediamenti produttivi le porzioni di fabbricato o i corpi di fabbrica destinati all'abitazione del titolare o del personale addetto, nonché quelli destinati ad uffici e a locali di esposizione e simili, devono dar luogo, con i fabbricati a destinazione produttiva, ad un risultato compositivo armonico e in preferenze essere ricompresi nella sagola del corpo di fabbrica dell'insediamento produttivo.

Le unità abitative non potranno avere s.r.c. superiore al 30% della slp dell'unità edilizia produttiva di riferimento e comunque src complessiva superiore a mq. 300.

Nelle stesse zone sono inoltre consentiti edifici destinati al deposito e magazzinaggio. Sono anche ammessi edifici per la distribuzione e la vendita all'ingrosso delle merci, nonché edifici con destinazione di carattere terziario-direzionale, la cui funzione sia connessa con le attività produttive o al loro servizio.

Sono escluse le attività commerciali al dettaglio salvo specifica indicazione delle norme di zona.

Le strutture produttive i cui processi di lavorazione danno luogo a formazione di fumi, esalazioni nocive, rumori, ecc., dovranno essere dotate di opportuni sistemi di abbattimento che garantiscano il rispetto delle norme di legge in materia.

Le acque reflue dovranno essere convogliate nelle fognature, previ eventuali trattamenti previsti da vigenti regolamenti statali, regionali, comunali e consortili.

E' obbligatorio il riciclo delle acque ad uso industriale prelevate dall'acquedotto municipale.

I progetti di ogni singolo intervento dovranno essere integrati da elaborati illustrativi dei sistemi di raccolta e smaltimento delle acque meteoriche. Non sono soggetti a tale obbligo i progetti di ordinaria e straordinaria manutenzione.

Dovrà essere posta particolare attenzione ai caratteri insediativi e architettonici degli interventi, mediante una corretta progettazione delle sagome, dei profili, degli allineamenti, dei particolari costruttivi, dei materiali e delle recinzioni.

Il Responsabile del Procedimento potrà imporre particolari prescrizioni al riguardo nel provvedimento di Concessione Edilizia.

Per le porzioni di edifici adibiti alla commercializzazione dei beni prodotti e per la vendita al pubblico ed all'ingrosso, gli oneri di urbanizzazione saranno quelli del tipo commerciale.

Ulteriori indirizzi saranno definiti nel Regolamento Edilizio Comunale.

All'interno delle aree a destinazione produttiva e commerciale, lo stoccaggio all'aperto di prodotti o materie prime, è consentito in appositi spazi attrezzati ed opportunamente schermati con siepi ed alberature.

Sono vietate le seguenti destinazioni :

- le attività commerciali al dettaglio esercitate in forma autonoma con i caratteri dimensionali della grande distribuzione, o con caratteri organizzativi che prevedano insediamenti unitari e organizzati in forma di centro commerciale così come definiti dal D. Lgs. 31.03.1998 n° 114 e dalla successiva legislazione regionale in materia.
- le attività di allevamento industriale
- le destinazioni elencate nei precedenti comma che abbiano caratteri dimensionali superiori a quelli indicati
- le residenze che non siano strettamente connesse alle esigenze dell'attività produttiva e comunque con dimensione complessiva delle singole unità immobiliari superiori a mq 300

*Art. 23 Parametri specifici per l'edificazione nelle zone produttive e per insediamenti terziari*

**1 - Altezza**

E' calcolata come la differenza tra la quota più alta del fabbricato, compresi i volumi tecnici, e al netto delle eventuali velette di coronamento e la quota più bassa del piano di spiccato, come definito all'Art 4 punto 9, misurata lungo il perimetro del fabbricato. Dal computo dell'altezza sono esclusi gli impianti di smaltimento dei fumi.

Nel caso di dimostrata necessità di realizzazione di altri tipi di volumi tecnici o di impianti tecnologici essenziali per il ciclo produttivo, eccedenti le altezze massime consentite, il Responsabile del Servizio su conforme nulla osta del Responsabile del Procedimento,, sentita la Commissione per il Paesaggio, ove costituita potrà rilasciare il relativo Permesso di Costruire solo quando non ostino particolari motivi di natura ambientale e paesistica e solo in presenza di documentata dimostrazione che tali volumi siano essenziali al ciclo produttivo o alla salvaguardia ecologica, per dimostrata impossibilità di provvedere con soluzioni tecniche alternative.

**2 - Indice di sfruttamento**

E' il rapporto fra la superficie utilizzabile e la superficie dell'area di intervento.

**3 - Rapporto di impermeabilizzazione**

E' il rapporto fra la superficie impermeabilizzabile e la superficie lorda dell'area di intervento, comprendendosi nel computo le eventuali fasce di rispetto in fregio al lotto medesimo. La superficie impermeabilizzabile è la superficie massima che è possibile rendere impermeabile sia con coperture che con semplice pavimentazione.

Le pavimentazioni parzialmente permeabili sono computate secondo il loro effettivo grado di permeabilità.

**4 - Rapporti fondiari e zonali**

Il rapporto di utilizzazione e il rapporto di impermeabilizzazione sono definiti "fondiari" quando l'area di intervento coincide con il lotto edificabile: "zonali" quando l'area di intervento coincide con la superficie zonale come definita all'Art 4 punto 2, nell'intera estensione prevista dalla planimetria di piano.

**5 - Distacchi e distanze**

I distacchi e le distanze degli edifici dai confini e dalle strade sono quelli previsti dal D.M. 01.04.1968 n° 1404, dal D.M. 02.04.1968 n° 1444, nonché da quanto stabilito dal D.p.R. 16.12.1992 n° 495, da misurarsi a squadra e a raggio, salvo diverse prescrizioni specificatamente individuate nelle Norme di Piano relative a ciascun insediamento.

Le distanze dai confini, per motivate esigenze produttive, potranno essere inferiori a ml. 5.00; in tal caso dovrà essere stipulato un atto di accordo registrato e trascritto con il confinante. Comunque tale possibilità non sarà consentibile qualora venga a determinare distanze tra pareti finestrate di edifici, esistenti o erigendi, inferiori a ml. 5.00 e comunque secondo quanto stabilito dal D.p.R. 16.12.1992 n° 495.

#### **6 - Superficie utilizzabile**

E' la superficie massima che può essere occupata all'interno del lotto edificabile dalle strutture e dai fabbricati, fissi o provvisori, dell'attività produttiva.

#### **7 - Superficie utilizzata**

La superficie utilizzata all'interno di un lotto è costituita dalla somma delle superfici delle figure geometriche piane definite dalla congiunzione di tutti i punti più esterni, individuati in proiezione orizzontale, di ogni singola struttura o corpo di fabbrica collocati all'interno del lotto.

Non vengono computate nella superficie utilizzata le pensiline per la protezione dei piani di carico e degli accessi purché esse siano poste in corrispondenza delle relative aperture; esse vengono però computate per la determinazione della superficie impermeabilizzata.

#### **8 - Superficie lorda di pavimento**

E' la superficie massima di sviluppo calcolata sommando le superfici di tutti i piani ad esclusione delle superfici dei magazzini di deposito interrati, delle autorimesse e degli spazi per servizi tecnologici, calcolata al lordo delle murature perimetrali.

*Art. 24 Valutazione di compatibilità per gli insediamenti produttivi: contenuti e procedure*

Tale valutazione viene effettuata per gli insediamenti di cui agli artt. 10 e 18, ultimo comma, della disciplina del Documento di Piano, su domanda del proprietario dell'insediamento, e deve essere rivolta all'accertamento di quanto segue:

- caratteri tipologici, strutturali e architettonici del complesso insediativo;
- caratteristiche del processo produttivo anche in ordine alle emissioni delle acque reflue, delle sostanze gassose e dei fumi, alla rumorosità nonché a quanto altro possa compromettere l'equilibrio ecologico e ambientale;
- caratteri previsti dal traffico in entrata e in uscita la sua quantità e la sua periodicità, nonché la dimostrazione che la sosta dei veicoli non avverrà su spazi pubblici non specificatamente destinati a parcheggio;
- lo stato delle urbanizzazioni dell'area e la dotazione di urbanizzazioni pubbliche al contorno, che abbiano potenzialità sufficienti per le zone e per lo specifico insediamento;
- caratteri degli insediamenti, specie se residenziali o agricoli, esistenti al contorno e le eventuali situazioni di possibile conflittualità.

La domanda dovrà essere corredata dagli elaborati e dai documenti necessari nonché dalle relazioni tecniche utili alla piena comprensione e valutazione degli elementi sopra indicati.

La domanda sarà esaminata dall'Amministrazione Comunale, previo parere di uno specifico collegio di esperti che riferirà tramite motivato parere formale, esteso anche - in caso di valutazione positiva - all'indicazione del periodo massimo in cui tale compatibilità può ravvisarsi.

Il Collegio per le valutazioni di compatibilità di cui al precedente comma sarà costituito:

- a - Il Responsabile del Procedimento o l'Assessore delegato;
- b - un esperto in materia urbanistica;
- c - un esperto del settore industriale considerato;
- d - un esperto di ingegneria sanitaria o un tecnico dell'U.S.S.L.

Gli esperti di cui ai punti b, c e d saranno nominati di volta in volta dalla Giunta Comunale in funzione delle peculiarità dell'insediamento richiesto.

*Art. 25 Tessuti insediativi prevalentemente produttivi confermati*

Gli impianti produttivi esistenti e in corso di attuazione che vengono confermati sono individuati nelle planimetrie di Piano delle Regole con apposita campitura grafica.

Tali interventi sono soggetti alla disciplina generale di cui ai precedenti artt 21,22,23 e 24.

Nel caso di interventi che modificano l'assetto planivolumetrico, nonché di interventi di demolizione e ricostruzione, è fatto obbligo di presentazione di elaborati grafici planivolumetrici riferiti all'intera area interessata dal complesso produttivo.

I parametri massimi per l'attività edificatoria sono i seguenti:

- Altezza: confermate le altezze massime esistenti; è comunque sempre ammessa un'altezza di 8 ml. all'imposta di gronda o della veletta;
- Indice di sfruttamento: esistente;
- Rapporto di impermeabilizzazione: 90% salvo che tale indice sia già maggiore alla data di adozione delle presenti Norme, in tal caso l'indice esistente viene confermato;
- Distacchi e distanze: come da D.M. 1444/68 e come da D.P.R. 495/92, fatte salve le successive modificazioni e integrazioni.

Sono consentiti inoltre tutti gli interventi sui volumi esistenti, che confermino la destinazione produttiva, come indicata all'Art. 22.

Qualora la superficie utilizzata dal complesso degli edifici e impianti esistenti sia inferiore, in rapporto all'area di pertinenza complessiva, alle possibilità di utilizzazione previste per le aree di completamento di cui all'Art. 26, è consentito l'ampliamento fino al raggiungimento di tale indice e la nuova edificazione dei lotti liberi con il medesimo indice.

Quanto previsto dal precedente comma in materia di lotti liberi non si applica per lotti frazionati dopo l'adozione del Piano delle Regole.

E' sempre comunque consentito un ampliamento del 10% della superficie utilizzata esistente.



*Art. 26 Insediamenti produttivi di completamento*

La tavola di progetto del presente Piano delle Regole individua alcuni ambiti produttivi che possono essere oggetto di modesti interventi di completamento dell'edificazione a destinazione produttiva.

Tali interventi sono soggetti alla disciplina generale di cui ai precedenti artt 21,22,23 e 24.

I parametri massimi per l'attività edificatoria sono i seguenti:

- indice di sfruttamento: 0,50 mq/mq
- altezza max: ml 8,00
- rapporto di impermeabilizzazione: 85%
- distacchi e distanze: come da D.M. 1444/68 e come da D.P.R. 495/92, fatte salve le successive modificazioni e integrazioni.

Gli ambiti di completamento degli insediamenti produttivi con superficie campita con segno grafico uniforme, o definita mediante perimetro grafico continuo, aventi superficie territoriale fondiaria superiore a mq. 3000 sono edificabili con i parametri di cui al precedente comma previa approvazione di Piano Attuativo.

*Art. 27 Ambiti produttivi di immediato rapporto con le zone residenziali*

Gli ambiti produttivi di immediato rapporto con le zone residenziali sono quelli posti a meno di 50 ml. da zone residenziali.

Per detti ambiti e per i complessi edilizi in essi già presenti il rilascio delle autorizzazioni e dei Permessi di Costruire edilizie è subordinato alla preventiva presentazione di una descrizione completa dello stato di fatto dell'insediamento, costituita da relazione e grafici, sotto forma di perizia redatta da tecnico abilitato.

Detta perizia dovrà precisare le quantità planivolumetriche esistenti, le tipologie costruttive, i materiali, le caratteristiche delle aree libere e le attività produttive in atto.

Fino alla presentazione di detta perizia sono consentiti esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria.

Gli interventi di ristrutturazione, ampliamento dei volumi esistenti e di nuova costruzione, ove ammissibili, saranno consentiti solo subordinatamente alla presentazione della perizia di cui sopra.

Per gli interventi di ristrutturazione, di ampliamento e di nuova costruzione dovrà inoltre essere presentato un progetto planivolumetrico esteso all'intera proprietà.

Ai progetti edilizi di intervento dovrà essere allegata una convenzione o atto d'obbligo unilaterale che dovrà prevedere congrue garanzie in ordine al rispetto delle normative del regolamento locale di igiene e delle prescrizioni date in materia di compatibilità urbanistica espressa in base alla valutazione di cui al precedente Art. 24.

Tali progetti saranno oggetto di Permesso di Costruire o DIA convenzionati ai fini del rispetto delle prescrizioni di cui ai precedenti commi.

Qualora venga richiesta la sostituzione dell'attività produttiva in essere, la nuova attività potrà essere consentita solo a seguito del superamento positivo della valutazione di compatibilità di cui all'Art. 24.

*Art. 28 Complessi produttivi esistenti non confermati temporaneamente compatibili*

Tutti i complessi produttivi privi di specifico simbolo grafico e ricadenti in ambiti con altra destinazione urbanistica sono da considerarsi come “non confermati, temporaneamente compatibili”.

Per detti complessi il rilascio delle autorizzazioni e delle Permessi di Costruire edilizie è subordinato alla presentazione di una descrizione completa dello stato di fatto costituita da relazione e grafici, sotto forma di perizia redatta da tecnico abilitato.

Detta perizia dovrà precisare le quantità planivolumetriche esistenti, le tipologie costruttive, i materiali, le caratteristiche delle aree libere e le attività produttive in atto.

Fino alla presentazione di detta perizia sono consentiti esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria.

Gli interventi di ristrutturazione e ampliamento dei volumi esistenti, ove ammissibili, saranno consentiti solo subordinatamente alla presentazione della perizia di cui sopra.

Per gli interventi di ristrutturazione e di ampliamento dovrà inoltre essere presentato un progetto planivolumetrico esteso all'intera proprietà.

Tali interventi potranno essere realizzati nel rispetto dei seguenti parametri:

- Altezza: nei limiti dell'altezza prevista per la zona in cui è inserito il complesso, o nei limiti delle altezze preesistenti dei singoli corpi di fabbrica di cui è previsto l'ampliamento, se superiori;
- Rapporto di impermeabilizzazione: 90%

Gli ampliamenti planimetrici sono ammessi in misura non superiore al 10% della superficie utilizzata esistente all'atto dell'adozione del Piano delle Regole.

Al progetto di ristrutturazione o di ampliamento dovrà essere allegata una convenzione o atto d'obbligo unilaterale che dovrà prevedere l'indicazione del limite massimo di tempo previsto per il trasferimento stesso.

Le attività produttive presenti non potranno di norma essere modificate o sostituite.

All'atto della cessazione totale della attività produttiva, potranno essere attuati solo interventi conformi alla destinazione urbanistica di zona.

*Art. 29 Disciplina degli insediamenti commerciali: definizione delle tipologie commerciali*

Le presenti norme dettano la normativa specifica per le attività commerciali, in adeguamento ai vigenti criteri regionali di urbanistica commerciale, ed hanno validità in riferimento ad ogni edificio o area avente destinazione d'uso commerciale.

Le attività di commercio al dettaglio sono definite, in riferimento alle tipologie distributive di cui all'art. 4 del D.Lgs.114/98, nelle seguenti tipologie distributive:

<b>TABELLA A</b>		
<b>TIPOLOGIE DELLE ATTIVITA' DI COMMERCIO AL DETTAGLIO</b>		
Tipologia	Sigla	Superficie di vendita (mq)
Esercizio di vicinato	<b>VIC</b>	minore o uguale a 150
Medie strutture di vendita di prossimità	<b>MSP</b>	Da 151 fino a 300
Medie strutture di quartiere	<b>MS</b> <b>Q</b>	Da 301 a 800
Media struttura di vendita di rilevanza locale	<b>MSL</b>	Da 801 fino a 1.500
Grande struttura di vendita	<b>GS</b>	maggiore di 1.500
Centro commerciale	<b>CC</b>	Media o grande struttura localizzata in un insediamento urbanistico unitario, destinato in tutto o in parte alle attività commerciali, anche composto da più edifici, avente spazi di distribuzione unitari coperti o scoperti che danno accesso ai singoli esercizi e con spazi e servizi, coperti o scoperti, gestiti unitariamente; per superficie di vendita del CC si intende quella risultante dalla somma delle superfici di vendita dei singoli esercizi al dettaglio in esso inseriti

Si definisce superficie di vendita (Sv) l'area, non necessariamente coperta, destinata alla vendita, compresa quella occupata da banchi, scaffalature o simili. Non costituisce superficie di vendita quella destinata a magazzini, depositi, locali di lavorazione, uffici e servizi. Per superficie di vendita del centro commerciale si intende quella risultante dalla somma delle superfici di vendita dei singoli esercizi in esso inseriti.

Negli esercizi concernenti in via esclusiva l'esposizione e la vendita di merci ingombranti, non facilmente amovibili e a consegna differita (mobili, autoveicoli, attrezzature edili, prodotti per l'edilizia e similari), la superficie di vendita è computata nella misura di 1/10 della Slp se questa è inferiore o uguale a 1.500 mq., e di 1/4 della Slp se questa è superiore a tale limite. In tali esercizi è vietata l'introduzione o la vendita di merci diverse da quelle aventi le caratteristiche sopra tassativamente indicate, salvo che non venga richiesta e rilasciata autorizzazione per l'intera ed effettiva superficie di vendita. Il calcolo delle dotazioni di attrezzature pubbliche o di uso pubblico (standard urbanistici) deve essere effettuato conteggiando la Slp a destinazione commerciale, compresi, oltre agli spazi destinati alla vendita e alla distribuzione, anche gli spazi di esposizione ed i magazzini commerciali qualora siano, in qualsiasi modo, accessibili al pubblico.

L'attività di commercio al dettaglio in sede fissa deve essere esercitata con specifico riferimento al seguente settore merceologico:

- alimentare

Per il commercio all'ingrosso si applicano le definizioni tipologiche e gli standard urbanistici dettati dalle presenti norme per le attività di commercio al dettaglio. E' vietato l'esercizio congiunto di attività di commercio all'ingrosso e al dettaglio, salvo che per la vendita dei seguenti prodotti: macchine, attrezzature ed articoli tecnici per l'agricoltura, l'industria, il commercio e l'artigianato; materiale elettrico; colori e vernici, carta da parati; ferramenta ed utensileria; articoli ed impianti idraulici, a gas ed igienici; articoli per riscaldamento; strumenti scientifici e di misura; macchine per ufficio; auto – moto – cicli e relativi accessori e parti di ricambio; combustibili; materiali per l'edilizio; legnami.

*Art. 30 Ammissibilità dell'insediamento di attività commerciali*

Gli insediamenti commerciali di qualsiasi tipologia sono consentiti solo nelle zone in cui sia prevista la destinazione d'uso commerciale, nel rispetto dei limiti previsti per le singole zone omogenee.

Pertanto su tutto il territorio comunale è consentito insediare esercizi di vicinato (VIC), ove le norme delle singole zone omogenee ammettano la destinazione d'uso commerciale.

La generica previsione commerciale, senza specificazione della tipologia della struttura, ammette esclusivamente gli esercizi di vicinato.

Il PGT definisce le aree o le zone omogenee nelle quali sono ammessi esercizi commerciali diversi dal vicinato.

Le medie strutture di prossimità sono ammesse esclusivamente nelle zone specificamente individuate dalla cartografia del Piano delle Regole.

Ove non diversamente disposto, si intende ammesso il commercio sia di generi alimentari che non alimentari.

Laddove sia consentito l'insediamento di una tipologia, sono sempre ammesse tipologie con superficie di vendita inferiore a quella massima consentita dalle norme.

Nel settore merceologico alimentare è consentita l'utilizzazione fino al 30% della superficie di vendita con categoria non alimentare.

L'insediamento e l'ampliamento di attrezzature commerciali esistenti è consentito nel rispetto degli indici e delle norme delle singole zone omogenee e della dotazione di parcheggi secondo la disciplina dell'art. 5 delle Norme del Piano dei Servizi.

Sono sempre consentiti gli ampliamenti all'interno della medesima tipologia commerciale nei limiti previsti dalle disposizioni regionali.

Le strutture di vendita operanti alla data di adozione della presente variante di adeguamento alle N.T.A. vengono confermate nella loro effettiva consistenza e possono essere ampliate nei limiti consentiti dalla disciplina regionale vigente; gli edifici nei quali sono inserite si intendono

destinati all'insediamento di strutture di vendita della medesima tipologia esistente, come indicata nella tabella A di cui all'art. 29, fermo restando l'adeguamento della dotazione di servizi per attrezzature pubbliche e di uso pubblico.

*Art. 31 Ammissibilità dell'insediamento delle strutture di vendita al dettaglio nelle aree soggette al Piano delle Regole.*

Gli esercizi di vicinato, purchè non organizzati in centri commerciali e/o insediati in grandi e medie strutture di vendita, sono insediabili in tutte le aree di Piano delle Regole quando consentito dalle norme dell'ambito di riferimento.

Nelle aree e negli ambiti residenziali già edificati ove consentita la realizzazione di nuove superfici di vendita maggiori di 250 mq queste possono essere ricavate nell'ambito di interventi di sostituzione e/o ristrutturazione solo mediante Permesso di Costruire Convenzionato.

È ammessa anche con DIA la realizzazione di nuove superfici di vendita inferiori a tale limite e gli ampliamenti di quelle preesistenti connesse ad interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro/risanamento conservativo e ristrutturazione, purchè realizzate senza compromissione delle partiture delle facciate con apertura di nuove vetrine.



*Art. 32 Correlazione dei procedimenti*

Il procedimento di autorizzazione all'apertura di esercizi di vicinato e di medie strutture di vendita è contestuale a quello abilitativo di carattere urbanistico-edilizio.

Nei casi in cui per l'apertura di un esercizio di vicinato, conforme alla normativa urbanistica comunale, ci si avvalga della facoltà di D.I.A. di cui agli art. 41 e 42 della L.R. n. 12/2005, alla comunicazione prevista dal D.Lgs. n. 114/1998 va allegata la relazione tecnica asseverata prevista dall'art. 42, comma 1 della L.R. n. 12/2005.

Nei casi in cui per l'apertura di una media struttura di vendita, conforme alla normativa urbanistica comunale, ci si avvalga della facoltà di D.I.A. di cui agli art. 41 e 42 della L.R. n. 12/2005, alla richiesta di autorizzazione di esercizio va allegata la relazione tecnica asseverata prevista dall'art. 42, comma 1, della L.R. n. 12/2005.

Qualora non ci si avvalga della facoltà di D.I.A., contestualmente alla richiesta di autorizzazione ex art. 8 del D.Lgs. n. 114/1998, va presentata istanza per il rilascio del permesso di costruire richiesto per la realizzazione delle opere necessarie.

Se l'autorizzazione commerciale produce effetti anche di permesso di costruire, va sottoscritta dal responsabile della struttura tecnica cui compete firmare il permesso di costruire.

Qualora l'intervento interessi aree paesaggisticamente vincolate, l'autorizzazione di cui all'art. 146 del D.Lgs. n. 42/2004 deve essere richiesta congiuntamente all'istanza di autorizzazione commerciale e rilasciata contestualmente ad essa rispettando le procedure di cui all'articolo 82 della L.R. n. 12/05 e i criteri regionali contenuti nella deliberazione di Giunta Regionale n. VI/30194 del 25 luglio 1997.

L'atto autorizzatorio commerciale con valenza paesistica viene poi inviato, unitamente al parere della Commissione Edilizia e alla relazione degli esperti ambientali, alla competente Sovrintendenza, ai fini dell'avvio delle procedure autorizzative di cui all'art. 146 del D.Lgs. 42/2004.

Qualora l'intervento interessi aree non specificatamente vincolate ai sensi del D.Lgs. 42/2004, occorre, in base alle disposizioni del Piano Territoriale Paesistico Regionale e tenuto conto delle *"Linee guida per l'esame paesistico dei progetti"* che i progetti siano accompagnati da una relazione paesistica.

La conclusione del procedimento di natura urbanistico-edilizia non può in nessun caso precedere le determinazioni sulla domande di cui all'art. 8 del D.Lgs. n. 114/1998.

Il titolo autorizzativo necessario per la realizzazione edilizia delle opere dirette all'apertura di medie strutture di vendita deve essere rilasciato contestualmente o successivamente all'autorizzazione commerciale.

Nei casi in cui l'intervento edilizio necessita di preventivo piano attuativo, l'avvio del procedimento pianificatorio può essere contestuale o successivo al procedimento di rilascio dell'autorizzazione commerciale.

*Art. 33 Condizioni di compatibilità urbanistica, viabilistica, ambientale degli insediamenti commerciali e dei centri di telefonia in sede fissa*

Per tutti gli insediamenti commerciali, le dotazioni di standards dovute sono determinate secondo i parametri indicati dal Piano dei Servizi, da applicarsi in rapporto alla slp delle parti dell'immobile destinate ad uso commerciale.

Nel caso di attività commerciali di esposizione e di vendita di merci ingombranti, non facilmente amovibili e a consegna differita (mobili, autoveicoli, attrezzature edili, prodotti per l'edilizia e similari), ai fini dell'applicazione della disciplina sul commercio, si assume la superficie di vendita reale, di esposizione, vendita e distribuzione.

I Centri di telefonia in sede fissa potranno essere allocati esclusivamente nelle zone di cui agli artt. 13,25 e 26 delle presenti norme.

Agli effetti del carico urbanistico inerente la sosta devono essere soddisfatte le condizioni di cui all'art. 5 della disciplina del Piano dei Servizi.

Per gli spacci aziendali, la dotazione di standard è dovuta secondo l'attività economica principale cui si riferiscono.

Nei casi di ampliamento delle superfici di vendita di vicinato di insediamenti commerciali esistenti, per i quali l'adeguamento è dovuto unicamente per la Slp afferente la superficie di vendita in ampliamento.

L'insediamento od ampliamento di esercizi eccedenti il vicinato, in qualunque forma attuato, comporta l'obbligo di costituire o integrare la dotazione complessiva di parcheggi, secondo le quantità previste dagli artt. 5 e 39, salvo maggiori quantità fissate dalle leggi in materia.

Qualora, nel lotto interessato o nelle sue immediate vicinanze, sia già presente una dotazione di parcheggi, ad uso pubblico, sufficiente a quanto prescritto, è ammessa la monetizzazione, totale o parziale, della dotazione dovuta.

Per gli insediamenti commerciali di medie e grandi strutture di vendita, ove consentiti dalle presenti norme del PGT, la realizzazione di efficaci soluzioni di accesso e uscita per i clienti ed i fornitori, che non compromettano la fluidità del traffico sulla viabilità esistente, costituisce condizione imprescindibile per l'ammissibilità del nuovo insediamento commerciale.

I nuovi insediamenti commerciali dovranno prevedere una adeguata sistemazione paesaggistica delle fasce di rispetto stradale.

I parcheggi a raso funzionali ai nuovi insediamenti commerciali dovranno prevedere alberature.

Le nuove attività commerciali di vicinato potranno essere collocate all'interno del tessuto edilizio o dei singoli complessi edilizi di interesse storico ambientale solamente a condizione che gli interventi di carattere commerciale non alterino i caratteri, gli elementi connotativi e le relazioni tra le diverse parti del tessuto urbano meritevoli di conservazione e che il riattamento funzionale di unità edilizie esistenti sia coerente con gli elementi tipologici, morfologici e strutturali del complesso edilizio da trasformare.

*Art. 34 Tessuti insediativi polifunzionali confermati*

Il Piano delle Regole individua con apposito simbolo grafico gli insediamenti prevalentemente terziari commerciali esistenti.

Per tali edifici sono confermati i volumi, le superfici lorde di pavimento, le superfici utilizzate e le altezze esistenti.

Sono consentiti, inoltre, gli interventi di cui alle lettere a-b-c-d-e dell'Art. 27 della legge regionale 12/2005.

Gli indici per la nuova edificazione e per gli ampliamenti dell'esistente sono i seguenti:

- Indice di sfruttamento: 40%
- S.l.p. max 80%
- Altezza massima: ml. 8.00
- Rapporto di impermeabilizzazione: 85%

*Art. 35 Parcheggi delle attività commerciali*

Lo standard relativo al fabbisogno totale di posti a parcheggio pubblico o di uso pubblico per attività commerciali è determinato nella misura del 50% del fabbisogno totale definito dal Piano dei Servizi , art. 5.

La quota residua di posti parcheggio e relativa superficie può essere reperita in aree private, anche destinate a parcheggi pertinenziali, fino al 50% del fabbisogno purchè sia accessibile dalla viabilità pubblica.

Per gli esercizi di vicinato, non è richiesto il soddisfacimento di fabbisogno di posti a parcheggio previsto dal precedente comma: quando siano collocati all'interno del perimetro dei tessuti urbani antichi.

I posti auto di cui al presente articolo devono avere la dimensione minima prevista dalla disciplina del Piano dei Servizi, il coefficiente di trasformazione in superficie (mq) di ciascun posto auto è pari a:

- 26 mq comprensivi della viabilità interna e di accesso qualora situati al piano di strada;
- 28 mq comprensivi della viabilità interna e di accesso qualora situati all'interno della struttura degli edifici.

Il fabbisogno totale di posti a parcheggio e di superficie, da computare in relazione alla superficie di vendita delle tipologie di strutture distributive, nel rispetto delle disposizioni di cui al presente articolo, è obbligatorio e non derogabile ai fini del rilascio delle autorizzazioni commerciali e dei permessi di costruire, salvo nei casi di cui al precedente comma 4 e per gli esercizi interni alle aree di antica formazione.

Non è in ogni caso consentita la monetizzazione dello standard dovuto per parcheggi pubblici relativi a insediamenti di medie strutture di vendita.

Ai fini del soddisfacimento del fabbisogno di posti a parcheggio pubblico di cui al presente Articolo, sono computabili, oltre alle aree cedute alla Pubblica Amministrazione, anche quelle private per le quali è previsto l'assoggettamento ad uso pubblico disciplinato con convenzione o atto unilaterale nelle proporzioni definite dalle presenti norme o da strumenti urbanistici esecutivi.

**DISCIPLINA URBANISTICA ED EDILIZIA PER L'ATTUAZIONE DEGLI  
INTERVENTI: DESTINAZIONI AGRICOLE**

*Art 36 Aree destinate all'attività agricola – insediamenti esistenti connessi con l'attività agricola*

Il Piano delle Regole non individua specifiche Zone destinate all'attività agricola finalizzate al mantenimento, alla promozione ed allo sviluppo dell'agricoltura e delle attività connesse intesa quale componente del sistema economico del territorio, se non relativamente alle aree individuate con finalità connesse al mantenimento delle colture specializzate esistenti che vengono disciplinate nei successivi articoli.

Gli ambiti di verde a valenza rurale possono essere oggetto delle attività colturali e degli interventi di cui agli artt. 95 e segg. della LR 12/05: il calcolo delle volumetrie ammissibili sarà limitato alla superficie delle aree condotte nel Comune.

Sugli edifici esistenti specificamente individuati quali “Ambiti di riconversione ambientale e paesistica” per attività agrituristiche e ricettive è ammessa l'utilizzazione o la riconversione dei volumi esistenti per la realizzazione di tali attività, in conformità alle disposizioni di legge in materia e previa approvazione di specifico PA.



*Art. 37 Attività florovivaistiche e orticole- Serre e vivai*

Gli insediamenti a destinazione florovivaistica e orticole sono finalizzati destinate alle attività di colture intensive in serra e possono essere integrati da spazi di vendita.

Per tali zone è ammessa una superficie coperta con serre anche in strutture in ferro e vetro, fisse, fino ad un massimo del 40% della superficie complessiva dell'insediamento.

Le altezze massime per le strutture destinate alla coltivazione è fissata in ml. 3,50 al colmo della copertura.

Sono ammesse strutture di servizio alle attività colturali, uffici e spazi di vendita anche al minuto per i prodotti per una superficie massima del 30% dell'area interessata dall'insediamento.

Tale superficie non potrà comunque essere realizzata con interventi che comportino un rapporto di copertura complessivo superiore a quello indicato nel precedente comma.

I fabbricati di servizio di cui al precedente comma potranno avere un'altezza massima di ml. 5,70.

Qualora tali fabbricati venissero realizzati in ambiti di immediato rapporto con ambiti residenziali, questi dovranno avere caratteristiche architettoniche congruenti con quelle dell'edificazione residenziale.

Sono pertanto vietate le costruzioni con tipologia "a capannone".

*Art. 38 Attività di allevamento*

Sono confermate le strutture destinate alle attività di allevamento.

Per tali strutture sono ammessi gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia, compatibilmente con la disciplina igienico sanitaria del RLI e subordinatamente al rispetto delle eventuali prescrizioni aggiuntive che saranno formulate dall’Autorità competente in sede di rilascio del titolo abilitativo.

Alle stesse condizioni sono inoltre ammessi ampliamenti nella misura del 30% dell’esistente.

**COMUNE DI CREDARO**

**AREE E AMBITI DI VALORE PAESAGGISTICO AMBIENTALE**

*Art. 39 Principi generali per gli ambiti ed elementi di valenza paesistica*

Sono aree connotate dalla presenza di elementi di interesse storico, geomorfologico, naturalistico e le aree in cui si manifestano dinamiche idrauliche, intese come sistemi territoriali costituiti dal corso d'acqua naturale e dal relativo contesto paesistico, caratterizzato da elementi morfologici, naturalistici, storico-architettonici e culturali. Sono altresì comprese le aree che necessitano di una riqualificazione dal punto di vista paesistico.

La valenza ecologica, paesistica e ambientale degli elementi e degli ambiti disciplinati dal presente titolo costituisce il quadro di riferimento per la valutazione preventiva e precondizione all'uso ed alle trasformazioni territoriali. Le modalità di intervento ammesse negli ambiti e per gli elementi sono disciplinate in base ai principi di valorizzazione e riqualificazione.

La valorizzazione riguarda il riconoscimento, il mantenimento e il ripristino dei caratteri fondamentali originari degli ambiti e degli elementi individuati.

La riqualificazione riguarda il recupero del territorio in un'ottica di rispetto e valorizzazione dei beni e dei diversi contesti territoriali che potenzialmente rappresentano una risorsa in termini paesistico ambientale nonché il mantenimento di un equilibrato rapporto fra aree edificate e territorio libero, attraverso il riordino delle frange urbane, il ripristino dei degradi artificiali e naturali, l'arricchimento delle componenti che possono assumere un ruolo attivo nella ricostruzione del paesaggio.

Negli ambiti di rilevanza paesistica si applicano le seguenti disposizioni:

- a. vanno salvaguardati gli elementi orografici e geomorfologici del terreno;
- b. il recupero e l'ampliamento degli edifici avverrà nel rispetto dei caratteri paesistico-ambientali storici locali;
- c. non è consentita l'installazione di cartellonistica pubblicitaria;
- d. ai fini della valutazione di assoggettabilità alla procedura di VIA degli interventi di cui all'Allegato B del DPR 12 aprile 1996, ricadenti in tali ambiti, sono da considerare gli specifici elementi di valenza paesistico-ambientale caratterizzanti il contesto in cui è ricompreso l'intervento;
- e. negli ambiti di rilevanza paesistica lungo il fiume Oglio, i corsi d'acqua minori non devono essere alterati gli elementi di riconoscibilità e specificità tipologica esistente. Le opere di manutenzione e restauro degli specifici manufatti afferenti ai corsi d'acqua storici non devono essere alterati gli elementi di riconoscibilità e specificità tipologica esistente. Le opere di manutenzione e restauro degli specifici manufatti afferenti ai corsi d'acqua anzidetti (strade, alzaie, sponde, chiuse e canali) andranno effettuate nel rispetto delle originarie tecniche costruttive. Gli elementi storici compresi in tali ambiti tutelati andranno valorizzati come elementi significativi di un più vasto sistema turistico e fruitivo;

- f. gli interventi di riqualificazione territoriale d’iniziativa pubblica o privata comportanti ristrutturazione urbanistica dei nuclei esistenti, completamento degli aggregati urbani esistenti e nuove espansioni edilizie debbono concorrere al perseguimento degli obiettivi di tutela e debbono essere coerenti e compatibili rispetto alle caratteristiche paesitico-ambientali del contesto in cui si inseriscono.

Specifici ulteriori elementi di tutela sono individuati nei successivi articoli delle presenti norme.

*Art. 40 Sistema delle aree di valore paesistico-ambientale ed ecologiche: ambiti agricoli di valore paesaggistico e ambientale*

Le aree appartenenti al Sistema sono individuate negli elaborati di Piano con apposite campiture grafiche.

Al loro interno sono individuati gli ambiti agricoli di valore paesaggistico e ambientale costituiti da aree rurali in cui si esercita l'attività agricola e si costituiscono quale importante risorsa ambientale rinnovabile, anche per la collettività.

Le aree di cui al presente articolo non sono zone finalizzate all'attività agricola nei termini e con le finalità di cui all'art. 10 c. 4/a della LR 12/2005 ma sono computabili agli effetti del dimensionamento delle strutture aziendali, condotte dall'imprenditore e/o dall'azienda agricola, ai fini dell'applicazione degli indici di edificabilità di cui alla L.R. n. 93/80.

In tali zone sono ammesse esclusivamente le attività di coltivazione dei suoli purchè queste non comportino trasformazioni colturali tali da modificare i caratteri peculiari dell'ambiente nel quale vengono realizzate, anche in rapporto alle componenti vegetazionali ed in particolare ai caratteri dei boschi.

In coerenza con i fini perseguiti dalla disciplina comunitaria e dagli strumenti di pianificazione di settore, quali il Piano di sviluppo agricolo provinciale dal PTCP e dalla LR 11 marzo 2005 n. 12 e successive modifiche, negli ambiti agricoli si applicano le seguenti direttive:

- a. deve essere conservata la compattezza delle aree agricole evitando che interventi per nuove infrastrutture o impianti tecnologici comportino la frammentazione di porzioni di territorio di rilevante interesse agricolo;
- b. deve essere garantita la funzionalità e l'efficienza della rete irrigua ove presente valorizzandola attraverso opere di ingegneria naturalistica, anche con riferimento agli esempi del Repertorio del PTCP;
- c. nelle aree agricole adiacenti alle frange urbane le trasformazioni edilizie e urbanistiche dovranno configurarsi come riqualificazione e ricomposizione dei fronti e delle frange urbane, anche tramite il riequipaggiamento arboreo ed arbustivo del territorio. La progettazione degli interventi dovrà essere mirata all'inserimento, paesistico ed ambientale;
- d. le attrezzature, i servizi e le opere di urbanizzazione secondaria ammesse devono essere caratterizzate da bassi rapporti di copertura delle superfici territoriali. In queste aree risulta prioritaria l'attivazione di progetti di rete ecologica;

Qualsiasi trasformazione colturale così come ogni forma di nuova edificazione sarà pertanto soggetta alla preliminare approvazione di un Piano di intervento colturale che dovrà essere presentato al Responsabile del Procedimento e sarà esaminato dalla Commissione per il Paesaggio integrata con la presenza di un esperto nella materia agraria abilitato, regolarmente iscritto all'Albo Professionale.

In tale sede saranno esaminate le modificazioni proposte e potranno essere approvate solo qualora sia verificato il sostanziale rispetto dei caratteri peculiari della zona.

Negli ambiti di cui al presente articolo non trova applicazione la disciplina del Titolo III° della LR 12/2005.

Sono ammesse per tutte le attività di conduzione dei suoli, piccole costruzioni finalizzate al deposito di attrezzi o alla conduzione del fondo.

Tali costruzioni non potranno avere un'altezza superiore a ml. 3,00 ed una superficie coperta superiore a mq. 10,00 e saranno ammesse nella misura di una sola unità per ogni proprietà, così come configurata catastalmente all'atto dell'adozione delle presenti norme.

Tali costruzioni non potranno comunque avere destinazione abitativa.

Ove sia realizzabile una destinazione residenziale questa è da intendersi non estensibile alle destinazioni compatibili di cui al quarto comma dell'art. 9 delle presenti norme.

I percorsi carrali per il raggiungimento degli edifici e delle aree di sosta veicolare dovranno essere oggetto di specifica domanda di Permesso di Costruire con elaborati in scala minima 1/100 corredati dei particolari costruttivi. In particolare per quanto concerne gli eventuali interventi di scavi e riporti per la eventuale formazione di elementi di contenimento l'altezza degli stessi non potrà superare i ml. 1,00.

I manufatti tecnici per l'ottenimento della abitabilità o dell'agibilità (smaltimento acque reflue, canalizzazione di servizi: acqua, elettricità, ecc.) dovranno essere realizzati completamente interrati.

Sugli edifici esistenti sono ammesse le operazioni di cui alle lettere a- b all'art 27 della Legge 12/2005 e la ristrutturazione interna nonché interventi sulle facciate esterne purchè mirati alla valorizzazione dei caratteri architettonici e ambientali delle stesse.

*Art. 41 Identificazione dei fabbricati siti nelle zone rurali – insediamenti sparsi prevalentemente residenziali in ambito collinare*

La disciplina dei successivi artt. 42 e 44 si applica ai fabbricati individuati nelle schede del Censimento dei fabbricati in zona rurale approvato dalla Giunta Regionale nell'anno 2004.

Gli edifici, individuati da apposita scheda, sono indicati secondo la seguente gradazione di valore architettonico ambientale:

- edifici di valore elevato
- edifici di valore medio
- edifici di valore nullo.

Gli edifici di valore elevato possono essere oggetto di intervento in conformità alla disciplina dei successivi artt. 42 e 44.

Gli edifici individuati come di valore medio possono essere oggetto di intervento secondo quanto previsto dall'art. 42.

Gli edifici di valore nullo potranno essere oggetto di demolizione e ricostruzione con il mantenimento della configurazione planoaltrimerica esistente e nella medesima posizione nella quale sono attualmente collocati.

Per essi valgono le disposizioni di cui all'art. 42, primo comma lettere a, e, f, g, h, l.

Si applicano inoltre le disposizioni del medesimo articolo commi 3 e seguenti.

Le disposizioni del presente articolo si applicano anche agli edifici presenti nelle zone individuate come “insediamenti sparsi prevalentemente residenziali in ambito collinare” individuate dalla tav. 3 del Piano delle Regole, applicando la disciplina di cui al precedente comma 4.

Gli interventi sui fabbricati e le aree di cui al presente articolo possono prevedere la realizzazione di accessori e strutture interrato nonché manufatti per il godimento dei giardini (gazebo, piscina, ecc.)

I parametri e le modalità costruttive saranno definiti dal Regolamento Edilizio e i manufatti stessi saranno soggetti a parere vincolante della Commissione del Paesaggio.





*Art. 42 Interventi di salvaguardia e valorizzazione delle valenze paesistico - ambientali degli edifici esistenti nella zona di valorizzazione e riqualificazione dell'ambito collinare*

Gli interventi da attuarsi all'interno della Zona di valorizzazione e riqualificazione dell'ambito collinare e sugli edifici di cui al precedente art. 41 dovranno attenersi ai seguenti criteri fondamentali:

- a. il recupero architettonico edilizio dei fabbricati rurali di cui al "Censimento 2002" allegato al PGT, deve essere effettuato secondo le modalità di intervento di cui al successivo articolo 44, deve essere inteso come operazione organica, diretta a ritrovare, conservare e valorizzare, facilitandone la lettura, tutte le testimonianze e le presenze storico-documentarie o ambientali, le modalità e le tecniche costruttive degli organismi architettonici e dei manufatti edilizi, integrandone e trasmettendone i valori sia nelle operazioni di restauro e conservazione sia negli interventi di riqualificazione e di rinnovo;
- b. gli interventi su tutti gli edifici esistenti, dovranno essere uniformati al massimo rispetto degli elementi morfologici e tipologici, nonché i caratteri compositivi, caratterizzanti i manufatti di antica formazione e i loro caratteri, esistenti e/o rintracciabili in sede attuativa, di componenti del paesaggio rurale, garantendone con opportuni ed aggiornati interventi la salvaguardia e la conservazione;
- c. gli interventi di recupero dovranno sempre essere riconoscibili e "denunziati"; potranno essere integralmente ricostruiti solo i manufatti essenziali al mantenimento ed alla conservazione degli edifici nella loro organicità, con interventi comunque rivolti a garantire la leggibilità di tutti gli elementi aventi caratteri documentali o di significato rappresentativo della cultura materiale dell'ambiente rurale
- d. per gli edifici aventi origine precedente all'anno 1940 è prescritta, per ogni intervento eccedente la manutenzione ordinaria, la presentazione, contestualmente alla richiesta di Permesso di costruire o alla Denuncia di Inizio Attività, di una specifica e puntuale relazione che evidenzi ed accerti:
  - tutti gli elementi caratterizzanti l'organismo edilizio in rapporto alle sue varie componenti tipologico-edilizie, materiche e di caratterizzazione delle modalità e delle tecnologie di utilizzazione dei materiali edilizi
  - le caratteristiche e le condizioni statiche dell'edificio;
  - la compatibilità degli elementi strutturali, verticali e orizzontali, di cui si propone la sostituzione, e le relative condizioni di effettiva necessità, con indicazioni di carattere tecnico e tecnologico che diano conto delle tipologie di intervento, le quali dovranno garantire l'esigenza prioritaria

del mantenimento dei caratteri strutturali originari, degli elementi architettonici significativi e degli elementi ancora presenti che siano testimonianza delle tecnologie costruttive originarie, ove ancora riconoscibili;

e. Il Permesso di Costruire e la DIA dovranno essere “convenzionati” ai sensi dell’art. 5 della l.r. 1/2001 così come sostituito dall’10 della l.r. 12/2005, con l’esclusione della possibilità di attuare varianti in corso d’opera in assenza di specifica approvazione di nuovo provvedimento abilitativo.

La convenzione dovrà essere stipulata (o sostituita da atto d’obbligo unilaterale avente i medesimi contenuti e finalità) prima del rilascio del Permesso di Costruire o della data di efficacia della Denuncia di Inizio Attività, pena la improcedibilità della stessa.

- f. gli interventi sostitutivi, sia di integrazione edilizia, che di ristrutturazione che di rinnovo o ricostruzione, ove ammissibili, saranno orientati a garantire la formazione di “nuovi valori” paesistico-ambientali coerenti con il contesto
- g. i progetti degli interventi da effettuare in aree caratterizzate dalla presenza di patrimonio vegetale ed in particolare nei lotti teorici di pertinenza dei fabbricati, dovranno presentare un dettagliato rilievo delle essenze arboree presenti nel lotto e indicare le specifiche modalità di realizzazione degli interventi su tale patrimonio arboreo in rapporto alle varie tipologie di essenze, sia esistenti che di nuovo impianto;
- h. Ogni richiesta di intervento sugli edifici di qualunque grado che ecceda dalla manutenzione straordinaria, dovrà essere accompagnata da un progetto di sistemazione delle aree di pertinenza salvaguardando le eventuali alberature monumentali, così come individuate al successivo art. 47, specificando dettagliatamente, per le aree a verde, la tipologia di assetto vegetale, con la descrizione delle essenze impiegate e degli interventi che si intendono effettuare.
- i. Gli interventi sul patrimonio edilizio esistente quando riferiti ad organismi complessi o a gruppi di fabbricati inseriti nella medesima area di pertinenza, dovranno sempre condurre a situazioni di unitarietà e coerenza dei vari corpi di fabbrica eventualmente costituenti il complesso o l’organismo edilizio, individuando corretti rapporti tra i caratteri dei singoli edifici corpi di fabbrica e dovranno attenersi in sede di progettazione e di realizzazione degli interventi, alle modalità di intervento dei gradi previsti dalle presenti norme
- l. Negli interventi edilizi dovrà sempre essere posta attenzione a una corretta scelta dei materiali sia nella tipologia che nell’uso, che dovranno essere tali da produrre un “effetto architettonico” proprio dei caratteri dell’edilizia del luogo. In tal senso sono da escludere l’uso di travetti squadrati, per i

sottogronda, le coloriture accese per le superfici murarie i contorni in pietra delle aperture, ove non precedentemente presenti, e, nel caso dell'uso di materiali lapidei dovranno essere utilizzati materiali tipici della tradizione locale, escludendo le modalità di lavorazione a piano sega, gli spigoli vivi e i tagli di tipo industriale.

Per tutti gli edifici presenti nelle zone collinari è sempre ammesso un ampliamento “una tantum” del 10% del volume esistente per interventi di adeguamento funzionale.

Per gli edifici che abbiano perso la destinazione agricola, previo accertamento certificato secondo le disposizioni di cui all'art. 89 c. 3 bis della LR 12/2005 è consentita salvo diverse indicazioni della Tav. 3 del PdR, trasformazione a fini abitativi.

Nelle aree di pertinenza e comunque in tutte le aree all'interno del perimetro dell'ambito collinare è vietata la realizzazione di nuovi fabbricati accessori e l'installazione di strutture, interrate o fuori terra anche per piscine.

Le pavimentazioni esterne, salvo i marciapiedi lungo il perimetro dei fabbricati (che dovranno avere dimensione non superiore a ml 1,50) potranno essere realizzate solo se non richiedano modifiche al piano di giacitura attuale del terreno naturale con variazioni di pendenza superiori al 5%.

Nel caso di realizzazione di autorimesse interrate pertinenziali ad edifici residenziali così come ammesse dagli artt. 66 e 67 della LR 12/2005 le autorimesse stesse dovranno essere completamente interrate e posizionate in modo da non rendere necessari interventi invasivi di modificazione morfologica e orografica con sfruttamento ove possibile del dislivello del terreno circostante per garantire un minor impatto percettivo.

La realizzazione di tali manufatti dovrà essere oggetto di “permesso di costruire convenzionato” previa espressione di parere favorevole di compatibilità ambientale espresso dalla Commissione per il paesaggio.

La superficie complessiva lorda di tali autorimesse non potrà superare la dimensione massima di 1 mq. ogni 10 mc. di volume dell'immobile al quale le autorimesse stesse saranno rese pertinenziali .

I box pertinenziali agli edifici residenziali non potranno essere realizzati nel territorio interno alle aree collinari nel caso in cui gli edifici esistenti non siano già dotati di adeguati accessi veicolari.

In ogni caso non potranno essere autorizzati interventi di trasformazione di destinazione d'uso, qualora questi richiedano la realizzazione di nuove infrastrutture viarie che attraversino territori e qualora questi richiedano la realizzazione di nuove infrastrutture viarie che attraversino territori e suoli attualmente destinati all'agricoltura e alla coltivazione.

Gli interventi stessi inoltre non potranno prevedere destinazioni che rechino in qualsiasi modo pregiudizio all'equilibrio e alla situazione ecologica delle aree agricole.

Per gli edifici e gli insediamenti volti ad attività agricola e dismessi da almeno 3 anni alla data di richiesta di intervento sono ammessi gli interventi definiti dall'art. 27 della LR 12/2005.

Nelle proposte di intervento dovranno essere precisate le eventuali situazioni che richiedano presidi ecologici e specificate le tecniche e le provvidenze per l'eliminazione di ogni e qualsiasi elemento di rischio.

*Art. 43 Elementi di valore paesaggistico ambientale*

**A. Aree di particolare valenza per la salvaguardia ambientale e paesistica :**

- sono gli ambiti che conservano significativi caratteri pedomorfologici dell'ambiente agrario collinare e boschivo e Ambiti verdi essenziali alla struttura della rete ecologica

Sono individuati nella tav. 5 del Piano delle Regole e nella tav. 3 del Piano dei Servizi in quanto costituenti elementi fondamentali della struttura naturalistica di 1° e 2° livello della rete ecologica..

In tali ambiti è possibile il mantenimento delle infrastrutture agricole a condizione che vengano rispettati gli elementi peculiari della tessitura del paesaggio agrario quali: caratterizzazione parcellare delle aree, tracciati del sistema idraulico, percorsi, eventuali presenze di verde a filari , ecc.

È vietata la realizzazione di serre o tunnel per la protezione delle colture.

**B - Tutela dei percorsi panoramici**

- Percorsi di interesse ambientale e paesistico

I principali “percorsi di valenza paesistica e/o elevata potenzialità fruitiva” sono individuati con apposita simbologia nella tav 5: essi sono dichiarati di interesse pubblico ai fini della loro possibile utilizzazione, in convenzione o tramite acquisizione dal parte del Comune, per la realizzazione di percorsi ecologico ambientali, sentieri pedonali e ciclabili, da destinarsi all'uso pubblico, estesi anche ai “percorsi integrativi” individuati dalla cartografia di Piano:

Tali percorsi non possono essere oggetto di modificazione né possono essere occupati da costruzioni.

Queste ultime dovranno essere poste a distanza minima di 10 mt. dai percorsi stessi.

È vietata la realizzazione di manufatti che impediscano la libera transitabilità pedonale dei percorsi.

Le fasce prospettiche indicate dai vettori visuali devono essere mantenute libere da ostacoli visivi al fine di mantenere complessivamente visibile il sito di riferimento e gli elementi emergenti di valore paesaggistico.

È vietata lungo tali percorsi l'apposizione della cartellonistica pubblicitaria.

**C. Fascia di tutela paesistico ambientale del Fiume Oglio e dei Torrenti Uria e Udriotto**

Sono definite “ambiti di relazione con i corsi d'acqua”, e sono individuate nella cartografia di Piano, le fasce lineari definite con profondità variabile dal limite dell'alveo che seguono per l'intera lunghezza il corso d'acqua oggetto di tutela.

Gli interventi di qualsiasi natura finalizzati alla stabilizzazione delle sponde devono assicurare il mantenimento dei caratteri naturali dell'alveo.

E' possibile la realizzazione di piccoli manufatti per l'attraversamento finalizzati esclusivamente a garantire la continuità dei sentieri pedonali e il servizio all'accesso ai fondi ai fini della coltivazione – ove ammessa - e della manutenzione agricola degli stessi.

Tali interventi devono inoltre garantire il mantenimento e/o il ripristino della vegetazione spontanea e la conservazione degli elementi della biodiversità.

Lungo le fasce possono essere realizzati percorsi ciclo pedonali.

L'area compresa nella fascia spondale del Fiume Oglio è individuata come "Territorio a Parco Fluviale" e potrà essere oggetto di specifico progetto di recupero e fruizione, anche a fini pubblici, mediante studio promosso dall'Amministrazione, approvato dal Consiglio Comunale ed avente valenza di Piano Particolareggiato.

Gli ambiti di cui al presente punto, interni al perimetro del PTC del Parco Oglio Nord sono soggetti alla disciplina prescrittiva e prevalente del PTC del Parco.

Gli interventi ammessi dalle presenti norme sono quindi attuabili solo se congruenti con la disciplina del PTC.

#### **D. Emergenze di valenza paesistica a livello territoriale**

- Perimetro di salvaguardia delle Chiese di S. Fermo e S. Giorgio e dei complessi di Castel Montecchio

Le aree comprese all'interno della fascia e dei perimetri in oggetto sono dichiarate di particolare interesse ambientale e paesistico e finalizzate al mantenimento e al miglioramento dello stato dei luoghi.

Lungo l'intera fascia di protezione dei torrenti e nell'ambito dei perimetri di salvaguardia delle Chiese di S. Fermo e S. Giorgio è vietato l'inserimento di qualsiasi nuova costruzione, ivi comprese quelle destinate a residenza degli aventi titolo ai sensi della L.R. n. 93/80.

Sono ammessi sugli edifici esistenti tutti gli interventi di cui all'art. 27, lettera a,b,c, della Legge 12/2005 al fine del miglioramento della qualità funzionale e dei caratteri architettonici degli edifici, soprattutto agli effetti di una maggiore compatibilizzazione con i caratteri ambientali e paesistici; sono inoltre ammessi gli interventi di ristrutturazione edilizia, a condizione che la ristrutturazione, quando riferita anche all'intero involucro edilizio esterno preveda la definizione di proposte progettuali migliorative ai fini della compatibilità ambientale e paesistica e la collocazione dei volumi in ampliamento sia concordata preventivamente con l'Amministrazione nell'ambito di un progetto preventivo.

L'insediamento del complesso architettonico di Castel Montecchio è soggetto alla disciplina del grado 2° del precedente art. 12.

#### **E. Ambiti di rilevanza paesistica soggetti a disciplina di recupero**

Il Piano delle Regole individua a valle dell'asta finale del torrente Guerna l'asta finale del torrente Guerna e in fregio alle rive del Fiume Oglio un ambito edificato per il quale si impone la necessità di prevedere e favorire interventi di recupero urbanistico.

I volumi esistenti potranno quindi essere oggetto di specifico Programma Integrato di Intervento con finalità di recupero e valorizzazione ambientale e paesistica dei luoghi, all'interno dei quali potranno essere proposti interventi di demolizione e recupero delle volumetrie esistenti mediante operazione di ristrutturazione edilizia ed urbanistica tese ad un corretto inserimento della nuova edificazione.

Le destinazioni d'uso della nuova edificazione potranno essere definite all'interno della proposta di Programma Integrato, all'interno delle destinazioni ammesse dalla disciplina generale del Piano delle Regole, escludendo tuttavia le destinazioni di carattere commerciale e quelle di carattere produttivo

Sono ammesse quindi le destinazioni di carattere residenziale, anche per residenze collettive, le destinazioni terziarie e ricettive.

La disciplina di cui sopra potrà essere applicata solo ed esclusivamente qualora non sia in contrasto con la disciplina del PTCP del Parco Oglio Nord che è a tutti gli effetti prevalente.

#### **F. Elementi della precarietà paesaggistico ambientale**

La tav. 5 del Piano delle Regole individua alcune situazioni di precarietà paesaggistico ambientale relative a presenze di aree che si trovano in situazioni di degrado ambientale e fruitivo.

Per tali aree, che costituiscono pertinenze di insediamenti edilizi è fatto obbligo di presentazione, contestualmente alle richieste di intervento sugli edifici esistenti, di uno specifico progetto di recupero e riqualificazione, la cui approvazione ed esecuzione costituisce elemento pregiudiziale per il rilascio dei permessi di costruire o la formazione di DIA inerenti gli interventi sull'edificazione esistente.

L'ambito di recupero dell'attività di cava dovrà essere oggetto degli interventi di restituzione già oggetto della specifica convenzione.



*Art. 44 Insediamenti rurali di interesse storico*

Tali nuclei e aggregazioni insediative sono quelli caratterizzati da un impianto planimetrico e da un tessuto edilizio relativamente integri, sono costituiti da edifici e complessi produttivi agricoli (cascine) comprendenti strutture edilizie, organismi ed elementi architettonici di interesse storico e ambientale legati a funzioni abitative, produttive agricole e zootecniche, anche con presenza di edifici religiosi e abitazioni padronali.

Agli insediamenti rurali di interesse storico si applicano le seguenti disposizioni:

- a. gli interventi di recupero dei manufatti esistenti devono privilegiare il rispetto della morfologia dell'insediamento, dei caratteri tipologici e dei materiali costruttivi tipici del luogo;
- b. gli interventi di nuova edificazione, dove ammessi, devono ricercare l'inserimento nel tessuto edilizio esistente, sia per gli aspetti tipologico funzionali che per quelli architettonico –espressivi;
- c. i mutamenti della destinazione agricola originaria degli edifici eventualmente dismessi, sono consentiti qualora non pregiudichino la prosecuzione dell'attività agricola o non alterino i caratteri e gli elementi del contesto territoriale, quali i tracciati stradali poderali ed interpoderali, i canali di scolo e di irrigazione, le siepi, i filari alberati, gli elementi storico – testimoniali riconducibili alla originaria partizione agraria.

Nell'esecuzione di ogni tipo di intervento sull'edificazione esistente dovranno essere rispettate le seguenti prescrizioni:

- a) le operazioni di consolidamento degli edifici saranno effettuate nel maggior rispetto possibile delle strutture originarie;
- b) i paramenti murari e gli intonaci esterni degli edifici saranno realizzati con colori a base di terre; nelle operazioni di ripristino sarà fatto uso degli stessi materiali e tecnologie preesistenti o di materiali e tecniche ad essi assimilabili per effetto visivo;
- c) il manto di copertura degli edifici rurali destinati all'abitazione dovrà essere in coppi o materiali assimilabili per forma e colore.

Il manto di copertura degli edifici al servizio dell'agricoltura potrà essere realizzato con materiali diversi purchè le coperture risultino di colore verde, marrone o rosso scuro.

Nelle operazioni di ristrutturazione dovranno essere usate tutte le possibili precauzioni per la salvaguardia del vecchio manto;

- d) i rifacimenti delle scale e delle balconate esterne dovranno avvenire con l'uso degli stessi materiali delle costruzioni tipiche della tradizione architettonica locale;
- e) le parti porticate, ove vengano tamponate, dovranno mantenere leggibili le caratteristiche di partitura, gli elementi compositivi ed i materiali delle facciate.

*Art. 45 Salvaguardia degli Ambiti boscati di valenza paesistico ambientale*

Nelle aree di cui al presente articolo è vietata qualsiasi trasformazione dell'assetto boschivo se non specificatamente finalizzato alla conduzione agricola e alla produzione del legname.

In particolare vanno salvaguardate la posizione, la consistenza e la configurazione delle macchie boschive caratterizzate dalla presenza delle seguenti essenze:

Robineto misto

Castagneto dei substrati carbonatici dei suoli mesici

Querceto di rovello dei substrati carbonatici

Omo-ostrieto tipico

Alneto di ontano nero d'impluvio.

Per questi casi comunque gli interventi potranno essere effettuati esclusivamente da Imprenditori agricoli a titolo principale o da Aziende Agricole presenti nell'ambito del Territorio comunale o dei Comuni contermini nei limiti previsti dal PIF della Comunità Montana del Monte Bronzone e Basso Sebino.

E' inoltre fatto divieto di realizzare nuovi percorsi carrali per il raggiungimento di costruzioni esistenti quando questi comportino necessità di interventi di disboscamento, salvo le strade agro-silvo-pastorali previste dalla Comunità Montana.

E' sempre ammessa la utilizzazione del ceduo e gli interventi di diradamento colturale e protettivo del bosco così come la sistemazione dei sentieri esistenti, previa verifica di compatibilità agronomica e paesistica e il rispetto delle norme del PIF .

In tali zone saranno ammesse unicamente le opere ed i normali lavori di coltura silvicola, connessa alle attività di mantenimento e potenziamento del bosco in un quadro di economia forestale.

Al fine di salvaguardare il quadro paesaggistico naturale del territorio, pur ammettendo il mantenimento o il potenziamento delle colture, ai fini di interventi di riqualificazione agricolo-forestale, sono vietate le realizzazioni di impianti, strutture agricole e le nuove edificazioni in genere.

Sono ammesse il potenziamenti e la realizzazione di strade agricolo-forestali o di strade tagliafuoco e la realizzazione di aree di stoccaggio del legname od in genere dei prodotti del

bosco, a condizione che non determinino necessità di formazione di nuove radure artificiali e purchè effettuate secondo le indicazioni dell' "abaco degli interventi nelle zone collinari"

Le piantumazioni ed i rimboschimenti andranno effettuati con essenze tipiche della vegetazione spontanea a foglia caduca dell' area collinare, con divieto dell'impianto compatto di essenze resinose.

In tutte le zone agricole individuate in cartografi per l'attività di colture arboree è ammesso il potenziamento, l' ampliamento e realizzazione di nuove opere ed impianti di pubblico servizio o di pubblica utilità.

Ai fini dell'esatta individuazione del perimetro di tali zone, che nella cartografia di Piano ha valore indicativo, nonché in rapporto alla esatta individuazione della effettiva dividente tra le aree boschive e le zone prative, farà fede il rilievo topografico delle aree che dovrà essere presentato contestualmente al deposito di pratiche relative alla realizzazione delle costruzioni ammesse.

Tale rilievo dovrà essere asseverato da Tecnico abilitato e iscritto all'Albo professionale.

Successivamente alla approvazione del perimetro delle aree boschive definito dai Piani di Indirizzo Forestale di cui all'art. 8, comma 2 della LR 28 ottobre 2004 n. 27, da parte della Provincia, la disciplina di cui al presente articolo si applicherà esclusivamente all'interno delle aree individuate dal PIF

*Art.. 46 Arbusteti, Siepi, Filari*

Le unità ecosistemiche costituenti la struttura di riferimento per la costituzione della rete ecologica sono: arbusteti, siepi e filari.

Gli interventi ammessi per tali elementi rispondono al principio della valorizzazione.

Modifiche agli elementi individuati dal presente articolo sono effettuati solo previa autorizzazione del Comune.

*Art. 47 Alberi di interesse monumentale*

Sono gli esemplari arborei singoli, in gruppo o in filare di alto pregio naturalistico, storico, paesaggistico e culturale.

Gli interventi ammessi per tali elementi rispondono al principio della valorizzazione.

Il Comune provvederà all'attivazione di uno specifico censimento di tali esemplari da effettuarsi mediante studio condotto da agronomo specialista che individuerà localizzandole le presenze di alberi monumentali indicandone la disciplina di conservazione e valorizzazione.

È vietato danneggiare o abbattere gli alberi di interesse monumentale.

L'abbattimento può avvenire esclusivamente per esigenze di pubblica incolumità o per esigenze fitosanitarie e comunque dopo avere accertato l'impossibilità ad adottare soluzioni alternative.

In tal caso l'abbattimento viene autorizzato dal comune previa acquisizione di una perizia tecnica effettuata da un esperto in discipline agronomiche-forestali.

*Art. 48 Ambiti di rilevanza naturalistica*

Gli ambiti di rilevanza naturalistica sono connotati dalla presenza di elementi di rilevante interesse naturalistico, geomorfologico, agronomico, in diretto e funzionale rapporto fra loro e sono indicati alla Tav. 5 del Piano delle Regole con le seguenti classificazioni:

- ambiti boscati di valenza paesistico ambientale,
- superfici a prato infraboschive
- aree e fasce delle morfologie spondali.

Tali ambiti comprendono inoltre le aree di naturalità individuate dal vigente piano territoriale del Parco Regionale dell'Oglio nonché quelle proposte in via preliminare dal PTCP della Provincia di Bergamo.

Le modalità di intervento ammesse in tali zone rispondono al principio della valorizzazione.

Negli ambiti di rilevanza naturalistica si applicano le seguenti disposizioni:

- a. vanno salvaguardati gli elementi orografici e geomorfologici del terreno ed è vietata l'apertura di nuove cave;
- b. non è consentita di norma la realizzazione di impianti di smaltimento e recupero dei rifiuti, qualora sia dimostrata l'oggettiva impossibilità di diversa localizzazione, deve essere assoggettata a misure di mitigazione e compatibilità ambientale.
- c. Nelle aree agricole comprese all'interno di tali ambiti, l'eventuale insediamento di nuovi complessi agricolo-zootecnici, ove ammessi, dovrà essere integrato da un progetto di inserimento paesistico;
- d. Non è consentita l'installazione di cartellonistica pubblicitaria;
- e. Ai fini della eventuale valutazione di assoggettabilità alla procedura di VIA degli interventi di cui all'Allegato B del DPR 12 aprile 1996, ricadenti in tali ambiti, sono da considerare gli specifici elementi di valenza paesistico-ambientale caratterizzanti il contesto in cui è ricompreso l'intervento.

*Art. 49 Fasce di ambientazione dei principali assi stradali esistenti all'esterno dell'abitato*

Al fine della qualificazione del paesaggio, dell'abbattimento dell'inquinamento acustico, nonché per ridurre l'eccessiva prossimità delle fonti d'inquinamento, conseguente al traffico motorizzato, prevalentemente lungo i nuovi tratti della rete principale stradale, in particolare nei tratti compresi nel territorio extraurbano il Piano delle Regole individua una zona destinata, in tutto o in parte ad accogliere i necessari interventi di ambientazione degli stessi, nonché la realizzazione delle piste ciclabili.

Le fasce di ambientazione possono essere in tutto o in parte espropriate dall'Ente proprietario o concessionario dell'infrastruttura. In questo caso la loro manutenzione è a carico dell'Ente stesso. Le fasce di ambientazione possono viceversa essere in tutto o in parte attuate attraverso la formazione di servitù sulle proprietà private coinvolte; in questo caso queste porzioni non fanno parte della sede infrastrutturale, e la manutenzione del loro assetto, ai fini del mantenimento nel tempo delle funzioni loro attribuite, è regolata da appositi accordi con le proprietà stesse, anche attraverso l'utilizzo di finanziamenti, comunitari, regionali e provinciali.

Le tipologie di ambientazione previste, che dovranno essere specificate, dettagliate e/o integrate in sede di progettazione esecutiva delle infrastrutture, ricomprendono:

- il mantenimento delle alberature esistenti, comprensivo degli eventuali interventi di manutenzione e di sostituzione delle stesse alberature;
- la messa a dimora di nuovi filari di alberi, utilizzando prevalentemente le essenze latifoglie caduche appartenenti alla vegetazione tipica della zona; la distanza tra un tronco e l'altro non dovrà superare m. 10;
- la realizzazione di fasce alberate che dovranno indicativamente essere attrezzate con essenze latifoglie caduche appartenenti alla vegetazione tipica della zona e con analoghe essenze arbustive, con un parametro di densità arborea  $A = 2$  alberi ogni 100 mq di superficie permeabile e un parametro di densità arbustiva  $A_r = 4$  arbusti ogni 100 mq di superficie permeabile; nelle aree relative è vietata l'installazione di attrezzature pubblicitarie e di attrezzature per il tempo libero, ad eccezione di eventuali ambiti adiacenti a spazi di sosta stradali, che potranno essere attrezzati con panchine e manufatti similari;
- la realizzazione di dune alberate, consistenti indicativamente in movimenti di terra non inferiori a m 3 dal piano dell'infrastruttura, opportunamente sistemati per il deflusso e l'assorbimento delle acque piovane da attrezzate a verde con essenze di latifoglie caduche appartenenti alla vegetazione tipica della zona e con analoghe essenze arbustive, con un parametro di densità arborea  $A = 1$  albero ogni 100 mq di superficie permeabile e un parametro di densità arbustiva  $A_r = 2$  arbusti ogni 100 mq di superficie permeabile; nelle aree

relative è vietata l'installazione di attrezzature pubblicitarie e di attrezzature per il tempo libero, ad eccezione di eventuali ambiti adiacenti a spazi di sosta stradali, che potranno essere attrezzati con panchine e manufatti similari;

- la sistemazione delle aree di recupero ambientale, consistenti nelle aree residuali che si formano tra il ciglio stradale e il confine dell'ambito di cui alle presenti zone; tali aree dovranno indicativamente essere sistemate a prato ed attrezzate con arbusti secondo il parametro di densità arbustiva  $A_r = 4$  arbusti ogni 100 mq di superficie permeabile.



*Art. 50 Ambiti di riqualificazione della viabilità urbana interna agli abitati*

Gli “Assi della mobilità urbana da riqualificare paesaggisticamente” sono costituiti da percorsi interni all’abitato definiti dalle vie Trieste e Roma (Sp 91) e via Camozzi e Fiaschetta.

In questi ambiti il Piano delle Regole si attua tramite Piano di Coordinamento d’area predisposto dall’Amministrazione Comunale e relativo:

- alla risagomatura della sede stradale, con la riduzione della parte destinata alla mobilità veicolare e l’ampliamento di quella destinata alla mobilità pedonale;
- alla realizzazione di interventi per la moderazione del traffico;
- alla sistemazione delle superfici stradali, dei marciapiedi e degli spazi pedonali e delle eventuali piste ciclabili e, in generale, dello spazio pubblico;
- alla sistemazione degli spazi privati, con prescrizioni specifiche cui i proprietari dovranno adeguarsi;
- alla ridefinizione degli usi urbani degli edifici frontistanti e, in particolare, degli uso del piano terra;
- alla indicazione degli interventi di arredo urbano e di miglioramento della qualità della segnaletica pubblica e privata.

Nella progettazione di tali ambiti, il piano terra degli edifici residenziali che si affacciano sulla viabilità potrà essere destinato in particolare agli usi commerciali e terziari, anche attraverso un ampliamento del piano terra fino al 10% della superficie coperta al PT esistente; tale ampliamento è regolato dalle dimensioni del lotto e dalla normativa non derogabile sulle distanze, nonché dal rispetto degli standard minimi di parcheggio.

Nei nuovi interventi edilizi e urbanistici localizzati in fregio agli ambiti di riqualificazione della viabilità urbana, l’eventuale collocazione di recinzioni o muri di contenimento lungo detti ambiti dovrà prevedere l’arretramento di almeno mt 1,50 dal confine della proprietà stradale.

*Art. 51 Ambiti di cava cessata*

Si definiscono cave cessate gli ambiti alterati dall'esercizio di attività estrattiva non più in corso e cave parzialmente recuperate a uso fruitivo gli ambiti in cui vi è la presenza di interventi di recupero.

I criteri e le modalità di intervento in tali ambiti rispondono al principio della riqualificazione.

I recuperi e i ripristini dovranno avvenire sulla base di specifici progetti finalizzati a garantire la compatibilità ambientale e paesaggistica favorendo la rinaturazione.

Tali progetti dovranno considerare l'intero ambito di cava e promuovere il miglioramento complessivo della qualità paesistica dei luoghi.

A tal fine essi possono fare riferimento alle tecniche di ingegneria naturalistica riportate nel Repertorio del PTCP.

*Art. 52 Esame dell'impatto paesistico dei progetti*

In tutto il territorio comunale i progetti che incidono sull'esteriore aspetto dei luoghi e degli edifici sono soggetti a esame relativamente al loro inserimento nel contesto.

Il medesimo esame è obbligatorio anche per i piani attuativi, i cui provvedimenti di approvazione, devono essere preceduti dall'esame dell'impatto paesistico.

Sono escluse dall'esame dell'impatto paesistico le lavorazioni dei terreni che rientrano nelle normali pratiche colturali agricole, fatta eccezione per tutte le strutture di protezione delle colture orto-floro-vivaistiche che, oltre a sottostare alle norme specifiche che ne regolano la costruzione, dovranno essere sottoposte a specifico studio ed esame.

Ai fini dell'esame di cui al primo comma la carta della sensibilità paesistica, di cui al PTCP, definisce il grado di sensibilità dei siti per l'intero territorio comunale.

Il grado di incidenza del progetto e la valutazione dell'impatto paesistico sono determinati dal progettista sulla base delle disposizioni del Piano Territoriale Paesistico Regionale.

*Art.. 53 Sistema della rete e dei corridoi ecologici e direttrici di permeabilità*

Il Piano delle Regole nella componente paesistica e il Piano dei Servizi, tav. 3 “Articolazione della rete ecologica” individuano fasce di territorio che, presentando una continuità territoriale, sono in grado di collegare ambienti naturali diversificati fra di loro, agevolando lo spostamento della fauna.

La distinzione tra corridoio primario e secondario è determinata dall’ampiezza e dalla valenza strategica dei gangli connessi, nonché dalla funzionalità complessiva della rete.

I criteri e le modalità di intervento ammesse all’interno dei corridoi ecologici rispondono al principio della riqualificazione di cui all’art.

In tali ambiti la realizzazione di nuovi insediamenti ed opere che possano interferire con la continuità dei corridoi e delle direttrici di permeabilità deve essere preceduta dalla realizzazione di fasce di naturalità orientate nel senso del corridoio stesso per una larghezza idonea a garantirne la continuità (in via indicativa almeno 50 m), anche sulla base dei criteri progettuali presenti nel Repertorio del PTCP.

Il Comune con apposito studio specifico:

- individua a scala di maggior dettaglio i corridoi ecologici e le direttrici di connessione;
- definisce modalità di intervento in modo che le trasformazioni consentite non pregiudichino gli obiettivi di funzionalità ecologica;
- individua eventuali ulteriori aree di connessione ecologica a livello locale a completamento del progetto provinciale.

*Art.. 54 Varchi funzionali ai corridoi ecologici*

Ove non siano presenti i corridoi di cui al precedente art. 53 dove l'andamento dell'espansione urbana ha determinato una significativa riduzione degli spazi agricoli o aperti devono essere realizzati varchi in corrispondenza dei corridoi funzionali al progetto di rete ecologica.

I criteri e le modalità di intervento ammesse in tali ambiti rispondono al principio della riqualificazione.

A tali situazioni si applicano le seguenti disposizioni:

- a. in corrispondenza di ciascun varco deve essere evitata la saldatura dell'urbanizzato, mantenendo uno spazio minimo inedificato tra due fronti, tale da garantire la continuità del corridoio ecologico;
- b. nelle situazioni puntuali di maggior criticità strategiche ai fini della continuità dei corridoi ecologici nelle aree più intensamente urbanizzate devono essere previsti progetti di rinaturazione per il rafforzamento del corridoio ecologico;
- c. nell'ambito dei programmi di rimboschimento deve essere data priorità agli interventi in tali zone.

*Art. 55 Gangli primari e secondari*

Il territorio del Parco del fiume Oglio in Comune di Credaro è identificato come ganglio primario.

Sono inoltre presenti negli ambiti di naturalità zone che presentano caratteristiche analoghe a quelle dei gangli primari (ambiti territoriali sufficientemente vasti, caratterizzati da una particolare compattezza territoriale e ricchezza di elementi naturali) ma dai quali si differenziano per il più modesto livello di naturalità presente.

Le modalità di intervento ammesse all'interno dei gangli rispondono al principio della riqualificazione.

In tali ambiti si applicano le seguenti direttive:

- a. si devono evitare interventi di nuova edificazione che possano frammentare il territorio e compromettere la funzionalità ecologica di tali ambiti;
- b. i tracciati di nuove infrastrutture viabilistiche dovranno limitare l'interferenza con gangli. Qualora sia dimostrata l'oggettiva impossibilità di diversa localizzazione, devono essere previste idonee misure di mitigazione e compensazione ambientale.

*Art. 56 Barriere infrastrutturali e interferenze con la rete ecologica*

Interferenze tra le principali infrastrutture viarie esistenti e programmate e gli elementi della rete ecologica.

I criteri e le modalità di intervento ammesse in tali corridoi rispondono al principio della riqualificazione.

In tali aree devono essere previsti, di norma, passaggi faunistici con relativo impianto vegetazionale di invito e copertura nonché specifici interventi di miglioramento della permeabilità del territorio, anche utilizzando le indicazioni progettuali di cui al Repertorio del PTCP.

Tali interventi sono da considerarsi prioritari nel caso di realizzazione di nuove infrastrutture.

*Art. 57 Tutela della fauna e della flora*

Rientrano tra le categorie da tutelare di cui al PTCP:

- a. le presenze faunistiche del territorio provinciale importanti per il mantenimento della biodiversità e degli equilibri ecologici;
- b. l'elenco di specie guida che, per il loro elevato valore di indicatore ambientale, costituiscono un riferimento operativo per le azioni di ricostruzione degli habitat e della rete ecologica;
- c. l'elenco delle specie alloctone presenti sul territorio provinciale, che costituiscono un fattore di danno per la popolazione di fauna locale;
- d. l'elenco delle specie ritenute prioritarie ai fini degli interventi conservativi.

Si rimanda alla Direttiva sull'avifauna 79/409/CEE, e la LR 26/1993 sulla protezione della fauna selvatica e la disciplina dell'attività venatoria, nonché la DGR 20 aprile 2001 n. 6/4345.

Il Comune con specifico studio botanico di dettaglio individua le specie floristiche tutelate ai sensi della LR 33/1977, art. 22 comma 1 ed ulteriori specie da tutelare con le medesime modalità individuate dal PTCP.

È vietata la raccolta delle specie tutelate nel rispetto delle leggi regionali in materia di tutela della flora.



*Art. 58 Compensazione ambientale*

Nel caso di nuovi interventi di nuova costruzione e di pianificazione esecutiva oltre alle aree a servizi pubblici dovranno essere reperite aree di mitigazione ambientale con superficie pari al 5% della superficie territoriale.

Per gli interventi di nuova costruzione soggetti a Permesso di Costruire o DIA e, ove l'Amministrazione lo ritenga negli interventi soggetti a Piano Esecutivo, la superficie delle aree di mitigazione potrà essere monetizzata al fine di consentire all'Amministrazione e il reperimento di tali aree in zone idonee.

I valori di monetizzazione saranno corrispondenti a quelli previsti per la monetizzazione degli standard urbanistici.

In tali aree, in sede di nuovi interventi dovrà essere garantita una pianta di alto fusto ogni mc 400 di intervento, da piantumare sul territorio comunale secondo le indicazioni comunali.

*Art. 59 Ciclo delle acque*

Le acque superficiali e sotterranee costituiscono un sistema complesso formato da un reticolo idrografico superficiale gerarchizzato in tratti principali e secondari, connesso ai corpi idrici sotterranei a loro volta distinti in falda freatica superficiale e falde profonde.

Per la valorizzazione di tali ambiti dovranno essere rispettate le seguenti direttive:

- a. gli scarichi idrici dovranno possedere requisiti di qualità compatibili con l'effettivo stato del ricettore;
- b. deve essere favorita l'immissione delle acque pluviali sul suolo e nei primi strati del sottosuolo, evitando comunque condizioni di inquinamento. Nella realizzazione dei nuovi interventi di urbanizzazione e di infrastrutturazione vanno definite opportune aree atte a favorire l'infiltrazione e l'invaso temporaneo diffuso delle precipitazioni meteoriche;
- c. le immissioni dirette delle acque meteoriche negli alvei fluviali devono essere ridotte, favorendo opportune soluzioni progettuali e individuando aree in grado di fermare temporaneamente le acque nei periodi di crisi e di regolarne il deflusso al termine degli stessi;
- d. per gli impianti di depurazione di futura realizzazione o per l'ampliamento degli esistenti deve essere prevista, ove possibile, l'adozione del trattamento terziario e di processi di fitodepurazione o di lagunaggio. Deve inoltre essere incentivato il riuso delle acque depurate;
- e. nei nuovi insediamenti sono da promuovere la distinzione delle reti di distribuzione in acque di alto e basso livello qualitativo e interventi di riciclo e riutilizzo delle acque meteoriche

*Art. 60 Disposizioni generali relative al Parco del fiume Oglio*

In relazione alle analisi ed alle considerazioni della relazione tecnica del Parco territoriale del fiume Oglio relativamente alle aree rivierasche del fiume Oglio, devono essere comunque sempre rispettate le prescrizioni e le indicazioni della disciplina del Parco Territoriale che hanno comunque carattere prevalente sulla disciplina del PGT .

**COMUNE DI CREDARO**

**NORME FINALI E TRANSITORIE**

*Art. 61 Fasce di rispetto dei corsi d'acqua*

Nelle fasce di rispetto dei corsi d'acqua, salve restando comunque le disposizioni dei seguenti commi – è consentita la realizzazione di percorsi pedonali e ciclabili, aree verdi attrezzate, salvo eventuali limitazioni determinate da potenziali condizioni di rischio.

Per i corsi d'acqua minori (stagionali o perenni), per i quali non è stata evidenziata cartograficamente una fascia di rispetto fluviale, dovrà essere rispettata una fascia dell'ampiezza di 10 mt. dalle sponde del corso d'acqua. Lungo tutto il corso d'acqua sono vietate l'occlusione anche parziale mediante riporti e la copertura mediante tubi o scatolari; le opere di attraversamento dovranno essere realizzate mediante ponti a piena sezione in modo tale da non ridurre la larghezza dell'alveo.

Le fasce di rispetto di fiumi e torrenti, sui quali esercita giurisdizione l'Autorità di Bacino del fiume Po, sono definite in conformità al Piano Stralcio delle Fasce Fluviali (PSFF).

Lo studio geologico allegato al Piano delle Regole richiama inoltre la fascia A e B del Piano Stralcio delle Fasce Fluviali (PSFF); l'edificazione a destinazione residenziale o connessa all'attività agricola preesistente in aree ricomprese in tali fasce, può essere trasferita con interventi di ricostruzione ai sensi dell'art. 37 e seguenti delle presenti norme, in altre aree destinate all'attività agricola.

All'interno del segno grafico che individua il limite delle suddette fasce valgono le prescrizioni normative relative all'azonamento di Piano delle Regole, fatte salve le ulteriori prescrizioni di cui ai successivi commi.

L'esatta separazione tra fascia B e fascia C del PAI è comunque demandata alla progettazione esecutiva dell'opera di difesa del corpo idrico quando da questa effettivamente identificata.

Tutte le aree costituenti fascia di rispetto fluviale A e B ai sensi del precedente comma sono soggette alle disposizioni delle Norme di Attuazione del citato PSFF.

*Art. 62 Presenze di carattere storico documentario*

Al fine di conservare le testimonianze di avvenimenti storici o di valore documentario tutte le lapidi, i cippi e le indicazioni relative a tali avvenimenti dovranno essere mantenute in loco.

A tal fine negli interventi edilizi si dovrà porre cura alla conservazione di tali elementi con il mantenimento in essere o la ricollocazione sulle superfici murarie oggetto di interesse.

*Art. 63 Fasce e aree di rispetto*

Nelle fasce e aree di rispetto previste a tutela di specifiche entità ove manchino l'individuazione o la determinazione grafica, trovano comunque applicazione le disposizioni di legge statale e regionale; indipendentemente da quanto cartograficamente indicato nelle tavole di piano, ma coerentemente alla profondità indicata, la fascia di rispetto va misurata dalla reale posizione dell'entità da salvaguardare.

Sono consentiti gli interventi di manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo per le costruzioni già esistenti; alla data di adozione del Piano.

All'atto della presentazione di istanze di concessioni o autorizzazioni edilizie in attuazione delle previsioni del Piano dei Servizi, si potrà procedere a verifiche, mediante rilevazioni planimetriche riferite a caposaldi noti ed inamovibili, delle distanze che hanno determinato il vincolo di rispetto a cui le fasce si riferiscono.

L'Amministrazione Comunale, fatte le necessarie verifiche, potrà procedere al rilascio di Permessi di Costruire per quegli interventi che risultassero effettivamente non ricadenti nelle fasce di rispetto di cui al presente articolo.

Nelle aree di rispetto dei cimiteri non sono ammesse nuove costruzioni diverse dai chioschi a servizio del cimitero stesso, né ampliamenti di fabbricati; negli edifici esistenti alla data di adozione del progetto preliminare del presente Piano delle Regole sono consentiti gli interventi di manutenzione, restauro, risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia senza aumento di volume; è ammesso altresì la realizzazione di parcheggi, parchi e colture arboree anche industriali.

Nelle aree di rispetto intorno alle opere di presa degli acquedotti, e per il raggio stabilito dalla normativa igienico sanitaria sono vietate le seguenti attività e destinazioni:

- a) dispersione ovvero immissione in fossi non impermeabilizzati;
- b) accumulo di concimi organici;
- c) dispersione nel sottosuolo di acque bianche provenienti da piazzali e strade;
- d) realizzazione di aree cimiteriali;
- e) spandimento di pesticidi e fertilizzanti;
- f) apertura di cave e pozzi;
- g) discariche di qualsiasi tipo, anche se controllate;
- h) stoccaggio di rifiuti, reflui, prodotti, sostanze chimiche pericolose, sostanze radioattive;
- i) centri di raccolta, demolizione o rottamazione di autoveicoli;

- j) impianti di trattamento di rifiuti;
- k) pascolo e stazzo di bestiame;
- l) insediamento di fognature e di pozzi di scarico nonché di depuratori.

Nelle aree di rispetto intorno agli impianti di depurazione delle acque di rifiuto è vietata qualsiasi edificazione.

Nelle fasce di rispetto dei metanodotti sono consentiti gli interventi ammessi dalle disposizioni che disciplinano la materia, ed in particolare dal D. Min. Interno 24.11.1984.



*Art. 64 Realizzazione di strutture temporanee*

Nelle aree residenziali, produttive a prevalente destinazione industriale e artigianale, commerciali, sportive e per l'impiego del tempo libero, turistiche ricettive e nelle aree agricole per le sole attività esistenti a destinazione d'uso impropria, è consentita la realizzazione di strutture temporanee ex art. 3 comma 1 lettera e 5 con esclusione dei depositi per accumuli di rifiuti e rottami, nel rispetto delle destinazioni d'uso proprie della zona urbanistica o di quelle in essere nonché delle norme sulle fasce e zone di rispetto, e degli speciali vincoli di inedificabilità.

Le strutture precarie in oggetto dovranno rispettare il rapporto di copertura e le distanze previste da strade, confini e fabbricati.

Tali strutture devono essere non fisse, prive cioè di fondazioni di ogni tipo e natura e semplicemente appoggiate o tassellate al suolo e adeguatamente controventate, di facile rimozione da eseguire a seguito di semplice richieste dell'A.C.

L'atto di assenso dovrà essere subordinato al deposito di adeguata garanzia fidejussoria assicurativa o bancaria di importo pari al costo delle opere necessarie alla rimozione della struttura stessa, stimato al momento del rilascio dell'atto amministrativo dal tecnico progettista con idonea relazione di stima e maggiorato del 20% a copertura degli eventuali costi che l'AC dovesse sostenere per provvedere direttamente alla rimozione.

La temporalità del manufatto ha come presupposto la temporaneità della funzione per la quale necessita di essere realizzato e deve essere definita nei suoi limiti temporali (data di posa e di smontaggio) e adeguatamente motivata. La sua durata non può superare i 24 mesi.

Non è invece necessario il rilascio di alcun atto amministrativo per quanto concerne la posa, su suolo privato, di serre temporanee a protezione di colture agricole o floreali costituire semplicemente da centine fissate nel terreno e copertura, di strutture configurabili quali elementi di arredo giardino, impianti tecnologici o sportivi semplicemente appoggiate o tassellate al suolo senza fondazioni di alcun tipo e natura la cui copertura sia costituita semplicemente da teloni in tessuto, lastre in pvc o similari su intelaiatura rigida e ogni altra struttura temporanea non ancorata al suolo e presentante caratteristiche tipologiche e di funzionalità analoghe alle altre descritte.

La posa di dette strutture comporterà comunque da parte del proprietario dell'immobile delle norme di Codice Civile circa il rispetto di ogni diritto di terzi.

*Art. 65 Chioschi, edicole, impianti per la distribuzione di carburanti e strutture temporanee*

È consentita, nel rispetto delle disposizioni dei commi seguenti, delle norme sulle fasce e zone di rispetto, l'installazione provvisoria di chioschi ed edicole per attività di tipo commerciale quali edicole di giornali, chioschi di vendita di fiori e piante, chioschi di somministrazione al pubblico di bevande e alimenti, su tutto il territorio comunale ivi comprese le aree vincolate dal Piano delle Regole per servizi pubblici.

L'atto di assenso ad installare le opere di cui al precedente comma su aree vincolate a servizi pubblici è caratterizzato da precarietà, essendo subordinato nella sua efficacia all'assenza di un interesse pubblico prevalente la cui soddisfazione comporti la rimozione dell'opera.

Non è comunque consentita l'installazione di chioschi o edicole od altre strutture, che coprano più di venti metri quadrati, derogabili, in caso di sostituzione di strutture preesistenti, fino al limite massimo della superficie precedentemente concessa.

Il rilascio dell'atto di assenso ad effettuare le installazioni di cui al presente articolo su aree destinate a servizi, deve essere preceduto da convenzione o atto d'obbligo, trascritti a cura e spese dell'interessato, che riservino all'Amministrazione la facoltà di revocare l'assenso senza indennizzi l'area debba essere concretamente destinata al servizio pubblico.

È inoltre consentita la realizzazione di impianti per la distribuzione di carburanti, come previsto dalla disciplina del Piano dei Servizi. Le destinazioni complementari ammesse sono quelle previste dalla vigente disciplina di legge.

Solo nelle aree a prevalente destinazione industriale e artigianale, previo pagamento degli oneri urbanizzativi è consentita l'installazione di autolavaggi; nelle aree di proprietà pubblica o privata destinate a servizi è consentita altresì l'installazione provvisoria di detti impianti ai sensi del precedente comma 3 purchè normati da apposita convenzione.

*Art. 66 Edifici esistenti in contrasto con le previsioni del Piano di Governo del Territorio*

Gli edifici esistenti alla data di adozione degli atti costituenti il PGT e contrastanti con le previsioni del medesimo possono essere mantenuti; su di essi sono ammessi i soli interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria ed adeguamento igienico sanitario senza modifiche del volume esistente e nel rispetto delle norme di salvaguardia degli edifici di pregio di cui alle presenti norme.

*Art. 67 Occupazioni di suolo per deposito di materiali esposizione di merci*

Depositi di materiali ed esposizione di merci a cielo libero possono essere assentite solo negli ambiti produttivi.

*Art 68 Interventi edilizi in corso*

Gli interventi edilizi in corso di realizzazione nonché gli interventi già fatti oggetto di richiesta di permesso di costruire in corso di istruttoria e i piani attuativi vigenti non sono soggetti alla disciplina di salvaguardia del PGT .

Qualora le istruttorie in corso venissero chiuse con provvedimento di diniego le nuove richieste di edificazione saranno soggette alla disciplina de presente piano.

Sono infine fatti salvi e possono essere attuati gli interventi già oggetto di denuncia di inizio attività presentata antecedentemente alla data di adozione del Piano di Governo del Territorio, a condizione che risultino conformi alla disciplina urbanistica ed edilizia del previgente PRG .

Anche a tali interventi si applica la disciplina di cui al precedente comma 2.

*Art. 69 Inammissibilità di deroghe*

Le previsioni e la normativa del Documento di Piano, del Piano dei Servizi e del Piano delle Regole non ammettono deroghe tranne che per opere pubbliche o per opere di interesse pubblico.

La deroga è accordata previa deliberazione del Consiglio Comunale nell'osservanza dell'art. 4 della legge Regionale n. 12/2005 e successive modificazioni ed integrazioni.

INDICE

<b>DISCIPLINA URBANISTICA ED EDILIZIA PER L'ATTUAZIONE DEGLI INTERVENTI: GENERALITA'</b>	1
Art 1 Contenuti delle Norme ed Elaborati del Piano delle Regole	2
Art 2 - Definizione degli indici e dei parametri urbanistici	3
Art. 3 Indicazioni terminologiche	6
Art. 4 Indici ambientali	7
Art. 5 Disposizioni per la corretta applicazione del Piano delle Regole	8
Art. 6 Lotti liberi	9
Art. 7 Lotto funzionale	10
Art. 8 Piani attuativi del Piano delle Regole: contenuti	11
Art . 9 Destinazioni d'uso ammesse e vietate negli ambiti e negli interventi a destinazione residenziale	13
Art. 10 Parametri specifici per l'edificazione residenziale	15
Art. 11 Interventi sull'edilizia di antica formazione	17
Art. 12 Individuazione dei gradi di intervento sugli edifici esistenti negli ambiti di valorizzazione dei tessuti urbani antichi	19
Art. 13 Insedimenti esistenti in ambiti prevalentemente residenziali	22
Art. 14 Aree libere interstiziali utilizzabili a fini edificatori	25
Art. 15 Comparti urbani caratterizzati da presenza prevalente di tipologia residenziale con ampi spazi verdi	26
Art. 16 Ambito edificato di interesse ambientale di Montecchio	27
Art. 17 Ambiti soggetti a riqualificazione del patrimonio esistente con interventi di riconversione	28
Art. 18 Aree oggetto di previsioni insediative consolidate (interventi in corso) e di programmazione integrata	29
Art. 19 Orti urbani- aree interstiziali	30
Art. 20 Tettoie baracche e simili	31
<b>DISCIPLINA URBANISTICA ED EDILIZIA PER L'ATTUAZIONE DEGLI INTERVENTI: ATTIVITA' PRODUTTIVE E COMMERCIALI</b>	32
Art . 21 Caratteri urbanistici degli insediamenti produttivi	33
Art. 22 Destinazioni ammesse e vietate negli insediamenti produttivi	34
Art. 23 Parametri specifici per l'edificazione nelle zone produttive e per insediamenti terziari	36
Art. 24 Valutazione di compatibilità per gli insediamenti produttivi: contenuti e procedure	38
Art. 25 Tessuti insediativi prevalentemente produttivi confermati	39
Art. 26 Insediamenti produttivi di completamento	40
Art. 27 Ambiti produttivi di immediato rapporto con le zone residenziali	41
Art. 28 Complessi produttivi esistenti non confermati temporaneamente compatibili	42
Art. 29 Disciplina degli insediamenti commerciali: definizione delle tipologie commerciali	43
Art. 30 Ammissibilità dell'insediamento di attività commerciali	45
Art. 31 Ammissibilità dell'insediamento delle strutture di vendita al dettaglio nelle aree soggette al Piano delle Regole.	47
Art. 32 Correlazione dei procedimenti	48
Art. 33 Condizioni di compatibilità urbanistica, viabilistica, ambientale degli insediamenti commerciali e dei centri di telefonia in sede fissa	50
Art. 34 Tessuti insediativi polifunzionali confermati	52
Art. 35 Parcheggi delle attività commerciali	53
<b>DISCIPLINA URBANISTICA ED EDILIZIA PER L'ATTUAZIONE DEGLI INTERVENTI: DESTINAZIONI AGRICOLE</b>	54
Art 36 Aree destinate all'attività agricola – insediamenti esistenti connessi con l'attività agricola	55
Art. 37 Attività florovivaistiche e orticole- Serre e vivai	56
Art. 38 Attività di allevamento	57
<b>AREE E AMBITI DI VALORE PAESAGGISTICO AMBIENTALE</b>	58
Art. 39 Principi generali per gli ambiti ed elementi di valenza paesistica	59
Art. 40 Sistema delle aree di valore paesistico-ambientale ed ecologiche: ambiti agricoli di valore paesaggistico e ambientale	61
Art. 41 Identificazione dei fabbricati siti nelle zone rurali – insediamenti sparsi prevalentemente residenziali in ambito collinare	63
Art. 42 Interventi di salvaguardia e valorizzazione delle valenze paesistico - ambientali degli edifici esistenti nella zona di valorizzazione e riqualificazione dell'ambito collinare	65

*Comune di Credaro – Piano delle Regole-  
Disciplina generale e degli interventi*

Art. 43 Elementi di valore paesaggistico ambientale.....	69
Art. 44 Insediamenti rurali di interesse storico.....	72
Art. 45 Salvaguardia degli Ambiti boscati di valenza paesistico ambientale.....	73
Art. 46 Arbusteti, Siepi, Filari .....	75
Art. 47 Alberi di interesse monumentale .....	76
Art. 48 Ambiti di rilevanza naturalistica.....	77
Art. 49 Fasce di ambientazione dei principali assi stradali esistenti all'esterno dell'abitato .....	78
Art. 50 Ambiti di riqualificazione della viabilità urbana interna agli abitati .....	80
Art. 51 Ambiti di cava cessata .....	81
Art. 52 Esame dell'impatto paesistico dei progetti.....	82
Art. 53 Sistema della rete e dei corridoi ecologici e direttrici di permeabilità.....	83
Art. 54 Varchi funzionali ai corridoi ecologici.....	84
Art. 55 Gangli primari e secondari .....	85
Art. 56 Barriere infrastrutturali e interferenze con la rete ecologica .....	86
Art. 57 Tutela della fauna e della flora .....	87
Art. 58 Compensazione ambientale .....	88
Art. 59 Ciclo delle acque .....	89
Art. 60 Disposizioni generali relative al Parco del fiume Oglio.....	90
<b>NORME FINALI E TRANSITORIE .....</b>	<b>91</b>
Art. 61 Fasce di rispetto dei corsi d'acqua.....	92
Art. 62 Presenze di carattere storico documentario .....	93
Art. 63 Fasce e aree di rispetto .....	94
Art. 64 Realizzazione di strutture temporanee.....	96
Art. 65 Chioschi, edicole, impianti per la distribuzione di carburanti e strutture temporanee.....	97
Art. 66 Edifici esistenti in contrasto con le previsioni del Piano di Governo del Territorio.....	98
Art. 67 Occupazioni di suolo per deposito di materiali esposizione di merci.....	99
Art. 68 Interventi edilizi in corso.....	100
Art. 69 Inammissibilità di deroghe .....	101