



COMUNE DI GUSSAGO

PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO

COMMITTENTE	COMUNE DI GUSSAGO Via Peracchia, n. 3 - 25064 Gussago (BS) telefono: 0302522919 - fax: 0302520911 E-mail: ufficiotecnico@comune.gussago.bs.it C.F. e P. IVA: 00945980175																												
PROGETTISTI	UFFICIO TECNICO COMUNE DI GUSSAGO Via Peracchia, n. 3 - 25064 Gussago (BS) telefono: 0302522919 - fax: 0302520911 E-mail: ufficiotecnico@comune.gussago.bs.it C.F. e P. IVA: 00945980175																												
STATO DI ATTUAZIONE DEL PGT	<table> <tr> <td>Piano di Governo del Territorio (PGT)</td><td>DCC n. 43 del 27/09/2010</td></tr> <tr> <td>Variante al PGT - PII Carli</td><td>DCC n. 36 del 29/09/2012</td></tr> <tr> <td>Variante al PGT - NTA del PdR</td><td>DCC n. 58 del 30/10/2013</td></tr> <tr> <td>Variante al PGT - Art. 20 del DdP</td><td>DCC n. 59 del 30/10/2013</td></tr> <tr> <td>Variante al PGT - SUAP Galba srl</td><td>DCC n. 44 del 18/12/2014</td></tr> <tr> <td>Variante al PGT - NTA del PdR</td><td>DCC n. 42 del 31/07/2015</td></tr> <tr> <td>Variante al PGT - SUAP Efinox srl</td><td>DCC n. 15 del 13/03/2017</td></tr> <tr> <td>Variante al PGT - SUAP Aliprandi</td><td>DCC n. 16 del 13/03/2017</td></tr> <tr> <td>Variante al PGT - SUAP Distillerie Franciacorta spa</td><td>DCC n. 62 del 18/08/2017</td></tr> <tr> <td>Variante al PGT - Comparto AdT 08-B</td><td>DCC n. 89 del 29/12/2017</td></tr> <tr> <td>Variante al PGT - SUAP Lomopress srl</td><td>DCC n. 13 del 11/04/2019</td></tr> <tr> <td>Variante al PGT - Rettifica NAF</td><td>DCC n. 59 del 20/09/2021</td></tr> <tr> <td>Variante al PGT - Seconda variante</td><td>DCC n. 09 del 18/02/2022</td></tr> <tr> <td>Variante al PGT - Variante NAF</td><td>DCC n. 09 del 24/02/2025</td></tr> </table>	Piano di Governo del Territorio (PGT)	DCC n. 43 del 27/09/2010	Variante al PGT - PII Carli	DCC n. 36 del 29/09/2012	Variante al PGT - NTA del PdR	DCC n. 58 del 30/10/2013	Variante al PGT - Art. 20 del DdP	DCC n. 59 del 30/10/2013	Variante al PGT - SUAP Galba srl	DCC n. 44 del 18/12/2014	Variante al PGT - NTA del PdR	DCC n. 42 del 31/07/2015	Variante al PGT - SUAP Efinox srl	DCC n. 15 del 13/03/2017	Variante al PGT - SUAP Aliprandi	DCC n. 16 del 13/03/2017	Variante al PGT - SUAP Distillerie Franciacorta spa	DCC n. 62 del 18/08/2017	Variante al PGT - Comparto AdT 08-B	DCC n. 89 del 29/12/2017	Variante al PGT - SUAP Lomopress srl	DCC n. 13 del 11/04/2019	Variante al PGT - Rettifica NAF	DCC n. 59 del 20/09/2021	Variante al PGT - Seconda variante	DCC n. 09 del 18/02/2022	Variante al PGT - Variante NAF	DCC n. 09 del 24/02/2025
Piano di Governo del Territorio (PGT)	DCC n. 43 del 27/09/2010																												
Variante al PGT - PII Carli	DCC n. 36 del 29/09/2012																												
Variante al PGT - NTA del PdR	DCC n. 58 del 30/10/2013																												
Variante al PGT - Art. 20 del DdP	DCC n. 59 del 30/10/2013																												
Variante al PGT - SUAP Galba srl	DCC n. 44 del 18/12/2014																												
Variante al PGT - NTA del PdR	DCC n. 42 del 31/07/2015																												
Variante al PGT - SUAP Efinox srl	DCC n. 15 del 13/03/2017																												
Variante al PGT - SUAP Aliprandi	DCC n. 16 del 13/03/2017																												
Variante al PGT - SUAP Distillerie Franciacorta spa	DCC n. 62 del 18/08/2017																												
Variante al PGT - Comparto AdT 08-B	DCC n. 89 del 29/12/2017																												
Variante al PGT - SUAP Lomopress srl	DCC n. 13 del 11/04/2019																												
Variante al PGT - Rettifica NAF	DCC n. 59 del 20/09/2021																												
Variante al PGT - Seconda variante	DCC n. 09 del 18/02/2022																												
Variante al PGT - Variante NAF	DCC n. 09 del 24/02/2025																												

DOCUMENTO	PIANO DELLE REGOLE			
PR 01	Norme Tecniche di Attuazione coordinate ELABORATO MODIFICATO A SEGUITO DI RETTIFICA APPROVATA CON DELIBERA DI CONSIGLIO COMUNALE N. 33 DEL 28 LUGLIO 2025			
COMMESSA	EMISSIONE	CLIENTE	INCARICO	APPROVATO Ufficio Tecnico comunale
	Ottobre 2025			VERIFICATO Ufficio Tecnico comunale
				REDATTO Ufficio Tecnico comunale

INDICE

Titolo I – Generalità	3
Art. 1 Contenuto e finalità del Piano delle Regole	3
Art. 2 Campo di applicazione, prevalenza, difformità, contrasti e deroghe	3
Art. 3 Attuazione del Piano delle Regole	3
Art. 4 Salvaguardia delle procedure urbanistiche ed edilizie in corso	4
Titolo II – Condizioni per gli usi del territorio	7
Art. 5 Definizione degli usi del territorio (destinazioni d'uso)	7
Art. 6 Disposizioni generali	7
Art. 7 Requisiti minimi di compatibilità per l'attuazione degli usi del territorio non esclusi	7
Titolo III – Modalità delle trasformazioni del territorio	9
Art. 8 Modalità di intervento	9
Art. 9 Definizione dei parametri e degli indici	11
Art. 10 Aree di pertinenza	12
Art. 11 Disciplina del recupero a fini abitativi dei sottotetti esistenti	13
Art. 12 Disciplina del recupero dei vani e locali seminterrati esistenti	13
Art. 13 Componenti e manufatti complementari delle aree o degli edifici, edifici e manufatti a destinazione speciale	13
Titolo IV – Classificazione del territorio comunale	16
Art. 14 Classificazione del territorio comunale	16
Art. 15 Tessuto urbano consolidato	16
Art. 16 Territori esterni al Tessuto Urbano Consolidato	16
Titolo V – Tutele, salvaguardie e limiti	18
Art. 17 Vincoli e limitazioni	18
Art. 18 Invarianti territoriali	18
Art. 19 Fasce e limiti di rispetto delle trasformazioni	19
Art. 20 RIM, componente geologica, idrogeologica e sismica, invarianza idraulica	22
Appendice 1– DEFINIZIONI TECNICHE UNIFORMI	23
Appendice 2 - CLASSIFICAZIONE DELLE DESTINAZIONI D'USO	27
Appendice 3 – EDIFICI, LUOGHI O MANUFATTI DI VALORE STORICO AMBIENTALE; IN AMBITO URBANO O RURALE	31
Appendice 4 – PARAMETRI DI ADEGUAMENTO AL CONTESTO	33
Appendice 5 – ELEMENTI COSTITUTIVI DELLE INVARIANTI TERRITORIALI	35
Appendice 6 – TUTELA E VALORIZZAZIONE DELLE RELAZIONI PERCETTIVE NEL TERRITORIO	37
Appendice 7 - INDIVIDUAZIONE DELLE EVIDENZE NATURALISTICHE MERITEVOLI DI ATTENZIONE	39
Appendice 8 - NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE PER I NUCLEI DI ANTICA FORMAZIONE	49

Titolo I – Generalità

Art. 1 Contenuto e finalità del Piano delle Regole

- 1.1 Le prescrizioni contenute nel Piano delle Regole hanno carattere vincolante e producono effetti diretti sul regime giuridico dei suoli. L'individuazione delle aree disciplinate dal Piano delle Regole è contenuta nella "Usi e modalità delle trasformazioni del territorio" (Tav. PR01). Le presenti Norme integrano le indicazioni contenute negli elaborati grafici, secondo gli orientamenti espressi nella Relazione Illustrativa.
- 1.2 Il Piano delle Regole è costituito, oltre che dalle presenti norme tecniche di attuazione, dagli elaborati riportati nel seguente elenco. La funzione di tali elaborati è per ognuno di questi specificata.

NAF 01 – Nuclei di Antica Formazione: modalità di intervento	Civine
NAF 02 – Nuclei di Antica Formazione: modalità di intervento	Navezze
NAF 03 – Nuclei di Antica Formazione: modalità di intervento	Ronco
NAF 04 – Nuclei di Antica Formazione: modalità di intervento	Piazza
NAF 05 – Nuclei di Antica Formazione: modalità di intervento	Piedeldosso
NAF 06 – Nuclei di Antica Formazione: modalità di intervento	Casaglio
NAF 07 – Nuclei di Antica Formazione: modalità di intervento	Villa
NAF 08 – Nuclei di Antica Formazione: modalità di intervento	Croce
NAF 09 – Nuclei di Antica Formazione: modalità di intervento	Sale
NAF 10 – Nuclei di Antica Formazione: modalità di intervento	Santissima
Appendice 8 - Norme Tecniche di Attuazione per i Nuclei di Antica Formazione	

Art. 2 Campo di applicazione, prevalenza, difformità, contrasti e deroghe

- 2.1 In caso di difformità fra le disposizioni contenute nei diversi documenti costituenti il Piano di Governo del Territorio, le stesse dovranno essere considerate prevalenti secondo il seguente ordine:
- disposizioni contenute nel Piano dei Servizi, in ragione della loro finalità pubblica;
 - disposizioni contenute nel Piano delle Regole, per il loro valore conformativo;
 - disposizioni contenute nel Documento di Piano.
- 2.2 Per quanto non espressamente previsto nelle presenti Norme, si rimanda nell'ordine:
- agli strumenti di pianificazione di livello sovracomunale, compresi gli eventuali piani di settore, per le materie di loro specifica competenza quando aventi valore prescrittivo sovraordinato;
 - alle disposizioni delle leggi nazionali e regionali;
 - alle disposizioni dei regolamenti comunali.
- 2.3 Le disposizioni contenute nelle presenti norme, in caso di divergenza, prevalgono inoltre su altre norme regolamentari comunali inerenti alla stessa materia.
- 2.4 In caso di difformità fra i diversi elaborati che costituiscono il PdR sono inoltre da considerare prevalenti le disposizioni contenute negli elaborati di maggiore dettaglio siano questi grafici o testuali.

Art. 3 Attuazione del Piano delle Regole

- 3.1 Modalità di attuazione Il Piano delle Regole si attua:

- con titolo abilitativo semplice secondo quanto stabilito dalla legislazione nazionale e regionale;
- con Permesso di Costruire Convenzionato;
- con Piani Attuativi.

3.2 Attuazione tramite Permesso di Costruire Convenzionato

- Le procedure per il rilascio del Permesso di Costruire Convenzionato e i contenuti fondamentali della convenzione sono disciplinati dalla legislazione vigente¹. La sottoscrizione della convenzione è condizione per l'emanazione del permesso di costruire.
- In tutti i casi nei quali le presenti norme dispongono l'attuazione degli interventi tramite il rilascio di un permesso di costruire convenzionato, la convenzione può essere sostituita da un atto unilaterale d'obbligo quando la dichiarazione di volontà del soggetto legittimato sia sufficiente a realizzare l'effetto giuridico conforme all'intento del dichiarante e non sia necessario il concorso delle dichiarazioni di volontà del soggetto legittimato e dell'Amministrazione Comunale.
- Il Permesso di Costruire Convenzionato è obbligatorio nei casi previsti dall'art. 10 delle NTA del Piano dei Servizi, fatto salvo quanto previsto al successivo art. 3.3.

3.3 Attuazione tramite Piani Attuativi

Anche se non espressamente previsto dal presente PdR, sono sottoposti a piano attuativo:

- aree dei nuclei di antica formazione in applicazione della relativa disciplina;
- gli interventi di ristrutturazione e/o ricostruzione quando, a giudizio dell'Amministrazione Comunale, rivestano carattere di pubblico interesse e comunque quando superino le seguenti soglie:
 - SL TOT residenziali di progetto > di mq. 5.000
 - SL TOT produttive di progetto > di mq. 2.500
 - SL TOT commerciale-direzionale di progetto > di mq. 1.500

3.4 Sono classificati ambiti di rigenerazione urbana ai sensi dell'art. 8, comma 2, lett. "e quinquies", della LR 12/05² i seguenti "Tessuti" di cui al successivo art. 14:

- Tessuti della conservazione dei caratteri storico architettonici e testimoniali dei NAF;
- Tessuti della conservazione dei caratteri storico architettonici e testimoniali;

Il Consiglio Comunale potrà con successivi provvedimenti includere, fra le aree di rigenerazione urbana, altre parti del territorio comunale.

Le modalità di intervento e le misure di incentivazione per le finalità previste dall'art. 8, comma 2, lett. "e quinquies", della LR 12/05 saranno determinate con apposito provvedimento del C.C. e non costituiranno variante al Piano delle Regole.

Art. 4 Salvaguardia delle procedure urbanistiche ed edilizie in corso

4.1 Piani Attuativi approvati o adottati

In tutte le aree ricomprese nel perimetro di Piani Attuativi approvati o adottati alla data di adozione della Variante 2020 al Piano delle Regole, anche se non specificamente individuate nelle tavole di detto piano, continuano a valere le definizioni, le prescrizioni, gli indici e/o le quantità e i rapporti stabiliti in sede di Piano Attuativo e nella relativa convenzione per tutto il periodo di validità della stessa.

4.2 Modifiche ai Piani Attuativi vigenti

¹Art. 28bis DPR 380/2001

²e-quinquies) individua, anche con rappresentazioni grafiche in scala adeguata, gli ambiti nei quali avviare processi di rigenerazione urbana e territoriale, prevedendo specifiche modalità di intervento e adeguate misure di incentivazione anche allo scopo di garantire lo sviluppo sociale ed economico sostenibile, la reintegrazione funzionale entro il sistema urbano e l'incremento delle prestazioni ambientali, ecologiche, paesaggistiche, energetiche, sismiche nonché l'implementazione dell'efficienza e della sicurezza del patrimonio infrastrutturale esistente.

Le modifiche ai piani attuativi vigenti che superano le caratteristiche di cui all'art. 14 co. 12³ della LR 12/2005 possono essere autorizzate, previa variante al piano attuativo, alle seguenti condizioni:

- non aumentino la capacità insediativa del piano attuativo vigente;
- prevedano le destinazioni d'uso ammesse dalla presente variante;
- prevedano le dotazioni urbanistiche (opere di urbanizzazioni e standard urbanistici) previste dalla presente variante;
- corrispondano il Contributo compensativo previsto dalla convenzione urbanistica;
- rispettino la morfologia degli edifici circostanti.

4.3 Piani Attuativi approvati non convenzionati

Il Comune, con riferimento ai Piani Attuativi approvati per i quali non sia stata ancora sottoscritta relativa convenzione da parte degli operatori privati, decorsi 18 mesi dalla data di definitiva approvazione del Piano Attuativo stesso, provvederà a diffidare gli operatori a sottoscrivere l'annessa convenzione entro un termine non superiore a novanta giorni. In caso di inutile decorso del termine assegnato l'Amministrazione provvederà a dichiarare la decadenza del piano attuativo ad ogni effetto.

Alle aree comprese all'interno del perimetro dei Piani Attuativi dichiarati decaduti si applica la disciplina dettata dalla Variante 2020 al Piano delle Regole.

4.4 Piani Attuativi vigenti parzialmente inattuati

Nelle aree ricomprese nel perimetro di Piani Attuativi approvati, ma con convenzione scaduta alla data di adozione della presente Variante, attuati solo in parte, continuano a valere, per la parte non attuata, le definizioni, le prescrizioni, gli indici ed i rapporti stabiliti in sede di Piano Attuativo decaduto e nella relativa convenzione.

Il Completamento di quanto previsto e non realizzato dal P.A. resta subordinata al rilascio di un Permesso di Costruire Convenzionato da richiedere entro e non oltre un anno dalla data di entrata in vigore della Variante 2020 al Piano delle Regole, nel quale dovrà essere previsto:

- che, entro un anno dal rilascio del permesso stesso, l'operatore, prima o contestualmente alla realizzazione degli interventi edilizi ivi previsti, dia compiuta e corretta esecuzione a tutti gli obblighi posti a carico dell'operatore medesimo nella convenzione decaduta, esclusa quella parte di opere di urbanizzazione primaria e secondaria garantita da polizze fideiussorie, già incamerate dall'Amministrazione;
- che, entro tre anni dal rilascio del permesso di costruire, l'operatore provveda ad ultimare gli interventi oggetto della richiesta del permesso di costruire stesso.

Nell'ipotesi in cui, a seguito delle mutate esigenze del comparto, dovessero essere necessari degli adeguamenti rispetto agli interventi di pubblico interesse inizialmente previsti nella convenzione del piano decaduto, il Comune avrà facoltà di chiedere all'operatore di provvedere a detti adeguamenti il cui esatto contenuto sarà meglio definito nella convenzione allegata al permesso di costruire.

Scaduti i termini sopra indicati il piano attuativo sarà considerato definitivamente decaduto e sarà facoltà del Comune concedere la prosecuzione dell'edificazione che dovrà essere oggetto di nuova negoziazione e di una nuova convenzione urbanistica.

4.5 Permessi di costruire

Per le richieste di permesso di costruire depositate entro la data di adozione della Variante 2020 al Piano delle Regole e per gli altri titoli abilitativi equipollenti sono integralmente fatte salve le disposizioni del PGT vigente sulla scorta del quale i progetti sono stati elaborati, a condizione che l'inizio lavori sia comunicato entro 60 giorni dalla data di pubblicazione sul B.U.R.L. della Variante 2020 o comunque entro 60 giorni dalla data del rilascio se successiva.

³Non necessita di approvazione di preventiva variante la previsione, in fase di esecuzione, di modificazioni planivolumetriche, a condizione che queste non alterino le caratteristiche tipologiche di impostazione dello strumento attuativo stesso, non incidano sul dimensionamento globale degli insediamenti e non diminuiscano la dotazione di aree per servizi pubblici e di interesse pubblico o generale.

Dette disposizioni si applicano anche in caso di varianti al permesso di costruire che non alterino le caratteristiche tipologiche di impostazione del progetto.

Titolo II – Condizioni per gli usi del territorio

Art. 5 Definizione degli usi del territorio (destinazioni d'uso)

5.1 Sulla base di quanto stabilito dall'art. 51, comma 1, della LR 12/2005, configura destinazione d'uso di un'area o di un edificio la funzione o il complesso di funzioni ammesse per l'area o per l'edificio, ovvero quelle con le stesse compatibili e non escluse, ivi comprese quelle derivanti da provvedimenti definitivi di condono edilizio o di permesso di costruire in sanatoria. 5.2 Ai fini dell'applicazione della disciplina degli usi del territorio gli stessi vengono suddivisi nei gruppi funzionali (Gf) definiti nell'Appendice 2 delle presenti norme. Le definizioni hanno valore generale e sono recepite sia nel Documento di Piano sia nel Piano dei Servizi.

Art. 6 Disposizioni generali

6.1 Per ciascuna area il Piano delle Regole indica le destinazioni d'uso escluse. Tutte le destinazioni d'uso non elencate tra quelle escluse o ad esse assimilabili, si intendono ammissibili.

6.2 Per gli edifici esistenti con destinazione d'uso in corso in contrasto con quelle ammesse dal piano sono consentiti:

- il subentro di nuovi utilizzatori ovvero nuove attività economiche che proseguano con la destinazione d'uso in atto o con altra a questa assimilabile senza aggravio del carico urbanistico in relazione a: traffico indotto, sosta, emissioni sonore, emissioni inquinanti o altri fenomeni incompatibili con le destinazioni d'uso prevalenti;
- gli interventi nel limite della ristrutturazione edilizia leggera, mentre per gli interventi eccedenti detto limite è obbligatorio l'adeguamento alle destinazioni d'uso consentite dal piano.

6.3 I mutamenti di destinazione d'uso che non implicano la realizzazione di opere edilizie, se conformi alle disposizioni del presente Piano, sono ammessi e restano unicamente assoggettati alle disposizioni di cui all'art. 52 della LR 12/2005. 6.4 Il Piano dei Servizi definisce in quali casi le modifiche di destinazione d'uso richiedano la verifica delle dotazioni urbanistiche. Nell'ipotesi in cui, in base alla predetta verifica, la nuova destinazione d'uso, introdotta con o senza opere edilizie, risultasse carente di aree per servizi e spazi pubblici, dette dotazioni dovranno essere assicurate nel rispetto della legislazione vigente⁴ ed in coerenza con quanto disposto dal Piano dei Servizi e dalle presenti norme. È facoltà dell'Amministrazione consentire la monetizzazione totale e/o parziale dello standard urbanistico generato dal cambio d'uso.

Art. 7 Requisiti minimi di compatibilità per l'attuazione degli usi del territorio non esclusi

7.1 Gli usi del territorio (destinazioni d'uso delle aree e/o degli edifici) ammessi in via generale secondo quanto previsto all'art. 5 e dalle indicazioni fornite per ogni specifica classificazione del territorio comunale, possono essere esercitati quando soddisfano i requisiti prestazionali e ambientali definiti da specifico "Regolamento delle compatibilità prestazionali e ambientali" approvato con delibera del C.C.

7.2 In caso di interventi che prevedano incremento della SL i requisiti del regolamento saranno verificati solo sulla SL aggiunta.

7.3 In caso di cambio d'uso con o senza opere, il rispetto dei requisiti è richiesto solo se la nuova destinazione richiede requisiti maggiori.

⁴LR 12/05, art. 51.4.

- 7.4 In caso di ristrutturazione pesante deve comunque essere verificato il rispetto dei requisiti per le destinazioni d'uso previste dal progetto.
- 7.5 Valutato il grado di attuazione delle previsioni di piano e l'efficacia del "Regolamento delle compatibilità prestazionali e ambientali", è facoltà del responsabile del settore tecnico competente sottoporre al Consiglio Comunale modifiche allo stesso al fine di incentivare il recupero del patrimonio edilizio esistente ed il riuso delle aree già urbanizzate perseguendo la migliore compatibilità ambientale possibile.

Le modifiche, integrazioni e/o precisazioni del Regolamento non costituiscono variante a condizione che non producano:

1. nuovo consumo di suolo
2. incremento della capacità insediativa del PdR tale da richiedere l'individuazione di nuove aree per servizi pubblici;
3. effetti sull'ambiente presumibilmente superiori rispetto a quelli considerati nella procedura di VAS della presente variante.

Titolo III – Modalità delle trasformazioni del territorio

Art. 8 Modalità di intervento

8.1 Le trasformazioni del territorio governate dal PdR avvengono attraverso le seguenti modalità di intervento:

- conservazione dei caratteri storico-architettonici e testimoniali;
- contenimento allo stato di fatto;
- adeguamento al contesto;
- nuova costruzione in aree agricole, collinari e boschive.

Le categorie di intervento sono indicate con apposita grafia sulle tavole PR01 -PR02 “Usi del territorio e modalità delle trasformazioni”.

8.2 Conservazione dei caratteri storico architettonici e testimoniali

Il PdR identifica con apposita grafia i nuclei, gli edifici, i luoghi o manufatti in genere che esprimono caratteri e valori storico-culturali che la Comunità locale ritiene meritevoli di conservazione e valorizzazione, secondo quanto di seguito definito.

In questi contesti gli interventi, se non diversamente specificato, devono tendere prioritariamente:

- alla valorizzazione delle emergenze di interesse storico architettonico e paesaggistico;
- alla salvaguardia delle caratteristiche morfologiche e tipologiche dei centri e dei complessi edilizi;
- al mantenimento e alla qualificazione delle aree inedificate;
- al recupero del patrimonio edilizio inutilizzato o sottoutilizzato per fini abitativi e per la reintroduzione delle attività tipiche dei centri storici quali ad esempio: le attività commerciali, di pubblico esercizio, artigianali.

Gli interventi ammessi devono conservare e ripristinare l'impianto storico urbano ed edilizio, con particolare riguardo a strade, passaggi, piazze, cortili e aree inedificate, che devono rimanere tali. Tutto ciò nel rispetto delle strutture, dei materiali, delle caratteristiche ambientali, architettoniche e decorative originarie, nonché alla configurazione fisico-morfologica esistente alla data di adozione del PdR (ad esclusione delle superfetazioni da demolire), degli allineamenti stradali storici, degli edifici e delle tipologie edilizie.

Il PdR individua e divide i beni e i tessuti che esprimono caratteri e valori storico-culturali in due categorie:

1. NAF, nuclei di antica formazione per i quali le modalità degli interventi ammessi sono contenuti nei seguenti elaborati ai quali si rimanda:

NAF 01 – Nuclei di Antica Formazione: modalità di intervento	Civine
NAF 02 – Nuclei di Antica Formazione: modalità di intervento	Navezze
NAF 03 – Nuclei di Antica Formazione: modalità di intervento	Ronco
NAF 04 – Nuclei di Antica Formazione: modalità di intervento	Piazza
NAF 05 – Nuclei di Antica Formazione: modalità di intervento	Piedeldosso
NAF 06 – Nuclei di Antica Formazione: modalità di intervento	Casaglio
NAF 07 – Nuclei di Antica Formazione: modalità di intervento	Villa
NAF 08 – Nuclei di Antica Formazione: modalità di intervento	Croce
NAF 09 – Nuclei di Antica Formazione: modalità di intervento	Sale
NAF 10 – Nuclei di Antica Formazione: modalità di intervento	Santissima
Appendice 8 - Norme Tecniche di Attuazione per i Nuclei di Antica Formazione	

2. Edifici, luoghi o manufatti di valore storico ambientale presenti nel tessuto urbano consolidato e all'esterno di esso. Le modalità degli interventi ammessi sono quelle degli edifici

A3* di cui all'Appendice 8 in calce alle presenti Norme, con le precisazioni contenute nell'Appendice 3 alla quale si rimanda.

8.3 Contenimento allo stato di fatto

Fatte salve diverse e specifiche prescrizioni riportate successivamente nelle presenti norme sono ammessi gli interventi di:

- a) manutenzione ordinaria;
- b) manutenzione straordinaria;
- c) restauro e di risanamento conservativo;
- d) ristrutturazione edilizia; nel caso di demolizione parziale o totale e ricostruzione con la stessa volumetria si dovranno rispettare i seguenti parametri generati dalla presenza dell'edificio sul lotto:
 - IPF = esistente
 - IC = esistente
 - H = esistente
 - Dc = H/2 - minimo m 5
 - Df = m 10 fra le pareti finestrate
 - Ds = esistente o H/2 - minimo m 5

Negli "Ambiti di contenimento allo stato di fatto" sono esclusi interventi di ampliamento o di nuova edificazione tranne nel caso della realizzazione di portici o logge che non potranno generare un incremento della SCOP maggiore del 20% di quella esistente; nel caso di tamponamento di portici o logge esistenti non si applica tale incremento percentuale.

8.4 Adeguamento al contesto

Fatte salve diverse e specifiche prescrizioni riportate successivamente nelle presenti norme le trasformazioni urbanistico edilizie dello stato di fatto (edificato e non edificato) si attuano applicando i parametri edilizi ricavati dall'analisi del contesto come specificato nell'Appendice 4 "Definizione dei parametri di compatibilità con il contesto". Nel caso di edifici costruiti in lotti isolati, i parametri edilizi da considerare sono quelli determinati dallo stato di fatto.

Qualsiasi intervento ammesso, nel caso di demolizione e totale ricostruzione, non potrà comunque superare l'indice fondiario $I_f = 0,5 \text{ mq/mq}$.

8.5 Nuova costruzione in aree agricole, collinari e boschive

Ad esclusione degli "Insediamenti diversi in aree agricole", a tutte le aree esterne al tessuto urbano consolidato è riconosciuta una potenzialità edificatoria in base a quanto previsto dall'art. 59 della LR 12/2005, che potrà essere impiegata, se verificati i presupposti soggettivi e oggettivi di cui all'art. 60 della LR 12/2005, secondo le condizioni e le modalità di seguito indicate.

Le potenzialità edificatorie ammesse dal presente articolo possono essere realizzate solo all'interno dei "Perimetri di edificazione aree agricole" indicati sulle tavole PR01 e PR02.

Per le aziende agricole, aventi potenzialità edificatoria residua, prive di tale perimetrazione o con perimetrazione insufficiente, il Consiglio Comunale potrà, su richiesta dell'interessato, individuare il nuovo perimetro senza che ciò costituisca variante al presente PdR. I nuovi perimetri non potranno essere collocati in aree in qualsiasi modo pianificate dal DdP.

Al fine del computo dell'edificabilità consentita è ammessa l'utilizzazione di tutti gli appezzamenti, anche non contigui, componenti l'azienda, compresi quelli esistenti su terreni di comuni contermini, comprese quelle individuate quali invarianti territoriali di cui all'art. 18.

Le nuove costruzioni ai fini residenziali non sono ammesse in assenza di attrezzature e infrastrutture produttive che richiedano custodia o sorveglianza continuativa.

Gli atti autorizzativi all'edificazione sono subordinati a:

- possesso dei requisiti soggettivi di cui all'art. 60 della LR 12/2005;
- dimostrazione che la costruzione è finalizzata alla conduzione del fondo in relazione alle attività e ai cicli produttivi aziendali;

- dimostrazione dell'impossibilità di riutilizzare per lo stesso scopo eventuali strutture già esistenti, fermo restando, se necessario, la demolizione e ricostruzione delle stesse quando ammesse dalle presenti norme;
- per i nuovi allevamenti di tipo intensivo è obbligatorio il rispetto delle distanze minime dal perimetro della zona residenziale più vicina, secondo quanto previsto dal successivo art. 19.

Art. 9 Definizione dei parametri e degli indici

9.1 Parametri e indici

Per l'edificazione dei suoli si applicano le definizioni degli indici e dei parametri desunti dalle Definizioni Tecniche Uniformi (DTU) contenute nell'Allegato B alla DGR 24 ottobre 2018 n. XI/695, riprodotte nell'Appendice 1 alle presenti norme.

Qualora, per iniziativa delle istituzioni preposte, dovessero prodursi aggiornamenti ai contenuti delle disposizioni sopra citate, questi si intendono assunti all'interno della disciplina del presente Piano delle Regole senza necessità di variante dello stesso.

9.2 Parametri non contenuti nelle DTU sopra richiamate

Superficie di vendita (SV):

la superficie di vendita di un esercizio commerciale è l'area destinata alla vendita, compresa quella occupata da banchi, scaffalature e simili. Non costituisce superficie di vendita quella destinata a magazzini, depositi, locali di lavorazione, uffici e servizi.⁵

La superficie di vendita degli esercizi che vendono merci ingombranti, non facilmente amovibili e a consegna differita, quali mobilifici, concessionarie d'auto e di altri veicoli a motore, rivendite di legnami, di materiali edili e tipologie simili o assimilabili, e quella degli esercizi che nello stesso locale effettuano la vendita congiunta all'ingrosso e al dettaglio si applicano le modalità di calcolo disposte dalla disciplina regionale in materia⁶. In tali esercizi non possono essere introdotte e vendute merci diverse da quelle aventi le caratteristiche sopra indicate, salvo che si chiedano e ottengano le autorizzazioni prescritte dagli artt. 8 e 9 del D.lgs. 114/1998 per l'intera ed effettiva superficie di vendita.

Volume esistente VE (mc)

In presenza di norme o provvedimenti che abbiano a riferimento il "volume esistente", per tale entità si intende quella legittimamente autorizzata secondo le norme esistenti al tempo della sua costruzione.

Nel caso l'edificio sia precedente all'entrata in vigore degli obblighi autorizzativi previsti dalla L.765/67 per volume esistente si intende quello determinabile secondo il primo strumento urbanistico del Comune di Gussago.

9.3 Salvaguardia della SL esistente

Ove non diversamente ed espressamente previsto, il Piano delle Regole consente il mantenimento della SL esistente fuori terra nei casi in cui le presenti norme ammettono la sostituzione degli edifici esistenti con nuovi edifici tramite interventi di demolizione e ricostruzione, comunque classificabili, ad eccezione degli edifici ricadenti in aree divenute inedificabili per effetto di limiti imposti dal presente PGT o sopravvenuti in applicazione di disposizioni di legge nazionali o regionali, fermo restando quanto disposto relativamente alle fasce di rispetto in questo caso la SL esistente nei locali seminterrati e interrati legittimamente realizzata, può essere reimpiegata come SL ma solo in locali interrati o seminterrati come nello stato originario.

⁵REGOLAMENTO REGIONALE 21 luglio 2000, N. 3, art. 38 co. 1.

⁶DGR n. X/1193 del 20 dicembre 2013 e successive modificazioni e integrazioni.

La SL esistente prima degli interventi di demolizione dovrà essere quantificata e asseverata secondo i criteri di calcolo adottati dalle presenti norme (vedi Appendice 1 - Definizioni Tecniche Uniformi).

9.4 Edificazioni a confine

Salve le vigenti disposizioni di legge, l'edificazione a confine è consentita in aderenza a edifici preesistenti nel lotto adiacente.

Ove tale condizione non si verifichi, anche se a confine con proprietà pubbliche, l'edificazione a confine, o a distanza inferiore a quella minima ammessa, è consentita esclusivamente previo accordo tra i confinanti, registrato e trascritto nei pubblici registri immobiliari, nei seguenti casi:

- a) negli interventi di demolizione e ricostruzione, comunque classificati, che prevedano la riedificazione con diversa sagoma e sedime di un fabbricato preesistente collocato sul confine;
- b) quando l'edificazione in aderenza su lotti confinanti non dovesse avvenire contestualmente;
- c) per la realizzazione di fabbricati accessori anche prospettanti sullo spazio pubblico.

Art. 10 Aree di pertinenza

- 10.1 Si considerano aree di pertinenza dei fabbricati quelle alla cui superficie sono stati applicati gli indici di edificabilità per la determinazione della superficie lorda (SL) o del volume (V) assentibili.

In assenza di documentazione dotata di valore formale, si considera di pertinenza di un fabbricato l'area di sedime dello stesso e l'area circostante che alla data di adozione della Variante 2020 risultano della medesima proprietà e destinazione urbanistica assegnata dal piano.

Un'area di pertinenza deve essere considerata satura, quando risultano assentiti e realizzati edifici per una SL pari a quella massima consentita dal presente Piano delle Regole e dai piani o programmi attuativi vigenti. In caso di frazionamenti successivi l'utilizzo delle aree risultanti è subordinato alla verifica del rispetto degli indici previsti dal Piano sul lotto originario e per tutte le aree derivate dal frazionamento.

- 10.2 Il vincolo di pertinenza si estingue con l'eliminazione dell'edificio che l'ha generato. Negli elaborati presentati per l'ottenimento del titolo abilitativo deve figurare l'individuazione delle aree di pertinenza unitamente alla dichiarazione che le stesse sono libere da precedenti vincoli di asservimento.

Per le trasformazioni edilizie conseguenti l'approvazione di un Piano Attuativo le aree di pertinenza coincidono con le superfici a tal fine individuate dal Piano Attuativo stesso.

- 10.3 Il trasferimento dell'edificabilità di pertinenza di un'area su altra area con questa confinante e avente la medesima destinazione urbanistica e la stessa densità fondiaria è consentito a condizione che la conseguente concentrazione volumetrica avvenga senza comportare violazioni delle norme tipo-morfologiche della zona (rapporti di copertura e permeabilità, altezze, distanze).

- 10.4 Nel caso in cui le aree di pertinenza comprendono parti di proprietà diverse da quella direttamente interessata dall'intervento di attuazione del piano, i proprietari promotori dell'iniziativa edilizia devono dimostrare e documentare che i proprietari delle aree coinvolte nella determinazione dell'edificabilità hanno a loro favore rinunciato all'edificabilità spettante alle aree stesse. Tale rinuncia dovrà essere oggetto di un'apposita impegnativa da consegnare al Comune ai fini del perfezionamento del titolo abilitativo urbanistico-edilizio.

L'impegnativa avente ad oggetto la suddetta rinuncia a favore di chi costruisce dovrà risultare registrata e trascritta nei registri immobiliari. Il Comune terrà una raccolta delle suddette impegnative volumetriche.

Art. 11 Disciplina del recupero a fini abitativi dei sottotetti esistenti

- 11.1 Nei casi di recupero dei sottotetti a fini abitativi deve essere prevista la dotazione di parcheggi pertinenziali non inferiore a mq 1 ogni 10 mc e comunque non inferiore a un posto auto ogni nuova unità abitativa. Nel caso di impossibilità di realizzare i parcheggi pertinenziali il Comune potrà concedere la monetizzazione degli stessi.
- 11.2 Per gli interventi di sostituzione di edifici esistenti, ove detti edifici comprendano sottotetti recuperabili a fini abitativi, potrà essere realizzata direttamente una superficie abitabile in sottotetto nella quantità che era consentita negli edifici esistenti prima della demolizione, salvo il rispetto di quanto indicato al paragrafo precedente.

Art. 12 Disciplina del recupero dei vani e locali seminterrati esistenti

- 12.1 Nei casi consentiti di recupero dei vani e dei locali seminterrati legittimamente realizzati alla data del 13 marzo 2017, in aree non escluse da provvedimenti comunali, secondo quanto previsto dalla LR 7/2017, deve essere prevista la dotazione di parcheggi pertinenziali non inferiore a mq 1 ogni 10 mc e comunque non inferiore a quanto previsto dall'allegato 3 in base alla specifica destinazione urbanistica.

Art. 13 Componenti e manufatti complementari delle aree o degli edifici, edifici e manufatti a destinazione speciale

13.1 Componenti e manufatti complementari delle aree o degli edifici

Fatto salvo quanto diversamente specificato negli altri articoli delle presenti NTA sono sempre ammessi le componenti e i manufatti di seguito richiamati alle condizioni specificate.

a) Piscine

Se non diversamente disciplinato dalle presenti norme, le piscine potranno essere realizzate alle seguenti condizioni:

- costituiscano accessorio ad almeno una unità residenziale;
- abbiano una superficie della vasca inferiore a mq 40;
- rispettino una distanza minima dai confini di 2,00 m, misurati dai bordi della vasca;
- a giudizio della commissione paesaggio, siano ritenute compatibili con i caratteri paesistici di luoghi.

È sempre ammessa la copertura con teli a raso. È inoltre ammessa la copertura con elementi rigidi e/o telescopici anche scorrevoli sul piano piscina il cui ingombro non superi l'altezza di m. 0,50 dal piano piscina.

b) Muri e recinzioni

Fatto salvo quanto previsto in ambiti specifici dalle presenti NTA le recinzioni sono ammesse nei seguenti casi e alle seguenti condizioni.

b.1) Tessuto urbano consolidato.

I muri esistenti di rilevanza paesistica o di origine storica dovranno essere conservati.

Non sono consentite recinzioni a frazionamento di corti unitarie di edifici di origine storica e dovrà essere perseguito l'obiettivo di ripristinare gli spazi aperti comuni interni all'edificio a corte.

Muri e recinzioni dovranno essere realizzati in modo coerente e in assonanza con il contesto circostante. Le recinzioni di nuova costruzione o la sostituzione di quelle esistenti dovranno uniformarsi per dimensioni e caratteristiche architettoniche a quelle adiacenti o presenti in lotti circostanti.

Nel caso le nuove recinzioni si attestino su recinzioni fra loro diverse per altezza, l'altezza della nuova recinzione deve rispettare, di norma, l'allineamento con la più bassa.

Sono ammesse, previa valutazione della commissione paesaggio, deroghe alle disposizioni sopra riportate con riferimento alle altezze, ai materiali e alle tipologie.

b.2) Aree agricole, collinari e boschive.

Sono ammesse le recinzioni strettamente necessarie alle aziende agricole per lo svolgimento dell'attività zootecnica di tipo estensivo e/o colturale. In tal caso le recinzioni saranno realizzate con materiali naturali e possibilmente locali e/o con tipologie tipiche del luogo (steccati, muretti a secco, siepi ecc.) dal minimo impatto ambientale-percettivo.

Se valutate di minore impatto paesistico sono ammessi dissuasori elettrici a basso voltaggio a filo o a nastro e/o reti tipo "pastore" con maglia non inferiore a 0,04 mq, al fine di impedire esclusivamente il passaggio agli animali allevati o degli animali selvatici di grossa taglia.

Sono ammesse le medesime recinzioni anche per le aree strettamente pertinenti delle abitazioni esistenti per la tutela e salvaguardia dell'incolumità degli abitanti.

Dovrà essere comunque garantita la percorribilità dei sentieri esistenti.

13.2 Edifici e manufatti a destinazione speciale

a) Centrali e cabine delle reti infrastrutturali (energia elettrica, gas, telecomunicazioni, ecc.)

Il volume, la superficie lorda e la superficie coperta delle cabine non concorrono alla verifica del rispetto dei relativi indici di edificabilità.

Le cabine possono essere costruite a confine di proprietà in deroga alle distanze minime previste dalle presenti norme.

L'altezza massima fuori terra delle cabine non deve superare i 2,65 m, salvo casi di maggiore altezza imposta da comprovati motivi tecnici che vanno sottoposti, di volta in volta, all'approvazione dell'Amministrazione Comunale.

Le cabine possono essere costruite nelle fasce di rispetto stradale, come previsto dalla Circolare Ministero LLPP n. 5980 del 30 dicembre 1970 e, comunque, in tutte le aree del Piano delle Regole, anche se non espressamente indicato nelle singole norme, previo ottenimento di idoneo titolo abilitativo.

b) Impianti per la distribuzione del carburante per autotrazione e per autolavaggio

È consentita la conservazione degli impianti esistenti di distribuzione del carburante per autotrazione e di autolavaggio e il loro ampliamento fino ad un massimo del 20% della SL esistente legittimamente autorizzata fatti salvi gli apprestamenti finalizzati al miglioramento delle condizioni ambientali dell'intorno.

Per le attrezzature realizzate anteriormente all'entrata in vigore delle presenti norme, e che si trovino in contrasto con le destinazioni di zona, sono consentiti unicamente interventi di manutenzione ordinaria o straordinaria intesi a garantire la sicurezza degli impianti, con esclusione di qualsiasi ampliamento degli impianti stessi.

I nuovi impianti per la distribuzione di carburante per autoveicoli, ivi compresi i relativi locali accessori (depositi, impianti per autolavaggio o simili realizzati al coperto, costruzioni di servizio per la manutenzione degli autoveicoli e la vendita di accessori specifici, di SL complessiva non superiore a mq 200), sono ammessi nei "Tessuti prevalentemente produttivi".

Ogni struttura e apparecchiatura solidale col terreno deve trovarsi a una distanza minima di m 5,00 dal ciglio della strada, ivi compreso l'eventuale marciapiedi, ad esclusione dello sbalzo della pensilina a copertura degli impianti di erogazione carburanti e del palo recante l'insegna.

Le disposizioni di cui al presente articolo, non si applicano agli impianti di distribuzione del carburante ad uso privato, installabili presso sedi di aziende private, o nelle loro pertinenze, nel rispetto delle disposizioni di legge.

c) Impianti per la telecomunicazione e la radiotelevisione

L'installazione di antenne, torri e tralicci per impianti di telecomunicazione e radiotelevisione, è ammessa ove la loro realizzazione risponda a criteri di compatibilità paesistica.

Il loro posizionamento dovrà essere distante dalle strade pubbliche o paesisticamente rilevanti almeno m 15,00 e dovranno essere previsti interventi di mitigazione che integrino il manufatto al contesto.

Gli interventi dovranno essere in possesso dei pareri e delle autorizzazioni previste dalle norme in vigore e in particolare il parere di compatibilità paesaggistica emesso dalla commissione comunale del paesaggio.

d) Depositi attrezzi

Ad esclusione della zona A, nei giardini di pertinenza degli edifici del TUC è ammessa la realizzazione di un solo deposito per attrezzi da giardino per ogni unità nella misura massima di 4 mq. di SCOP e con H massima pari a 2,20 m, mantenendo una distanza minima di m. 1,50 dal confine o a confine con il consenso del vicino. Tali depositi non saranno in muratura e potranno essere realizzati a condizione che non siano già presenti altri manufatti simili anche se destinati ad altro uso.

Nelle aree esterne al TUC è consentita la costruzione di depositi agricoli anche in assenza dei requisiti soggettivi previsti dal precedente art. 8.5 e potranno avere una SC non superiore a mq 16,00.

e) Insedimenti a Rischio di incidente rilevante (RIR)

In presenza di attività a rischio di incidente rilevante, in assenza dei piani di sicurezza interna ed esterna, ove e come previsti dalla normativa di settore, sono ammessi solo interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro o ristrutturazione che migliorino la sicurezza rispetto al rischio di incidente rilevante interno ed esterno.

Titolo IV – Classificazione del territorio comunale

Art. 14 Classificazione del territorio comunale

14.1 Il Piano delle Regole classifica l'intero territorio comunale con la sola esclusione delle aree governate dal Piano dei Servizi, secondo una struttura articolata in due macrocategorie:

- I CATEGORIA

Tessuto urbano consolidato che comprende le parti del territorio già edificato, comprese le aree libere intercluse o di completamento destinate alla futura trasformazione insediativa nonché le aree libere destinate a usi diversi ascrivibili tuttavia all'ambito urbano;

- II CATEGORIA

Territori esterni al Tessuto urbano Consolidato; comprendono la restante parte del territorio dominato prevalentemente dagli spazi aperti ineditati o limitatamente edificabili.

14.2 Il **Ambito urbano consolidato** è suddiviso in:

- Tessuti prevalentemente residenziali
- Tessuti prevalentemente produttivi

14.3 I **Territori esterni al Tessuto urbano consolidato** sono suddivisi in:

- Territori Agricoli
- Territori Collinari
- Territori Boschivi
- Insediamenti diversi in aree agricole, collinari, boschive.

Art. 15 Tessuto urbano consolidato

15.1 Tessuti prevalentemente residenziali

Nei tessuti prevalentemente residenziali sono escluse le destinazioni urbanistiche appartenenti ai seguenti gruppi funzionali:

- Gf 3a; Attività di produzione di beni di tipo industriale o artigianale, ad eccezione dell'artigianato di servizio e Gf 3a.2 lettera a)
- Gf 4a.5; Grandi strutture di vendita e centri commerciali;
- Gf 4b; Pubblici esercizi e locali di intrattenimento e svago con capacità ricettiva > 150 persone ad eccezione di Gf 4b.5 lettera a);
- Gf 5; Agricoltura.

15.2 Tessuti prevalentemente produttivi

Nei Tessuti prevalentemente produttivi sono escluse le destinazioni urbanistiche appartenenti ai seguenti gruppi funzionali:

- Gf 1; Residenza;
- Gf 4a.5; Grandi strutture di vendita e centri commerciali;
- Gf 5; Agricoltura in campo aperto
- Gf 6.d; Servizi privati; istruzione
- Gf 6.e; Servizi privati; assistenza

Art. 16 Territori esterni al Tessuto Urbano Consolidato

16.1 Territori Agricoli

16.2 Territori Collinari

16.3 Territori Boschivi

16.4 Fatto salvo quanto previsto negli APS individuati dal Documento di piano, nei territori Agricoli, Collinari e Boschivi sono escluse le destinazioni urbanistiche diverse da quelle appartenenti al gruppo funzionale Gf 5 Agricoltura.

16.5 Insediamenti diversi in aree agricole, collinari e Boschivi

1. Il PdR individua gli insediamenti che alla data di adozione della presente Variante non sono riconducibili alla destinazione agricola che, nel tempo, si sono insediati nel territorio agricolo e che costituiscono consumo di suolo.
2. Negli insediamenti diversi in aree agricole sono escluse le destinazioni urbanistiche diverse da quelle legittimamente autorizzate alla data della presente variante.
3. I cambi di destinazione d'uso sono ammissibili solo all'interno dello stesso gruppo funzionale come definito nell'appendice 2.
4. È sempre consentito convertire le destinazioni d'uso in atto in destinazione agricola adottando in tal caso la classificazione e i parametri urbanistico edilizi dell'area agricola circostante.
5. La conformità urbanistica dell'insediamento alla destinazione prevista dal piano è acquisita attraverso il pagamento del contributo di concessione per le destinazioni ammesse, se non già effettuato all'epoca dell'insediamento.
6. Gli interventi di modifica dello stato dei luoghi devono concorrere:
 - al miglioramento dell'inserimento nel contesto paesaggistico e ambientale;
 - alla salvaguardia quantitativa e qualitativa del suolo;
 - alla valorizzazione del sistema paesistico ambientale;
 - alla tutela e valorizzazione del patrimonio storico culturale.
7. Nel caso in cui nei territori esterni al tessuto urbano consolidato siano presenti insediamenti simili, ma non riconosciuti come tali dal PdR, l'interessato potrà proporre al C.C. istanza di riconoscimento dello stato di fatto allegando elementi conoscitivi atti a dimostrare la condizione e la destinazione dell'edificio. L'accoglimento dell'istanza non comporta variante al PdR. Tali realtà saranno ricondotte alla modalità di intervento di contenimento allo stato di fatto di cui all'articolo 8.3 delle presenti Norme.

Titolo V – Tutele, salvaguardie e limiti

Art. 17 Vincoli e limitazioni

17.1 I vincoli e le limitazioni gravanti sul territorio comunale in forza di disposizioni di leggi nazionali o regionali o di strumenti di pianificazione sovracomunale sono riportati nelle tavole DP02.1, DP02.2. del Documento di Piano.

La presenza di vincoli o limitazioni di qualsiasi natura dovrà essere indicata nella documentazione dei Piani Attuativi o in quella da presentare a corredo delle istanze per l'ottenimento dei titoli abilitativi.

17.2 Per le strade Provinciali, le fasce di rispetto vanno determinate con riferimento al Regolamento viario provinciale.

Alle fasce di salvaguardia individuate nelle tavole di piano si applicano le disposizioni stabilite all'articolo 23 della normativa del PTCP.

17.3 I progetti relativi agli interventi che comportino movimento terra e scavo, anche di minima entità, ricadenti nelle aree a rischio archeologico specificamente individuate presso le cartografie di cui al precedente comma 1, nonché nei NAF, presso le chiese di antica costruzione e i percorsi storici devono essere trasmessi alla Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio per le Province di Bergamo e Brescia funzionalmente all'espressione del parere di competenza e l'eventuale programmazione delle indagini archeologiche preliminari necessarie.

Altresì, al fine di assicurare un'efficace salvaguardia dei siti archeologici sepolti, in tutto il territorio comunale, i progetti pubblici per sottoservizi a rete superiori a 50 m di sviluppo lineare comportanti scavo a profondità superiori a 1,20 m e tutti i progetti relativi a PA e a Ambiti di Trasformazione vanno trasmessi alla predetta Soprintendenza anche per la valutazione preliminare dell'impatto delle opere sui depositi archeologici sepolti, ai sensi dell'articolo 28 del Dlgs 42/2004 e dell'articolo 25 del Dlgs 50/2016, ora recepito dall'articolo 41 del Dlgs 36/2023.

Art. 18 Invarianti territoriali

18.1 Definizione

Le invarianti territoriali rappresentano gli elementi ordinatori e i capisaldi che, nell'insieme, costituiscono l'intelaiatura irrinunciabile del sistema paesistico e ambientale. Rappresentano i beni comuni rilevanti, identitari e non negoziabili.

Le invarianti territoriali, secondo questa accezione, sono gli elementi e i caratteri che devono essere conservati, tutelati e valorizzati per la loro qualità, per l'appartenenza alla storia del luogo e all'identità collettiva, in modo da mantenere nel tempo i loro aspetti quantitativi, qualitativi e funzionali.

18.2 Usi del suolo/Destinazioni d'uso

Le destinazioni d'uso ammesse sono quelle previste per le singole zone in cui ricadono.

18.3 Individuazione

Il Piano delle Regole individua nelle tavole PR02 e R PR03.1-PR03.10 le seguenti invarianti territoriali:

1. crinali
2. corsi d'acqua principali (acque pubbliche)
3. varchi della rete ecologica comunale
4. corridoi della rete ecologica comunale

5. ambiti della percezione paesistica e di tutela delle relazioni percettive nel territorio

18.4 Modalità di intervento

Fatto salvo quando disposto nel DdP per gli Ambiti di protezione Speciale, nelle aree interessate dalle invarianti territoriali, all'esterno dei "Perimetri di edificazione aree agricole" indicati sulle tavole PR01 e PR02/a-i, sono ammessi solo gli interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro, risanamento conservativo e ristrutturazione, quando preordinata alla creazione di organismi edilizi maggiormente compatibili sul piano paesistico-ambientale con i caratteri dell'invariante.

Ad esclusione dei Boschi con divieto assoluto di trasformazione, gli interventi di trasformazione dei luoghi relativi ad opere in genere, servizi tecnologici, attrezzature ed infrastrutture di interesse generale non previste dal P.d.R., sono ammessi solo per dimostrate ed accertate necessità di interesse pubblico, comunale o sovracomunale.

Gli interventi ammessi dovranno adottare le soluzioni che riducano al minimo:

- le perturbazioni⁷ prolungate, tali da rendere irreversibili gli effetti negativi prodotti dall'intervento sull'ecosistema nel quale ricadono;
- l'obliterazione e le interferenze con i caratteri paesistici del luogo e del contesto.

Gli interventi all'interno di aree classificate "Invarianti territoriali" dovranno risultare ammissibili anche in base alle norme di zona dell'area in cui ricadono. In caso di contrasto prevalgono le norme più restrittive.

Gli interventi ammessi nelle invarianti territoriali dovranno comunque garantire il mantenimento degli elementi costitutivi di cui all'appendice 5.

Negli ambiti di cui ai precedenti punti 1,2,3,4 dell'art. 18.3, è vietato realizzare recinzioni se non con elementi vegetali vivi e a condizione che siano permeabili alla piccola fauna.

Al solo scopo di tutelare le coltivazioni agricole, Il responsabile del procedimento potrà concedere integrazioni alle modalità costruttive a quanto sopra indicato solo in presenza di oggettivi e dimostrati motivi di rischio per le coltivazioni salvaguardando comunque la circolazione della piccola fauna.

Art. 19 Fasce e limiti di rispetto delle trasformazioni

19. Le fasce e i limiti di rispetto delle trasformazioni sono indicativamente riportate nella tavola di piano DP02.2

19.2 Disposizioni generali per le fasce di rispetto stradale e ferroviario

Le fasce di rispetto stradale e ferroviario hanno l'ampiezza stabilita dalle leggi nazionali e regionali in materia e la loro precisazione dovrà essere operata nella documentazione da presentare per l'ottenimento del titolo abilitativo o a corredo dello strumento di pianificazione attuativa.

Quando la modifica delle infrastrutture viarie e ferroviarie esistenti comporta la modifica delle relative fasce di rispetto, questa si intende recepita negli elaborati del presente Piano senza necessità di attivazione di una procedura di variante.

L'area compresa nelle fasce di rispetto potrà essere conteggiata ai fini dell'edificabilità, fermo restando che le costruzioni dovranno collocarsi fuori da detta fascia.

Per gli edifici esistenti all'interno delle fasce di rispetto stradale e ferroviario gli interventi di ristrutturazione, come definita dalla vigente legislazione nazionale e regionale, sono consentiti se accompagnati da atto unilaterale d'obbligo col quale il richiedente il titolo edilizio si impegna a non richiedere in caso di ampliamento dell'infrastruttura un risarcimento maggiore rispetto a quello che sarebbe dovuto per l'edificio esistente prima dell'intervento di ristrutturazione.

⁷Per perturbazioni si intendono le attività che riducono la capacità resiliente dell'ecotopo.

19.3 Disposizioni particolari per la fascia di rispetto ferroviario

L'edificazione in fascia di rispetto ferroviario, definita in base alla profondità di m 30,00 dal binario più esterno, è ammessa, previo parere favorevole dell'ente gestore del servizio ferroviario stesso.

19.4 Disposizioni particolari per le fasce di rispetto stradale

L'ampiezza delle fasce di rispetto riportata nelle tavole di piano deve considerarsi indicativa. Si applicano al di fuori del centro abitato e per la definizione della loro ampiezza valgono regole e prescrizioni del Codice della Strada.

Le superfici comprese in fascia di rispetto stradale, definite in coerenza con il Codice della Strada, sono inedificabili e destinate alla realizzazione di nuove strade o corsie di servizio, ampliamenti delle carreggiate esistenti, sedi di mezzi di trasporto pubblico, relative pensiline e attrezzature, parcheggi pubblici, percorsi pedonali e ciclabili, piantagioni e sistemazioni a verde. È consentita la costruzione di impianti per la distribuzione del carburante per autotrazione, con i relativi eventuali locali di servizio per la manutenzione degli autoveicoli e la vendita di accessori specifici, nel rispetto delle disposizioni dettate all'art. 13.2 delle presenti norme.

All'interno delle fasce di rispetto è consentita la realizzazione di recinzioni se giustificate da motivi di pubblica sicurezza o di igiene, nel rispetto delle prescrizioni specifiche del Codice della Strada.

19.5 Fascia di rispetto cimiteriale

La superficie compresa in area di rispetto cimiteriale è destinata a garantire la possibilità di integrazioni del cimitero. Al suo interno è consentita la realizzazione di strutture che abbiano carattere di temporaneità e amovibilità, senza l'incorporazione nel terreno, di parcheggi e zone a giardino, di edicole per la vendita di fiori e accessori cimiteriali, aventi destinazione di servizio al cimitero e compatibili con il decoro e la riservatezza del luogo, fatte salve le disposizioni del Regolamento Locale di Igiene.

In caso di riduzione della fascia di rispetto cimiteriale, ottenuta in base alle procedure di legge, il nuovo limite della fascia sarà riportato nei documenti di piano senza necessità di attivare una specifica procedura di variante urbanistica.

Per gli interventi sugli edifici esistenti all'interno della fascia di rispetto cimiteriale si applicano le disposizioni contenute all'art. 338 del Testo Unico delle Leggi Sanitarie (RD 1265/1934).

19.6 Fascia di rispetto degli elettrodotti

Ai fini dell'ottenimento dei titoli abilitativi dovrà essere esibita l'individuazione delle fasce di rispetto calcolate secondo le indicazioni del DPCM 8 luglio 2003 e del DM 29 maggio 2008 e successive modifiche e integrazioni.

19.6 Fascia di rispetto dei pozzi di captazione dell'acqua potabile

Sulle aree circostanti i pozzi di captazione dell'acqua potabile si applicano le norme di tutela dettate dalla vigente legislazione nazionale e regionale, come meglio specificato nella componente geologica del PGT.

19.7 Limite di rispetto allevamenti zootecnici

Tutte le nuove destinazioni con la sola esclusione di quelle appartenenti ai gruppi funzionali GF 3a (Attività produttive) e GF 5 (Agricoltura), dovranno garantire il rispetto delle distanze minime che di seguito vengono specificate secondo il principio della reciprocità inteso come rispetto da ogni parte dei medesimi vincoli di distanza e di inedificabilità. Le stesse distanze costituiscono un vincolo per la costruzione successiva di edifici o per il cambiamento di destinazione d'uso degli esistenti.

	Distanze da zone edificabili	Distanze minime da zone da case isolate
ALLEVAMENTI A CARATTERE FAMILIARE	50 m	50 m
BOVINI - EQUINI (tranne vitelli a carne bianca) Numero max 200 capi e comunque con peso vivo max allevabile 900 qI	200 m	50 m
OVINI - CAPRINI Numero max 250 capi e comunque con peso vivo max allevabile 100 qI	200 m	50 m
SUINI - VITELLI A CARNE BIANCA Numero max 70 capi e comunque con peso vivo max allevabile 100 qI	200 m	50 m
CONIGLI Numero max allevabile 2500 capi e comunque con un peso vivo max allevabile di 200 m. 50 m		
POLLI - GALLINE OVAIOLE - TACCHINI - ANATRE - FARAONE - STRUZZI Numero max 2500 capi e comunque con un peso vivo max allevabile di 100 qI	200 m	50 m
ALLEVAMENTI CANI E PENSIONI	200 m	50 m
BOVINI - OVINI - EQUINI - CAPRINI - SUINI - CONIGLI - GALLINE OVAIOLE - TACCHINI - ANATRE - FARAONE - STRUZZI con un numero di animali e comunque con un peso vivo superiore ai limiti sopra specificati	500 m	100 m
ANIMALI DA PELLICCIA	500 m	100 m

Le abitazioni degli addetti alla azienda debbono essere ubicate ad una distanza non inferiore a metri 20 dagli impianti di allevamento.

Nelle zone montane e limitatamente agli allevamenti di bovini da latte le distanze minime degli insediamenti produttivi dalle zone edificabili e dalle abitazioni di terzi possono percentualmente essere ridotte secondo il seguente prospetto:

Numero capi allevati	Riduzione percentuale delle distanze minime
3-20	50%
21-40	40%
41-70	30%
71-100	20%
oltre i 100	0%

Il Consiglio Comunale ha comunque facoltà di stabilire diverse distanze da zone edificabili, in rapporto all'adozione di idonei e certificati sistemi di tutela sanitaria ed ambientale.

Nel caso di aziende agricole esistenti che non rispettino i limiti di distanza fissati per i nuovi allevamenti, sono ammessi interventi edilizi, purché tali opere non comportino una diminuzione delle distanze già in essere dalle tipologie di fabbricato sopra indicate. Eventuali incrementi del peso vivo allevato in tali aziende possono essere concessi nei limiti delle norme concernenti il benessere animale della specie allevata e fatte salve le norme previste dalle disposizioni edilizie ed urbanistiche vigenti.

Per le aziende agricole esistenti, poste a distanze inferiori ai limiti fissati per i nuovi allevamenti, sono ammessi interventi di ampliamento delle strutture aziendali (stalle) soltanto se legate all'adeguamento alle norme sul benessere animale, per il carico di peso vivo ed il numero di capi autorizzato dall'ultima autorizzazione edilizia o provvedimento di analogo significato. In assenza dei dati sopradetti, dovrà essere presentata specifica documentazione, prevista dalle norme, che permetta di attribuire la potenzialità di allevamento della struttura in essere.

La riconversione degli allevamenti esistenti, posti a distanze inferiori a quelle fissate per i nuovi, sarà ammessa soltanto quando essa comporti una tipologia di allevamento con minore impatto ambientale e con peso vivo allevabile conforme al presente regolamento. Non sono ammesse, salvo deroga sindacale, riconversioni per gli allevamenti ubicati a meno

di 200 metri dal limite esterno di tutte le zone di PGT con la sola esclusione di quelle appartenenti ai gruppi funzionali GF 3a (Attività di produzione di beni di tipo industriale o artigianale) e GF 5 (Rurale), né se sono a distanza inferiore di quelle stabilite per i nuovi allevamenti dalle abitazioni isolate.

Art. 20 RIM, componente geologica, idrogeologica e sismica, invarianza idraulica

- 20.1 Il Piano delle Regole è integrato dal Reticolo idrico minore, dalla definizione dell'assetto geologico, idrogeologico e sismico comunale descritto nei documenti che compongono lo "Studio geologico del territorio comunale". Le disposizioni normative del Reticolo idrico minore e della componente geologica, idrogeologica e sismica sono recepite dal presente Piano delle Regole in quanto parte integrante del PGT.
- 20.2 Gli interventi di trasformazione urbanista e edilizia devono rispettare il principio dell'invarianza idraulica e idrologica di cui all'art. 58-bis (Invarianza idraulica, invarianza idrologica e drenaggio urbano sostenibile) della LR 12/2005, secondo le indicazioni contenute nelle leggi e nei regolamenti regionali.

Appendice 1– DEFINIZIONI TECNICHE UNIFORMI

Allegato B alla DGR 24 ottobre 2018, n° XI/965, estratto dal BURL Serie ordinaria n° 44, del 31 ottobre 2018

VOCI	ACRONIMO	DESCRIZIONE	INC. URB	NOTE ESPLICATIVE
1-Superficie territoriale*	ST	Superficie reale di una porzione di territorio oggetto di intervento di trasformazione urbanistica. Comprende la superficie fondiaria e le aree per dotazioni territoriali ivi comprese quelle esistenti.	SI	
2-Superficie fondiaria*	SF	Superficie reale di una porzione di territorio destinata all'uso edificatorio. È costituita dalla superficie territoriale al netto delle aree per dotazioni territoriali ivi comprese quelle esistenti.	SI	
3-Indice di edificabilità territoriale*	IT	Quantità massima di superficie o di volume edificabile su una determinata superficie territoriale, comprensiva dell'edificato esistente.	SI	Per superficie si intende la superficie lorda.
4-Indice di edificabilità fondiaria*	IF	Quantità massima di superficie o di volume edificabile su una determinata superficie fondiaria, comprensiva dell'edificato esistente.	SI	Per superficie si intende la superficie lorda.
5-Carico urbanistico*	CU	Fabbisogno di dotazioni territoriali di un determinato immobile o insediamento in relazione alla sua entità e destinazione d'uso. Costituiscono variazione del carico urbanistico l'aumento o la riduzione di tale fabbisogno conseguenti all'attuazione di interventi urbanistico-edilizi ovvero a mutamenti di destinazione d'uso.	SI	
6-Dotazioni Territoriali*	DT	Infrastrutture, servizi, attrezzature, spazi pubblici o di uso pubblico e ogni altra opera di urbanizzazione e per la sostenibilità (ambientale, paesaggistica, socio-economica e territoriale) prevista dalla legge o dal piano.	SI	
7-Sedime		Impronta a terra dell'edificio o del fabbricato, corrispondente alla localizzazione dello stesso sull'area di pertinenza.	NO	
8-Superficie coperta*	SCOP	Superficie risultante dalla proiezione sul piano orizzontale del profilo esterno perimetrale della costruzione fuori terra, con esclusione degli oggetti e sporti inferiori a 1,50.	SI	Gli sporti superiori a 1,50 m sono da considerarsi nella loro interezza.
9-Superficie permeabile*	SP	Porzione di superficie territoriale o fondiaria priva di pavimentazione o di altri manufatti permanenti, entro o fuori terra, che impediscano alle acque meteoriche di raggiungere naturalmente la falda acquifera.	SI	
10-Indice di permeabilità*	IPT/IPF	Rapporto tra la superficie permeabile e la superficie territoriale (indice di permeabilità territoriale) o fondiaria (indice di permeabilità fondiaria).	SI	
11-Indice di copertura*	IC	Rapporto tra la superficie coperta e la superficie fondiaria.	SI	
12-Superficie totale*	STOT	Somma delle superfici di tutti i piani fuori terra, seminterrati ed interrati comprese nel profilo perimetrale esterno dell'edificio.	SI	
13-Superficie lorda*	SL	Somma delle superfici di tutti i piani comprese nel profilo perimetrale esterno dell'edificio escluse le superfici accessorie.	SI	
14-Superficie utile*	SU	Superficie di pavimento degli spazi di un edificio misurata al netto della superficie accessoria e di murature, pilastri, tramezzi, sguinci e vani di porte e finestre.	SI	

15-Superficie accessoria*	SA	Superficie di pavimento degli spazi di un edificio aventi carattere di servizio rispetto alla destinazione d'uso della costruzione medesima, misurata al lordo di murature, pilastri, tramezzi, sguinci, vani di porte e finestre. La superficie accessoria comprende: – i portici e le gallerie pedonali; – i ballatoi, le logge, i balconi e le terrazze; – le tettoie e le pensiline con profondità superiore a m 1,50; le tettoie e le pensiline aventi profondità uguale o inferiore a m. 1,50 sono escluse dal computo delle superfici accessoria utile e lorda; – le cantine poste al piano interrato, seminterrato o al primo piano fuori terra, e i vani e locali interrati e seminterrati, tutti privi dei requisiti per la permanenza continuativa di persone, e i relativi corridoi di servizio; – i sottotetti accessibili e praticabili per la sola porzione con altezza pari o superiore a m 1,50, ad esclusione dei sottotetti che presentino i requisiti richiesti per i locali abitabili che costituiscono superficie utile; i sottotetti accessibili e praticabili con altezza inferiore a 1,50 m sono da intendersi esclusi dal computo delle superfici accessorie, utile e lorda; – i vani scala interni alle unità immobiliari computati in proiezione orizzontale, per ciascun livello; – spazi o locali destinati alla sosta, alla manovra e al ricovero degli autoveicoli ad esclusione delle autorimesse che costituiscono attività imprenditoriale; – i corridoi ai piani delle camere per le strutture ricettive alberghiere come definite dalla specifica norma regionale; – i volumi tecnici; – le parti comuni, quali i locali di servizio condominiale in genere, i depositi, gli spazi comuni di collegamento orizzontale, come ballatoi o corridoi. Gli spazi comuni di collegamento verticale quali rampe, montacarichi, scale, ascensori e relativi sbarchi e gli androni condominiali, sono esclusi dal computo delle superfici accessoria utile e lorda.	SI	Le murature divisorie tra le superfici accessorie e le superfici lorde saranno considerate tali sino alla mezzeria del muro comune.
16-Superficie complessiva*	SC	Somma della superficie utile e del 60% della superficie accessoria ($SC=SU+60\% SA$).	SI	
17-Superficie calpestabile*	SCAL	Superficie risultante dalla somma delle superfici utili (SU) e delle superfici accessorie (SA).	SI	Non vanno ovviamente computati due volte murature, pilastri, tramezzi, sguinci, vani di porte e finestre delle superfici accessorie.
18-Sagoma		Conformazione planivolumetrica della costruzione fuori terra nel suo perimetro considerato in senso verticale ed orizzontale, ovvero il contorno che viene ad assumere l'edificio, ivi comprese le strutture perimetrali, nonché gli aggetti e gli sporti superiori a 1,50 m.	NO	
19-Volume totale o volumetria-complexiva*	VT	Volume della costruzione costituito dalla somma della superficie totale di ciascun piano per la relativa altezza lorda.	SI	

20-Piano fuori terra		Piano dell'edificio il cui livello di calpestio sia collocato in ogni sua parte ad una quota pari o superiore a quella del terreno posto in aderenza all'edificio.	NO	
21-Piano seminterrato		Piano di un edificio il cui pavimento si trova a una quota inferiore (anche solo in parte) a quella del terreno posto in aderenza all'edificio e il cui soffitto si trova ad una quota superiore rispetto al terreno posto in aderenza all'edificio.	NO	Il soffitto dell'edificio del piano seminterrato può trovarsi anche solo in parte ad una quota superiore rispetto al terreno posto in aderenza allo stesso, così come indicato nell'art. 4 della l.r. 7/2017.
22 Piano interrato		Piano di un edificio il cui soffitto si trova ad una quota inferiore rispetto a quella del terreno posto in aderenza all'edificio.	NO	
23-Sottotetto		Spazio compreso tra l'intradosso della copertura dell'edificio e l'estradosso del solaio del piano sottostante.	NO	
24-Soppalco		Partizione orizzontale interna praticabile, ottenuta con la parziale interposizione di una struttura portante orizzontale in uno spazio chiuso.	NO	
25-Numero dei piani		E' il numero di tutti i livelli dell'edificio che concorrono, anche parzialmente, al computo della superficie lorda (SL).	NO	
26-Altezza lorda		Differenza fra la quota del pavimento di ciascun piano e la quota del pavimento del piano sovrastante. Per l'ultimo piano dell'edificio si misura l'altezza del pavimento fino all'intradosso del soffitto o della copertura.	NO	
27-Altezza del fronte		L'altezza del fronte o della parete esterna di un edificio è delimitata: – all'estremità inferiore, dalla quota del terreno posta in aderenza all'edificio prevista dal progetto; – all'estremità superiore, dalla linea di intersezione tra il muro perimetrale e la linea di intradosso del solaio di copertura, per i tetti inclinati, ovvero dalla sommità delle strutture perimetrali, per le coperture piane.	NO	
28-Altezza dell'edificio*		Altezza massima tra quella dei vari fronti.	SI	
29-Altezza utile		Altezza del vano misurata dal piano di calpestio all'intradosso del solaio sovrastante, senza tener conto degli elementi strutturali emergenti. Nei locali aventi soffitti inclinati o curvi, l'altezza utile si determina calcolando l'altezza media ponderata.	NO	
30-Distanze		Lunghezza del segmento minimo che congiunge l'edificio con il confine di riferimento (di proprietà, stradale, tra edifici o costruzioni, tra i fronti, di zona o di ambito urbanistico, ecc.), in modo che ogni punto della sua sagoma rispetti la distanza prescritta.	NO	Si ricorda che ai fini dell'applicazione dell'art. 9 del D.M. 1444/68, la distanza tra fabbricati è misurata su tutte le linee ortogonali al piano della parete esterna di ciascuno dei fabbricati.
31-Volume tecnico		Sono volumi tecnici i vani e gli spazi strettamente necessari a contenere ed a consentire l'accesso alle apparecchiature degli impianti tecnici al servizio dell'edificio (idrico, termico, di condizionamento e di climatizzazione, di sollevamento, elettrico, di sicurezza, telefonico, ecc.).	NO	
32-Edificio		Costruzione stabile, dotata di copertura e comunque appoggiata o infissa al suolo, isolata da strade o da aree	NO	

		libere, oppure separata da altre costruzioni mediante strutture verticali che si elevano senza soluzione di continuità dalle fondamenta al tetto, funzionalmente indipendente, accessibile alle persone e destinata alla soddisfazione di esigenze perduranti nel tempo.		
33-Edificio Unifamiliare		Per edificio unifamiliare si intende quello riferito ad un'unica unità immobiliare urbana di proprietà esclusiva, funzionalmente indipendente, che disponga di uno o più accessi autonomi dall'esterno e destinato all'abitazione di un singolo nucleo familiare.	NO	
34-Pertinenza		Opera edilizia legata da un rapporto di strumentalità e complementarietà rispetto alla costruzione principale, non utilizzabile autonomamente e di dimensioni modeste o comunque rapportate al carattere di accessoria.	NO	
3 -Balcone		Elemento edilizio praticabile e aperto su almeno due lati, a sviluppo orizzontale in aggetto, munito di ringhiera o parapetto e direttamente accessibile da uno o più locali interni.	NO	
36-Ballatoio		Elemento edilizio praticabile a sviluppo orizzontale, e anche in aggetto, che si sviluppa lungo il perimetro di una muratura con funzione di distribuzione, munito di ringhiera o parapetto.	NO	
37-Loggia/Loggiato		Elemento edilizio praticabile coperto, non aggettante, aperto su almeno un fronte, munito di ringhiera o parapetto, direttamente accessibile da uno o più vani interni.	NO	Restano ferme dalle possibilità consentite dalla legge 39/2004.
38 - Pensilina		Elemento edilizio di copertura posto in aggetto alle pareti perimetrali esterne di un edificio e priva di montanti verticali di sostegno.	NO	
39-portico/porticato		Elemento edilizio coperto al piano terreno degli edifici, intervallato da colonne o pilastri aperto su uno o più lati verso i fronti esterni dell'edificio.	NO	Restano ferme dalle possibilità consentite dalla legge 39/2004.
40-Terrazza		Elemento edilizio scoperto e praticabile, realizzato a copertura di parti dell'edificio, munito di ringhiera o parapetto, direttamente accessibile da uno o più locali interni.	NO	Restano ferme dalle possibilità consentite dalla legge 39/2004.
41-Tettoia		Elemento edilizio di copertura di uno spazio aperto sostenuto da una struttura discontinua, adibita ad usi accessori oppure alla fruizione protetta di spazi pertinenziali.	NO	
42-Veranda		Locale o spazio coperto avente le caratteristiche di loggiato, balcone, terrazza o portico, chiuso sui lati da superfici vetrate o con elementi trasparenti e impermeabili, parzialmente o totalmente apribili.	NO	
43-Superficie scolante Impermeabile dell'intervento		Superficie risultante dal prodotto tra la superficie interessata dall'intervento per il suo coefficiente di deflusso medio ponderale.	NO	Nuova definizione
44-Altezza urbanistica*	AU	Altezza convenzionale definita dal PGT da utilizzarsi nel calcolo del volume urbanistico.	SI	Nuova definizione
45-Volume urbanistico*	VU	Volume convenzionale ottenuto moltiplicando la superficie lorda per l'altezza urbanistica, da utilizzarsi ai fini urbanistici.	SI	Nuova definizione

Appendice 2 - CLASSIFICAZIONE DELLE DESTINAZIONI D'USO

Le destinazioni d'uso sono articolate per gruppi funzionali.

In presenza della richiesta di insediare una destinazione d'uso non prevista nel successivo elenco, sarà compito del RUP, assegnare la destinazione d'uso ad uno dei gruppi funzionali valutando funzioni assimilabili in particolar modo rispetto al carico urbanistico e al carico ambientale. Non è ammesso l'insediamento di nuove destinazioni d'uso o di attività insalubri di I classe.

Gruppo funzionale 1 - Residenziale

Gf 1 Residenza	Abitazioni. Abitazioni e relative pertinenze (locali di sgombero, autorimesse di pertinenza e relativi spazi di manovra, depositi di biciclette o carrozzine, cantine) nonché spazi ed attrezzature di uso collettivo inseriti negli edifici residenziali. Sono comprese in questo Gruppo funzionale anche le attività professionali quando sono esercitate in alloggi o ambienti ad uso promiscuo, residenziale e lavorativo.
-------------------	--

Gruppo funzionale 2 – Turistico ricettivo

Gf 2 Turistico ricettiva	Attività ricettive. Alberghi, residence e strutture ad essi assimilabili ove la permanenza degli utenti abbia carattere temporaneo e comporti la prestazione di servizi (LR 27/2015). Sono comprese in tale Gruppo funzionale le attività che hanno carattere di complementarietà con la funzione ricettiva, come il bar, la ristorazione, la convegnistica e simili.
-----------------------------	---

Gruppo funzionale 3 – Produttivo e direzionale

Il Gruppo funzionale è ripartito in due sottogruppi principali:

3a Attività di produzione di beni di tipo industriale o artigianale

3b Attività direzionali e terziarie di produzione di servizi

Gf 3a Attività produttive	Attività di produzione di beni di tipo industriale o artigianale. Questo gruppo funzionale comprende le attività di carattere industriale ed artigianale sotto meglio classificate per sottogruppi funzionali. Per ogni unità produttiva possono essere realizzati, come parte integrante a tutti gli effetti delle superfici destinate a produzione ed entro il limite del 30% della SL complessivamente realizzabile: - gli uffici e i laboratori di ricerca; - gli eventuali spacci aziendali, secondo la disciplina vigente in materia; - gli spazi espositivi e di vendita dei beni prodotti dall'unità locale. Dette superfici saranno gravate da vincolo pertinenziale identificato con apposito atto da trascrivere nei pubblici registri a cura e spese di chi presenta l'istanza per l'ottenimento del titolo abilitativo. Può altresì essere realizzata una SL destinata alla residenza di custodi, amministratori o titolari della unità produttiva, purché inferiore alla superficie della parte destinata a produzione e comunque non superiore a mq 250.
------------------------------	--

Gf 3a.1	Attività industriali e artigianali. Attività di produzione e trasformazione di beni, di carattere industriale e artigianale, svolte in fabbricati con tipologia e destinazione propria.
---------	--

Gf 3a.2	Attività di magazzinaggio. Comprende attività anche non direttamente connesse alla produzione delle merci, con esclusione della vendita diretta al pubblico delle merci immagazzinate, comportanti l'utilizzo di SL: a) ≤ 250 mq; b) > 250 mq. Non sono comprese nel presente sottogruppo funzionale le attività rumorose, inquinanti o comunque moleste se localizzate in zone prevalentemente residenziali.
---------	--

Gf 3a.3	Logistica o autotrasporto. Comprende le attività specificamente destinate a movimentazione, immagazzinamento, deposito, conservazione, confezionamento e distribuzione di prodotti finiti destinati alla lavorazione e di merci destinate alla distribuzione, ivi comprese le lavorazioni finali della logistica integrata, anche con l'assemblaggio di parti finite, il confezionamento e l'imballaggio.
Gf 3a.4	Attività artigianale di servizio. Comprende le attività svolte da imprese artigiane come definite dalla vigente legislazione, dirette alla prestazione di servizi connessi alla cura della persona, alla manutenzione dei beni di consumo durevoli o degli edifici ed in generale le attività artigianali che non richiedono fabbricati con tipologia propria o interamente dedicati all'attività stessa. Non sono comprese nel presente sottogruppo funzionale le attività di produzione seriale nonché le attività rumorose, inquinanti o comunque moleste se localizzate in zone prevalentemente residenziali.
Gf 3a.5	Attività di commercio all'ingrosso di piccola dimensione. Comprende le attività come tali definite dalla legislazione vigente ⁸ , comportanti l'utilizzo di SL ≤ 250 mq.
Gf 3a.6	Attività di commercio all'ingrosso di grande dimensione. Comprende le attività come tali definite dalla legislazione vigente ⁸ , comportanti l'utilizzo di SL >250 mq.
Gf 3a.7	Impianti di distribuzione del carburante per autotrazione ed attività di servizio e vendita a questi connesse, secondo quanto stabilito dalla legislazione nazionale e regionale in materia.
Gf 3b Attività direzionali e terziarie	Attività direzionali e terziarie di produzione di servizi. Comprende le attività di produzione di servizi direzionali, terziari, sportivi, destinati alla cultura e al tempo libero. Per ogni unità locale può essere realizzata una SL destinata alla residenza di custodi, amministratori o titolari della unità produttiva, non superiore a mq 250 purché inferiore alla superficie della parte di SL destinata a produzione. Per gli impianti sportivi detto limite tiene conto anche del 5% delle superfici destinate alla pratica dell'attività all'aperto, esclusi gli spazi di distribuzione. Detta superficie sarà considerata a tutti gli effetti come parte integrante delle superfici destinate a produzione di servizi, e gravata da vincolo pertinenziale con apposito atto da trascrivere nei pubblici registri a cura e spese di chi presenta l'istanza per l'ottenimento del titolo abilitativo. Le attività terziarie sono classificate nei sottogruppi di seguito elencati in ragione della dimensione degli immobili utilizzati.
Gf 3b.1	Piccole attività terziarie. Attività svolte in unità immobiliari aventi SL ≤ 250 mq.
Gf 3b.2	Medie Attività terziarie. Attività svolte in unità immobiliari aventi SL > 250 e ≤ 500 mq.
Gf 3b.3	Grandi attività terziarie Attività svolte in unità immobiliari aventi SL > 500 mq.

⁸Vedi art. 4, comma 1, let. a), del D.lgs. 114/98.

Gruppo funzionale 4 - Commerciale Il Gruppo funzionale è ripartito in due sottogruppi principali:

4a Commercio al dettaglio di beni e servizi

4b Pubblici esercizi e locali di intrattenimento e svago

Gf 4a Attività commerciali	Commercio al dettaglio di beni e servizi Le tipologie degli esercizi commerciali al dettaglio sono quelle individuate dall'art. 4 del D.Lgs. n. 114/1998. In base alla Superficie di Vendita SV gli esercizi commerciali si articolano per classi dimensionali nei successivi sottogruppi da Gf 4a.1 a Gf 4a.5. Le medie strutture di vendita vengono ripartite in classi dimensionali correlate alle particolarità delle condizioni urbane.
Gf 4a.1	Esercizi commerciali di vicinato (VIC) Vi rientrano gli esercizi aventi superficie di vendita inferiore o uguale a mq 250.
Gf 4a.2	Medie strutture di vendita di 1° livello (MS 1).
Gf 4a.3	Medie strutture di vendita di 2° livello (MS 2). Vi rientrano gli esercizi aventi superficie di vendita superiore a mq 400 ed inferiore o uguale a mq 800, anche articolate nella forma del centro commerciale, come definito dalle normative vigenti in materia.
Gf 4a.4	Medie strutture di vendita di 3° livello (MS 3). Vi rientrano gli esercizi aventi superficie di vendita superiore a mq 800 ed inferiore o uguale a mq 2.500, anche articolate nella forma del centro commerciale, come definito dalle normative vigenti in materia.
Gf 4a.5	Grandi Strutture di vendita (GSV). Vi rientrano gli esercizi aventi superfici di vendita superiori a mq 2.500, anche articolate nella forma de centro commerciale, come definito dalle normative vigenti in materia.
Gf 4b Attività di pubblico esercizio, locali di intrattenimento e svago	Pubblici esercizi e locali di intrattenimento e svago Rientrano in questo Gruppo funzionale, con le specificità delle definizioni e delle discipline previste dalla legislazione vigente in materia: - esercizi di somministrazione di alimenti e bevande ed altre attività similari; - locali di intrattenimento e svago: teatri, cinema, attività ludico ricreative, discoteche e sale da ballo ed altre attività similari assoggettate a licenza di agibilità ex art. 80 TULPS; - sale per scommesse e gioco d'azzardo lecito come definite dalla legislazione nazionale e regionale in materia.
Gf 4b.1	Attività degli esercizi di somministrazione di alimenti e bevande ed altre attività similari con SL ≤ mq 250 (PE 1).
Gf 4b.2	Attività degli esercizi di somministrazione di alimenti e bevande ed altre attività similari con SL > mq 250 (PE 2).
Gf 4b.3	Locali di intrattenimento e svago (PE 3).
Gf 4b.4	Sale per scommesse e gioco d'azzardo lecito (PE 4).
Gf 4b.5	Palestra: a) ≤ 250 mq; b) > 250 mq.

Gruppo funzionale 5 – Rurale

Gf 5 Agricoltura	Attività del settore primario (agricoltura). Attività di coltivazione dei fondi agricoli, di allevamento del bestiame, di lavorazione e conservazione dei prodotti agricoli. Sono comprese in tale gruppo funzionale anche le attività di agriturismo e di vendita dei prodotti agricoli coerenti con le disposizioni delle leggi nazionali e regionali.
---------------------	---

Gruppo funzionale 6 – Servizi privati

Il Gruppo funzionale è ripartito in due sottogruppi principali:

Gf 6 Servizi privati	I servizi privati e/o di interesse pubblico. Attività private che svolgono servizi di interesse generale, ma non costituiscono standard urbanistico
Gf 6.b	Sedi di associazioni, sociali, culturali, sportive ecc.
Gf 6.c	Impianti sportivi.
Gf 6.d	Istruzione.
Gf 6.e	Assistenza.
Gf 6.f	Mobilità.
Gf 6.g	Casa del commiato.

Appendice 3 – EDIFICI, LUOGHI O MANUFATTI DI VALORE STORICO AMBIENTALE; IN AMBITO URBANO O RURALE

Il PdR identifica edifici, luoghi o manufatti di valore storico ambientale che pur non appartenendo ai NAF, debbono essere tutelati nei propri caratteri identitari.

Per quel che riguarda le attività edilizie sugli edifici esistenti, l'operatività di Piano è assoggettata alle norme di cui all'Appendice 8 in calce alle NTA, con le specifiche definite per i fabbricati con categoria di intervento A3* per quanto non in contrasto con le ulteriori disposizioni di dettaglio definite dal presente Appendice 3.

Gli interventi ammessi devono conservare e ripristinare l'originario impianto urbano ed edilizio, con particolare riguardo a strade, passaggi, piazze, cortili, giardini e aree inedificate, che devono rimanere tali, fatti salvi eventuali interventi specificamente ammessi dal presente Appendice 3. Tutto ciò nel rispetto delle strutture, dei materiali, delle caratteristiche ambientali, architettoniche e decorative originarie, nonché delle volumetrie esistenti alla data di adozione del PdR (ad esclusione delle superfetazioni da demolire), degli allineamenti stradali storici, degli edifici e delle tipologie edilizie.

Norme generali

Sottotetti esistenti: è ammesso il recupero a scopo residenziale secondo quanto previsto dalle norme regionali. Sono vietati nuovi abbaini e terrazzi ricavati nel tetto, mentre sono ammesse le aperture a raso tetto.

Autorimesse: non è ammessa la formazione di autorimesse interrato, né entro né fuori dal perimetro degli edifici esistenti salvo che nel caso in cui le rampe di accesso siano all'interno degli edifici o che siano adottate soluzioni tecniche che comunque non modifichino la quota degli spazi scoperti.

Arredo stradale: tutti gli interventi dovranno essere rivolti al miglioramento del decoro stradale, pertanto le scritte pubblicitarie, le insegne luminose e non, le tende, ecc. potranno essere collocate solo nell'ambito delle aperture esistenti. Le insegne e le scritte pubblicitarie potranno essere del tipo a bandiera se realizzate in ferro e di adeguate proporzioni; potranno essere del tipo a cassone luminoso a bandiera nei casi di servizi di utilità pubblica (es. farmacia, carabinieri, etc.). Adeguamenti antincendio: l'occupazione del sottosuolo, per la realizzazione di scale di sicurezza e centrali termiche, prescritte dal Comando VV.FF. sarà concessa solo nei casi di dimostrata impossibilità di risolvere tale necessità all'interno dei volumi esistenti.

Interventi sul patrimonio storico: a completamento di quanto enunciato nel primo comma si prescrive la salvaguardia e il ripristino degli elementi costruttivi e stilistici di interesse storico-ambientale come: le volte, i manufatti in pietra (portali, banchine, balconi), l'apparato decorativo originario, gli aspetti cromatici originari o tradizionali. Le murature saranno in pietra o mattoni a vista o intonacate al civile; la coloritura delle facciate non potrà essere realizzata con intonaci plastici; i serramenti saranno in legno naturale o verniciato, potrà essere concesso l'uso del ferro solo per particolari situazioni; la protezione delle aperture sarà di norma con persiane in legno, ante o inferriate; le coperture saranno inclinate, protette con manto in cotto (coppi o simili) con gronde in legno o cornicioni intonacati; le pavimentazioni esterne saranno realizzate in acciottolato o in pietra naturale, si esclude l'uso dell'asfalto o del cemento; in particolare le corti e gli altri spazi liberi, non potranno essere occupati da manufatti estranei alla storia del luogo, fatta eccezione per la possibilità di applicare i contenuti di cui all'articolo 13.1, lettera a), delle presenti Norme, mentre potranno essere sistemate a verde; i tamponamenti delle logge e dei porticati esistenti saranno ammessi in modo da mantenere leggibile l'orditura dei pilastri o degli altri elementi strutturali significativi; Non è ammessa la costruzione di qualsiasi struttura aperta anche a sbalzo (es.: scale esterne, tettoie, balconi, aggetti o pensiline, ecc.). Nel caso di recupero funzionale di edifici non residenziali è consentita la formazione di aperture affinché ciascun locale possieda una propria finestra.

Recinzioni: le recinzioni saranno consentite solo sui perimetri delle aree di pertinenza degli edifici considerati unitariamente, indipendentemente dai frazionamenti delle proprietà. Dovranno essere realizzate con i materiali e nelle forme tipiche del luogo; se non visibili dalle vie pubbliche potranno

essere realizzate con rete metallica e piantini in ferro, mascherate con siepe e con altezza non superiore a mt. 1,5.

Per gli edifici esterni al centro urbano le recinzioni sono di norma vietate; sono permesse limitatamente ad un ambito di pertinenza dell'edificio individuato dalle tavole di azzonamento come "ambito di conservazione dei caratteri storico-architettonici e testimoniali". Tale perimetrazione ha valore indicativo ed è pertanto suscettibile di limitate modificazione per essere adattata alla morfologia del terreno o per comprendere strutture (già esistenti) di pertinenza degli edifici, ovvero per adeguarsi alle particelle catastali degli edifici individuate dal Catasto Italiano Cessato.

Tenuto conto del rilievo paesaggistico degli ambiti in cui tali edifici sono compresi, le recinzioni dovranno essere realizzate con rete metallica e piantini in ferro mascherata con siepe e di altezza non superiore a mt. 1,5. La recinzione non dovrà comunque costituire ostacolo alla libera fruizione dei percorsi (stradee sentieri).

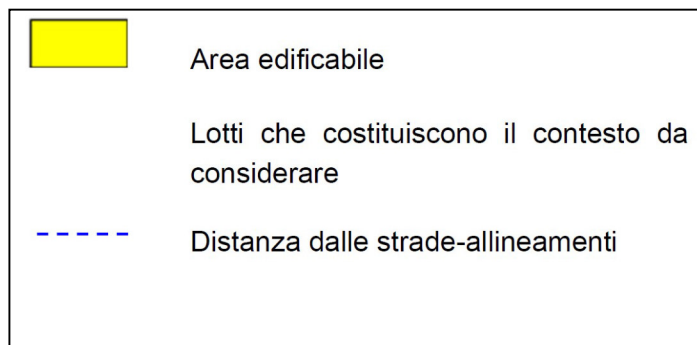
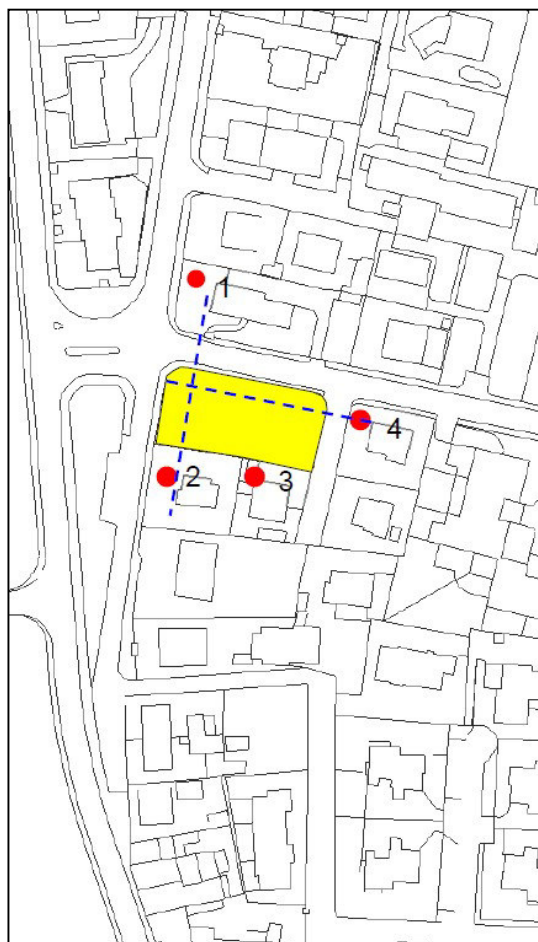
Appendice 4 – PARAMETRI DI ADEGUAMENTO AL CONTESTO

I parametri di compatibilità con il contesto sono i parametri che regolano la trasformazione edilizia dei suoli.

- IC (%) Rapporto di copertura
- H (m) Altezza massima dei fabbricati
- NP Nr. di piani (ad eccezione dei tessuti prevalentemente produttivi)
- Ds Distanza dalle strade
- Dc Distanza dai confini
- Df Distanza delle facciate

e sono determinati prendendo in esame i caratteri costruttivi dei lotti confinanti che ne determinano il contesto percepibile in numero non inferiore a 3. Nel caso i lotti confinanti risultino in numero inferiore a 3 dovranno essere esaminati i lotti più prossimi.

Per poter essere assunti come riferimento per la presente rilevazione i lotti devono avere destinazione identica a quella che si intende realizzare sul lotto edificando e presentare tipologie edilizie analoghe a quelle realizzande.



Procedimento per la determinazione dei parametri di edificabilità da applicare nell'area edificabile oggetto di intervento (esempio)

IC = valore medio IC lotti 1,2, 3, 4.

I dati da impiegare per il calcolo dell'indice di copertura possono essere rilevati o dai titoli edilizi o rilevandoli dalla cartografia ricavata dal db topografico.

H = può essere assunta una delle altezze degli edifici presenti in uno dei lotti di contesto a parità di numero di piani.

Ds = la stesa degli edifici che prospettano sulla strada o superiore;

Dc = 5 m;

Df = 10 m fra le pareti finestrate.

Figura 1

Disposizioni particolari per l'applicazione di indici e parametri

Attività del gruppo funzionale Gf.3a.1, Gf.3a.2, Gf.3a.3, Gf.3a.6

Per gli insediamenti esistenti e attivi ove la capacità edificatoria del lotto o il rapporto IC consentono ampliamenti inferiori al 10% della SL e della SCOP esistenti, ovvero non li consentano affatto, in deroga a tali prescrizioni sono ammissibili ampliamenti:

- fino ad un massimo del 20% della SL esistente;
- fino ad un massimo del 10% della SCOP esistente, purché entro il limite massimo di IC = 75%;

fatto salvo il rispetto degli altri parametri di zona e delle disposizioni dei regolamenti comunali.

Per gli interventi di demolizione e ricostruzione è consentito il mantenimento, oltre che delle destinazioni d'uso e delle SL esistenti, anche del rapporto di copertura esistente, purché sia garantito il rispetto degli altri indici e parametri.

Per i soli fabbricati industriali con tipologia a “capannone” la verifica del rispetto dell'altezza massima consentita, fermo restando il valore di m 12, è effettuata non con riferimento all'altezza “H” indicata nel prospetto esposto precedentemente, ma con riferimento all'altezza interna del fabbricato misurata dal piano di calpestio al l'intradosso della via di corsa del carroponte o, in assenza di questa, all'intradosso del piano di imposta della trave di copertura. Altezze maggiori di quelle indicate sono consentite per la presenza di particolari impianti tecnologici, solamente nei lotti non adiacenti aree residenziali e previa verifica dell'impatto paesistico generato da sottoporre alla valutazione obbligatoria della Commissione per il Paesaggio. In particolare è ammessa la realizzazione di magazzini automatici, silos e similari (impianti a ciclo chiuso ecc.) la cui altezza massima potrà raggiungere i 20 m., valore funzionale esclusivamente alla realizzazione di suddette strutture. L'altezza massima come sopra definita può essere anche applicata agli ambiti ricompresi nei perimetri dei piani attuativi già convenzionati di cui all'art. 4.1.

Appendice 5 – ELEMENTI COSTITUTIVI DELLE INVARIANTI TERRITORIALI

1. Ambiti dei crinali

Sono elementi costitutivi degli ambiti dei crinali:

- a) le aree caratterizzate da fenomeni carsici individuati nelle tavole dello studio geologico; in tali aree vanno integralmente conservati i seguenti elementi costitutivi:

- grotte;
- doline;

In questi ambiti:

È vietato realizzare qualsiasi opera o costruzione che possa interferire o pregiudicare la conservazione degli elementi geologici richiamati

- b) linea di crinale, selle e passi;

In questi ambiti sono vietate tutte le trasformazioni della morfologia dei luoghi tali da determinare interruzioni o discontinuità delle forme fisiche significative e riconoscibili come tali a qualsiasi distanza.

Eventuali manufatti o edifici, se ammissibili, non dovranno, se osservati da percorsi pubblici anchemontani, eccedere con la loro sagoma oltre le linee di crinale o delle selle interrompendone la continuità percepita.

2. Corsi d'acqua principali (acque pubbliche)

Si rinvia alle norme dello studio geologico e del RIM

3. Corridoi e varchi della rete ecologica comunale

Sono le aree che costituiscono la struttura della Rete Ecologica Comunale

In questi ambiti:

- È vietato realizzare recinzioni se non con elementi vegetali vivi e a condizione che siano permeabili alla piccola fauna;
- I percorsi e i sistemi di accessibilità dovranno evitare la formazione di barriere architettoniche ed essere dimensionati per l'utilizzazione pedonale e ciclabile, né dovranno rappresentare barriere o limitazioni per la circolazione della fauna selvatica, nonché interrompere la funzionalità dei corridoi ecologici;
- le aree che costituiscono il corridoio ecologico del Gandovere sono l'insieme delle aree dell'alveo, degli argini, della viabilità alzaia, ove presente, delle scarpate e di tutti gli elementi naturalistici e vegetazionali che nelle diverse forme concorrono alla formazione del suo ecosistema.

Composto da un insieme di habitat tra loro interconnessi, il corridoio ecologico rappresenta il principale elemento di connessione ecologica fra il territorio comunale e il sistema della rete ecologica regionale.

Il PdR promuove la conservazione degli elementi che compongono il corridoio ecologico, l'incremento di elementi naturali e naturaliformi, lo sviluppo della biodiversità nell'ottica di garantire una efficace continuità ecologica.

4. Ambiti della percezione paesistica e di tutela delle relazioni percettive nel territorio

4.1 Il Piano delle Regole individua, nell'appendice 6 "Tutela e valorizzazione delle relazioni percettive nel territorio", gli elementi che strutturano la percezione visiva del territorio e indica le relazioni visive che intercorrono fra questi all'interno del territorio comunale e tra questi e il territorio circostante.

4.2 Sono elementi che strutturano la fruizione visiva del territorio:

- a) I capisaldi visivi, riferimenti significativi per valore storico-culturale, simbolico o evocativo, naturali o antropici, puntuali, lineari o areali che, posti solitamente in posizione dominante, costituiscono punti di riferimento per la percezione e connotano dal punto di vista visivo il quadro paesaggistico. Spesso rappresentano a loro volta punti di osservazione di panorami ampi e comprensivi dei molteplici aspetti del paesaggio.
- b) I luoghi e gli assi della percezione, dai quali la percezione dei capisaldi visivi rappresenta condizione caratterizzante e identificativa della percezione del paesaggio Gussaghese.

4.3 Obiettivi:

- a) salvaguardare la panoramicità residua dei punti panoramici;
- b) migliorare le condizioni di visibilità.
- c) tutela dei caratteri specifici dell'oggetto della percezione;
- d) tutela delle condizioni di percepibilità dal resto del territorio.

4.4 Prescrizioni

Gli interventi ammessi dovranno essere rispettosi delle modalità attraverso le quali avviene la percezione del paesaggio con particolare attenzione ai traguardi visivi. In ogni caso gli eventuali interventi non dovranno occludere o interferire con la percepibilità dei riferimenti paesistici, integrandosi per morfologia, materiali e cromatismi, con il contesto. A tale scopo dovranno essere predisposti, idonei elaborati grafici e fotografici che permettano di valutare il rispetto delle presenti prescrizioni.

Dovranno essere promosse tutte le opere necessarie al miglioramento delle condizioni di fruizione visiva (piazzole, punti di sosta, aree attrezzate, ecc.), anche attraverso l'eliminazione di singoli esemplari arborei o arbustivi che occludano le visuali panoramiche.

Non è consentito:

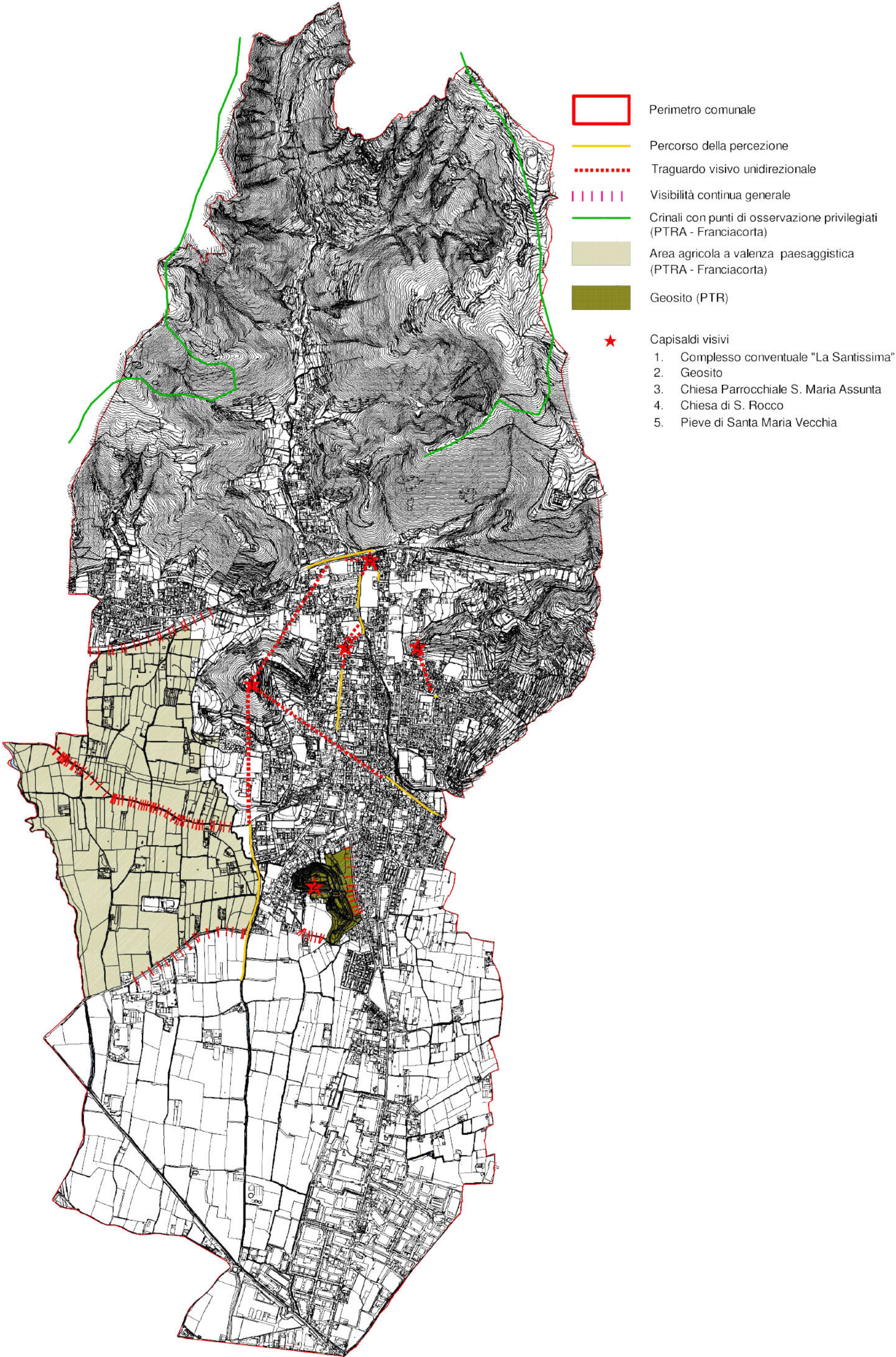
- ridurre la dimensione del campo di fruizione visiva;
- ridurre le possibilità di fruizione visiva, come per esempio depositi all'aperto, accatastamenti di materiali, altezze eccessive, ecc.;
- introdurre elementi di disturbo visivo;
- realizzare interventi fuori scala rispetto al contesto, intendendo con ciò interventi di dimensioni tali da creare un antagonismo visivo con i quadri paesistici consolidati;
- installare qualsiasi tipo di cartellonistica lungo i percorsi ed i luoghi di fruizione visiva;
- realizzare strutture o manufatti in genere che possano interferire o occludere gli assi percettivi o che possano ridurre la percepibilità da questi, degli elementi significativi che compongono il quadro paesistico;

Si dovranno evitare:

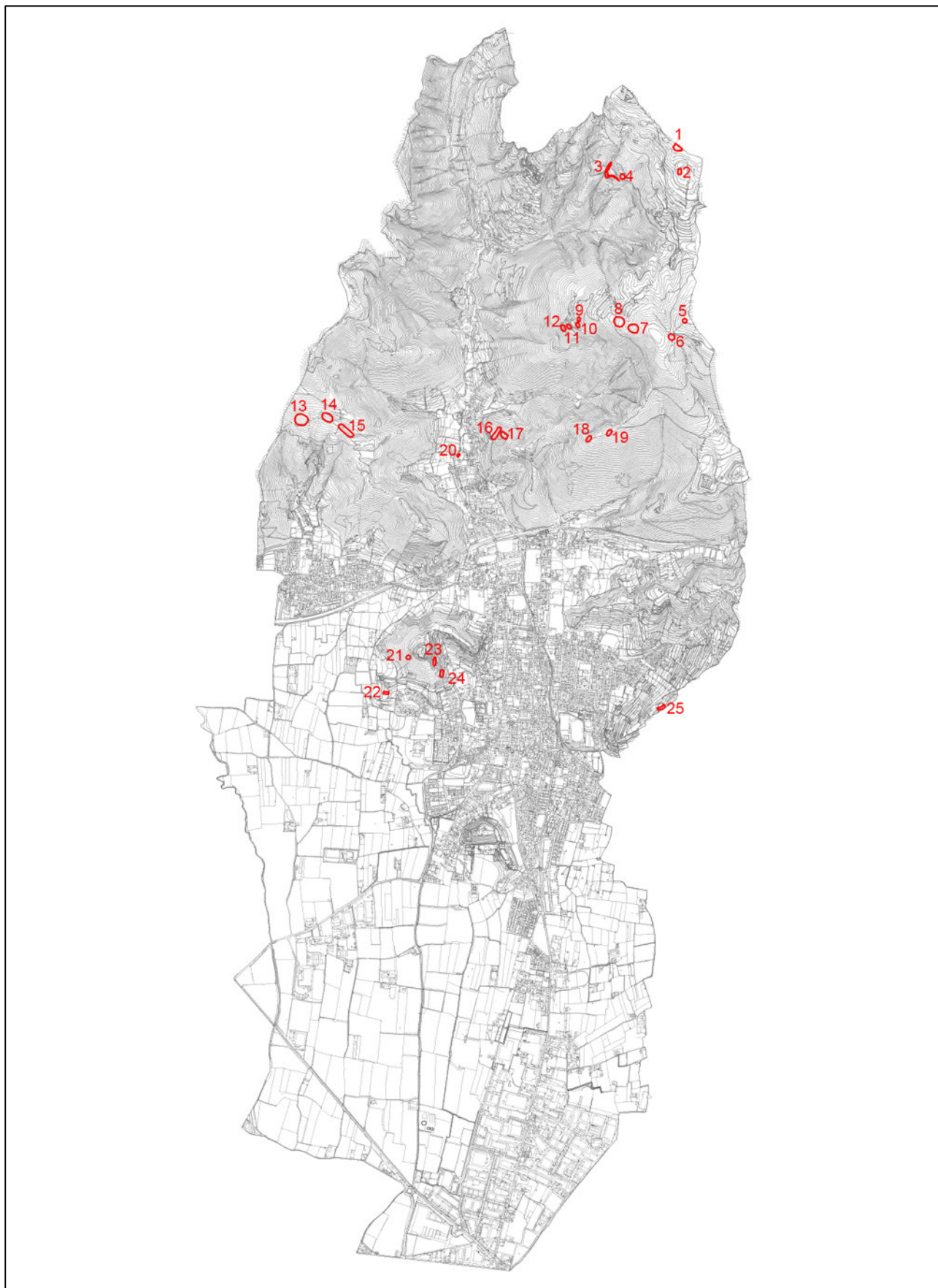
- l'impianto di alberature che compromettano la visibilità degli elementi costitutivi del paesaggio, ma queste ne dovranno sottolineare i caratteri e la percezione.
- gli interventi che possano incidere sui caratteri distintivi dell'elemento e sulla sua conservazione;
- qualsiasi intervento che riduca e comprometta le condizioni di visibilità dagli elementi della fruizione visiva, al fine di garantire la libera fruizione visiva dei paesaggi e degli orizzonti circostanti;

È d'obbligo salvaguardare il contesto di riferimento evitando opere e manufatti che possano ridurre, cancellare, modificare i rapporti estetico-formali e di significato.

Appendice 6 – TUTELA E VALORIZZAZIONE DELLE RELAZIONI PERCETTIVE NEL TERRITORIO
--



Appendice 7 - INDIVIDUAZIONE DELLE EVIDENZE NATURALISTICHE MERITEVOLI DI ATTENZIONE



INDICE

P.ti 1 e 2: Località sella dell’oca, pianoro con bosco di betulle adiacente al fabbricato e imponente Quercia Crenata “Ruer Verdò” immediatamente a sud;

P.ti 3 e 4: Valle Calcarola, in corrispondenza della “Baita Bodei”, cinque varietà di orchidee spontanee, tracci Cephalanthera Rubra, e di una zona umida;

P.ti 5 e 6: Località Quarone di Sotto, vasta pozza con la presenza di cinque varietà di orchidee selvatiche, tracci Platanthera chlorantha, Dactylorhiza sambucina e D. fuchsii;

P.ti 7 e 8: Nei pressi di Cascina Lumini, pozza ed appostamento di caccia con due varietà di orchidee, P. Chlorantha, Orchis Mascula;

P.ti 9, 10, 11, 12: Località casa di Mosè, presenza di quattro varietà di orchidee spontanee, tra cui Spheeranthus spiralis, Orchis Mascula, Orchis Provincialis;

P.ti 13,14, 15: Colline sopra la frazione di Ronco a sud-ovest della località Tesa di sopra, presenza di numero due pozze ed Orchidea Serapias vomeracea, oltre ad un bosco di querce di notevoli dimensioni;

P.ti 16 e 17: Frazione Navezze, sentiero sul crinale sud della valle di Faidolo tra il serbatoio d’acqua di A2A ecascina Rocca, presenza di quattro varietà di orchidee spontanee, Ophrys apifera, Ophrys insectifera, Anacamptis pyramidalis, Platanthera bifolia.

P.ti 18 e 19: Collina dominante la frazione Piedeldosso, località roccoli, presenza di numero due varietà di orchidee spontanee tra cui Neotinea tridentata;

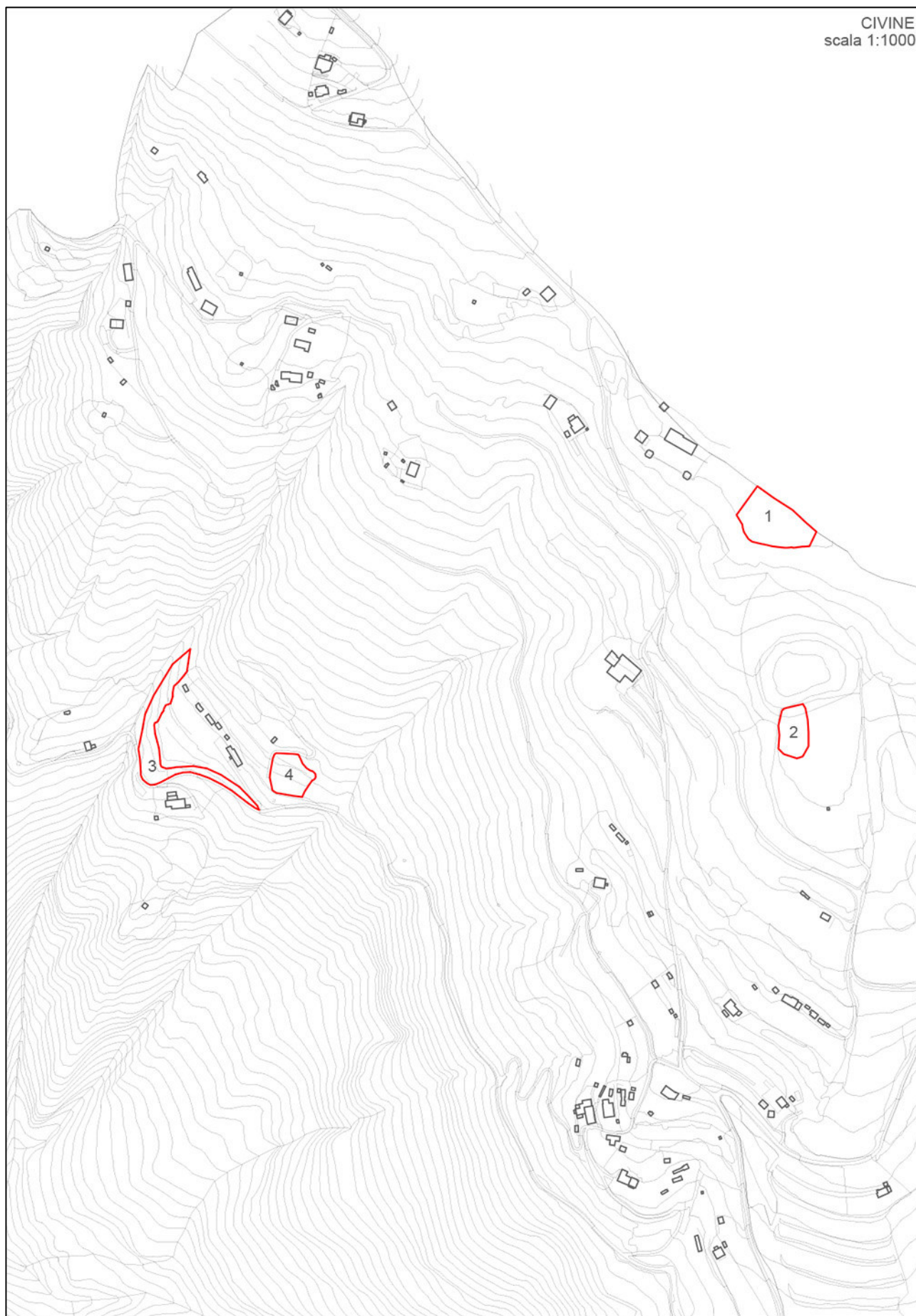
P.to 20: Sorgiva Batoccolo, Presenza di biodiversità;

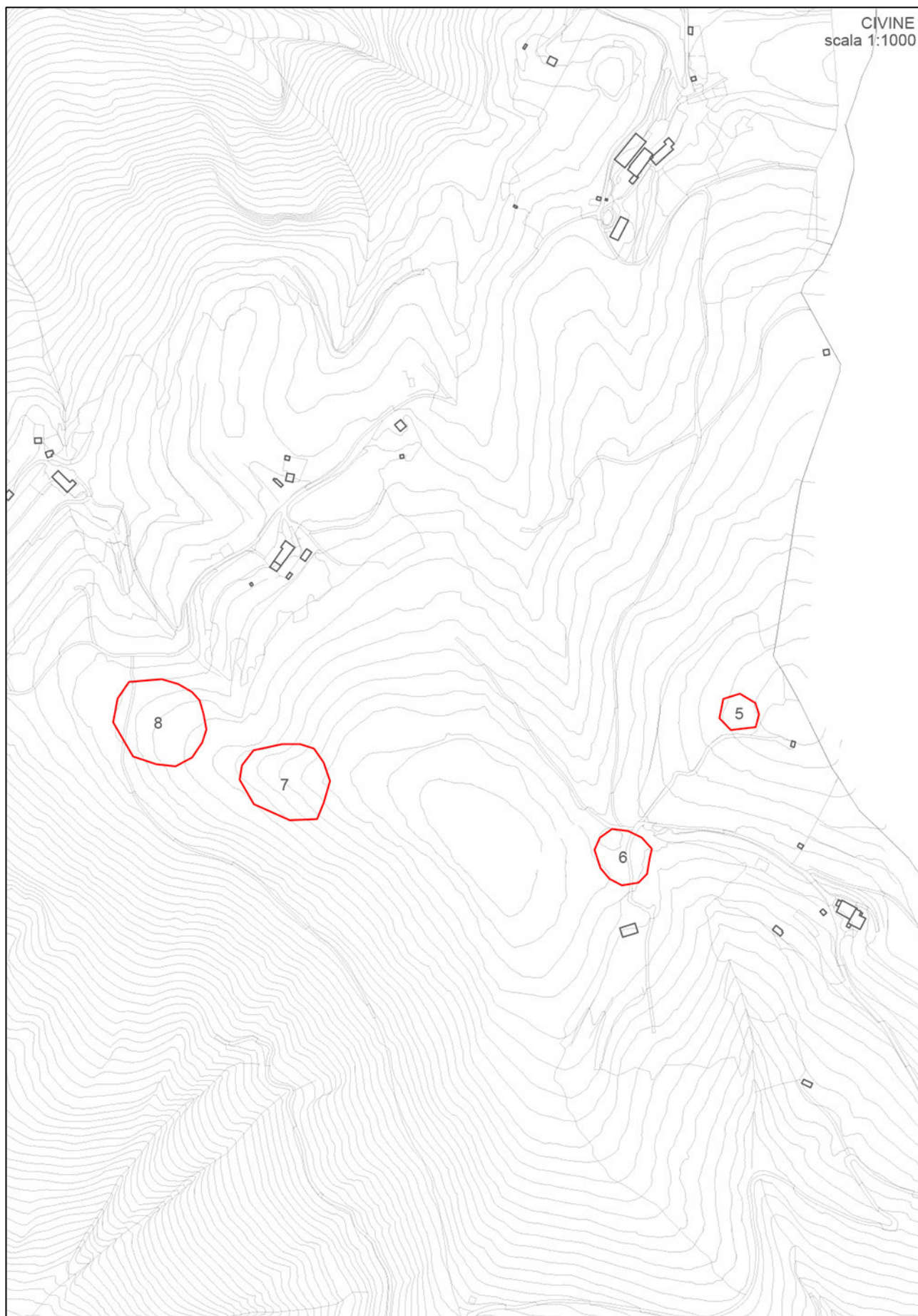
P.to 21: Collina della Santissima, presenza di quattro varietà di orchidee spontanee tra cui Cephalanthera damasonius, Orchis simia, Epipactis helleborine;

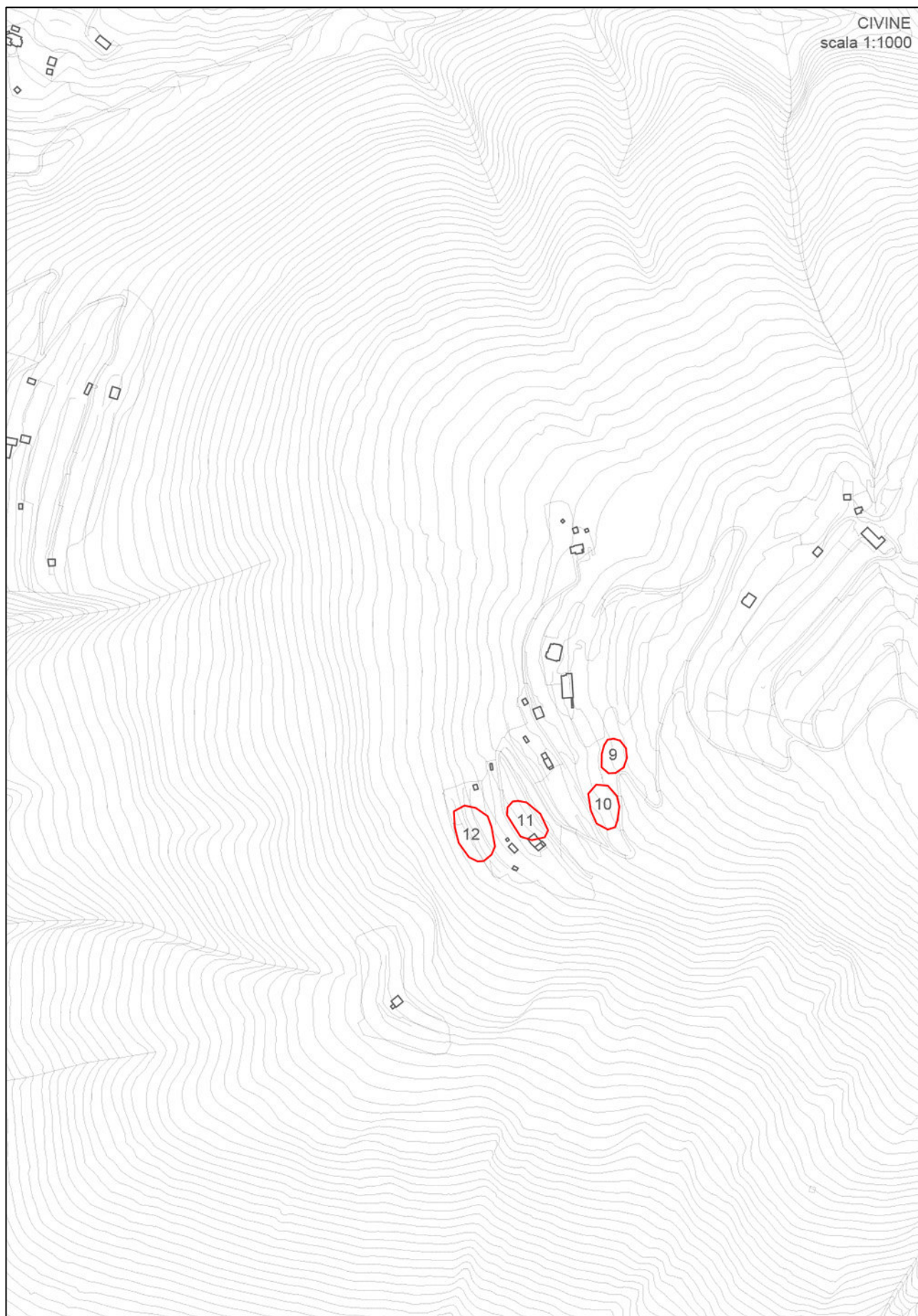
P.to 22: Collina della Santissima, presenza di Ophrys sphegodes;

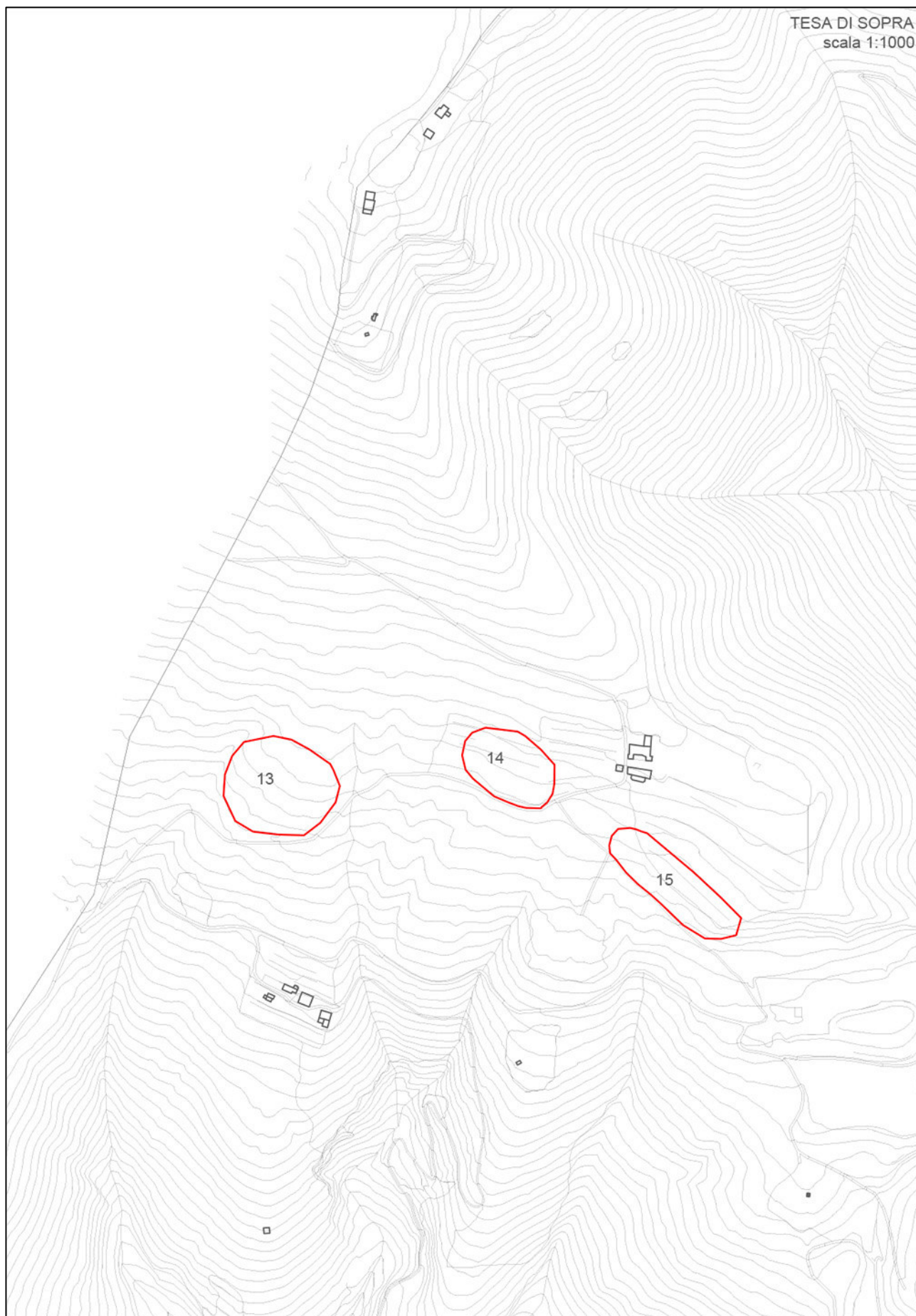
P.ti 23 e 24: Collina della Santissima, presenza di quattro varietà di orchidee spontanee tra cui Cephalanthera damasonium e Orchis Simia e presenza di Lecci;

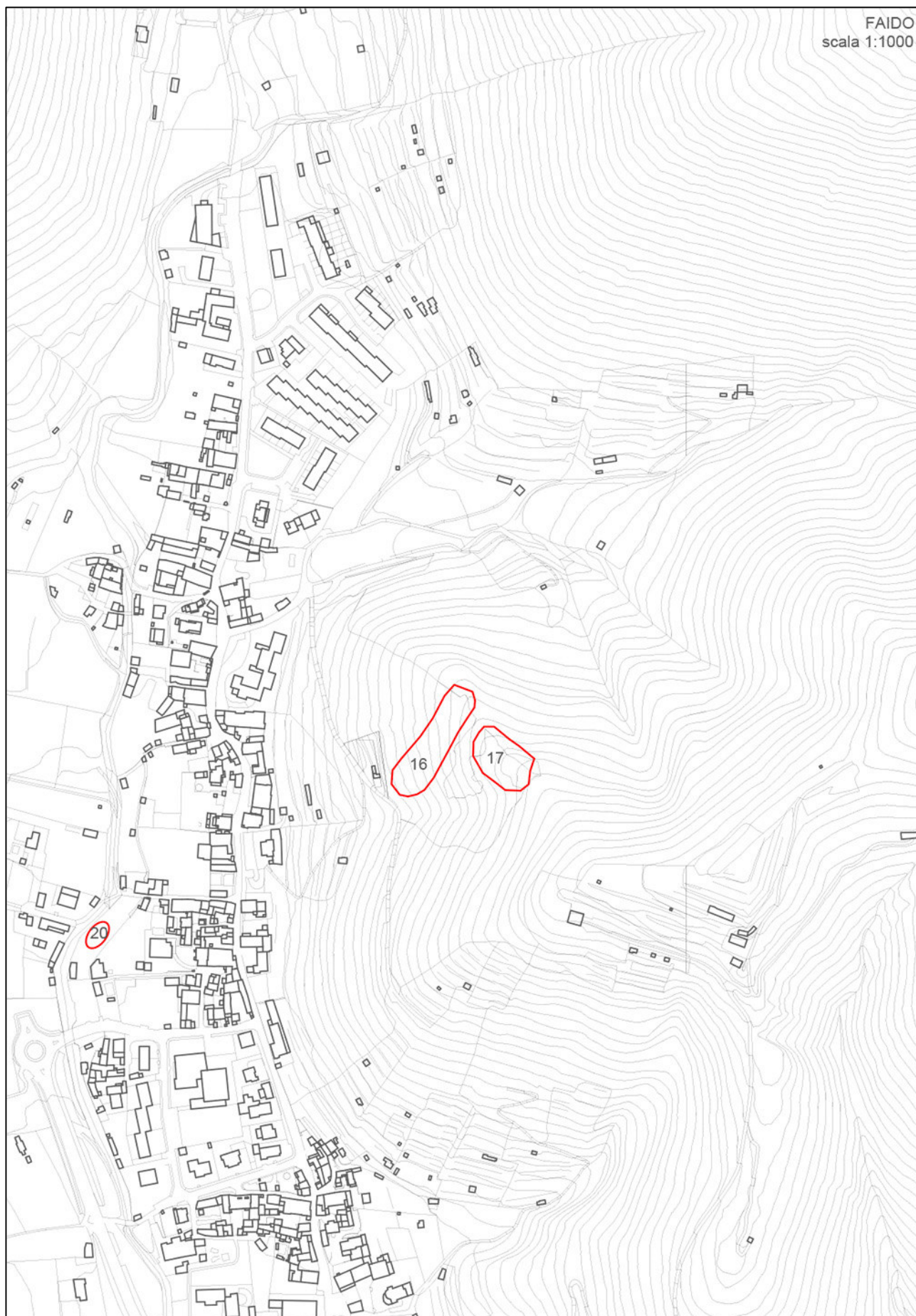
P.to 25: Strada vicinale della Stella dorsale della Cudula a sud della Cappella di San Giorgio crescita di numero sette specie di orchidee (tra cui cephalanthera longifolia e limodorum abortivum) e Giglio di San Giovanni.

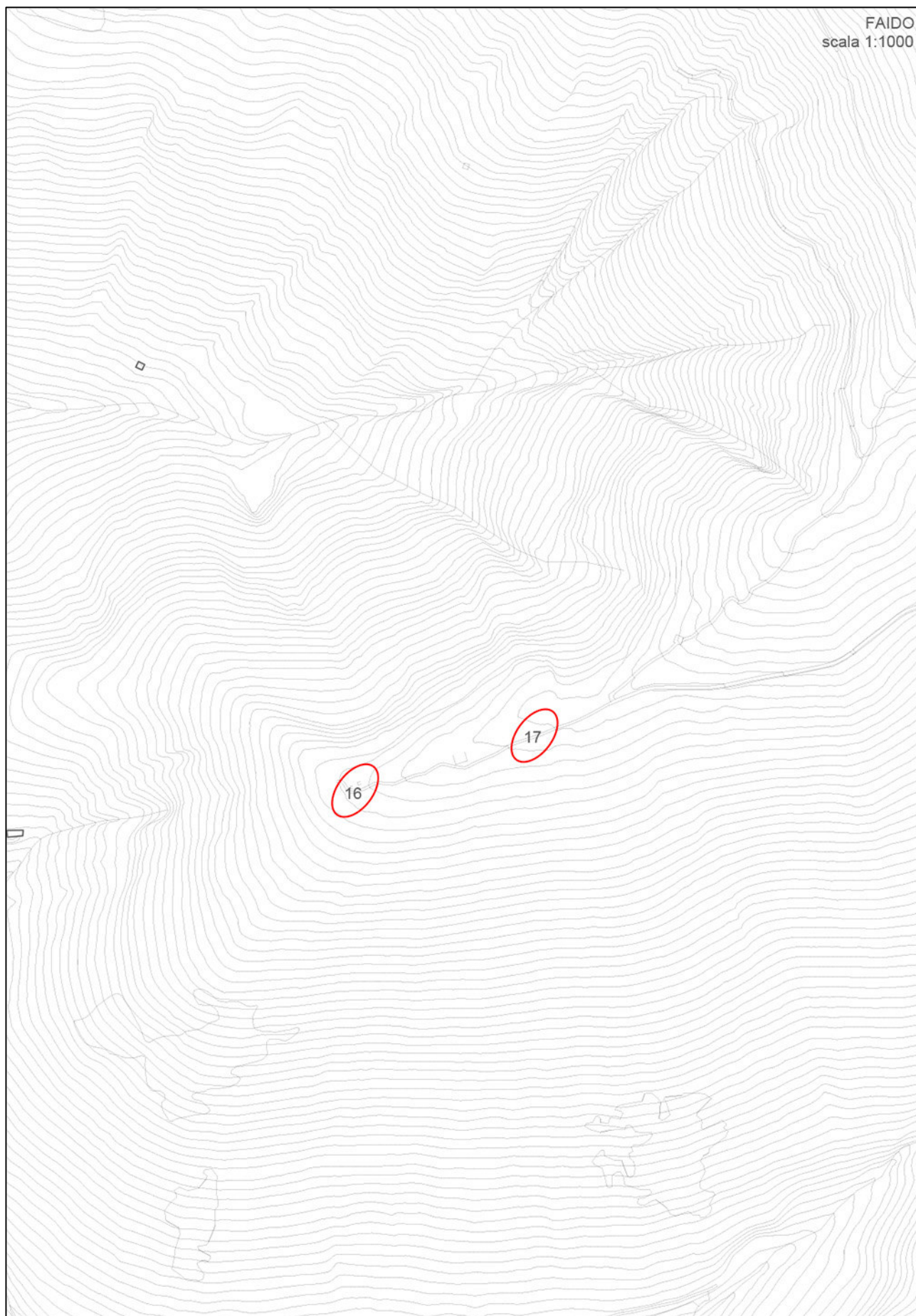


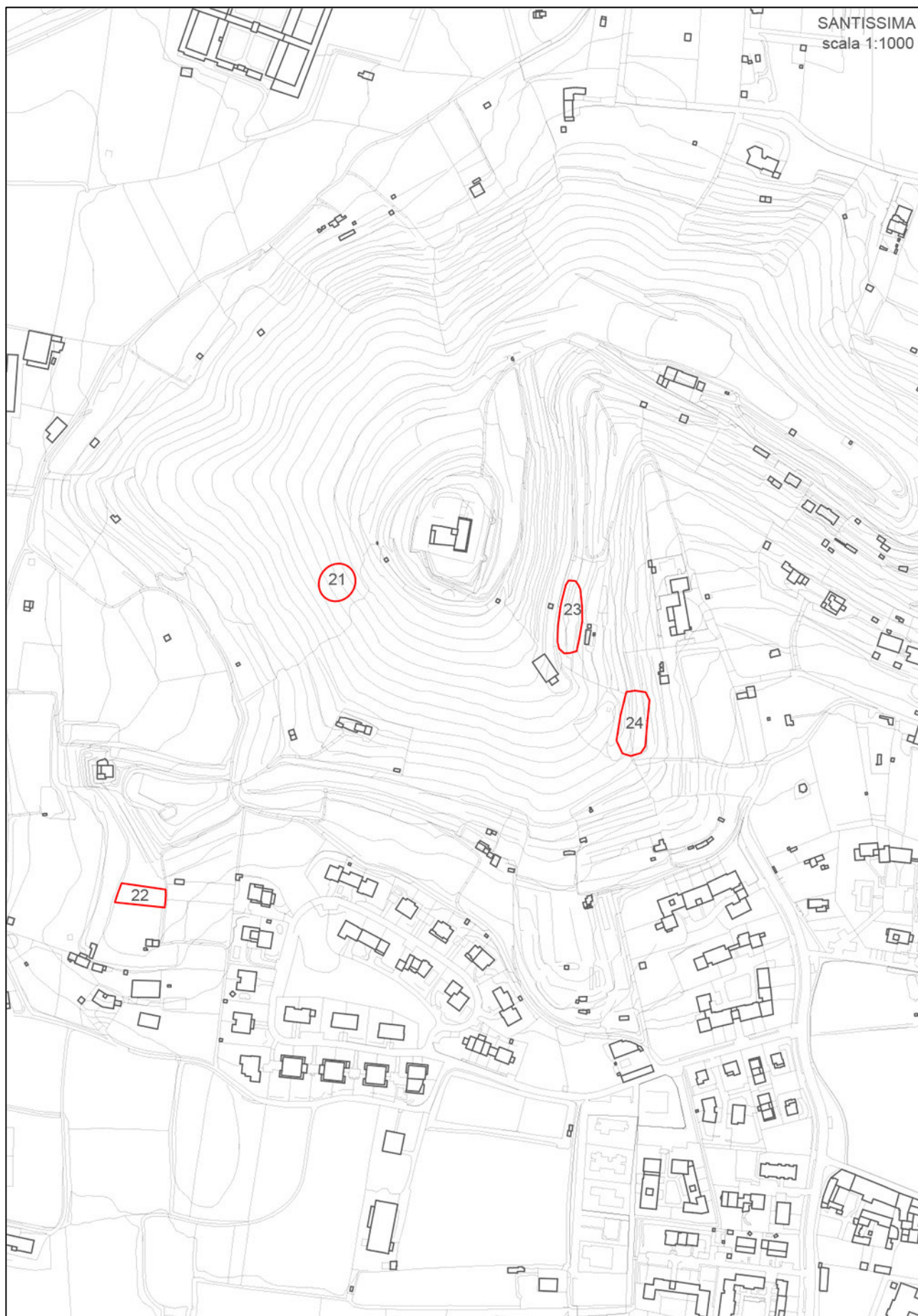














Appendice 8 - NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE PER I NUCLEI DI ANTICA FORMAZIONE

1. Il Piano delle Regole fissa il perimetro dei Nuclei di Antica Formazione (NAF) che rivestono carattere storico, artistico o di pregio ambientale.
2. Il PGT individua i NAF in base alla cartografia di prima levatura dell'IGM e dei catasti storici consultabili che hanno mantenuto sostanzialmente inalterati l'impianto storico e i caratteri architettonici e ambientali originali. La delimitazione comprende, oltre ai fabbricati, la viabilità principale di origine storica, gli spazi liberi attualmente occupati da piazze, giardini, parchi, orti e broli che si possono considerare parte integrante degli insediamenti di antica formazione. Sono altresì comprese le aree limitrofe, anche ad uso agricolo, che possono considerarsi parte integrante degli insediamenti e/o degli agglomerati urbani stessi, ovvero il cui stato di inedificazione è ritenuto fondamentale per la corretta lettura morfologica, urbana e paesistica del nucleo stesso. Nelle aree perimetrate come NAF sono vietate nuove costruzioni su area inedificata, fatta eccezione per le aree eventualmente sottoposte a Piano Attuativo o Permesso di Costruire convenzionato, ovvero esplicitamente destinate dal Piano a edificazione e per la realizzazione di attrezzature per servizi pubblici e di interesse pubblico.
3. I NAF, ai sensi dell'art. 27 della L 457/1978 e degli articoli 8 e 10 della LR 12/2005 e ss. mm. e ii., sono individuati globalmente come zone di recupero, ai sensi dell'art. 16 della L. 457/1978, e sono destinati ad interventi volti alla migliore utilizzazione del patrimonio abitativo ed alla conservazione, al risanamento ed alla ricostruzione del patrimonio edilizio ed urbanistico compromesso. Gli interventi ammessi devono tutelare e valorizzare l'impianto storico urbanistico ed edilizio, con particolare riguardo a strade, muri storici in ciottoli, passaggi, piazze, cortili, visuali verso emergenze naturali e storico-architettoniche e aree inedificate. Tutto ciò nel rispetto dei materiali e delle tecniche costruttive proprie della tradizione costruttiva locale, delle caratteristiche ambientali, architettoniche e decorative presenti, nonché delle volumetrie esistenti (ad esclusione delle eventuali superfetazioni o anomalie da demolire), degli allineamenti stradali storici e dei caratteri tipologici, stilistici ed edilizi.
4. Le modalità di intervento nei NAF tengono conto delle definizioni dell'art. 3 del DPR 380/01 e ss. mm. e ii., con le precisazioni, contenute nei commi successivi, conformate alle categorie tipologiche e agli elementi particolari e specifici delle singole unità immobiliari, al fine di ottenere un recupero nella salvaguardia degli aspetti storici, tipologici ed ambientali e nell'ottimizzazione del riuso dei volumi esistenti. Per tutte le categorie tipologiche è sempre ammessa l'ordinaria manutenzione, il restauro ed il risanamento conservativo.
5. Negli ambiti dei Nuclei di Antica Formazione, il PGT si attua mediante Piano Attuativo, Permesso di Costruire convenzionato e interventi edilizi diretti (Permessi di Costruire, SCIA o altro titolo equipollente).
6. In caso di Piano Attuativo convenzionato (esteso almeno ad un isolato o ad un comparto organico, intendendosi in tal modo un complesso edilizio che, per caratteristiche tipologiche ed architettoniche, costituisca un'unità funzionalmente indipendente) o Permesso di Costruire convenzionato, sono ammessi interventi di ristrutturazione edilizia (la ristrutturazione urbanistica è ammissibile solo tramite Piano Attuativo), fatto salvo il rispetto delle norme generali del presente articolo e di quelle per le singole categorie tipologiche. In sede di Piano Attuativo o Permesso di Costruire convenzionato verranno stabilite le norme specifiche relative a:
 - rapporti tra spazi pubblici e privati;
 - destinazioni d'uso ammesse ed escluse;
 - determinazione delle aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale dovute da cedere all'Amministrazione Comunale o da asservire all'uso pubblico, ovvero da monetizzare;
 - caratteri tipologici e architettonici che comunque dovranno essere rispettosi delle caratteristiche del contesto storico-artistico e ambientale;

- eventuali ulteriori previsioni.

Il Piano Attuativo è presentato dai proprietari singoli o riuniti in consorzio e dal Comune per gli interventi che esso intende eseguire direttamente. In sede di formazione di Piano Attuativo vengono definiti i servizi pubblici e di interesse pubblico o generale da cedere, da asservire all'uso pubblico o da monetizzare, le aree scoperte pertinenziali, i parcheggi pertinenziali, gli spazi di uso comune coperti o scoperti, la viabilità e i percorsi interni, anche in conformità con quanto previsto dal Piano dei Servizi.

Per i soli fabbricati di categoria A4 (come di seguito definita e normata), mantenendo il profilo planimetrico esistente, l'andamento e la pendenza delle falde e della morfologia della copertura esistenti, è ammessa la modifica della sagoma altimetrica per i sottotetti aventi altezza media superiore a 1,50 m che possono divenire abitabili fino al raggiungimento dell'altezza media interna di 2,40 m; in tale caso, l'altezza di Piano, ai fini dell'applicazione dell'art. 64 comma 1 della LR 12/2005 e ss. mm. e ii., va intesa come l'altezza esistente maggiorata di quanto necessario al raggiungimento dell'altezza media ponderale come sopra definita. Per gli edifici di categoria A3 (come di seguito definita e normata), il recupero a fini abitativi dei sottotetti esistenti comportante modifica della sagoma altimetrica è ammissibile esclusivamente con Piano di Recupero o Permesso di Costruire convenzionato, previo parere favorevole della Commissione per il Paesaggio. In tale caso l'altezza di Piano viene definita come per gli edifici di categoria A4.

In caso di intervento edilizio diretto (Permesso di Costruire, SCIA o altro titolo equipollente), gli interventi sono consentiti nel rispetto dei criteri generali e delle norme specificate per ogni categoria, nonché nel rispetto del volume esistente, fatti salvi i casi specifici indicati al presente articolo. In caso di dimostrata necessità di consolidamento statico delle murature perimetrali, non è considerata modifica altimetrica, ed è quindi ammessa, la realizzazione di elementi strutturali (ad esempio: cordoli in cemento armato) che comportino un aumento massimo dell'altezza di 0,30 m senza ribassamento della muratura esistente, ad esclusione degli edifici di categoria A1 e A2 e in presenza di gronde, coronamenti o elementi decorativi di facciata di particolare interesse artistico.

7. Gli interventi ammessi devono avvenire nel rispetto delle strutture, delle caratteristiche ambientali e delle forme architettoniche originali evidenti o rintracciabili quali, a titolo esemplificativo: volti, soffitti in legno pregevoli, logge, portici, androni, portali, balconi e logge, contorni di finestre, camini, marcapiani e coronamenti di facciata, affreschi e dipinti, epigrafi e lapidi, fontane, lavatoi e scale; le decorazioni di facciata di origine storica devono essere mantenute o, se necessario, recuperate e/o ripristinate.
8. È ammesso il mantenimento delle altezze interne esistenti fino ad un minimo di 2,40 m per vani abitabili; salvo diversa indicazione per le singole categorie, è ammessa la modifica in senso migliorativo delle altezze interne tramite spostamenti di solai. E' inoltre ammessa l'utilizzazione dei sottotetti secondo quanto previsto dalla LR 12/05 (Titolo IV, capo I) e ss. mm. e ii., nel rispetto delle altezze esistenti, salvo quanto previsto al precedente comma 6.
9. Il criterio informatore generale di ogni intervento sul patrimonio esistente sarà ispirato al rispetto delle specifiche caratteristiche tipologiche originarie e al miglioramento del livello funzionale secondo le seguenti norme generali.
 - a. Per gli edifici delle categorie A1 e A2, anche se inclusi in Piani Attuativi, non potranno essere modificati i profili esterni planimetrici ed altimetrici, né alterate le dimensioni volumetriche degli edifici esistenti, secondo le norme specifiche di categoria.
 - b. Non è ammessa l'alterazione dell'andamento delle coperture con l'inserimento di elementi emergenti estranei alla logica costruttiva originaria; per assicurare il rapporto aereoilluminante, come prescritto dal Regolamento Edilizio Comunale, sono ammesse aperture complanari alla falda del tetto (lucernari) singolarmente non superiori a 2,00 mq; è ammessa la creazione di abbaini e di tasche nelle falde purché finalizzati a garantire adeguata illuminazione e aerazione dei locali abitabili e previo parere della Commissione Paesaggio; non è ammessa la realizzazione di abbaini per gli edifici di categoria A1 e A2.
 - c. Non è ammessa l'alterazione della linea di facciata verso le pubbliche vie, unicamente per gli edifici di categoria A1, A2, A3 e A3*, mediante arretramenti o sporgenze anche di

- singoli elementi o manufatti di nuova costruzione (balconi, bow window, pensiline, ecc.).
- d. Sono vietati rivestimenti o zoccolature di facciata in ceramica, cotto greificato, graniglia lucidata o granulare, "strollature rustiche", in materiali plastificati e intonaci plastici.
 - e. E' vietato l'uso di avvolgibili di qualsiasi tipo di materiale; i serramenti saranno in legno naturale o verniciato; potrà essere concesso l'uso del ferro solo per particolari situazioni o per vetrine commerciali; è altresì ammesso l'uso di altri materiali solo se l'effetto visivo riprende in tutto e per tutto quello del legno; gli elementi oscuranti (persiane ed ante) saranno preferibilmente in legno naturale o verniciato. Le nuove aperture di facciata, quando consentite, dovranno essere conformi per forma e dimensione, oltre che per materiale, all'andamento delle partiture esistenti di facciata ovvero secondo le tipologie riscontrabili nel contesto.
 - f. La chiusura di logge e porticati, se ammessa dalle specifiche delle singole categorie di intervento, deve rispettare la partitura edilizia del fabbricato esistente e deve essere effettuata solo con elementi trasparenti che garantiscano la leggibilità degli elementi strutturali esistenti, il mantenimento delle partizioni architettoniche e la ritmicità della facciata e possa prevedere partizioni al fine di individuare parti fisse e/o apribili. La chiusura di portici e logge non è mai ammessa per gli edifici di categoria A1 ed A2, fatte salve le specificazioni di cui ai commi seguenti.
 - g. E' sempre vietato l'uso di copertura in cemento, metallo, fibrocemento o plastica; le coperture dovranno essere inclinate e realizzate con materiali e tecnologie riscontrabili nel contesto storico. Potranno essere ammessi tetti piano o a terrazza solo per comprovate esigenze funzionali e/o compositive e previo parere favorevole e vincolante della Commissione per il Paesaggio.
 - h. Gli interventi su corti o cortili interni ai Nuclei di Antica Formazione dovranno garantire la leggibilità dello spazio unitario originario qualora lo stesso si configuri come area aperta di pertinenza compositivamente interrelata al corpo di fabbrica principale; l'eventuale pavimentazione dovrà essere realizzata con materiale tradizionale. E' vietata la modifica delle adiacenze e pertinenze ai fabbricati tenute a parco, giardino, orto, frutteto, vigneto o semplicemente a verde, fatta eccezione per limitati interventi di riporto di terreno funzionali a consentire l'accesso a locali posti ad una quota superiore a quella dello spazio pertinenziale scoperto, comunque prevedendo eventualmente dislivelli con balze aventi stacco inferiore a 1,00 m (tali interventi, ammissibili esclusivamente in ragione di dimostrate esigenze funzionali, sono subordinati a parere positivo della Commissione per il Paesaggio). E' vietato altresì il taglio di qualsiasi alberatura d'alto fusto esistente senza la necessaria autorizzazione. In tal senso, senza modificare gli spazi a superficie drenante degli insediamenti storici e sempre subordinatamente al rispetto di tutti i contenuti delle norme di PGT rivolti alla tutela del verde e delle alberature per finalità naturalistiche, ambientali, paesistiche e monumentali, presso le aree di pertinenza degli insediamenti ricompresi nei NAF è ammissibile comunque la sostituzione delle essenze arboree ed arbustive esistenti con altre di specie autoctona. Si considera albero d'alto fusto l'esemplare che misuri almeno 0,5 m di diametro misurato a 1,5 m da terra. Le pavimentazioni delle strade, piazze, vicoli, passaggi pedonali pubblici o privati dove preesistenti in pietra o acciottolato, dovranno essere conservate e ripristinate; le nuove pavimentazioni autorizzate dovranno essere consone al carattere storico-ambientale del contesto.
 - i. Non sono ammesse cornici, soglie e banchine in pietra di finestre e porte se non con caratteristiche omogenee a quelle tradizionali dei Nuclei antichi della zona.
 - j. Gli accessi carrai al servizio della residenza devono essere chiusi mediante portoni in legno ovvero basculanti con opportuno rivestimento in legno. Sono ammesse serrande metalliche idoneamente disegnate solo per le attività non residenziali previste al piano terra ovvero per le cancellate.
 - k. I coronamenti e le gronde devono essere mantenuti nelle forme e dimensioni preesistenti e ricostituiti con i materiali tradizionali o intonacate seguendo le modanature esistenti.
 - l. Per le tinteggiature delle facciate degli edifici ubicati nei Nuclei di Antica Formazione deve

essere predisposta campionatura sul posto. Il colore delle facciate deve preferibilmente riprendere quello originale; laddove non sia possibile individuare la cromia originale deve essere impiegato un colore che si rapporti armonicamente con le tinte delle facciate degli edifici circostanti; identica procedura è espletata, in generale, per manutenzioni ordinarie relative ad intonaci ed a puliture di materiali lapidei. Sono vietati gli intonaci e le tinteggiature plastiche. Ad esclusione degli edifici di categoria A1, A2 e A3*, per i quali risulta fondamentale la salvaguardia ed il ripristino della consistenza materica delle facciate originarie, è sempre ammessa la realizzazione di cappotti esterni ai fini di una migliore performance energetica degli edifici purché la loro finitura risulti consona con gli obiettivi di salvaguardia e valorizzazione del presente articolo.

- m. E' vietata l'asportazione, la distruzione o la modifica non giustificata ed incauta di tutti gli elementi architettonici complementari o di arredo ambientale esistenti, sia interni sia negli spazi liberi racchiusi entro i fabbricati o adiacenti ad essi (insegne in pietra, fontane, lavatoi ecc.).
 - n. L'applicazione di targhe, insegne, cartelli pubblicitari non deve alterare le caratteristiche architettoniche di facciata e gli elementi tutelati degli edifici, ovvero compromettere l'ambiente dei Nuclei di Antica Formazione.
 - o. Sono sempre ammessi gli interventi finalizzati al recupero degli aspetti storici ed ambientali e architettonici, tendenti a migliorare e adattare i caratteri dell'edificio al contesto storico di riferimento; in particolare, chiusure anomale di portici e logge devono essere eliminate, ricostituendo i caratteri originari dell'edificio.
 - p. Eventuali nuove recinzioni dovranno essere realizzate in conformità con le tipologie esistenti di origine storica; i muri in ciottoli o in pietra di origine storica sono oggetto di tutela e valorizzazione e pertanto è vietata la loro demolizione, totale o parziale; eventuali interventi di ricostruzione parziale, di consolidamento statico e/o di manutenzione devono essere realizzati con forme, materiali e finiture congrue e simili alla tipologia storica esistente; in ogni caso, tali interventi sono obbligatoriamente soggetti al parere vincolante della Commissione per il Paesaggio. Per i muri di origine storica è ammissibile la parziale manomissione per comprovate esigenze funzionali limitatamente alla sola accessibilità anche carraia agli spazi di proprietà. Tale facoltà è subordinata alla presentazione da parte del progettista incaricato, in sede di proposta progettuale, di opportuni approfondimenti ed indagini tecniche e storico-architettoniche che attestino le caratteristiche di rilevanza dei manufatti e, in base a ciò, l'eventuale coerenza degli interventi prefigurati, oltre che dimostrare l'impossibilità di arridere alle esigenze funzionali di accessibilità in altro modo. E' comunque sempre vincolante il parere della Commissione per il paesaggio, che potrà valutare l'effettiva assenza di ipotesi alternative praticabili tese ad un minor impatto dei singoli interventi sugli elementi di rilevanza rilevati e che, ad ogni modo, potrà esprimersi sulla non applicabilità di tale facoltà in relazione a puntuali, accertate condizioni di prevalenza degli obiettivi di tutela rispetto alle necessità funzionali rimostrate attraverso i progetti.
 - q. E' ammessa la realizzazione di piscine nelle corti interne e negli spazi di pertinenza ad esclusione degli spazi su cui prospettano le facciate principali degli edifici di categoria A1 e A2. Tali manufatti non dovranno essere visibili da spazi pubblici: a tal fine, ove necessario, le aree all'interno delle quali verranno realizzate dovranno essere delimitate da muratura o siepe con altezza minima di 2 m. La scelta dei materiali e delle forme è sottoposta al parere obbligatorio e vincolante della commissione per il paesaggio che avrà il compito di verificare la congruità delle proposte progettuali con i caratteri morfologici, cromatici e materici dei nuclei di antica formazione.
 - r. E' ammessa la realizzazione di gazebo e pergolati con una superficie non superiore al 20% della superficie coperta dell'edificio di cui sono pertinenza; la loro superficie non potrà comunque mai essere superiore a 30 mq. Tali interventi sono sottoposti al parere vincolante della commissione per il paesaggio.
10. Qualunque attività edilizia, indipendentemente dalla classificazione attribuita al singolo fabbricato (compresa quella riferita a manufatti, muri, elementi di arredo urbano, scale,

percorsi, recinzioni, vani tecnici, targhe, pavimentazioni pubbliche e private, ecc...), fatta eccezione per la sola manutenzione ordinaria, per il restauro e per il risanamento conservativo per gli edifici non di categoria A1, dovrà essere sottoposta alla valutazione obbligatoria della Commissione per il Paesaggio qualora la valutazione di impatto paesistico risulti superiore alla soglia di rilevanza. Sono fatte salve le indicazioni e le prescrizioni per gli immobili soggetti a tutela ai sensi del D.Lgs. 42/2004 e ss. mm. e ii.

11. Norme relative alle categorie tipologiche di intervento

11.1 Categoria A1: edifici di valore monumentale e testimoniale

Sono gli edifici che rivestono valore monumentale per il loro interesse storico-architettonico-artistico. Sono soggetti a conservazione integrale degli esterni e degli interni; sono ammessi la ordinaria manutenzione, il restauro ed il risanamento conservativo ed il consolidamento statico nel rispetto dei caratteri architettonici e di norma anche della tipologia distributiva esistente quando sia riferita ai caratteri originari dell'edificio. E' ammessa altresì la ricostruzione di elementi architettonico-decorativi nell'assoluto rispetto dei valori architettonici originari.

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

Per gli edifici soggetti a vincolo monumentale eventualmente classificati in modo erroneo in altra categoria, valgono le norme del presente comma.

L'altezza massima di Piano è l'altezza esistente.

11.2 Categoria A2: fabbricati di pregio storico, ambientale e tipologico

Sono edifici che si configurano come emergenze rispetto al tessuto residenziale di origine storica, per la qualità architettonica, per la presenza di elementi decorativi di facciata (pietre lavorate, balconi, portali, inferriate, dipinti, ecc.), di porticati e loggiati o di altri elementi architettonici e/o decorativi ovvero per la valenza storico-tipologica riconoscibile.

Sono possibili interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, interventi di adeguamento igienico-sanitario che non comportino aumento di volume e SL esistenti e lascino inalterate le sagome plani-altimetriche (profilo di sedime, linea di gronda e di colmo); non è consentito lo spostamento interno dei solai dalla posizione originale; è consentita la variazione delle posizioni delle murature divisorie qualora ciò non comporti la modifica o l'eliminazione di elementi architettonici interni di pregio.

La ristrutturazione è consentita esclusivamente con preventiva approvazione di Piano Attuativo e, comunque, è sempre vietata la demolizione parziale o totale degli edifici di categoria A2, escluse le tramezzature interne qualora senza evidenza di evidente valore storico-testimoniale, compresi nel Piano Attuativo stesso. Per gli edifici di categoria A2 è sempre vietato, in caso di ristrutturazione con Piano Attuativo, l'aumento del volume e della SL esistenti.

E' consentita la chiusura di logge e porticati esistenti previa presentazione di Piano Attuativo o Permesso di Costruire convenzionato una volta acquisito il parere favorevole della Commissione per il Paesaggio e comunque secondo le indicazioni del punto f) del precedente comma 9. Non possono essere praticate nuove aperture o modificate le esistenti se non per comprovate ragioni di carattere igienico-sanitario e, comunque, non sui fronti visibili dalle pubbliche vie o piazze.

L'altezza massima di Piano è l'altezza esistente.

11.3 Categoria A3: edifici di valore storico e ambientale - Categoria A3*: edifici di valore tipologico

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

Sono possibili interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria ed interventi di restauro e risanamento conservativo.

Sono pure ammessi interventi di adeguamento igienico-sanitario e ristrutturazione integrale o parziale dell'unità di intervento, senza demolizione e ricostruzione, che non comportino aumento di volume esistente e che lascino inalterate le sagome plani-altimetriche (profilo di sedime, linea di gronda e di colmo), salvo le necessità di consolidamento statico dei muri perimetrali. E' ammesso lo spostamento dei solai esistenti qualora tale modifica non comporti modificazioni di facciata non compatibili con il contesto storico.

È ammessa la chiusura di logge e porticati purché sia rispettata la partitura edilizia del fabbricato esistente e solo con elementi trasparenti (prevedendo eventualmente la partizione del tamponamento così da ammettere la posa in opera di parti fisse e apribili), così come indicato al punto f) del precedente comma 9 del presente articolo. Per comprovate esigenze funzionali ed igienico-sanitarie, è consentito lo spostamento del solaio dalla posizione originale.

Prevvia approvazione di Piano Attuativo o permesso di costruire convenzionato è ammessa la demolizione e ricostruzione nel rispetto dell'impianto planivolumetrico esistente. In tale caso è ammesso lo spostamento delle aperture preesistenti ovvero la creazione di nuove aperture nel rispetto del contesto urbano, soprattutto per le cortine edilizie lungo le pubbliche vie. L'ammissibilità di tale intervento è comunque subordinata al parere favorevole obbligatorio della Commissione per il Paesaggio la quale potrà, attraverso lo studio ed il confronto con i catasti storici, ammettere la demolizione e ricostruzione senza il rispetto dell'impianto planivolumetrico esistente. La sola modifica dei prospetti non è soggetta a Piano Attuativo o a permesso di costruire convenzionato.

Per gli edifici individuati con apposito simbolo grafico sulle tavole di Piano (A3*), per i quali si è individuato un valore tipologico, è sempre vietata la demolizione e ricostruzione. E' ammessa lo spostamento dei solai interni qualora tale modifica non comporti modificazioni di facciata non compatibili con il contesto storico e con il valore tipologico riconosciuto dell'immobile. Per tali edifici, l'eventuale progetto di manutenzione straordinaria, di ristrutturazione senza demolizione e ricostruzione, di risanamento conservativo o di restauro, dovrà essere improntato al recupero e al mantenimento delle caratteristiche tipologiche e costruttive originarie, anche attraverso un sistema di opere volte alla trasformazione funzionale dell'immobile. La valutazione di tale compatibilità è demandata al parere obbligatorio della Commissione per il Paesaggio.

L'altezza massima di Piano è l'altezza esistente.

11.4 Categoria A4: fabbricati già profondamente trasformati o privi di valore storico-testimoniale-ambientale

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

Sono possibili interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, interventi di restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia senza demolizione e ricostruzione.

E' ammessa la demolizione con ricostruzione, nel limite della volumetria esistente, anche senza il rispetto dell'impianto planivolumetrico esistente ma con il vincolo della presentazione di un progetto planivolumetrico che garantisca la compatibilità dell'intervento con la struttura urbana di riferimento. In ogni caso la Commissione per il Paesaggio potrà, attraverso il confronto con i catasti storici, prescrivere il rispetto dell'impianto planivolumetrico esistente. Tale tipo di intervento è subordinato alla presentazione di Piano Attuativo o Permesso di Costruire convenzionato.

E' ammessa la chiusura di logge e porticati se finalizzata al miglioramento compositivo delle facciate; tale chiusura dovrà essere realizzata rispettando la partitura edilizia del fabbricato esistente e con materiali idonei all'edificato, così come indicato al precedente comma 9 lettera f del presente articolo, salvo il caso di logge e porticati di recente costruzione.

L'altezza massima ammissibile è pari al valore esistente aumentato quanto strettamente necessario al recupero degli eventuali sottotetti esistenti ai sensi della LR 12/2005 e ss. mm. e ii.

Tutti gli interventi sono assoggettati al parere vincolante della commissione per il paesaggio che, in sede di valutazione, deve tener conto dei contenuti degli indirizzi di tutela di cui alla "Scheda II.e.1 Sistema dei Centri e Nuclei Urbani – Nuclei di Antica Formazione" della "Disciplina per la tutela e la valorizzazione di ambiti, sistemi ed elementi del paesaggio della provincia di Brescia" di cui all'Allegato I alla Normativa del PTCP di Brescia.

11.5 Categoria A5: fabbricati in contrasto con l'ambiente

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

E' prevista la sola demolizione. Qualora trattasi di edifici legittimati o autorizzati è ammesso il recupero volumetrico per le destinazioni ammesse nei NAF, previa presentazione di Piano Attuativo o Permesso di Costruire convenzionato per interventi con SL superiore a 200 mq. Gli interventi edilizi ammessi nel caso di edifici legittimati o autorizzati sono quelli di restauro e risanamento conservativo, manutenzione ordinaria e straordinaria, ristrutturazione edilizia, demolizione con ricostruzione.

L'altezza massima di Piano è l'altezza esistente. Nel caso di ricomposizione volumetrica, per altezza esistente si intende quella del fabbricato di riferimento nella ricomposizione non oggetto di demolizione.

11.6 Edifici esistenti non categorizzati

Nel caso di edifici e manufatti esistenti alla data di adozione delle presenti norme non rappresentati nelle cartografie operative del PdR, funzionalmente all'applicazione dei contenuti del presente articolo è prevista, a titolo cautelativo e strumentale, l'applicazione, oltre che delle norme generali di zona, dei disposti afferenti alla categoria d'intervento A3. Nel caso di tale eventualità, è necessaria la produzione, in sede di presentazione del progetto, di approfondimenti tecnici e storici, sulla base di prove documentali, che dimostrino la coerenza della categoria ai fabbricati oggetto dell'intervento, ovvero che comprovino la necessità di procedere applicando le norme riferite a categorie di intervento diverse. Tali interventi, ammessi solo su fabbricati legittimamente realizzati, sono comunque sempre assoggettati al parere vincolante della competente Commissione per il paesaggio che, sulla base degli approfondimenti prodotti, deve verificare anche la corrispondenza della categoria d'intervento con lo stato di fatto degli immobili oggetto di intervento.

12. **Modalità di presentazione dei progetti all'interno dei Nuclei di Antica Formazione**

Tutte le richieste di intervento edilizio dovranno essere conformi a quanto indicato dal Regolamento Edilizio Comunale e, comunque, documentate con:

- rilievo quotato dello stato di fatto in scala adeguata (piante, prospetti interni ed esterni e sezioni in numero sufficiente per individuare esattamente l'edificio) compresi eventuali particolari architettonici costruttivi di pregio e dettagliata documentazione fotografica;
- sezioni schematiche trasversali alle sedi stradali e profilo altimetrico longitudinale del fronte stradale esteso ai fabbricati adiacenti debitamente quotati;
- eventuale rilievo del verde (con indicazione delle essenze e relative dimensioni) e di ogni elemento esterno qualificante (muri, fontane, dislivelli, pavimentazione, ecc.);
- dati stereometrici relativi allo stato di fatto;
- documentazione fotografica dello stato di fatto, esterno ed interno, e dei particolari significativi;
- eventuale documentazione storica ed iconografica con planimetrie, stampe, rilievi antichi, mappe catastali storiche (ove disponibile);
- rilievo o descrizione delle finiture esterne ed interne (infissi, ringhiere, gradini, davanzali, pavimenti, tipi e colori dei rivestimenti esterni e delle tinteggiature, ecc);

- elaborati indicanti le demolizioni e le ricostruzioni con piante, sezioni, prospetti;
- progetto con piante, sezioni, prospetti, compiutamente quotati con indicata la destinazione dei singoli vani, la superficie utile e quella non residenziale e i rapporti aereoilluminanti;
- relazione con le indicazioni delle opere edilizie di progetto, la destinazione di uso dei vari piani, dati stereometrici relativi al progetto;
- relazione sulla compatibilità e valutazione paesistica comprese simulazioni fotorealistiche.

13. **Norme per parcheggi e box**

Nei Nuclei di Antica Formazione è consentito l'uso di spazi privati di superficie per posti auto pertinenziali a raso; è altresì consentita la realizzazione di autorimesse interrato negli spazi scoperti di pertinenza ad edifici di categoria A3, A3* ed A4, purché gli spazi stessi risultino accessibili senza alcuna modifica strutturale dell'edificio e purché la rampa di accesso alle stesse non comprometta la leggibilità dell'unitarietà dello spazio a corte. Tale ultima valutazione è demandata al parere vincolante della commissione per il paesaggio.

Nel corpo degli edifici è ammissibile la realizzazione di autorimesse, purché gli interventi edilizi proposti siano compatibili con le Norme delle singole categorie d'intervento. In ogni caso la specifica previsione dei singoli accessi dovrà tener conto del sistema della viabilità pubblica esistente, senza comportare possibili situazioni di pericolo o intralcio al traffico urbano. In ragione di ciò, l'accesso alle autorimesse dovrà essere previsto, qualora possibile, preferibilmente dagli spazi privati pertinenziali agli edifici (cortili e corti).

14. **Destinazioni d'uso**

Nei Nuclei di Antica Formazione la destinazione d'uso principale è quella del gruppo funzionale 1 (residenza). Sono escluse le destinazioni urbanistiche appartenenti ai seguenti gruppi funzionali:

- Gf 3a; Attività di produzione di beni di tipo industriale o artigianale, ad eccezione dell'artigianato di servizio;
- Gf 4a.2; Medie strutture di vendita di 1° livello (MS 1);
- Gf 4a.3; Medie strutture di vendita di 2° livello (MS 2);
- Gf 4a.4; Medie strutture di vendita di 3° livello (MS 3);
- Gf 4a.5; Grandi strutture di vendita e centri commerciali;
- Gf 4b; Pubblici esercizi e locali di intrattenimento e svago con capacità ricettiva > 150 persone;
- Gf 5; Agricoltura.

I soli edifici di categoria A1, qualora si richieda un mutamento della destinazione originaria, possono essere convertiti per attività che risultino compatibili con l'impianto architettonico e distributivo originario.