

COMUNE DI PEGOGNAGA
PROVINCIA DI MANTOVA
REGIONE LOMBARDIA



COMMITTENTE

COMUNE DI PEGOGNAGA

IL SINDACO

DIMITRI MELLI

RESPONSABILE
DEL PROCEDIMENTO

GEOM. GIORGIO CHIARENTIN

LAVORO

VARIANTE N. 1 AL PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO

GRUPPO DI LAVORO

COORDINATORE DI
PROGETTO

ARCH. SAMANTHA OLOCOTINO

PROGETTO

ARCH. SAMANTHA OLOCOTINO
ARCH. PATRIZIA PENITENTI

REDAZIONE
GRAFICA

ARCH. LAURA BRIOSCHI

FASE

APPROVAZIONE

Modificate e integrate in seguito alle osservazioni accolte

ELABORATO

PdR 0
Var

NORME TECNICHE DI PIANO

COMMESSA NUMERO 15-076

REV	DATA	OGGETTO	DIS	APP	FILE
01	23/07/2018	Norme Tecniche_Adozione		SO	15-076_Norme Tecniche
02	13/03/2019	Norme Tecniche_Approvazione		SO	15-076_NTA Var

COPRAT

cooperativa di progettazione e ricerca
architettonica, territoriale e tecnologica

sede principale:

mantova

via Corridoni 56, 46100 Mantova, tel 0376-368412, fax 0376-368894

sede operativa:

milano

via Tadino 60, 20124 Milano, tel fax 02-45391210

udine

via Torino 87, 33037 Pasian di Prato (UD)

cf p. iva 00401140207, info@coprat.it, www.coprat.it

INDICE

TITOLO I - CONTENUTI E LIMITI, OPERATIVITÀ, INDICI	4
CAPO I - CONTENUTI	4
ART. PDR 01 APPLICAZIONE E CONTENUTI DEL PIANO DELLE REGOLE	4
ART. PDR 02 ELABORATI DEL PIANO DELLE REGOLE	5
CAPO II - OPERATIVITÀ	6
ART. PDR 03 PIANI ATTUATIVI DI INIZIATIVA PUBBLICA, PRIVATA, CONCERTATA	6
ART. PDR 04 PIANO DI RECUPERO (O PIANO ATTUATIVO IN AMBITO EDIFICATO)	8
ART. PDR 05 INTERVENTI DIRETTI DI TRASFORMAZIONE (PDC SEMPLICE E CONVENZIONATO)	9
ART. PDR 06 INTERVENTI DI COMPENSAZIONE ECOLOGICA PREVENTIVA	10
ART. PDR 07 ASSETTO GEOLOGICO, IDROGEOLOGICO, SISMICO	11
ART. PDR 08 PROGRAMMA GESTIONE AZIENDA AGRICOLA (PGA)	11
ART. PDR 09 GUIDA DEL VERDE	11
ART. PDR 10 CONVENZIONE	11
ART. PDR 11 ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO (AUO)	12
ART. PDR 12 CERTIFICAZIONE ENERGETICA, CERTIFICAZIONE EMAS, ZONIZZAZIONE ACUSTICA, INQUINAMENTO ELETTROMAGNETICO, INQUINAMENTO LUMINOSO, RISPARMIO ENERGETICO.	
RAPPORTO AMBIENTALE VAS BIOPOTENZIALITÀ TERRITORIALE (BTC)	12
ART. PDR 13 LA MANUTENZIONE PROGRAMMATA	14
CAPO III - DEFINIZIONE DEGLI INTERVENTI	16
Art. PDR 14 MANUTENZIONE ORDINARIA (MO)	16
ART. PDR 15 MANUTENZIONE STRAORDINARIA (MS)	16
ART. PDR 16 RESTAURO E RISANAMENTO CONSERVATIVO (RR)	16
ART. PDR 17 RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA (RE)	18
ART. PDR 18 RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA (RU)	18
ART. PDR 19 DEMOLIZIONE/RICOSTRUZIONE DEMOLIZIONE/RICOSTRUZIONE CON VINCOLO DI	
SEDIME E DI SAGOMA	18
ART. PDR 20 NUOVA COSTRUZIONE (NC)	18
ART. PDR 21 MODIFICA DELLA DESTINAZIONE D'USO (MDU)	19
ART. PDR 22 ARTIGIANATO DI SERVIZIO	19
CAPO IV INDICI E PARAMETRI	20
ART. PDR 23 INDICI E PARAMETRI	20
ART. PDR 24 AREE DI PERTINENZA – VERIFICA, UTILIZZAZIONE ED EFFETTI DELL'APPLICAZIONE	
DEGLI INDICI EDILIZI ED URBANISTICI	23
ART. PDR 25 DISTANZE	24
TITOLO II - DISCIPLINA PAESISTICA	27
CAPO I - REGOLE GENERALI	27
ART. PDR 26 DISCIPLINA PAESISTICA	27
ART. PDR 27 CARTA DELLE SENSIBILITÀ PAESAGGISTICHE REGOLE GENERALI	27
CAPO II - RILEVANZA PAESISTICA: COMPONENTI IDENTIFICATIVE, PERCETTIVE E VALORIZZATIVE DEL PAESAGGIO	27
ART. PDR 28 IL RETICOLO IDRICO	27
ART. PDR 29 SIEPI E FILARI DI ALBERI	28
CAPO III - ALTRI ELEMENTI ED ALTRE PARTI DI TERRITORI	29

Piano di Governo del Territorio del Comune di Pegognaga (MN)
Piano delle Regole - Norme Tecniche di Piano var 1

ART. PDR 30 MANUFATTI MODERNI, NUOVA COSTRUZIONE	29
ART. PDR 31 AUTORIMESSE INTERRATE	29
ART. PDR 32 MURI DI SOSTEGNO E RECINZIONI	29
ART. PDR 33 SPAZI APERTI	30
ART. PDR 34 SPAZI APERTI PUBBLICI E DI USO PUBBLICO, INFRASTRUTTURE E SERVIZI TECNOLOGICI	30
CAPO IV - ESAME PAESISTICO DEI PROGETTI	31
ART. PDR 35 REGOLE GENERALI	31
ART. PDR 36 COMMISSIONE PER IL PAESAGGIO	31
ART. PDR 37 ESAME DELL'IMPATTO PAESISTICO DEI PROGETTI, CRITERI PER LA DETERMINAZIONE DELLA SENSIBILITÀ PAESISTICA DEL SITO, DELL'INCIDENZA PAESISTICA DEL PROGETTO E DELL'IMPATTO PAESISTICO, GIUDIZIO DI IMPATTO PAESISTICO	31
TITOLO III - AMBITI A VALENZA AMBIENTALE, AGRICOLA E PAESAGGISTICA	32
CAPO I - REGOLE GENERALI	32
ART. PDR 38 REGOLE GENERALI	32
ART. PDR 39 RETE ECOLOGICA COMUNALE	32
ART. PDR 40 PLIS SAN LORENZO	34
ART. PDR 41 AMBITI "S1" DI SALVAGUARDIA, RECUPERO E VALORIZZAZIONE DEI CORPI D'ACQUA	35
ART. PDR 42 -AMBITI "S2" DI SALVAGUARDIA, RECUPERO E VALORIZZAZIONE DEL VERDE PUBBLICO E PRIVATO (PARCHI E GIARDINI)	37
ART. PDR 43 AGRITURISMO	38
ART. PDR 44 INTERPRETAZIONE DEI PRINCIPALI DISPOSTI DEL TITOLO III DELLA L.R. 12/2005	38
CAPO II – AMBIENTI	38
ART. PDR 45 AMBITI E1	38
ART. PDR 46 AMBITI E2 E E3 DI INTERAZIONE	39
CAPO III - INTERVENTI SU MANUFATTI ESISTENTI IN AMBITI AGRICOLI	40
ART. PDR 47 REGOLE GENERALI	40
ART. PDR 48 EDIFICI PER LA RESIDENZA DELL'AGRICOLTORE, ATTREZZATURE E INFRASTRUTTURE, PRODUTTIVE AGRICOLE	40
ART. PDR 49 EDIFICI NON CONNESSI ALL'ATTIVITÀ AGRICOLA	42
CAPO IV - NUOVA EDIFICAZIONE IN ZONE AGRICOLE	44
ART. PDR 50 REGOLE GENERALI	44
ART. PDR 51 AVENTI TITOLO: RESIDENZA, ACCESSORI, ATTREZZATURE E INFRASTRUTTURE PRODUTTIVE AGRICOLE	44
ART. PDR 52 ATTREZZATURE PER LA MANUTENZIONE DEL TERRITORIO	45
TITOLO IV - COMPONENTI DEL TESSUTO URBANO CONSOLIDATO	46
ART. PDR 53 REGOLE GENERALI	46
CAPO I - EDIFICI DI ANTICA FONDAZIONE : - CENTRI STORICI (ZONA A)	47
ART. PDR 54 EDIFICI "A1" VINCOLATI (D. LGS. 29.10.1999 N. 490)	47
ART. PDR 55 EDIFICI "A2" SOTTOPOSTI A VINCOLO DI INTERVENTO CONSERVATIVO-RESTITUTIVO	47
ART. PDR 56 MANUALE DI INDIRIZZI PER GLI INTERVENTI NEL CENTRO STORICO	48
ART. PDR 57 QUALITÀ DEL PROGETTO	48
ART. PDR 58 AMBITI SOTTOPOSTI A PIANO DI RECUPERO OPERANTI	49
CAPO II - AMBITI PER ATTIVITÀ DI TIPO RESIDENZIALE	50
ART. PDR 59 REGOLE GENERALI	50

Piano di Governo del Territorio del Comune di Pegognaga (MN)
Piano delle Regole - Norme Tecniche di Piano var 1

ART. PDR 60 URBANIZZATO "A3" PREVALENTEMENTE RESIDENZIALE A TRASFORMAZIONE VINCOLATA	50
ART. PDR 61 URBANIZZATO "B" PREVALENTEMENTE RESIDENZIALE A TRASFORMAZIONE LIBERA O COORDINATA	51
CAPO III - AMBITI PER ATTIVITÀ DI TIPO PRODUTTIVO, TERZIARIO, DIREZIONALE, RICETTIVO, MIXFUNZIONALE	54
ART. PDR 62 URBANIZZATO "D1" PREVALENTEMENTE PRODUTTIVO A TRASFORMAZIONE LIBERA O COORDINATA	54
ART. PDR 63 URBANIZZATO "D2" PREVALENTEMENTE PRODUTTIVO	55
ART. PDR 64 - URBANIZZATO "T1" PREVALENTEMENTE TERZIARIO A TRASFORMAZIONE LIBERA O COORDINATA	56
ART. PDR 65 - AREE PRODUTTIVE AGRICOLE "D4"	57
CAPO IV - ATTIVITÀ COMMERCIALI	59
ART. PDR 66 REGOLE GENERALI	59
ART. PDR 67 APERTURA, TRASFERIMENTO E AMPLIAMENTO DEGLI ESERCIZI PER IL COMMERCIO AL DETTAGLIO	59
CAPO V - ZONE A DESTINAZIONE SPECIALE	60
ART. PDR 68 ZONE PER LA DISTRIBUZIONE DI CARBURANTI PER USO PUBBLICO	60
TITOLO V : NORME TRANSITORIE INERENTI GLI INTERVENTI SUL PATRIMONIO EDILIZIO LESIONATO DAL SISMA	61
ART. PDR 69 AMBITO DI APPLICAZIONE	61
ART. PDR 70 FABBRICATI RICADENTI ALL'INTERNO DEL TESSUTO URBANO CONSOLIDATO	61
ART. PDR 71 FABBRICATI POSTI IN ZONA AGRICOLA	62
ART. PDR 72 NUCLEI DI ANTICA FORMAZIONE: EDIFICI "A1" E "A2" (ART. PDR 53, PDR 54),	63
ART. PDR 73 COMMISSIONE TECNICO – SCIENTIFICA	64
TITOLO VI : ALLEGATO: NORME GEOLOGICHE DI PIANO	65

TITOLO I - CONTENUTI E LIMITI, OPERATIVITÀ, INDICI

CAPO I - CONTENUTI

Art. PdR 01 APPLICAZIONE E CONTENUTI DEL PIANO DELLE REGOLE

1. Il Piano delle Regole (PdR) è redatto ai sensi della legislazione vigente, del Piano Territoriale Regionale, della L.R. 12/2005, delle Linee guida, DG e circolari regionali e del Piano Territoriale di Coordinamento della Provincia.
2. Per quanto non disciplinato dalla Normativa del Piano delle Regole si applicano i disposti della legislazione sovraordinata e in particolare i disposti del PTR e del PTCP, nonchè le disposizioni dei regolamenti vigenti per quanto non in contrasto con le Normative del PdR, oltre che le Normative del Documento di Piano e del Piano dei Servizi.
3. In caso di contrasto tra la Normativa e le planimetrie, prevale la Normativa; in caso di contrasto tra le planimetrie a scala diversa, prevalgono quelle a scala di maggior dettaglio.
4. L'entrata in vigore di piani di settore sostituisce integralmente la normativa di riferimento senza necessità di procedere alla variante al PdS del PdR.
5. Il Piano delle Regole si applica sull'intero territorio comunale e:
 - definisce, all'interno dell'intero territorio comunale, gli ambiti del tessuto urbano consolidato, quali insieme delle parti di territorio su cui è già avvenuta l'edificazione o la trasformazione dei suoli, comprendendo in essi le aree libere intercluse o di completamento;
 - definisce maggiormente il Quadro paesaggistico comunale in ottemperanza alla Normativa del PTR;
 - indica gli immobili assoggettati a tutela in base alla normativa sovraordinata;
 - individua le aree e gli edifici a rischio di compromissione o degrado e a rischio di incidente rilevante;
 - contiene le disposizioni in ordine alla componente geologica, idrogeologica e sismica;
 - individua e disciplina le aree destinate all'agricoltura, quelle di valore paesaggistico, ambientale ed ecologico e quelle non soggette a trasformazione urbanistica.
6. Il Piano delle Regole definisce anche le caratteristiche fisico-morfologiche che connotano l'esistente, da rispettare in caso di eventuali interventi integrativi o sostitutivi, nonchè le modalità di intervento nel rispetto dell'impianto urbano esistente ed i criteri di valorizzazione degli immobili vincolati.
7. Per gli ambiti del tessuto urbano consolidato, inoltre, identifica i parametri da rispettare negli interventi di nuova edificazione e di sostituzione:
 - la disciplina paesistica per gli interventi;
 - caratteristiche tipologiche, allineamenti, orientamenti e percorsi;
 - consistenza della SIp esistente e prevista;
 - rapporti di copertura esistenti e previsti;
 - altezze massime e minime;
 - modi insediativi che consentano continuità di elementi di verde e continuità del reticolo idrografico superficiale;
 - destinazioni d'uso;
 - requisiti qualitativi degli interventi.

Piano di Governo del Territorio del Comune di Pegognaga (MN)
Piano delle Regole - Norme Tecniche di Piano var 1

In base all'art. 10 della LR 12/2005 le indicazioni contenute nel Piano delle Regole hanno carattere vincolante e producono effetti diretti sul regime giuridico dei suoli.

Il Piano delle Regole non ha termini di validità ed è sempre modificabile.

Art. PdR 02 ELABORATI DEL PIANO DELLE REGOLE

1. Gli elaborati del PdR sono:
 - PdR 0 Norme tecniche del piano delle regole
 - PdR 1 ambiti del tessuto urbano consolidato territorio comunale scala 1:10.000
 - PdR 2 TAVOLE DI PIANO:
 - PdR 2a ambiti del tessuto urbano consolidato Capoluogo Centro scala 1:2.000
 - PdR 2b ambiti del tessuto urbano consolidato Capoluogo Ovest scala 1:2.000
 - PdR 2c ambiti del tessuto urbano consolidato Capoluogo Est scala 1:2.000
 - PdR 2d ambiti del tessuto urbano consolidato Polesine scala 1:2.000

2. Nella tavola PdR 2 Planimetria delle Regole 1/2000 il territorio è articolato in aree individuate ai sensi della legislazione vigente, della LR 12/2005 e del PTCP:
 - componenti del paesaggio fisico e naturale;
 - componenti del paesaggio agrario;
 - componenti del paesaggio urbano consolidato comprendenti le aree consolidate e di completamento articolato in:
 - i centri storici;
 - ambiti per attività di tipo residenziale;
 - ambiti per attività di tipo produttivo, terziario, direzionale, commerciale, ricettivo, mixfunzionale, ecc.

CAPO II - OPERATIVITÀ

Art. PdR 03 PIANI ATTUATIVI DI INIZIATIVA PUBBLICA, PRIVATA, CONCERTATA

1. Il PdR, con apposite indicazioni degli elaborati grafici e/o con apposite prescrizioni normative, individua le parti del territorio del tessuto consolidato nell'ambito delle quali l'attività diretta di trasformazione urbanistica è soggetta in toto o parzialmente alla preventiva approvazione di Piano attuativo di iniziativa pubblica o privata (PA); in assenza di PA sono ammesse solo le opere espressamente indicate nella normativa di ambito.
2. I piani attuativi da predisporre per la realizzazione delle previsioni del Pgt possono essere di iniziativa comunale, di iniziativa privata o di iniziativa concertata fra Comune e operatore privato: fanno riferimento a strumenti istituiti da disposizioni normative vigenti e devono essere conformi a quanto stabilito nelle norme stesse.
3. Per i contenuti e gli obiettivi del Piano Attuativo si applicano i disposti stabiliti nel Documento di Piano per quanto compatibili, e comunque devono fare riferimento agli indici d'ambito in cui sono collocati
4. Al fine del raggiungimento degli obiettivi di perequazione stabiliti nel Documento di Piano il PA deve individuare:
 - le aree che partecipano in modo perequato agli interventi previsti dal PA (ambito di riferimento);
 - l'area o le aree nelle quali si deve collocare la Slp prevista (ambito degli interventi).
5. I piani attuativi, i permessi di costruire in variante (SUAP) e i Programmi integrati di intervento vigenti alla data di adozione del PGT sono fatti salvi tutto il periodo di validità dei provvedimenti autorizzativi. Quando non incidono sul dimensionamento del piano attuativo sono ammesse varianti che utilizzano le regole, i criteri e i parametri del PGT.
6. Le aree pubbliche destinate a strade, parcheggi e verde eventualmente presenti all'interno dei perimetri dei PA non concorrono ai diritti edificatori e di conseguenza agli oneri degli interventi, salvo che non sia diversamente espressamente previsto nello specifico piano.
7. Negli ambiti sottoposti a P.A. attivi i Servizi individuati nella Planimetria delle Regole hanno valore indicativo, in quanto la loro misura e la loro conformazione viene definita dal piano attuativo.
8. I piani attuativi già approvati al momento dell'approvazione del presente PGT potranno essere modificati, secondo le procedure di legge, su proposta dei privati interessati o su iniziativa della Amministrazione Comunale, ed adeguati alle presenti norme, ivi comprese le modifiche di perimetro; prima della definitiva approvazione del piano attuativo modificato potranno essere attuate quelle parti del piano attuativo vigente che non siano in contrasto con le prescrizioni del PGT
9. Per quanto riguarda le opere di urbanizzazione primaria l'operatore privato eventualmente responsabile della realizzazione diretta dovrà attenersi a quanto disposto in merito dalla Circolare del Ministero LL.PP. - Dir. Gen. Urb. n. 227 del 13.1.1980; in particolare, all'atto della presentazione della documentazione relativa alla convenzione, l'operatore dovrà presentare dichiarazioni delle amministrazioni competenti che attestino l'avvenuto assenso in merito al progetto delle opere di urbanizzazione primaria.
10. Nel tessuto urbano consolidato possono essere attivati Programmi integrati di intervento ai sensi della LR 12/2005.

Piano di Governo del Territorio del Comune di Pegognaga (MN)
Piano delle Regole - Norme Tecniche di Piano var 1

11. Al fine di facilitare gli interventi il piano prevede la presentazione della Proposta preliminare di P.I.I. per verificare preliminarmente la coerenza ai contenuti e agli obiettivi del PGT. La Proposta preliminare di P.I.I. è corredata dall'inquadramento territoriale, dallo schema planivolumetrico, dalla relazione tecnica e economica.

12. Sono considerati in variante i P.I.I. che prevedono l'incremento superiore al 15% della capacità edificatoria del PGT.

13. Il Programma integrato di intervento deve essere corredata da:

- planimetrie di inquadramento riferite ad un adeguato intorno territoriale, redatte in scala adeguata e capaci -rispetto ai temi, agli obiettivi e alle problematiche della proposta di P.I.I.- di descrivere compiutamente e in modo esauriente;
- la rete dei Servizi Secondari pubblici e di uso pubblico esistenti;
- le previsioni contenute negli strumenti di pianificazione e programmazione sovracomunali;
- le caratteristiche urbanistiche desunte dagli elaborati del PGT;
- le infrastrutture per la mobilità esistenti (compresi i percorsi delle linee di trasporto pubblico);
- la consistenza edilizia del comparto e del contesto territoriale;
- le presenze monumentali, naturalistiche ed ambientali documentate anche fotograficamente;
- la rete dei Servizi Primari e dei sottoservizi tecnologici esistenti;
- le caratteristiche morfologiche e funzionali e le situazioni di degrado;
- profili altimetrici dello stato di fatto estesi ad un intorno significativo, tale da consentire un'adeguata conoscenza del contesto di intervento;
- documentazione fotografica a colori, che rappresenti da più punti di vista lo stato di fatto dell'area di intervento, le caratteristiche ambientali e naturali e i rapporti intercorrenti con il territorio circostante;
- progetto planivolumetrico, almeno in scala 1:500, definito nelle sue componenti tipologiche, di destinazione e di funzioni, con indicazione delle sagome di ingombro, delle masse e delle altezze dei singoli edifici;
- progetto del paesaggio;
- progetto del verde;
- progetto di architettura, come progetto di architettura compiuto con i criteri per lo studio dell'architettura, per lo studio del rapporto tra tipologia edilizia e morfologia architettonica e per lo studio del linguaggio architettonico;
- analisi del rapporto morfologico e tipologico che il progetto stabilisce con il tessuto urbano esistente, verificato con adeguati disegni assonometrici e prospettici, con fotomontaggi e con modelli; le rappresentazioni informatiche, (come il rendering e similari) sono accettate solo se sono realistiche e quindi non ingannevoli o svianti;
- individuazione delle aree per Servizi pubblici e di uso pubblico con progetto di insieme degli spazi liberi di interconnessione tra l'edificato e le aree libere;
- progetto delle opere di adeguamento dei Servizi tecnologici, dei Servizi Primari e Secondari, sviluppato ad un livello di dettaglio utile a definire gli impegni assunti nella convenzione;
- progetto in scala non inferiore a 1/200 dei Servizi di qualità previsti dal Programma;
- computo estimativo di massima dei costi dei Servizi pubblici e di uso pubblico;
- relazione tecnica;
- relazione economica sulla fattibilità del Programma, che evidenzia in particolare:
 - il concorso delle risorse private e l'eventuale concorso di risorse dei soggetti attuatori pubblici, con riferimento sia alla realizzazione sia alla gestione dei Servizi pubblici e di uso pubblico;

Piano di Governo del Territorio del Comune di Pegognaga (MN)
Piano delle Regole - Norme Tecniche di Piano var 1

- il programma temporale di attuazione degli interventi e l'eventuale frazionamento in stralci funzionali;
 - schema di convenzione;
 - nei casi in cui i progetti degli interventi ricompresi nel Programma rientrino nella casistica prevista dal D.Lgs. 152/2006 (ad es. trasformazioni urbanistiche in ambito urbano su aree aventi estensione superiore ai 10 ha), deve essere allegato lo studio previsto dallo stesso D.Lgs. ai fini della verifica o della valutazione di impatto ambientale.
14. L'approvazione dei Piani attuativi è regolamentata dalla LR 12/2005.
15. Per facilitare il completamento degli ambiti soggetti a piano attuativo che hanno già realizzato e ceduto le opere di urbanizzazione primaria e secondaria e presentano alla scadenza della convenzione almeno il 50% dei lotti inedificati, è data facoltà di ripresentare un piano attuativo analogo per prescrizioni urbanistiche, di destinazione d'uso e di parametri a quello originario. La durata della validità del piano è concordata con l'Amministrazione e stipulata senza oneri aggiuntivi per il privato

Art. PdR 04 PIANO DI RECUPERO (O PIANO ATTUATIVO IN AMBITO EDIFICATO)

1. Il PGT individua gli ambiti edificati per i quali viene ritenuto necessario predisporre piani attuativi di recupero (Pr) finalizzati alla riqualificazione, valorizzazione o migliore utilizzazione dell'ambito stesso preliminarmente ai singoli interventi di trasformazione edilizia e/o urbanistica, che devono essere previsti nel rispetto dei seguenti indici:
 - If max pari all'esistente;
 - H massima di m 9,00 pari a tre piani fuori terra
 - Rc max pari all'esistente salvo i casi appositamente indicati.
2. Il Piano di Recupero (Pr) deve disciplinare il recupero degli immobili, dei complessi edilizi, degli isolati e degli spazi aperti interessati e individuare le Unità Minime di Intervento (UMI).
3. Il Piano di Recupero può trovare attuazione tramite Unità Minime di Intervento, quando risultino utili al fine di dare attuazione agli interventi spesso resi complessi dalla frammentazione delle proprietà, dai finanziamenti frazionati, dalle difficoltà operative tra diversi soggetti, ecc. Le Unità Minime di Intervento non devono comportare lo smembramento dell'unitarietà di un organismo edilizio.
4. Le UMI si configurano come Piani di Recupero autonomi e sono quindi costituite dagli elaborati stabiliti per il Piano di Recupero, integrati da elaborati di inquadramento territoriale riferiti all'intero Piano di Recupero, che quantomeno descrivano il sistema dei Servizi e quello delle infrastrutture, le previsioni planivolumetriche, le modalità per la perequazione fra le proprietà, ecc.
5. Per quanto non stabilito dalla Normativa si applicano i disposti della legislazione vigente.
6. Il Piano di Recupero definisce la dotazione dei Servizi in ottemperanza al PdS tenendo conto dei Servizi che l'Amministrazione Comunale può individuare in sede di formazione del Piano di recupero; il Pr stabilisce le modalità per la monetizzazione dei Servizi, qualora il PdS lo consenta.
7. Gli elaborati del Piano di Recupero sono quelli previsti dalla legislazione vigente e sono integrati quantomeno da:
 - analisi storico-critica;
 - relazione circa i caratteri e le motivazioni dell'intervento;
 - rilievo fotografico a colori, che documenti dettagliatamente e panoramicamente da più punti di vista sia le caratteristiche ambientali e naturali, che i rapporti paesaggistici, che intercorrono tra l'area e il territorio circostante e tale da consentire una valutazione d'insieme;

- rilievo dell'edificato, in scala 1/200, con indicazioni di superfici, volumi e destinazioni d'uso e descrizione delle caratteristiche architettoniche, testimoniali, stilistiche e storiche;
- progetto di recupero, in scala 1:200, integrato dalla descrizione delle caratteristiche architettoniche, stilistiche, strutturali e tipologiche.

8. In questi ambiti, in pendenza dell'approvazione dei piani attuativi, sono consentiti sugli immobili esistenti unicamente interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria. I piani attuativi in questione devono essere convenzionati e le relative convenzioni devono prevedere, a carico del proponente, la realizzazione delle opere di urbanizzazione interne al comparto, l'eventuale adeguamento o potenziamento delle opere di urbanizzazione al contorno e l'assolvimento degli oneri di legge relativi alle aree e opere di urbanizzazione secondaria, da commisurarsi al peso insediativo previsto dal piano attuativo stesso.

Art. PdR 05 INTERVENTI DIRETTI DI TRASFORMAZIONE (PDC SEMPLICE E CONVENZIONATO)

1. Gli interventi diretti di trasformazione comprendono le opere che comportano modificazione delle costruzioni esistenti, demolizioni e nuove costruzioni, trasformazione degli aspetti fisici del suolo e del sottosuolo e cambiamenti d'uso delle costruzioni.
2. Ogni tipo di intervento diretto deve essere segnalato al Comune mediante semplice comunicazione, richiesta di autorizzazione o richiesta di permesso di costruire e può essere consentito dal Comune secondo le norme previste dal precedente art. 7 e dalla vigente legislazione nazionale e regionale.
3. Nel caso in cui gli interventi diretti di trasformazione edilizia interessino una Slp superiore a 150 m² e prevedano un mutamento di destinazione d'uso comportante un aumento del fabbisogno di standard, ai sensi dell'art. 22 della legge R.L. n. 51/1975 come sostituito dall'art. 7 della Legge Regionale n. 1/2001, e secondo gli indici riportati nel precedente art. 5.2, l'area in aumento va ceduta nelle apposite aree previste dal PGT, o va monetizzata con un importo corrispondente al valore economico dell'area da acquisire; in alternativa può essere ceduta un'altra area del territorio comunale dichiarata idonea dalla Amministrazione Comunale secondo valutazioni di propria convenienza.
4. Nel caso di mutamenti di destinazione d'uso per la realizzazione di esercizi commerciali non costituenti esercizi di vicinato, la verifica e l'eventuale cessione di aree standard vanno effettuate anche se la trasformazione non comporta la realizzazione di opere edilizie.
5. Nel caso di interventi diretti di trasformazione edilizia ricadenti all'interno di zone classificate come "B" e "T1" e che interessino aree edificabili di estensione superiore ai m² 4.000 (con riferimento alla situazione catastale vigente prima dell'adozione della presente PGT), o che, all'interno di zone "D1", interessino ambiti di superficie superiore ai 10.000 m², non compresi in comparti soggetti a piano attuativo, il permesso di costruire viene integrato da idonea convenzione, avente per oggetto gli oneri di urbanizzazione da porre a carico del concessionario (da assolvere con eventuali "opere in conto oneri") e la cessione delle aree per le opere di urbanizzazione secondaria (eventualmente da monetizzare) in proporzione alla edificazione prevista ed applicando i medesimi parametri previsti per i piani attuativi. Tale convenzione non è richiesta per interventi su aree edificabili rese tali a seguito dell'approvazione di piani attuativi convenzionati, ritenendo per questi assolti gli oneri relativi all'urbanizzazione primaria e secondaria e la cessione di aree standard.
6. Quando si prevede di procedere alla monetizzazione sia totale che parziale, occorre dimostrare come le aree standard siano o restino comunque assicurabili, o diversamente reperite o reperibili,

nella misura che verifica i valori minimi previsti dall'art. 22 della L.R. 51/75 nel complesso dell'intero territorio comunale, almeno per quanto concerne il complesso degli insediamenti esistenti e quelli in attuazione, compresi quelli in corso di approvazione, oggetto di monetizzazione.

7. Al fine di acquisire sufficienti elementi di giudizio per la valutazione degli interventi sia diretti che preventivi il Responsabile del Settore Tecnico, qualora lo ritenga necessario adducendone espressamente le motivazioni, può richiedere pareri, nullaosta e autorizzazioni complementari ed integrativi, rispetto a quelli espressamente previsti dal presente PGT, da altri regolamenti comunali e sovracomunali e dalle leggi vigenti.

8. In fase di progettazione definitiva di opere pubbliche andranno approfondite le conoscenze geologico-tecniche relativamente ai terreni di pertinenza di tali opere, ai sensi del D.M. 11/03/1988 del 24/09/88 e successiva C.M. n° 304083 del 24/09/88, con indagini geognostiche puntuali (sondaggi diretti, analisi di laboratorio). Tali indagini saranno utilizzate per verificare sia la capacità portante dei terreni sia i cedimenti edometrici dovuti ai depositi coesivi (argille, limi e limi-sabbiosi). Le indagini dovranno accertare la profondità della falda al fine di verificare la possibilità di realizzazione di locali interrati. Tali indagini potranno essere richieste anche per opere private ove previsto dal vigente Regolamento Edilizio comunale.

Art. PdR 06 INTERVENTI DI COMPENSAZIONE ECOLOGICA PREVENTIVA

1. In tutti gli interventi di trasformazione urbanistico-edilizia oggetto di piano attuativo possono essere previste misure di compensazione ecologica preventiva, finalizzate a compensare il consumo di suolo naturale derivante dall'attuazione dell'intervento.

2. La compensazione ecologica preventiva si realizza attraverso la formazione di aree verdi, filari alberati o fasce boscate proporzionate alla quantità di suolo impermeabilizzata.

3. Per aree verdi o fasce boscate si intendono terreni, di superficie minima di mq. 150, attrezzati secondo le definizioni e prescrizioni delle vigenti norme regionali. Si può considerare equivalente all'area o fascia boscata un'area a verde alberata in ragione di un albero di alto fusto di essenze autoctone per ogni 8 mq di superficie. A mente del D.Lgs 42/2004 le aree verdi o fasce boscate qui richiamate, aventi le caratteristiche di cui all'art.2 del D.Lgs 227/2001 sono sottoposte a vincolo paesaggistico forestale

4. Gli interventi di compensazione devono essere realizzati preferibilmente sulle aree a ciò destinate, appositamente individuate negli elaborati grafici del Documento di Piano, e sulle aree che il PGT individua come non soggette a trasformazione urbanistica e come fasce di rispetto dei corsi d'acqua e delle infrastrutture. Possono essere anche considerate:

- altre aree ricadenti nel territorio comunale purché l'utilizzazione sia convenzionata tra il proponente, l'Amministrazione e il proprietario dell'area stessa (ove diverso dal proponente) o altre aree individuate dall'Amministrazione comunale, ivi comprese le aree standard
- aree di proprietà comunale comprese nel Piano dei Servizi, tramite convenzionamento tra il proponente e l'Amministrazione comunale;
- aree demaniali poste in fregio ai canali di bonifica, previo accordo con gli enti gestori.

5. Le aree destinate agli interventi di compensazione ecologica preventiva devono essere dimensionate e localizzate in apposito elaborato di piano a firma di tecnico a ciò abilitato: gli interventi di sistemazione, ed in particolare la piantumazione, devono essere correttamente progettati e realizzati. La quantificazione delle aree stesse è calcolata applicando i seguenti parametri:

- per interventi in ambiti di trasformazione residenziale: aree di compensazione pari al 50% della superficie impermeabile realizzata nell'intervento;

- per interventi in ambiti di trasformazione produttiva, terziaria commerciale/direzionale: aree di compensazione pari al 30 % della superficie impermeabile realizzata nell'intervento.
6. La realizzazione delle aree di compensazione ecologica preventiva è disciplinata in convenzione, e deve prevedere anche gli oneri di manutenzione degli alberi messi a dimora per almeno 10 anni a carico del proponente.
7. Gli interventi di compensazione ecologica preventiva costituiscono a tutti gli effetti attuazione delle prescrizioni dell'art.43 comma 2 bis della L.R. n.12/2005 e sue successive modifiche, e vanno calcolati a conguaglio degli oneri ivi previsti. Rientra nelle opere di compensazione ecologica preventiva anche la realizzazione di vasche di laminazione, da concordare con il competente Consorzio di Bonifica.
8. Al fine di incentivare la realizzazione delle opere di compensazione ecologica preventiva i piani attuativi che propongono la applicazione integrale dei disposti del presente articolo possono realizzare indici di edificabilità superiori del 10% rispetto ai limiti ordinariamente consentiti.

Art. PdR 07 ASSETTO GEOLOGICO, IDROGEOLOGICO, SISMICO

1. Tutti gli interventi sono sottoposti agli elaborati ed alla Normativa relativi all'assetto geologico, idrogeologico e sismico.

Art. PdR 08 PROGRAMMA GESTIONE AZIENDA AGRICOLA (PGA)

1. Il Programma Gestione Azienda Agricola (PGA) è uno strumento, redatto da tecnico abilitato (perito agrario, dottore agronomo, forestale), necessario negli ambiti E per taluni interventi. Il PGA deve dimostrare e stabilire quantomeno :
- l'appartenenza del richiedente ad una delle classi di soggetti giuridici aventi diritto al titolo abilitativo ai sensi del Titolo III della Parte II della L.R. 12/2005;
 - la necessità dell'intervento;
 - gli interventi previsti, i tempi di attuazione, le previsioni di sviluppo conseguenti le opere che si intendono realizzare;
 - l'adempimento ai disposti delle Normativa riguardo la Fattibilità Geologica;
 - la congruità degli interventi con i bisogni aziendali;
 - le misure per ridurre, annullare e compensare gli eventuali effetti negativi conseguenti gli interventi.
2. Il PGA deve essere costituito anche da Atto unilaterale d'obbligo (AUO).

Art. PdR 09 GUIDA DEL VERDE

1. Al fine di migliorare la qualità degli spazi aperti del tessuto consolidato, dei Servizi e degli ambiti agricoli e naturalistici l'A.C. può redigere la Guida del Verde, che disciplina gli interventi sul verde e le modalità di gestione, di miglioramento e di potenziamento del verde.

Art. PDR 10 CONVENZIONE

1. Il PGT individua nella Convenzione una modalità attuativa fondante del PGT, in quanto capace di coniugare il ruolo di indirizzo e di coordinamento dell'Amministrazione pubblica con la responsabilità operativa dei privati, al fine del raggiungimento degli obiettivi comuni contenuti negli elaborati di PGT. Anche il Permesso di costruire può essere supportato da Convenzione in tutti i casi in cui rappresenti la modalità più semplice ed efficace per raggiungere gli obiettivi di governo del territorio in sinergia con l'iniziativa privata.
2. La Convenzione è approvata dal C.C. ed è trascritta e registrata a spese dell'operatore prima dell'inizio lavori e non oltre sei mesi dall'approvazione, pena la decadenza della Convenzione.
3. L'Amministrazione Comunale redige ed approva uno schema tipo di Convenzione, che ha quantomeno i contenuti stabiliti dalla legislazione vigente.

Art. PdR 11 ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO (AUO)

1. Il PGT individua nell'Atto Unilaterale d'Obbligo (AUO) una modalità attuativa fondante del PGT, in quanto capace di coniugare il ruolo di governo del territorio dell'Amministrazione pubblica con la responsabilità operativa dei privati, al fine del raggiungimento degli obiettivi comuni contenuti negli elaborati di PGT. L'Amministrazione Comunale redige ed approva uno schema tipo di AUO, che quantomeno ha i contenuti stabiliti dalla legislazione vigente.
2. L'AUO è trascritto e registrato a cura e spese dell'operatore prima dell'inizio lavori.

Art. PdR 12 CERTIFICAZIONE ENERGETICA, CERTIFICAZIONE EMAS, ZONIZZAZIONE ACUSTICA, INQUINAMENTO ELETTROMAGNETICO, INQUINAMENTO LUMINOSO, RISPARMIO ENERGETICO. RAPPORTO AMBIENTALE VAS BIOPOTENZIALITA' TERRITORIALE (BTC)

1. Tutti gli interventi devono essere volti alla tutela della salute e dell'ambiente in ottemperanza alla legislazione vigente.
2. In base alla legislazione vigente per la certificazione energetica degli edifici il Regolamento contiene una guida per la promozione, gli incentivi e i contributi agli edifici a basso consumo.
3. Per l'edilizia di tipo produttivo il Regolamento stabilisce la restituzione di una percentuale dell'ICI per gli immobili eseguiti carbon-free.
4. Gli interventi devono essere conformi ai disposti vigenti della Zonizzazione acustica del territorio comunale.
5. Tutti gli interventi devono essere coerenti con i contenuti e gli obiettivi del Rapporto Ambientale relativo al percorso di Valutazione ambientale strategica (VAS) del Documento di Piano del PGT.
6. Al fine di riequilibrare il sistema ambientale e paesaggistico il Piano prevede l'attuazione di opere compensative. Tra le opere compensative è contemplata anche la formazione di siepi e di filari interpoderali, il rinfoltimento delle aree boscate, la rinaturalizzazione dei corsi d'acqua, ecc.
7. Gli interventi sono sottoposti alle normative del Regolamento locale di igiene, alle disposizioni contenute nei pareri espressi da ARPA e da ASL in sede di 2^a Conferenza Vas sul PGT e in sede di osservazioni al PGT adottato.

12.1 Bioarchitettura e tecnologie alternative

1. Gli interventi volti ad incentivare un'elevata qualità costruttiva e di riqualificazione ambientale sono sottoposti agli incentivi, qualora l'intervento applichi le regole essenziali della bioedilizia.

Piano di Governo del Territorio del Comune di Pegognaga (MN)
Piano delle Regole - Norme Tecniche di Piano var 1

2. Le agevolazioni fanno riferimento ai parametri edilizi ed al contributo relativo agli oneri di urbanizzazione.
3. Le condizioni per usufruire delle agevolazioni sono:
 - a) progettazione dichiaratamente biocompatibile;
 - b) paramento esterno in materiale certificato biologico: intonaci a calce naturale;
 - c) solai, soffitti e coperture lignei o in laterizio con armatura in ferro certificato austenitico;
 - d) fondazioni, cordoli e travi con armature in ferro certificato austenitico;
 - e) isolamenti in materiali naturali certificati non in sintesi;
 - f) impianti:
 - impianto elettrico con cavi opportunamente schermati e installazione di disgiuntori magnetici per la zona notte;
 - impianto di riscaldamento per irraggiamento;
 - messa a terra delle parti metalliche compresa l'armatura per c.a.;
 - g) caldaie a basse emissioni inquinanti ;
 - h) dichiarazione dell'impresa e D.L. sulla qualità, provenienza e certificazione dei materiali impegnati e relazione tecnica di dettaglio.
4. Rispetto degli ulteriori requisiti di seguito specificati.
5. La progettazione deve privilegiare l'adozione delle misure adatte al contenimento dei consumi energetici in funzione della massima disponibilità solare e del minimo ombreggiato fra edifici.
6. Le presenti disposizioni si applicano:
 - alle nuove costruzioni;
 - agli interventi di recupero edilizio escluse le manutenzioni ordinarie.
7. I tamponamenti perimetrali e i muri perimetrali portanti, nonché i solai delle nuove costruzioni di qualsiasi genere soggette alle norme sul risparmio energetico e, indistintamente, di tutti gli edifici residenziali che comportano spessori complessivi sia per gli elementi strutturali che sovrastrutturali superiori a centimetri trenta, non sono considerati nei computi per la determinazione della S_{lp}, nei rapporti di copertura per il calcolo della S_u, per la sola parte eccedente i centimetri trenta e fino ad un massimo di ulteriori centimetri venticinque per gli elementi verticali e di copertura e di centimetri 15 per quelli orizzontali intermedi, se il maggior spessore contribuisce al miglioramento dei livelli di coibentazione termica, acustica o di inerzia termica.
8. Le disposizioni di cui al comma precedente fanno salve in ogni caso le norme relative alle altezze e distanze minime fissate dalla vigenti norme. e si applicano, con gli stessi scopi e limiti quantitativi, anche agli edifici costruiti, in relazione ai soli spessori da aggiungere a quelli esistenti, compatibilmente con la salvaguardia di facciate, murature e di altri elementi, costruttivi e decorativi di pregio storico, artistico ed ambientale, nonché con la necessità estetica di garantire gli allineamenti o le conformazioni diverse, orizzontali, verticali e delle falde dei tetti che caratterizzano la morfologia degli edifici.
9. I proprietari e gli altri soggetti aventi titolo ad ottenere il titolo abilitativo per gli interventi non possono effettuare riduzioni degli spessori complessivi già realizzati in applicazione del presente articolo, salvo l'applicazione integrale delle norme sul computo della S_{lp}, dei rapporti di copertura nel rispetto dei limiti massimi dettati da tali norme con il recupero dei contributi eventualmente riconosciuto di cui al precedente primo comma.
10. Alle istanze per l'ottenimento del titolo abilitativo deve essere allegata relazione tecnica, corredata da calcoli e grafici dimostrativi completi consistenti in sezioni e particolari costruttivi, in scala adeguata, che costituisce parte integrante del progetto. Devono altresì essere allegate le certificazioni dei prodotti per l'edilizia secondo i criteri dell'architettura bioecologica dagli Enti competenti.

Piano di Governo del Territorio del Comune di Pegognaga (MN)
Piano delle Regole - Norme Tecniche di Piano var 1

11. Le costruzioni bioecologiche, ecologiche o comunque realizzate con tecnologie alternative e non inquinanti, sono soggette ad una riduzione degli oneri di urbanizzazione secondaria fino ad un massimo del 50% della tariffa prevista.

Gli interventi che attuano i punti specifici di cui al precedente comma 3 sono così agevolati:

- | | |
|--|------|
| - Realizzazione di due punti, esclusi i punti c), d), f) | 15% |
| - Realizzazione di tre punti, esclusi i punti c), d) | 25% |
| - Realizzazione dei punti c), d) | 40% |
| - Realizzazione di tutti i punti | 50%. |

12. Le riduzioni si cumulano fino ad un massimo del 50% della tariffa prevista dalla delibera sugli oneri di urbanizzazione secondari.

13. In materia di risparmio energetico, edilizia bioclimatica, integrazione passiva ed attiva delle fonti energetiche rinnovabili nell'edificato e certificazione energetica degli edifici, fermo restando il rispetto dei disposti normativi comunitari, nazionali e regionali (L 10/1991, Direttiva 2002/91/CE, DLgs 192/2005, Dlgs 311/2006, Deliberazione GR VIII/003951 del 27/12/2006, Deliberazione GR VIII/ 003938 del 27/12/2006, Deliberazione GR 8/5018 del 26/06/ 2007, Deliberazione GR 8/8745 del 22/12/ 2008, Determinazioni inerenti la certificazione energetica degli edifici in attuazione del D.lgs 192/2005 e degli artt. 9 e 25, LR 24/2006 e successive leggi e disposizioni), al fine di orientare la progettazione, costruzione, ristrutturazione, riqualificazione energetica degli edifici del territorio comunale al minor consumo energetico specifico a parità di servizio reso e il ricorso alle fonti energetiche rinnovabili in forma passiva, attiva ed integrata si rinvia al Regolamento Comunale sul Risparmio energetico, edilizia bioclimatica, integrazione fonti energetiche rinnovabili e certificazione energetica degli edifici, elaborato in sede tecnica specialistica designata dall'Assessore Competente ed approvato dalla Giunta Comunale secondo la procedure previste dal Regolamento Comunale e dalla normativa vigente. Nel regolamento devono essere contenute:

- le prescrizioni ritenute obbligatorie e cogenti;
- le indicazioni auspicabili, consigliabili e facoltative;
- le forme di incentivo.

14. Ai sensi dell'art. 4 comma 1 bis del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 ai fini del conseguimento del titolo abilitativo edilizio, è obbligatorio prevedere, per gli edifici di nuova costruzione ad uso diverso da quello residenziale con superficie utile superiore a 500 metri quadrati e per i relativi interventi di ristrutturazione edilizia di primo livello di cui all'allegato 1, punto 1.4.1 del decreto del Ministero dello sviluppo economico 26 giugno 2015, nonché per gli edifici residenziali di nuova costruzione con almeno 10 unità abitative e per i relativi interventi di ristrutturazione edilizia di primo livello di cui all'allegato 1, punto 1.4.1 del decreto del Ministero dello sviluppo economico 26 giugno 2015, la predisposizione all'allaccio per la possibile installazione di infrastrutture elettriche per la ricarica dei veicoli idonee a permettere la connessione di una vettura da ciascuno spazio a parcheggio coperto o scoperto e da ciascun box per auto, siano essi pertinenziali o no, relativamente ai soli edifici residenziali di nuova costruzione con almeno 10 unità abitative, per un numero di spazi a parcheggio e box auto non inferiore al 20 per cento di quelli totali.

Art. PdR 13 LA MANUTENZIONE PROGRAMMATA

1. Al fine di favorire la riqualificazione dei vari paesaggi, che concorrono a costituire i caratteri del territorio comunale, l'Amministrazione può emettere a cadenza periodica il 'Bando per la Manutenzione degli edifici e degli spazi aperti' negli ambienti naturali, in quelli residenziali, in quelli commerciali e in quelli produttivi.

Piano di Governo del Territorio del Comune di Pegognaga (MN)
Piano delle Regole - Norme Tecniche di Piano var 1

- 2.** Il Bando per la Manutenzione deve prevedere la fornitura della consulenza degli Uffici comunali al fine di favorire gli interventi, la massima semplificazione delle procedure di intervento, l'attivazione di incentivi e contributi economici e l'attestazione di merito.

CAPO III - DEFINIZIONE DEGLI INTERVENTI

Le seguenti definizioni sono applicabili anche per il documento di piano e il piano dei servizi.

Art. PdR 14 MANUTENZIONE ORDINARIA (MO)

1. Gli interventi di manutenzione ordinaria sono quelli stabiliti all'art. 27 della LR 12/2005.
2. Negli interventi di manutenzione negli ambiti A l'esigenza di conservare e di trasmettere qualità, significato e valori del costruito deve, in ogni caso, prevalere su ogni altra motivazione. Nel caso di comprovata necessità indotta da ragioni statiche e di sicurezza non affrontabili in modo documentato in termini di restauro può essere consentito negli edifici in zona A l'impiego di tecniche e materie non tradizionali.

Art. PdR 15 MANUTENZIONE STRAORDINARIA (MS)

1. Gli interventi di manutenzione straordinaria sono quelli stabiliti all'art. 27 della LR 12/2005.
2. In relazione alla tipologia di intervento ed in particolare nelle zone A gli elaborati di progetto sono :
 - planimetria dell'edificio e delle pertinenze, prospetti dei fronti stradali estesi ai fabbricati adiacenti, in scala 1:100, intese a rappresentare il rapporto dell'edificio con il contesto urbano e il paesaggio;
 - esauriente rilievo quotato dell'edificio;
 - dettagliata documentazione fotografica a colori dell'immobile (esterni e interni) e dei particolari significativi di carattere architettonico ed ambientale, estesa anche al paesaggio circostante;
 - relazione descrittiva dei criteri seguiti nella progettazione;
 - progetto quotato e con i necessari dettagli e descrizione con particolari delle finiture e dei materiali da impiegare e delle modalità d'uso.
3. Negli interventi di manutenzione l'esigenza di conservare e di trasmettere qualità, significato e valori del costruito deve, in ogni caso, prevalere su ogni altra motivazione. Nel caso di comprovata necessità indotta da ragioni statiche e di sicurezza non affrontabili in modo documentato in termini di restauro può essere consentito negli edifici in zona A l'impiego di tecniche e materie non tradizionali.

Art. PdR 16 RESTAURO E RISANAMENTO CONSERVATIVO (RR)

1. Gli interventi di restauro e di risanamento conservativo sono quelli stabiliti all'art. 27 della LR 12/2005.
2. La conservazione va riferita non solo agli elementi costruttivi e decorativi relativi all'epoca dell'organismo edilizio, ma anche a tutti gli elementi successivi, che costituiscono determinante ed organica evoluzione dell'organismo originario.

3. Nel caso di comprovata necessità indotta da ragioni statiche e di sicurezza non affrontabili in termini di restauro in modo documentato può essere consentito l'impiego di tecniche e materie non tradizionali.
2. Gli interventi devono riguardare contemporaneamente sia gli edifici che i relativi spazi aperti (manufatti minori, baracche e tettoie compresi) e devono essere rivolti a:
- a) restauro, recupero e conservazione dell'organismo edilizio nella sua unità formale e strutturale, individuata nelle componenti tipologiche, architettoniche, artistiche, stilistiche, ambientali e culturali; tali obiettivi sono da perseguire mediante:
 - la salvaguardia, il restauro, il recupero e la conservazione degli interni e degli esterni, della tipologia edilizia nella sua caratterizzazione, sia distributiva che strutturale, e degli elementi decorativi, dei materiali e delle tecniche;
 - il recupero degli elementi esterni ed interni, che caratterizzano l'organismo edilizio sotto il profilo architettonico, strutturale, artistico, ambientale e la valorizzazione delle caratteristiche architettoniche;
 - il recupero dei caratteri originari delle facciate (rapporti tra pieni e vuoti, dimensione dei vuoti, ecc.) e dei materiali tradizionali (intonaci, serramenti, contorni, gronde, coperture, ecc.) tenendo conto dello stato esistente;
 - b) risanamento igienico, adeguamento tecnologico e consolidamento strutturale nel rispetto degli obiettivi di restauro, verifica della compatibilità delle nuove funzioni, spostamento di strutture murarie di secondaria importanza, dotazione dei servizi necessari;
 - c) eliminazione obbligatoria dei volumi e/o degli elementi impropriamente aggiunti nel tempo, che non sono integrati nel processo organico di evoluzione dell'organismo architettonico e che risultano in contrasto con l'ambiente ed il manufatto;
 - d) recupero e valorizzazione degli elementi, dei manufatti e dei caratteri degli spazi aperti del contesto.
3. Gli elaborati di progetto sono quantomeno:
- a) estratti di mappa dei catasti storici e di quello attuale, documenti storici;
 - b) lettura storico-critica ai fini dell'accertamento di tutti i valori presenti;
 - c) planimetria dell'edificio e delle pertinenze, prospetti dei fronti stradali, sezioni schematiche trasversali alle sedi stradali, in scala adeguata, intese a rappresentare il rapporto dell'edificio con il contesto urbano e il paesaggio;
 - d) esauriente rilievo quotato dello stato di fatto in scala 1:50 comprendente piante, prospetti esterni ed interni, sezioni; il rilievo deve indicare le eventuali stratificazioni ed aggiunte, le destinazioni d'uso in essere, i materiali con cui sono realizzate le murature, i solai e le volte, le coperture, le finiture principali (pavimenti, rivestimenti, infissi decorazioni ecc.) e le pavimentazioni degli spazi aperti, le alberature ed il verde;
 - e) dettagliata documentazione fotografica a colori dell'immobile (esterni e interni) e dei particolari significativi di carattere architettonico-decorativo ed ambientale, estesa anche al paesaggio circostante;
 - f) relazione descrittiva dei criteri seguiti nella progettazione;
 - g) progetto quotato (in scala 1:50 e con i necessari dettagli in scala maggiore) comprendente piante, sezioni e prospetti, indicazione delle destinazioni d'uso previste e delle demolizioni, delle nuove opere e descrizione con particolari delle finiture e dei materiali da impiegare;
 - h) progetto di utilizzazione e sistemazione degli spazi aperti, con le soluzioni previste per i percorsi veicolari, gli accessi e le rampe, per il sistema di illuminazione.

4. Gli interventi di restauro (RR) possono essere anche di tipo non solo volto al recupero e alla conservazione, anche di tipo innovativo. In tal caso il progetto deve essere un progetto compiuto e completo, di elevato e qualificato carattere, chiaro nel rapporto tra morfologia e tipologia, motivato dal punto di vista dell'architettura e del paesaggio, interpretato al meglio dei contenuti e degli obiettivi della Carta del paesaggio e della Disciplina paesistica.
5. Le procedure di esame della proposta sono stabilite nella Disciplina paesistica.

Art. PdR 17 RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA (RE)

1. Gli interventi di ristrutturazione edilizia (RE) sono quelli stabiliti all'art. 27 della LR 12/2005.
2. E' preferibile che gli interventi si inseriscano correttamente all'interno dello sky-line dell'isolato e prevedano il recupero di eventuali elementi significativi rilevati in sede di documentazione di progetto.

Art. PdR 18 RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA (RU)

1. Gli interventi di ristrutturazione urbanistica (RU) sono quelli stabiliti all'art. 27 della LR 12/2005.
2. E' bene che gli interventi si inseriscano correttamente all'interno dello skyline dell'isolato.

Art. PdR 19 DEMOLIZIONE/RICOSTRUZIONE DEMOLIZIONE/RICOSTRUZIONE CON VINCOLO DI SEDIME E DI SAGOMA

1. In base alla normativa del pgt nei centri storici gli interventi di Demolizione/ricostruzione sono quelli stabiliti alle lettere a, b, c, d, e stabilite nel comma 1 dell'art. 3 del DPR 380/2001.
E' ammessa la demolizione parziale o totale e la successiva ricostruzione dell'edificio entro i limiti volumetrici preesistenti, anche con possibilità di variare la sagoma originale e di apportare limitate correzioni al sedime, nel rispetto delle adiacenze di pertinenza e con riguardo al paesaggio.
2. In base alla normativa del Pgt nei centri storici gli interventi di Demolizione/ricostruzione con vincolo di sedime e di sagoma sono quelli stabiliti alle lettere a, b, c, d, e stabilite nel comma 1 dell'art. 3 del DPR 380/2001.
3. E' ammessa la demolizione parziale o totale e la successiva ricostruzione dell'edificio entro i limiti volumetrici preesistenti, senza la possibilità di variare la sagoma originale e di apportare correzioni al sedime, nel rispetto delle adiacenze di pertinenza e con riguardo all'inserimento ambientale. Per "adiacenze di pertinenza" si considerano tutti gli edifici più adiacenti a quello oggetto di valutazione.

Art. PdR 20 NUOVA COSTRUZIONE (NC)

1. Gli interventi di nuova costruzione (NC) sono quelli stabiliti all'art. 27 della LR 12/2005.

ART. PDR 21 MODIFICA DELLA DESTINAZIONE D'USO (MDU)

Sugli immobili con destinazioni d'uso alla data di adozione del PGT non compatibili con le destinazioni d'ambito sono consentiti solamente gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria e di restauro-risanamento igienico con l'obbligo comunque dell'osservanza della legislazione di sicurezza e sanitaria.

Gli interventi di modifica della destinazione d'uso ricadenti nel tessuto consolidato sono valutati dall'ufficio tecnico.

Nella convenzione del Piano Attuativo possono essere definite le modalità e i criteri per l'eventuale modifica della destinazione d'uso nei limiti consentiti dal PGT.

Ai sensi degli articoli 52, 53 e 54 della L.R. 12/2005 costituisce modifica di destinazione d'uso quella che determina la modifica della dotazione dei Servizi dovuti, sia che avvenga senza opere e/o con opere.

Art. PdR 22 ARTIGIANATO DI SERVIZIO

Artigianato di servizio (Pas): comprende laboratori e botteghe artigiane alimentari e non, laboratori artistici, servizi alla persona connotati, oltreché dalla produzione di beni o servizi rivolti a soggetti singoli, dalle caratteristiche dimensionali - slp non eccedente i 150 m² - nonché tipologiche e di posizione. Non sono comprese nelle presenti definizioni le attività rumorose, inquinanti o comunque moleste. In queste zone possono insediarsi le imprese che possiedono il requisito di impresa artigiana, documentato mediante la presentazione di un certificato di iscrizione alla camera di commercio.

CAPO IV INDICI E PARAMETRI

Le seguenti definizioni sono applicabili anche per il documento di piano e il piano dei servizi

Art. PdR 23 INDICI E PARAMETRI

1. - St - superficie territoriale: esprime in m² (o ettari) la superficie complessiva dei singoli comparti d'intervento urbanistico, assoggettati a pianificazione esecutiva individuati dal PGT e dal piano attuativo, ovvero costituita dalla somma di tutte le aree fondiarie, compresi i Servizi pubblici e di uso pubblico individuati dal PGT e le aree necessarie per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria e le zone sottoposte a vincoli particolari, rientranti all'interno dei perimetri di detti comparti. L'Indice territoriale (It) esprime il rapporto percentuale massimo consentito della superficie coperta (Sc) rispetto alla superficie territoriale (St).

2. - Sf - superficie fondiaria: esprime in m² la superficie dell'area effettivamente utilizzabile per edificazioni o insediamenti, al netto delle superfici per opere di urbanizzazione primaria e secondaria, eventualmente maggiorata della superficie delle aree per le quali, pur non risultando esse stesse fisicamente occupabili dalle costruzioni, è comunque attribuibile e computabile un indice fondiario. Negli ambiti non soggetti a pianificazione esecutiva obbligatoria o a permesso di costruire convenzionato sono altresì computabili le porzioni di aree edificabili eventualmente cedute contestualmente al rilascio del permesso di costruire per la realizzazione di sedimi viari, per parcheggi pubblici, piazze e verde pubblico.

3 - S_{lp}- Superficie lorda di pavimento: (espressa in m²) si definisce superficie lorda complessiva di pavimento la somma di tutte le singole superfici lorde (ovvero intendendo per "superfici lorde" quelle comprese entro il profilo esterno delle pareti, o di mezzeria di queste nel caso siano poste a confine con altri locali) dei singoli piani e livelli dell'edificio considerando anche le superfici di locali posti in interrato e in soppalco, nonché delle altre superfici coperte, la cui destinazione d'uso comporti la permanenza anche temporanea di persone, tenuto conto delle successive precisazioni.

Sono scorporate ed escluse dal computo:

- le porzioni di superfici dei locali posti in interrato, seminterrato e sottotetto (sia nel caso di copertura piana che a falde inclinate), per le quali le rispettive altezze utili interne nette risultino inferiori a m 1,80, per gli spazi accessori e di servizio così come intesi dal Regolamento d'igiene, e di m 2,00 per gli altri spazi; sono comunque sempre escluse dal suddetto computo le superfici di tutti quei locali e spazi posti in sottotetto o in seminterrato o interrato, non accessibili o esclusivamente accessibili direttamente dal tetto o tramite botola;
- le superfici di logge, portici e passaggi coperti di uso privato, con esclusione delle destinazioni d'uso commerciali e produttive, quando lo sviluppo in pianta delle aperture

esterne sia superiore ad un quarto dello sviluppo perimetrale complessivo; qualora le superfici lorde di logge, portici e passaggi coperti superino il 20% della superficie lorda complessiva dell'intero edificio, si computa la parte eccedente tale limite;

- i portici e passaggi di uso pubblico o collettivo, purché espressamente vincolati a tale uso;
- le superfici di balconi e terrazze, purché completamente aperti;
- le superfici adibite al ricovero delle autovetture, con i relativi spazi di manovra ed accesso, nella misura fino ad un metro quadrato per ogni 10 m³ di costruzione, ovvero nelle quantità minime previste dalle presenti norme e dalle altre disposizioni vigenti;
- relativamente ai fabbricati non destinati ad attività industriali ed artigianali, le superfici adibite ai servizi tecnologici (locali macchine per ascensori ed elevatori, locali centrale termica e di condizionamento, locali pompe per il sollevamento dei liquidi di scarico, locali autoclave, locali contenenti quadri elettrici o destinati alla trasformazione dell'energia elettrica, ecc.), quando questi, per esigenze tecniche e funzionali, o per diretta disposizione normativa non possono essere collocati nei restanti ambienti ma in appositi locali ad essi strettamente destinati;
- le superfici di base dei "volumi tecnici", intendendo per tali i vespai, le camere d'aria, i doppi solai, le intercapedini, i volumi tecnici di sommità e i sottotetti non abitabili, ecc., ossia tutti i volumi che servono a incomprimibili esigenze tecniche e tecnologiche;
- altre eventuali superfici previste nella normativa specifica di zona dalle presenti norme tecniche d'attuazione, nonché dalle leggi vigenti.

4 - Vu - volume utile: (espresso in m³) il volume utile o volume lordo complessivo di un edificio è uguale alla somma dei singoli volumi lordi dei rispettivi piani o livelli o porzioni di questi; il volume lordo dei singoli piani o livelli o porzioni di questi è uguale all'effettivo volume definito dalle singole superfici lorde di pavimento (slp) moltiplicate per le rispettive altezze misurate in verticale dall'intradosso del solaio sovrastante all'intradosso del solaio sottostante, e, per i locali e gli spazi posti ai piani o livelli inferiori (sia che si presentino interrati, seminterrati o rialzati), dall'intradosso del solaio sovrastante alla quota di pavimento sottostante. Per la verifica del volume utile si tiene conto anche della volumetria residua calcolata sul lotto d'origine, anche nel caso di avvenuto successivo frazionamento. La definizione di volume viene utilizzata, in particolare, per la determinazione della dotazione dei Servizi e dell'ammontare dei contributi di costruzione nonché per la determinazione della dotazione di parcheggi pertinenziali.

5 - Sc - superficie coperta: (espressa in m²) è la superficie compresa all'interno della proiezione sul piano orizzontale di terra del massimo perimetro di ingombro degli edifici emergenti dal terreno, compresi corpi sporgenti, porticati e simili, esclusi balconi aperti, cornici di gronda, pensiline e simili.

6 - Sp - superficie permeabile: si considera permeabile la superficie naturale del suolo quando le acque superficiali sono in grado di filtrare naturalmente nel terreno ai fini del ravvenamento delle falde acquifere. Si considera convenzionalmente permeabile anche il terreno naturale riportato su superfici impermeabilizzate, quando lo strato di terreno vegetale sia trattato a verde e abbia uno spessore non inferiore a 30 cm; ai fini del calcolo del rapporto di impermeabilizzazione, la superficie dell'area così trattata viene calcolata al 30%. Tale percentuale è obbligatoria per tutti gli ambiti.

7- H - altezza massima degli edifici: esprime in m l'altezza massima costruibile, misurata dal filo superiore del canale di gronda o della sommità dell'attico pieno rispetto alla quota "zero di riferimento" che di norma é quella del marciapiede stradale, salva diversa indicazione dell'Ufficio Tecnico comunale in caso di terreni in pendenza, dislivelli nei marciapiedi o simili.

.8 - It - indice di fabbricabilità (o densità) territoriale: esprime in m³ il volume massimo costruibile per ogni ettaro di superficie territoriale (m³/Ha).

.9 - If - indice di fabbricabilità (o densità) fondiaria: esprime in m³ il massimo volume utile costruibile per ogni m² di superficie fondiaria (m³/m²); in caso di piano attuativo l'indice massimo di fabbricabilità fondiaria è comunque subordinato al rispetto dell'indice di fabbricabilità territoriale (It), qualora espresso dalle presenti norme. L'indice If si verifica solo in presenza di interventi di demolizione con ricostruzione non fedele (intendendosi per fedele la ricostruzione con la stessa volumetria, ubicazione e sagoma dell'edificio preesistente) e di nuova costruzione. Per la verifica dell'indice di fabbricabilità si tiene conto anche degli edifici esistenti.

10 - Ut - indice di utilizzazione territoriale: esprime in m² la SIp massima costruibile per ogni ettaro di superficie territoriale (m²/Ha).

11 - Uf - indice di utilizzazione fondiaria: esprime in m² la SIp massima costruibile per ogni m² di superficie fondiaria (m²/m²).

12 - Rc - rapporto di copertura: esprime in percentuale (%), in numero puro o frazione (m²/m²), il rapporto massimo ammissibile tra superficie coperta e superficie fondiaria al lordo dei servizi da cedere. L'indice Rc si verifica solo in presenza di interventi di demolizione con ricostruzione e di nuova costruzione. Per la verifica dell'indice Rc si tiene conto anche degli edifici esistenti.

13 - Rp - rapporto di impermeabilizzazione: esprime in % il rapporto tra la superficie permeabile, calcolata come indicato al precedente punto 6, e la parte di lotto edificabile comunque non occupata dalle costruzioni.

14. Superficie coperta (Sc): è la superficie risultante dalla proiezione, su di un piano orizzontale ideale, della parte emergente fuori terra dei fabbricati calcolata come SIp.

15. Altezza massima dei fabbricati (H max) Si considera pari alla differenza tra la quota media del marciapiede esistente sulla strada da cui l'area di pertinenza del fabbricato ha l'accesso principale o, in mancanza di marciapiede, la quota della suddetta strada ed una delle seguenti quote:

- per i fabbricati a destinazione diversa dalla produttiva, la quota dell'intradosso dell'ultima soletta dei locali abitabili o nel caso di sottotetto abitabile o agibile dell'altezza media interna di detti locali senza tenere conto dei volumi tecnici;

- per i fabbricati a destinazione produttiva, la quota d'imposta delle strutture di copertura, senza tenere conto delle torri di raffreddamento, dei camini e dei volumi tecnici.

Nel caso che l'edificio si trovi oltre la profondità di m 14,00 dal ciglio stradale il piano di spiccato è quello del piano naturale di campagna o la quota 0,00 dell'edificio principale già edificato.

Non sono ammesse modificazioni dell'andamento naturale del terreno del lotto salvo modeste modifiche del piano di campagna consistenti in scavi e reinterri contenuti nella quota massima di 80 cm o per interventi di rimodellazione degli spazi aperti connessi al loro utilizzo produttivo.

In caso di costruzioni articolate, l'altezza deve essere verificata separatamente per ogni singola porzione anche se arretrata dal fronte dell'edificio.

Sono esclusi dai limiti di altezza i manufatti tecnici quali tralicci per linee elettriche, serbatoi idrici, torri piezometriche e per telecomunicazioni, comignoli, ciminiera ed extracorsa degli ascensori.

Art. PdR 24 AREE DI PERTINENZA - VERIFICA, UTILIZZAZIONE ED EFFETTI DELL'APPLICAZIONE DEGLI INDICI EDILIZI ED URBANISTICI

1. E' definita di pertinenza di un certo manufatto edilizio l'area allo stesso asservita o da asservire e che, in caso di nuova costruzione o di ricostruzione, va a costituire corpo unico con il manufatto; é formata esclusivamente dalle porzioni di terreno (contigue, prive cioè di qualsiasi soluzione di continuità) destinate all'edificazione a norma sia del PGT che di piani attuativi e considerate tanto per il calcolo della SIp realizzata o da realizzare quanto per la verifica del rapporto di copertura; l'area di pertinenza include anche le porzioni di terreno soggette a servitù (di passo, di elettrodotto, ecc.). In caso di manufatti edilizi da realizzare su aree comprese in piani attuativi, l'area di pertinenza è individuata, con apposita campitura o con apposito perimetro, negli elaborati grafici dei piani; il rapporto di pertinenza deve risultare altresì dagli elaborati del titolo abilitativo. Nei piani attuativi è ammesso il trasferimento, di SIp e Rc, tra i lotti, nel rispetto di quanto indicato in convenzione e previa acquisizione di atto autorizzativo da parte dell'Amministrazione comunale.

2. L'integrale utilizzazione edificatoria di un'area secondo gli indici di PGT esclude ogni successiva ulteriore utilizzazione dell'area stessa (salvo il caso di demolizione e ricostruzione), indipendentemente da qualsiasi frazionamento o passaggio di proprietà. La superficie lorda di pavimento degli edifici esistenti deve essere computata nell'applicazione degli indici urbanistici ed edilizi.

3. Per i fabbricati ed i manufatti esistenti alla data di adozione del PGT, si considerano di pertinenza l'area di sedime e l'area circostante i fabbricati o manufatti espressamente utilizzate per la verifica del rispetto dell'indice di fabbricabilità e del rapporto di copertura in occasione del rilascio del titolo abilitativo per la costruzione dei fabbricati o dei manufatti. In mancanza di documentazione al riguardo, si considerano di pertinenza dei fabbricati o dei manufatti esistenti l'area di sedime e l'area circostante che risultino -alla data di cui sopra- della medesima proprietà del fabbricato; in questo caso la pertinenza è

individuata applicando -per quanto possibile- l'indice di fabbricabilità ed il rapporto di copertura prescritti dalle presenti norme, prescindendo dai frazionamenti catastali successivi.

4. Ogni progetto rivolto ad ottenere il permesso di costruire deve essere corredato da elaborazione grafica redatta almeno alla scala del relativo estratto di mappa catastale con l'indicazione grafica esatta, nonché con la relativa quantificazione numerica, dell'area asservita alla costruzione in progetto.

5. Quando l'area di pertinenza comprende parti contermini di proprietà diverse, la richiesta di permesso di costruire deve essere presentata da tutti i proprietari interessati; in alternativa i proprietari promotori dell'iniziativa edilizia devono documentare che i proprietari delle aree contermini da vincolarsi sono consenzienti e disposti a rinunciare al proprio diritto di utilizzare in tutto o in parte gli indici di zona; di tale vincolo sarà stipulata apposita convenzione che sarà registrata e trascritta, il tutto a cura e spese delle parti private interessate.

6. Non è ammesso il trasferimento di volume/superfici edificabili tra aree non contermini, ad eccezione di quanto previsto dalla Legge Regionale 93/80 per le zone agricole E.

7. Nelle zone E, fatte salve le destinazioni di zona, in caso di attività di tipo associativo potranno essere vincolati i terreni dei singoli soci.

8. Di norma non è ammesso il trasferimento di volume/superfici edificabili fra aree con diversa destinazione; per le zone residenziali potrà essere derogato per aree contermini con diversi indici e norme d'intervento, a condizione che venga presentato ed approvato un piano esecutivo esteso all'intera area interessata.

9. Quando non diversamente espresso dalle rispettive norme di zona gli indici di utilizzazione/densità territoriale/fondiarie (Ut; It; Uf; If) e di rapporto di copertura (Rc) nonché le altezze previsti, devono intendersi come massimi consentiti.

10. Gli indici di utilizzazione e fabbricabilità territoriali (Ut; It) sono di norma applicabili ai soli piani attuativi. Nell'ambito di uno stesso piano attuativo è possibile attribuire a singole aree o lotti indici di valore diverso purché risulti comunque verificato l'indice complessivo attribuito alla zona.

11. Al fine di certificare l'utilizzazione edificatoria delle varie aree, l'Ufficio Tecnico comunale può registrare su apposita copia delle mappe catastali del territorio comunale le autorizzazioni rilasciate nonché l'area relativa alle autorizzazioni stesse. Tale documentazione resterà a disposizione del pubblico.

Art. PdR 25.DISTANZE

1. Salvo diverse disposizioni particolari contenute nella normativa specifica di zona, nel regolamento d'igiene, in un nuovo regolamento edilizio o in base alle leggi vigenti, per le nuove costruzioni o ampliamenti, ivi comprese le sopraelevazioni e le ricostruzioni, sono da applicarsi e generalmente da ritenersi vincolanti i limiti di distanza di cui ai paragrafi successivi; mentre per gli interventi di restauro, risanamento, ristrutturazione su edifici esistenti e legittimamente edificati, tali limiti sono da ritenersi indicativi e non vincolanti, poiché per essi è generalmente ammissibile il mantenimento delle distanze originali.

2. Non costituiscono elementi di ingombro per il conteggio delle distanze sporti e balconi aperti su tre lati, fino a un massimo di sporgenza di m 1,50, pensiline, gronde e manufatti di copertura.
3. Ai fini delle misurazioni delle distanze dei fabbricati dalle strade, si applicano le seguenti definizioni e disposizioni:
 - per 'centro abitato' si intende quanto definito e stabilito dagli artt.3 (punto 8) e 4 del Nuovo Codice della Strada di cui al D.L. 285/92 e s.m.i.;
 - ai sensi dell'art.3, comma 1 (punto 10) del Nuovo Codice della Strada, di cui al D.L. 285/92, si definisce confine stradale il limite della proprietà stradale quale risulta dagli atti di acquisizione o dalle fasce di esproprio del progetto approvato; in mancanza il confine è costituito dal ciglio esterno del fosso di guardia o della cunetta, ove esistenti, o dal piede della scarpata se la strada è in rilevato o dal ciglio superiore della scarpata se la strada è in trincea;
 - ai fini della determinazione delle distanze all'interno dei centri abitati e degli insediamenti previsti dal PGT., da applicarsi in funzione della larghezza della strada, quest'ultima corrisponde alla sommatoria delle singole larghezze delle sedi destinate al transito dei veicoli, maggiorata di eventuali piste ciclabili, marciapiedi e passaggi pedonali anche se non attigui; sono esclusi dalla sommatoria allargamenti per aree di parcheggio laterali o destinati ad altri usi (ad esempio: piazzole per panchine, pali di illuminazione, cassonetti, ecc), salve diverse disposizioni specifiche, sono di norma comunque da rispettarsi gli allineamenti prevalenti esistenti, quando questi comportino entità maggiori dei limiti come sopra determinati;
 - all'esterno del perimetro di centro abitato valgono le Norme del Nuovo Codice della Strada
 - la misura della larghezza della strada e delle distanze dal confine stradale, in assenza di rispettivi progetti approvati, deve essere riferita agli elaborati di PGT o di piani attuativi approvati, dove questi prevedono un ampliamento della sede stradale o nuovi tracciati.

25.1 Distanze tra i fabbricati

1. In tutti gli ambiti, per gli interventi di ampliamento, di ricostruzione, di nuova costruzione e di sopralzo è prescritta una distanza minima assoluta tra fabbricati di m 10,00. Tale disposizione non si applica negli ambiti A e B quando tra i fabbricati è interposta una strada di pubblico transito, nonché per le distanze fra autorimesse private ed altre costruzioni, nei confronti delle quali le prime si configurano come pertinenze. Per gli altri interventi può essere conservata la distanza esistente.
2. Negli ambiti di trasformazione è prescritta una distanza minima pari all'altezza del fabbricato più alto con una distanza minima di m 10,00. Se i fabbricati sono posti in ambiti diversi, si applica la disciplina dell'ambito in cui si trova l'area interessata dall'intervento.
3. Per derogare le distanze, in caso di pareti non finestrate occorre allegare al progetto un disegno planivolumetrico che individui la stereometria degli edifici adiacenti al lotto in cui si trova l'edificio in progetto ove siano indicate altresì le reciproche distanze tra i fabbricati citati ed i confini di proprietà. Tale tavola deve essere sottoscritta dai proprietari degli immobili situati a distanza inferiore rispetto alle previsioni del primo comma del presente articolo. Oltre alla tavola citata dovrà essere prodotto un atto notarile sottoscritto dagli interessati

25.2 Distanza dei fabbricati dalle strade

1. All'interno dei centri abitati e negli ambiti di trasformazione, per gli interventi di nuova costruzione, la distanza minima dei fabbricati dalle strade (non esclusivamente pedonali o ciclabili) deve corrispondere, salva maggiore profondità della fascia di arretramento eventualmente indicata sulla tavola di piano, a:
 - m 5,00 per strade di larghezza inferiori a m 7,00
 - m 7,50 per strade di larghezza compresa tra m 7,00 e m 15,00
 - m 10,00 per strade di larghezza superiore a m 15,00
 - m 2 per le strade a fondo cieco.
2. Per gli interventi in ambiti A deve essere mantenuta la distanza intercorrente tra gli edifici esistenti e le strade; in caso di interventi di nuova costruzione va rispettato l'allineamento esistente, nell'ambito del medesimo isolato, sullo stesso lato della strada.
3. Per gli interventi di nuova costruzione negli ambiti E la distanza dalle strade deve essere superiore a m 20,00.
4. Le norme sulle distanze dalle strade non si applicano per i pergolati, bersò e piscine
5. Non sono soggette alle norme sulle distanze dalle strade le cabine elettriche, telefoniche, del gas, dell'acquedotto e le altre costruzioni ad essa assimilabili

25.3 Distanza dei fabbricati dai confini

1. In tutte gli ambiti, salvo gli ambiti di trasformazione, la distanza minima dei fabbricati dai confini deve essere di m 5,00. Negli ambiti di trasformazione la distanza minima deve essere pari alla metà dell'altezza della nuova costruzione e comunque non inferiore a m 5,00. Le parti interrato delle costruzioni possono essere realizzate -in tutti gli ambiti- a confine, salva sempre l'applicazione di quanto prescritto dal Codice Civile. Per parti interrato delle costruzioni si intendono quelle aventi una copertura il cui estradosso, compresa la eventuale terra di riporto, è posto a quota inferiore o uguale alla quota m 0,80.
2. Gli interventi di nuova costruzione possono essere realizzati a confine o a distanza inferiore a quella regolamentare, nel rispetto delle norme del Codice Civile, nei seguenti casi:
 - a) ove, sul lotto confinante, esista una costruzione a confine e la nuova costruzione sia prevista a confine solo in corrispondenza del fabbricato esistente, quindi con le stesse caratteristiche dimensionali;
 - b) ove l'edificazione su due lotti confinanti avvenga contestualmente, in forza di unico titolo abilitativo o di progetto unitario.
 - c) ove sia presente un'autorizzazione tra privati confinanti per le costruzioni a confine (atto notarile registrato e trascritto)
3. Nel caso di altri interventi può essere mantenuta la esistente distanza dai confini.
4. I pozzi perdenti devono essere eseguiti sulla proprietà privata salvo dimostrata impossibilità di realizzazione.

TITOLO II - DISCIPLINA PAESISTICA

CAPO I - REGOLE GENERALI

Art. PdR 26 DISCIPLINA PAESISTICA

1. La serie delle tavole DP “Carta del Paesaggio di Pegognaga” e la Disciplina Paesistica del presente Titolo II della Normativa del PdR attribuiscono al PGT la valenza di strumento a specifica valenza paesaggistica di maggiore definizione e dettaglio in ottemperanza al Piano Territoriale Regionale, alle disposizioni regionali e al PTCP.

2. La serie delle tavole DP “Carta del Paesaggio di Pegognaga” forma l’apparato analitico e descrittivo del paesaggio ed il quadro di riferimento paesaggistico.

La Disciplina paesistica del presente Titolo II della Normativa del PdR costituisce la normativa paesistica per gli interventi.

3. I disposti del Codice dei beni culturali e del paesaggio ed i disposti del PTR prevalgono in caso di discordanza con la disciplina paesistica del PdR.

Art. PdR 27 CARTA DELLE SENSIBILITÀ PAESAGGISTICHE REGOLE GENERALI

1. In base agli studi effettuati nella serie delle tavole DP 1 “Carta del Paesaggio” il territorio nella Carta delle sensibilità paesaggistiche è articolato in cinque classi di “sensibilità paesistica”:

- classe 1 sensibilità paesistica molto bassa
- classe 2 sensibilità paesistica bassa
- classe 3 sensibilità paesistica media
- classe 4 sensibilità paesistica elevata
- classe 5 sensibilità paesistica molto elevata.

2. La relazione paesistica deve essere redatta in conformità alla legislazione regionale ed in conformità ai contenuti ed alla Normativa del PGT.

CAPO II - RILEVANZA PAESISTICA: COMPONENTI IDENTIFICATIVE, PERCETTIVE E VALORIZZATIVE DEL PAESAGGIO

Art. PdR 28 IL RETICOLO IDRICO

1. Il reticolo idrico, comprensivo canali di rilevante valore naturalistico ambientale, canali di matrice storica, canali che presentano elementi di criticità, è un elemento caratterizzante il territorio di Pegognaga come si desume dalla Carta del paesaggio DdP 2.4. e pertanto sottoposto a interventi di tutela e di valorizzazione, sia quando riguarda gli spazi aperti che quando riguarda gli ambienti urbani. Sul Reticolo idrico minore si applica la relativa normativa vigente.

2. In concertazione con gli organismi di governo delle acque ogni intervento all'esterno degli Ambiti di trasformazione e del Tessuto urbano consolidato deve essere volto:

- alla rigenerazione del sistema idrico come elemento di elevata naturalità;
- alla rinaturalizzazione delle sponde e al potenziamento della vegetazione ripariale;
- alla protezione delle fasce a maggiore fragilità dalle attività antropiche con interventi di rimboschimento;
- alle operazioni di ripristino ambientale dei degradi antropici;
- alla fruibilità pedonale dei corsi come rete, con progetti di qualificazione ambientale dei punti critici;
- alla eliminazione e alla riduzione degli scarichi inquinanti;
- alla incentivazione della popolazione faunistica;
- al controllo e alla valutazione in termini di rischio idraulico delle tombature e alla individuazione dei siti più a rischio per i quali promuovere interventi di ripristino compatibili.

I canali di matrice storica sono gli elementi della rete idrica cui il PTCP riconosce come specificità l'aver svolto nel corso dei decenni passati il ruolo di elemento ordinatore del sistema podereale agricolo e del modello organizzativo e d'uso del territorio agricolo, la cui trasformazione comporterebbe una riduzione/azzeramento dell'identità paesistica degli stessi ambiti agricoli. I canali individuati dalPTCP sono stati verificati e recapiti nella Carta del paesaggio DdP 2.4.

Art. PdR 29 SIEPI E FILARI DI ALBERI

1. Le siepi e i filari di alberi sono elementi caratterizzanti il paesaggio di Pegognaga come si desume dalla Carta del paesaggio DdP 2.4.

2. Nelle classi di sensibilità 4 e 5 le siepi e i filari sono sottoposti a interventi di tutela e di valorizzazione. Ogni intervento deve essere volto:

- alla manutenzione e al miglioramento della composizione strutturale e floristica;
- al consolidamento della destinazione d'uso in atto;
- al ripristino ambientale dei degradi antropici e al ripristino dei siti morfologicamente manomessi.

CAPO III - ALTRI ELEMENTI ED ALTRE PARTI DI TERRITORI

Art. PdR 30 MANUFATTI MODERNI, NUOVA COSTRUZIONE

1. Il PGT considera manufatti moderni quelli che:
 - non sono censiti nelle cartografie igm del 1889
 - pur essendo censiti alla soglia storica del 1889 sono stati trasformati irrimediabilmente ed hanno perso tutti i caratteri originari.
2. Gli interventi sui manufatti moderni e quelli di nuova costruzione nelle classi di sensibilità 4 e 5 sono quelli stabiliti dalla normativa delle zone di appartenenza nel PGT, devono essere fondati sulla qualità paesaggistica ed architettonica e devono riferirsi ai seguenti criteri:
 - uso di materiali e di tecniche adeguati alla tipologia e alla morfologia dell'edificio e all'architettura proposta, evitando falsi e evitando l'uso di materiali non consoni;
 - contenimento della modifica dell'andamento del terreno originario;
 - contenimento dell'estensione del corpo di fabbrica al fine di non determinare sbarramenti visivo;
 - lucernari e abbaini in numero ridotto e coerenti con l'architettura dell'edificio;
 - serramenti preferibilmente in ferro e legno;
 - riguardare anche gli spazi aperti;
 - le tipologie e le morfologie dei manufatti si devono fondare e devono fare riferimento a quelle della tradizione del luogo.
3. Sono ammesse tipologie e morfologie che pur fondandosi e facendo riferimento a quelle della tradizione del luogo propongono percorsi di ricerca nell'architettura contemporanea anche nei materiali. In questo caso la procedura valutativa è quella stabilita dal PTR e dalla Regione.

Art. PdR 31 AUTORIMESSE INTERRATE

1. Per autorimessa interrata si intende quella avente una copertura il cui estradosso, compresa l'eventuale terra di riporto, è posta a quota inferiore o uguale alla quota 0,80 m rispetto alla quota stradale.
2. E' preferibile che le autorimesse interrate siano contenute entro l'andamento del terreno naturale, e siano ricoperte con terreno coltivo inerbito. E' preferibile che la facciata, anche delle autorimesse plurime, sia limitata il più possibile sia in altezza che in larghezza e che lo spazio di manovra sia limitato il più possibile nelle dimensioni e con pavimentazione permeabile.

Art. PdR 32 MURI DI SOSTEGNO E RECINZIONI

1. I muri di sostegno e di contenimento devono essere di altezza limitata e devono essere in pietra locale o rivestiti in pietra locale posata a regola d'arte secondo le tecniche tipiche del luogo.
2. Nei territori di sensibilità di classe 4 e 5 (ad esclusione del Centro abitato) le recinzioni, dove ammesse, devono essere realizzate con le seguenti modalità:

- in legno naturale a disegno semplice o in rete metallica verde o in siepe di specie autoctona con interposta rete metallica o con modalità non occlusiva e che consenta il passaggio della fauna locale;
- senza modificare l'andamento del terreno,
- con altezza non superiore a m 1,50.

3. La realizzazione di recinzioni diverse può essere acconsentita in base al giudizio della Commissione per il paesaggio quando:

- si tratta di completamento, ripristino o ampliamento di recinzioni esistenti di pregio;
- risulta necessaria per motivi di sicurezza;
- è imposta da specifiche normative.

Art. PdR 33 SPAZI APERTI

1. Gli spazi aperti devono fare riferimento al paesaggio urbano e extraurbano consolidato con giardini semplici ad essenze autoctone, con piante da frutto tipiche, con orti, ecc.
2. Deve essere limitata l'uso di pavimentazione impermeabile.

Art. PdR 34 SPAZI APERTI PUBBLICI E DI USO PUBBLICO, INFRASTRUTTURE E SERVIZI TECNOLOGICI

1. Gli interventi attinenti gli spazi aperti pubblici e di uso pubblico devono essere fondati sulla qualità paesaggistica ed architettonica.
2. Gli interventi devono riferirsi ai seguenti criteri:
 - uso di materiali e di tecniche tipiche del luogo, evitando falsi e modalità folcloriche, ed evitando i materiali plastici e similari, ceramici, metallici, calcestruzzo a vista, ecc.;
 - contenimento della modifica dell'andamento del terreno originario;
 - colori unificati degli elementi metallici (preferibilmente vernice ferromicacea colore canna di fucile, corten, ecc.);
 - pavimentazioni in pietra;
 - unificazione degli accessori (dissuasori, paracarri, cartelli pubblicitari, panchine, cestini, bacheche per affissioni, ecc.);
 - divieto di cartelli pubblicitari nei territori di classe di sensibilità 5;
 - progetto per l'illuminazione pubblica in base alla legislazione vigente;
 - le tipologie e le morfologie dei manufatti si devono fondare e devono fare riferimento a quelle della tradizione del luogo.
3. Sono ammesse tipologie e morfologie che pur fondandosi e facendo riferimento a quelle della tradizione del luogo propongono percorsi di ricerca nell'architettura contemporanea, anche nei materiali. In questo caso il progetto deve essere culturalmente motivato e deve essere valutato dalla Commissione per il paesaggio.

La procedura valutativa è quella stabilita dal PTR e dalla Regione.

4. Gli interventi relativi ad infrastrutture ed a servizi tecnologici devono essere compatibili con il paesaggio e devono essere realizzati con tecniche e materiali adeguati, non in prefabbricato.

CAPO IV - ESAME PAESISTICO DEI PROGETTI

Art. PdR 35 REGOLE GENERALI

1. L'esame paesistico dei progetti deve fondarsi sul PTR, sulla Legislazione regionale, sul PTCP, sugli elaborati DP1 Carta del paesaggio e sulla Normativa del Titolo II del Piano delle Regole.

Art. PdR 36 COMMISSIONE PER IL PAESAGGIO

1. Viene istituita la Commissione per il paesaggio in conformità ai disposti del D.Lgs 42/2004, della L.R. 12/2005, del PTR, delle disposizioni regionali e del PTCP. La Commissione opera dove previsto dalla legislazione regionale e dal PdR.

Art. PdR 37 ESAME DELL'IMPATTO PAESISTICO DEI PROGETTI, CRITERI PER LA DETERMINAZIONE DELLA SENSIBILITÀ PAESISTICA DEL SITO, DELL'INCIDENZA PAESISTICA DEL PROGETTO E DELL'IMPATTO PAESISTICO, GIUDIZIO DI IMPATTO PAESISTICO

1. Per l'esame dell'impatto paesistico dei progetti, per la determinazione della sensibilità paesistica del sito, dell'incidenza paesistica e dell'impatto paesistico di un progetto e per l'espressione del giudizio di impatto paesistico si devono applicare le norme del PTR.
2. Per l'esame di progetti di carattere innovativo si applicano i disposti del PTR.

TITOLO III - AMBITI A VALENZA AMBIENTALE, AGRICOLA E PAESAGGISTICA

CAPO I - REGOLE GENERALI

Art. PdR 38 REGOLE GENERALI

1. In queste zone si applicano gli indirizzi di tutela stabiliti della Normativa del PTCP.
2. Poiché il PTCP definisce le zone E di valenza paesaggistica, naturalistica ed ambientale, in questi ambiti sono vietate le recinzioni, fatta eccezione quelle motivate da esigenze di sicurezza.
3. In base alla Carta del paesaggio (tavole DP) ed alla Disciplina paesistica gli indirizzi di tutela per gli interventi sono:
 - il mantenimento, il recupero e la valorizzazione del ruolo paesistico originario;
 - il mantenimento ed il miglioramento dell'eventuale vegetazione arborea la cui presenza, intorno ai manufatti tradizionali ed all'interno dei campi, costituisce elemento di varietà morfologico-cromatica delle forti geometrie d'impianto della coltura;
 - il divieto di innovazioni nel processo di utilizzo del territorio a fini agricoli comportanti trasformazioni e rimodellamenti della morfologia del suolo, salvo le normali sistemazioni idrauliche
 - la conformità alle prescrizioni specifiche stabilite dalla Disciplina paesistica del PdR per gli interventi sulle infrastrutture esistenti e di nuovo impianto di interesse pubblico, nonché il recupero ambientale dei territori interessati e l'uso di materiali, tecnologie e tipologie dei manufatti paesisticamente adeguate.
 - lo scomputo del costo delle opere di presidio ambientale dal costo degli oneri di urbanizzazione primaria.
 - le destinazioni d'uso;
 - la sorveglianza sull'esecuzione dei lavori;
 - l'unicità degli interventi con tutte le operazioni di riqualificazione morfologica, urbanistica ed ambientale e con l'eliminazione delle superfetazioni, degli accessori e degli elementi incompatibili;
 - gli interventi di tutela e di valorizzazione degli elementi e dei caratteri paesaggistici, ambientali, urbanistici e architettonici;
5. Per le distanze dalle infrastrutture produttive agricole si applicano quelle stabilite dal Decreto del Direttore Generale 20109 del 29/12/2005 "Linee guida regionali: criteri igienici e di sicurezza in edilizia rurale".

Art. PdR 39 RETE ECOLOGICA COMUNALE

1. Sulla scorta della Rete ecologica regionale e di quella provinciale il piano individua la Rete ecologica comunale. Fanno parte della rete ecologica comunale gli spazi pubblici a verde, il PLIS San Lorenzo, gli ambiti AMBITI "S1" DI SALVAGUARDIA, RECUPERO E VALORIZZAZIONE DEI CORPI D'ACQUA e gli ambiti "S2" DI SALVAGUARDIA, RECUPERO E VALORIZZAZIONE DEL VERDE PUBBLICO E PRIVATO (PARCHI E GIARDINI) e i filari alberati esistenti. Le azioni devono essere volte a favorire la realizzazione dei corridoi, delle connessioni e dei nodi ecologici, alla tutela e alla valorizzazione degli ambienti verdi, alla riqualificazione ecologica, al contrasto ai fenomeni di criticità.

2. Gli interventi nei corridoi ecologici devono essere finalizzati all'attuazione dei seguenti obiettivi prioritari:

- tutela della risorsa acqua e degli elementi di pregio naturalistico, recupero degli ambienti degradati, promozione di attività e di usi compatibili con la sensibilità del contesto;
- limitazione delle espansioni dei nuclei urbani, al fine di conservare la continuità ecologica;
- adozione di strategie per il mantenimento e la realizzazione di cortine verdi che aumentino le connessioni flogistiche e faunistiche tra le aree protette;
- incentivazione all'utilizzo di specie arboree ed arbustive tipiche dell'ambiente al fine di migliorare l'efficacia depurativa e la capacità di ritenzione dell'acqua e di contenimento dei fenomeni erosivi;
- rinaturalizzazione delle aree degradate realizzando opere di maggiore naturalità e applicando le tecniche dell'ingegneria naturalistica;
- valorizzazione dal punto di vista ricreativo, turistico e didattico dei percorsi di antica fondazione, attraverso la realizzazione di sentieri naturalistici, percorsi ciclopedonali od equestri e luoghi di sosta in presenza di coni visuali di rilevante interesse;
- tutela degli elementi paesaggistici caratteristici con particolare attenzione alla presenza di coni visuali di rilevante interesse;
- attenta gestione delle risorse naturali presenti, che hanno funzione di completamento e di salvaguardia delle componenti della rete ecologica;
- limitazione del carico inquinante con protezione della risorsa idrica e limitazione di usi del suolo incompatibili con la tutela del suolo;
- formazione di ambienti interconnessi con carattere di rilevante naturalità tramite la tutela dei corridoi con forte valenza ambientale e, ove possibile, inserimento di elementi di maggiore naturalità in quelli rettilinei, recuperando e valorizzando le frange boscate e le zone umide da integrare con nuovi ecosistemi;
- tutela degli elementi tradizionali della struttura agraria (maglie poderali, elementi della rete irrigua, cortine verdi, ecc.);
- limitazione dell'azione antropica alle sole attività agricole, favorendo le pratiche più idonee con l'elevata valenza paesistico ambientale degli elementi idraulici;
- valorizzazione di elementi di interesse idraulico di particolare pregio ingegneristico e paesaggistico al fine di valorizzare gli elementi storico architettonici di matrice idraulica;
- favorire la valorizzazione del paesaggio agrario attraverso il ripristino il mantenimento e il consolidamento dei filari arborei e arbustivi, la tutela dei prati stabili e un'edificazione attenta anche alle esigenze di carattere paesaggistico;
- limitare alle sole necessità dell'attività agricola la realizzazione delle attività di scavo finalizzate al miglioramento della gestione dei fondi agricoli e la movimentazione di inerti necessari allo svolgimento delle ordinarie pratiche agricole;
- tutelare i filari arborei e arbustivi esistenti e favorire la ricostituzione di quelli che evidenziano i limiti di parcellizzazione poderale o che sottolineano la trama degli elementi storici (percorsi, corsi d'acqua);
- tutelare i segni morfologici del territorio, le rilevanze geomorfologiche anche attraverso la valorizzazione paesaggistica e naturale da attuare tramite la formazione di cortine arbustive e la realizzazione di opere funzionali al mantenimento dei segni;
- favorire il recupero e la valorizzazione dei tracciati storici e la maglia strutturale del paesaggio, anche attraverso l'uso di elementi verticali quali le piantumazioni;
- recuperare e valorizzare gli spazi di risulta al fine di facilitare la fruizione dei luoghi attraverso la realizzazione di piste ciclabili e luoghi di sosta;

- tutelare i corsi d'acqua artificiali di valenza storica, anche attraverso il reperimento di finanziamenti di carattere pubblico da ottenere mediante la predisposizione di appositi progetti.

Art. PdR 40 PLIS San Lorenzo

1. Gli ambiti del Parco San Lorenzo sono inseriti nel Parco Locale di Interesse Sovracomunale già istituito ai sensi della legislazione regionale.
 2. Gli obiettivi principali dei PLIS sono:
 - valorizzare e salvaguardare l'ambito territoriale e i territori circostanti allo scopo di favorire la conoscenza e il senso di appartenenza del Plis da parte della cittadinanza;
 - valorizzazione del corpo d'acqua e delle sponde;
 - valorizzare il paesaggio agrario, anche attraverso il sostegno a forme di agricoltura tradizionale;
 - contribuire a una politica di salvaguardia degli spazi verdi e di equilibrio ambientale alla grande scala, anche mediante lo sviluppo di reti ecologiche;
 - riqualificare le porzioni di territorio degradato mediante specifici progetti di riqualificazione paesaggistica e ambientale;
 - costituire ambiti di fruizione e ricreazione eco-compatibili;
 - assistere, sostenere e incentivare le aziende agricole;
 - promuovere e sostenere le attività di agriturismo;
 - semplificare le procedure tecnico amministrative per il governo dei boschi, per gli interventi in aree con vincolo idrogeologico e forestale, in aree con vincolo ambientale e per le attività edilizie ammesse;
 - sostenere e potenziare tutte le attività pubbliche e private ambientalmente compatibili;
 - promuovere e finanziare le iniziative ambientali attivate dagli operatori pubblici e dagli operatori privati;
 - convenzionare l'attivazione con il privato di iniziative di presidio e di valorizzazione ambientale;
 - indennizzare eventuali limitazioni ai privati rese necessarie da esigenze ambientali.
- All'interno della perimetrazione dei PLIS non sono consentiti:
- l'occupazione di suolo mediante deposito di materiali ed esposizioni di merci a cielo aperto, fatti salvi gli ammassi temporanei per le esigenze della coltivazione e quelli connessi alle attività di cantiere per la realizzazione degli interventi ammessi dal PGT;
 - la realizzazione di impianti provvisori o definitivi di smaltimento (stoccaggio e trattamento) dei rifiuti;
 - l'installazione di cartelloni pubblicitari;
 - i campi fotovoltaici.
3. Relativamente agli edifici esistenti isolati sono ammessi gli interventi di manutenzione, di restauro e di risanamento conservativo e di ristrutturazione.
 4. Qualora sia ammesso dal PTCP è consentita la costruzione di attrezzature per la manutenzione del territorio ai sensi dell'art. 62 della LR 12/2005 così come disciplinato dalla Normativa del PdR.
 5. Essendo il Plis compreso nella Rete ecologica comunale nel territorio del parco si applicano anche i disposti relativi la Rete ecologica.

**Art. PdR 41 AMBITI "S1" DI SALVAGUARDIA, RECUPERO E VALORIZZAZIONE
DEI CORPI D'ACQUA**

1. Sono gli ambiti, riportati negli elaborati grafici di piano, di salvaguardia dei corsi d'acqua di antica origine, dei canali di bonifica e degli specchi d'acqua risultanti da attività di escavazione. Gli ambiti s1 fanno parte degli ambiti rurali di pregio di cui art. 28.1 del PTCP
2. Gli obiettivi e le finalità delle trasformazioni sono:
 - a) tutela e salvaguardia dei corpi d'acqua
 - b) protezione e salvaguardia del territorio da interventi intrusivi/distruttivi conseguenti a modificazioni dell'andamento naturale dei terreni, a opere di viabilità o urbanizzazione, a edificazione anche accessoria o provvisoria
 - c) tutela dall'inquinamento e miglioramento delle qualità dell'acqua
 - d) rinaturalizzazione dell'ambito fluviale, anche in vista della creazione di habitat e preservazione della biodiversità
 - e) accessibilità disciplinata per la fruizione del territorio e del paesaggio
 - f) razionalizzazione e contenimento della edificazione esistente, con progressivo recupero e miglioramento delle condizioni ambientali complessive
 - g) recupero/riqualificazione dei percorsi ciclopeditoni di riva, finalizzati alla fruizione turistica e del tempo libero ed alla realizzazione di una rete di mobilità alternativa di collegamento degli spazi e delle attrezzature di uso pubblico.
3. Per il perseguimento degli obiettivi sopra riportati il Comune può predisporre piani attuativi o progetti unitari di iniziativa pubblica estesi agli ambiti dei singoli corpi d'acqua individuati negli elaborati grafici.
4. Le destinazioni d'uso delle costruzioni e delle aree sono:
 - a) La vocazione funzionale prevalente è agricola e agrituristica, e gli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia ammessi devono essere comunque finalizzati allo svolgimento di tale attività. Le necessità di trasformazione urbanistica ed edilizia derivanti dalla produzione agricola, ivi comprese quelle abitative, devono risultare da un piano pluriennale di utilizzazione aziendale il quale, sulla base dei risultati colturali che si intendono conseguire, metta in evidenza l'utilizzazione delle costruzioni esistenti, anche mediante interventi di manutenzione, di ristrutturazione e di trasformazione, e la indispensabilità delle nuove costruzioni.
 - b) La destinazione residenziale è ammessa per interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente purché siano rispettate le distanze da eventuali allevamenti esistenti secondo quanto indicato nel Regolamento Locale di Igiene;
 - c) E' consentita la formazione di accessi carrai alle aree edificate intercluse, aventi dimensione non superiore a m. 4,50, con caratteristiche costruttive coerenti con i luoghi: la pavimentazione stradale deve essere realizzata con materiali naturali filtranti, escludendo l'uso di conglomerati cementizi e bituminosi, salvi i casi di comprovata necessità.
 - d) È ammessa l'attività di agriturismo nel rispetto degli obiettivi e delle finalità di cui al comma 2, per tutti gli edifici connessi o meno all'attività agricola. Si vieta qualsiasi costruzione permanente se non strettamente connessa ai servizi degli utenti
5. Per gli interventi sul patrimonio edilizio esistente è ammessa la trasformazione diretta tramite permesso di costruire, in relazione alla natura e all'entità dell'opera.

Piano di Governo del Territorio del Comune di Pegognaga (MN)
Piano delle Regole - Norme Tecniche di Piano var 1

6. Sul patrimonio edilizio originariamente connesso alle attività agricole, da verificare tramite documentazione probante (costituita da elaborati grafici di rilievo, analisi e documentazione storica/cartografica, rilievo fotografico, relazione illustrativa) sono ammessi interventi di tipo restitutivo, conservativo, di recupero e di manutenzione, finalizzati alla conservazione ed alla agibilità delle strutture edificate strettamente indispensabili per lo svolgimento dell'attività agricola ed eventualmente agrituristica. In tali interventi e per tali destinazioni sono ammessi anche ampliamenti e ristrutturazioni dell'edificato esistente comportanti incrementi non superiori al 20% della SIp esistente e al 20 % della Sc esistente, computando a tale proposito anche gli spazi o vani accessori recuperati come vani abitabili ai sensi dei regolamenti vigenti.

7. Sul patrimonio edilizio esistente realizzato che risulti estraneo alla funzione agricola, sono ammesse unicamente operazioni di manutenzione ordinaria e straordinaria e di adeguamento igienico, con possibilità di incrementi "una tantum" della edificazione esistente S non superiori al 20% della SIp e al 10 % della Sc , con un minimo comunque realizzabile di 50 m² di SIp e un massimo comunque non superabile di 150 m² di SIp, computando a tale proposito anche gli spazi o vani accessori recuperati come vani abitabili ai sensi dei regolamenti vigenti

8. Per comprovati motivi di sicurezza statica, sono altresì ammessi interventi di sola demolizione di fabbricati esistenti.

9. Al fine del recupero del patrimonio edilizio esistente, sono ammesse destinazioni "P" produttiva e "T" terziaria non direttamente connesse allo svolgimento dell'attività agricola, fino a un massimo di 250 m² di SIp, purché queste risultino compatibili con le caratteristiche dei luoghi; sono inoltre ammesse attività sportive, ricreative e di ristoro, o altre attività di interesse pubblico, anche realizzate da privati, previa stipula di apposita convenzione. Non sono altresì ammessi nuovi insediamenti intensivi di bestiame; quelli esistenti sono considerati "ad esaurimento".

10. Al fine di consentire il recupero del patrimonio edilizio esistente, sono ammessi cambi di destinazione d'uso, nei limiti specificati al precedente punto, purché gli interventi previsti vengano realizzati nel pieno rispetto dei caratteri tipologici e morfologici dei fabbricati esistenti e dei materiali utilizzati per la costruzione.

11. Nelle fasce di rispetto dei corpi d'acqua individuati nella carta dei vincoli dello studio geologico, per una profondità di 20 m dal loro piede, non sono ammessi interventi di nuova edificazione o di urbanizzazione; tale distanza può essere ridotta a 10 m nel caso in cui sia prevista la piantumazione di filari o siepi di specie autoctone per una lunghezza almeno pari a 5 volte lo sviluppo del fronte più lungo della nuova costruzione; i filari o le siepi dovranno essere realizzati possibilmente in adiacenza con il corso d'acqua, previa richiesta di autorizzazione al competente consorzio di bonifica; solo in caso di parere negativo, il filare o la siepe potranno essere piantumati in altra zona. Opportuna documentazione fotografica di quanto realizzato dovrà essere prodotta alla prima stagione di impianto successiva alla presentazione del permesso di costruire.

12. Le aree incluse in queste zone possono essere computate ai fini della realizzazione di interventi di nuova edificazione connessi con l'attività agricola da realizzare in altre zone.

13. Al di fuori delle fasce suddette sono ammesse nuove costruzioni, connesse con l'attività agricola, nel rispetto dei limiti, indici e parametri di cui alla Legge Regionale 12/2005 e s.m.i., artt. 59 e 60.

- Per edifici destinati a residenza dei titolari e degli addetti al fondo di pertinenza: H massima di m 7,00 pari a due piani abitabili
- Per edifici e impianti connessi all'attività produttiva agricola: H massima di m 10,00 salve comprovate esigenze di volumi tecnici derivanti da specifici processi produttivi.
- Distanze minime dai confini: m 6; distanze dalle strade in base alle fasce di rispetto previste.
- Le nuove costruzioni devono di norma sorgere entro una distanza di 50 m dalle costruzioni della stessa proprietà, salvi casi di comprovata necessità derivanti da:

- distanze minime imposte da norme specifiche del Regolamento di Igiene;
- dimensione complessiva dell'intervento di nuova costruzione
- particolare conformazione e composizione dell'area di proprietà;
- spostamento di aziende agricole esistenti all'interno dei centri abitati

Art. PdR 42 AMBITI "S2" DI SALVAGUARDIA, RECUPERO E VALORIZZAZIONE DEL VERDE PUBBLICO E PRIVATO (PARCHI E GIARDINI)

1. Sono gli ambiti, di pertinenza di edifici o di complessi di edifici pubblici o privati, sistemati a parco o a giardino, caratterizzati dalla presenza di patrimonio arboreo di pregio.
2. Gli obiettivi e le finalità delle trasformazioni sono:
tutela, conservazione e manutenzione della flora e del disegno complessivo; cura e manutenzione del patrimonio arboreo (ivi compresa la sostituzione programmata, autorizzata dalle autorità competenti); conservazione della unitarietà dell'area a parco e giardino con il patrimonio edificato di cui l'area costituisce pertinenza; valorizzazione e fruizione turistica e del tempo libero
3. Destinazioni d'uso delle costruzioni e delle aree: le aree libere a parco e giardino devono essere integralmente mantenute a tale destinazione; per le costruzioni esistenti le destinazioni devono essere conformi e adatte, in considerazione delle caratteristiche architettoniche, funzionali, distributive e tecnologiche della edificazione esistente: sono vietate le destinazioni produttive (ad eccezione dell'artigianato di servizio), le destinazioni agricole (ammesse solo negli immobili ricadenti in ambito rurale), le destinazioni commerciali della media dimensione.
4. Per gli interventi sul patrimonio edilizio esistente è ammessa la trasformazione diretta, eventualmente convenzionata, salvi casi specifici ove il PGT richieda la preliminare predisposizione di piano attuativo.
5. In ogni caso i parametri e gli indici esistenti non possono essere incrementati, con eliminazione senza compensazione delle superfetazioni. E' ammesso il recupero dei seminterrati e dei sottotetti, ove presentino le necessarie caratteristiche di abitabilità.
6. I modelli di intervento sono quelli previsti per gli edifici o i complessi di edifici di cui le aree sono pertinenza; sono comunque sempre ammessi interventi di restauro conservativo, mentre per gli edifici non soggetti a modelli di intervento restituivo è ammessa la ristrutturazione e l'ampliamento in misura non superiore al 10% della SIp, senza aumento della Sc, e purché non venga in alcun modo ridotta la superficie di terreno destinata a verde. In ogni caso devono essere salvaguardate le eventuali caratteristiche di pregio derivanti dai rapporti funzionali e formali fra edificazione, parco, giardino e patrimonio arboreo. Parimenti devono essere tutelati e salvaguardati gli esemplari di alberature di valore storico, per i quali ogni intervento eccedente la ordinaria manutenzione deve essere autorizzato dalle autorità competenti.
7. Sono ammessi cambi di destinazione d'uso nell'ambito delle destinazioni consentite.
8. Non sono ammessi interventi di nuova edificazione o di urbanizzazione.
9. Ove i parchi o giardini ricadano in ambiti con destinazione agricola, le superfici relative possono essere computate ai fini della realizzazione di interventi di nuova edificazione connessi con l'attività agricola da realizzare in altre zone. Il permesso di costruire per tali interventi è rilasciato esclusivamente ai soggetti di cui alla lettera a) e b) del primo comma dell'art. 3 della Legge Regione Lombardia n. 93/1980.

Art. PdR 43 AGRITURISMO

1. Le attività di agriturismo in applicazione della legislazione vigente possono svolgersi compatibilmente alle disposizioni del PTCP e dell'Ente Parco san Lorenzo.

Art. PdR 44 INTERPRETAZIONE DEI PRINCIPALI DISPOSTI DEL TITOLO III DELLA L.R. 12/2005

1. Al fine di evitare diverse interpretazioni, si stabiliscono i significati dei principali disposti del Titolo III della L.R. 12/2005.

All'art. 59 della L.R. 12/2005:

- le "qualità colturali" a cui corrispondono indici di densità fondiaria per le abitazioni sono quelle in atto alla data di adozione del PGT e/o riconosciute compatibili dal Piano di gestione Aziendale
 - per la "definizione dell'indice di densità fondiaria" per la realizzazione delle abitazioni dell'imprenditore le superfici boscate vengono computate per il 20%;
 - per "terreni a bosco" vengono intesi gli ambiti di interesse forestale definiti dalla legislazione; ai fini dell'applicazione del Titolo III della L.R. 12/2005 vengono assimilati al bosco gli incolti produttivi; mentre le aree sterili risultano escluse dal computo per il riconoscimento dei parametri;
 - per "qualità colturale in atto" si intende la condizione rilevabile al momento della presentazione dell'istanza ancorché siano in atto processi di colonizzazione da parte di specie arbustive ed arboree da non più di due anni e per le quali il PGA preveda un ripristino allo stato originario.
2. All'art. 60 punto 2 comma b della L.R. 12/2005 l'accertamento da parte del comune dell'effettiva esistenza e del funzionamento dell'azienda agricola viene stabilito con il parere favorevole sul PGA, che consiste nella verifica di congruità degli interventi subordinatamente alla dimostrazione dell'oggettivo bisogno dell'azienda.

CAPO II – AMBIENTI

Art. PdR 45 AMBITI E1

1. Gli ambiti E1 sono i territori agricoli ad elevata caratterizzazione produttiva
- 2. In questi ambiti le trasformazioni ammesse devono rispettare le seguenti prescrizioni di livello generale: tutela degli ecosistemi e salvaguardia dei valori e dei significati naturalistico-ambientali e valorizzazione della flora e della fauna;
 - taglio di essenze unicamente ai fini della bonifica idrogeologica o dell'attuazione del piano di riconversione silvo-colturale;
 - sistemazione, valorizzazione e messa in sicurezza dei vecchi percorsi, con l'obiettivo di creare percorsi pedonali di interesse culturale e ricreativo;
 - formazione di angoli visuali panoramici per l'osservazione e lettura della morfologia del territorio e per il godimento del panorama, associata alla creazione di punti di sosta attrezzati;
 - miglioramento della composizione strutturale e floristica mediante interventi che favoriscano la riconversione all'alto fusto, la riconversione a bosco degli spazi a vocazione forestale, la

selezione e il controllo dei prelievi in funzione anche delle diverse capacità pedologiche dei suoli;

- ripristini ambientali dei degradi antropici e ripristino dei siti morfologicamente manomessi;
- rimozione o riordino delle destinazioni d'uso non compatibili con la tutela e la valorizzazione dei soprassuoli forestali;
- controllo ambientale dei processi produttivi agricoli inteso come utilizzo agroproduttivo delle strutture esistenti anche attraverso interventi di adeguamento funzionale che mantengano la leggibilità dei tratti tipologici, architettonici e di materiali dell'esistente prediligendo l'utilizzo di lavorazioni e materiali ecocompatibili e incentivazione delle produzioni ecocompatibili,
- sostegno alla vitalità delle imprese agrarie esistenti.
- non si possono insediare nuovi allevamenti intensivi. Sono ammessi interventi in sostituzione di allevamenti esistenti di dimensioni analoghe e che non prevedano incremento di carico insediativo

Art. PdR 46 AMBITI E2 E E3 DI INTERAZIONE

1. Gli ambiti E2 del territorio rurale, sono gli Ambiti agricoli di interazione tra il sistema insediativo ed il sistema agricolo destinati all'attività agricola, ma comunque situati nelle immediate adiacenze delle aree urbanizzate dei principali centri abitati (Capoluogo, Polesine) mentre gli ambiti E3 del territorio rurale Ambiti agricoli di interazione tra il sistema insediativo ed il sistema agricolo destinati all'attività agricola, ma comunque situati nelle immediate adiacenze dei centri minori e dei nuclei abitati (Polesine, Galvagnina, Viola, Sacca e Finella)

2. Le attività di trasformazione urbanistica ed edilizia vengono limitate ai soli interventi sugli edifici esistenti in modo da evitare ulteriori compromissioni del territorio e da creare una zona filtro tra l'edificato urbanizzato e le zone utilizzate per l'attività agricola e per l'allevamento del bestiame con l'obiettivo specifico di impedire la localizzazione di nuovi insediamenti zootecnici nelle immediate vicinanze degli ambiti urbanizzati e bloccare l'espansione di quelli esistenti. In questi ambiti non sono ammesse nuove edificazioni: le aree libere sono peraltro computabili ai fini della eventuale edificazione su altre aree agricole ove la edificazione sia ammessa, adottando la rispettiva normativa e i rispettivi indici.

CAPO III - INTERVENTI SU MANUFATTI ESISTENTI IN AMBITI AGRICOLI

Art. PdR 47 REGOLE GENERALI

1. Le tavole e la Normativa del PTCP definiscono i caratteri identificativi e gli elementi di criticità sui manufatti esistenti.
2. Gli indirizzi di tutela per gli interventi sono:
 - il mantenimento, il recupero e la valorizzazione del ruolo paesistico originario;
 - la tutela dei caratteri tipologici, costruttivi e materiali degli edifici, se di antica fondazione;
 - la conservazione e la valorizzazione delle sistemazioni e dei manufatti secondari, formalmente e/o visivamente collegati al manufatto principale, che ne connotano il rapporto con il contesto paesistico, come pavimentazioni, strade di accesso, cortili, alberature, recinzioni, ecc.;
 - la tutela e la valorizzazione di tutte le pertinenze, come costruzioni accessorie e di servizio, rustici e spazi scoperti;
 - la conservazione e la ricostruzione del paesaggio dei nuclei edificati e la valorizzazione dei caratteri originari degli insediamenti;
 - l'utilizzo agricolo delle strutture esistenti anche attraverso interventi di adeguamento funzionale che comunque mantengano la leggibilità dei tratti tipologici, architettonici e di materiali dell'esistente;
 - la verifica di compatibilità paesistica finalizzata ad evidenziare il grado di interferenza per intrusione (contrasto con il contesto) e/o occlusione (il nuovo volume edificato impedisce la percezione di parti significative dell'edificio storico) per gli eventuali ampliamenti;
 - la ammissibilità di interventi relativi a infrastrutture tecniche necessarie al mantenimento o all'incremento dell'attività agricola e zootecnica (solo se compatibile con l'ambiente e con le norme Asl) e allacciamenti idrici ed elettrici di servizio di manufatti;
 - il mantenimento ed il miglioramento della vegetazione arborea intorno ai manufatti tradizionali con essenze assonanti al carattere dei luoghi;
 - la valutazione della compatibilità paesistica di eventuali infrastrutture che prevedano opere fuori terra, quali muri di sostegno, o modifiche alla morfologia dei luoghi.
3. Gli interventi devono ottemperare alle normative Asl, alla Disciplina paesistica del PdR e, per quanto applicabili, ai disposti della Normativa del PTR.
4. Al fine di ottimizzare e valorizzare il patrimonio edilizio è ammesso il recupero dei sottotetti previsto dal Capo I del Titolo IV della L.R. 12/2005.

Art. PdR 48 EDIFICI PER LA RESIDENZA DELL'AGRICOLTORE, ATTREZZATURE E INFRASTRUTTURE, PRODUTTIVE AGRICOLE

1. Gli interventi sugli edifici per la residenza dell'agricoltore e sulle attrezzature e infrastrutture produttive agricole sono ammessi solo per gli aventi titolo ai sensi del Titolo III della L.R. 12/2005 fino al raggiungimento dei parametri della L.R. 12/2005 e sono quelli stabiliti all'art. 27 della LR 12/2005 subordinatamente alle seguenti condizioni:
 - in base alla consolidata e dimostrata esistenza di processi produttivi agricoli;
 - subordinatamente a PGA, quando l'ampliamento supera il 20% della SIp alla data di adozione del PGT.

Piano di Governo del Territorio del Comune di Pegognaga (MN)
Piano delle Regole - Norme Tecniche di Piano var 1

- 2- Le destinazioni d'uso delle costruzioni e delle aree sono agricola e agrituristica, e gli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia ammessi devono essere comunque finalizzati allo svolgimento di tale attività. Le necessità della produzione agricola, ivi comprese quelle abitative, devono risultare da un piano pluriennale di utilizzazione aziendale PGA il quale, sulla base dei risultati colturali che si intendono conseguire, metta in evidenza l'utilizzazione delle costruzioni esistenti, anche mediante interventi di manutenzione, di ristrutturazione e di trasformazione, e la indispensabilità delle nuove costruzioni.
3. La destinazione residenziale è ammessa per interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente, purché siano rispettate le distanze da eventuali allevamenti esistenti secondo quanto indicato nel Regolamento Locale di Igiene. Al fine del recupero del patrimonio edilizio esistente, sono ammesse destinazioni produttive e terziarie non direttamente connesse allo svolgimento dell'attività agricola, fino a un massimo di 240 m² di SIp, purché queste risultino compatibili con le caratteristiche dei luoghi.
 4. Le destinazioni d'uso esistenti relative ad allevamenti intensivi sono comunque ammesse. Le trasformazioni urbanistico edilizie finalizzate all'incremento del numero dei capi bovini negli allevamenti esistenti sono ammesse nel rispetto della normativa ai sensi della L.R. n. 3 del 24/03/2003. Non sono altresì ammessi nuovi insediamenti o ampliamenti di insediamenti esistenti per l'allevamento intensivo di suini; gli allevamenti esistenti sono considerati "ad esaurimento".
 5. Sono ammesse destinazioni pubbliche e di uso pubblico realizzate da Ente Pubblico; sono inoltre ammesse attività sportive, ricreative e di ristoro, o altre attività di interesse pubblico, anche realizzate da privati, previa stipula di apposita convenzione.
 6. Gli interventi sul patrimonio edilizio esistente si attuano mediante trasformazione diretta, eventualmente convenzionata, salvi casi specifici ove il PGT richieda la preliminare predisposizione di piano attuativo. Per edifici funzionali allo svolgimento della conduzione agricola è ammessa la manutenzione, recupero, ristrutturazione e ampliamento conformemente agli indici di utilizzazione edificatoria previsti per le zone agricole. Per edifici non funzionali allo svolgimento della conduzione agricola: manutenzione, recupero, ristrutturazione e ampliamento fino ad un massimo del 20% della SIp e del 10 % della Sc, con un minimo comunque realizzabile di 50 m² di SIp e un massimo comunque non superabile di 150 m² di SIp. Per comprovati motivi di sicurezza statica, sono altresì ammessi interventi di sola demolizione di fabbricati esistenti. Sono ammessi cambi di destinazione d'uso nell'ambito delle destinazioni consentite dal precedente punto
 7. Le costruzioni che, alla data di adozione del PGT, risultino dismesse da oltre cinque anni, possono essere recuperate oltre che alla destinazione rurale per le destinazioni ammesse dalla presente norma, con interventi di tipo restituivo che comportino anche incrementi della edificazione esistente, purché questi non siano superiori a quanto indicato nelle presenti norme. In nessun caso sono comunque ammessi interventi di ristrutturazione con spostamento di volumi o di demolizione e ricostruzione.
 8. La nuova edificazione avviene per trasformazione diretta, eventualmente convenzionata, salvi casi specifici ove il PGT richieda la preliminare predisposizione di piano attuativo. Il permesso di costruire per nuove costruzioni è subordinato alla sottoscrizione di atto d'obbligo unilaterale, trascritto a cura e a spese del concessionario sui registri della proprietà immobiliare, con destinazioni d'uso conformi alle presenti norme.
 9. Per edifici destinati a residenza dei titolari e degli addetti al fondo di pertinenza-valgono gli indici di cui alla L.R. 12/2005 art. 59 comma 3, con H massima di m 7,00 pari a due piani abitabili

Piano di Governo del Territorio del Comune di Pegognaga (MN)
Piano delle Regole - Norme Tecniche di Piano var 1

Per edifici e impianti connessi all'attività produttiva agricola: valgono i limiti di cui alla L.R. 12/2005 art. 59 comma 4, con H massima di m 10,00 salve comprovate esigenze di volumi tecnici derivanti da specifici processi produttivi.

10. Distanze minime dai confini: m 6; distanze dalle strade in base alle fasce di rispetto previste.
11. Le nuove costruzioni devono di norma sorgere entro una distanza di 50 m dalle costruzioni della stessa proprietà; sono ammesse deroghe in presenza di:
 - distanze minime imposte da norme specifiche del Regolamento di Igiene;
 - dimensione complessiva dell'intervento di nuova costruzione
 - particolare conformazione e composizione dell'area di proprietà;
 - spostamento di aziende agricole esistenti all'interno dei centri abitati.
 - criteri specifici di sostenibilità ambientale
12. Rispetto delle peculiarità naturalistiche e paesaggistiche presenti; mantenimento della qualità dei suoli; rispetto dell'idrologia e controllo delle emissioni inquinanti nelle acque di falda; rispetto dei caratteri architettonici e costruttivi locali sia per le trasformazioni degli edifici esistenti che per le eventuali nuove costruzioni; riduzione del consumo di acqua potabile; utilizzo di tecniche di depurazione naturale delle acque reflue; uso razionale delle risorse climatiche ed energetiche e utilizzo di energie alternative e rinnovabili; riutilizzo della parte organica dei rifiuti solidi.

Art. PdR 49 EDIFICI NON CONNESSI ALL'ATTIVITÀ AGRICOLA

1. Per gli edifici esistenti non legati all'attività dell'agricoltore sono ammessi anche per i non aventi titolo ai sensi del Titolo III della LR 12/2005 gli interventi previsti dall'art. 27 della LR 12/2005, purché nel rispetto degli obiettivi di tutela e valorizzazione dei caratteri del paesaggio agricolo; la S_{lp} residenziale può essere aumentata solo in assenza di volumetrie di accessori disponibili e soggetta ai seguenti parametri:

Per gli ambiti E1 la S_{lp} può essere aumentata fino ad un massimo del 20% della SLP e del 10% della Sc, con un minimo comunque realizzabile di 50mq di S_{lp} e un massimo comunque non superabile di 150mq di S_{lp}. Al fine del recupero del patrimonio edilizio esistente sono ammesse destinazioni produttive e terziarie non direttamente connesse allo svolgimento dell'attività agricola, fino a un massimo di 240 m² di S_{lp} purché queste risultino compatibili con le caratteristiche dei luoghi.

• Per gli ambiti E2 la S_{lp} può essere aumentata fino ad un massimo del 10% della SLP e del 5% della Sc, con un minimo comunque realizzabile di 50mq di S_{lp} e un massimo comunque non superabile di 150mq di S_{lp}

Ad esclusione della manutenzione ordinaria e straordinaria, gli interventi sono subordinati a :

- operazioni di qualificazione morfologica dell'edificio;
- operazioni di qualificazione ambientale dell'area di pertinenza;
- eliminazione dei fenomeni di degrado;
- preventivo trasferimento degli accessori nei corpi di fabbrica degli edifici o in locali interrati, qualora l'edificio non consenta l'inglobamento.

2. I Servizi Primari devono essere realizzati a cura e spese del titolare.

3. Le disposizioni del precedente comma non sono applicabili agli edifici completamente

Piano di Governo del Territorio del Comune di Pegognaga (MN)
Piano delle Regole - Norme Tecniche di Piano var 1

demoliti. Per comprovati motivi di sicurezza statica, sono altresì ammessi interventi di sola demolizione di fabbricati esistenti

CAPO IV - NUOVA EDIFICAZIONE IN ZONE AGRICOLE

Art. PdR 50 REGOLE GENERALI

1. La nuova edificazione in zona agricola é ammessa esclusivamente per opere finalizzate alla conduzione del fondo ed alla salvaguardia dell'ambiente e previo accertamento di indisponibilità all'uso di edifici di proprietà esistenti.
2. Onde evitare interventi edilizi a pioggia, lesivi delle finalità del PGT volte alla tutela dell'integrità del territorio, deve essere data priorità al completamento morfologico di edifici e di nuclei esistenti.
3. Gli interventi devono avere requisiti tipologici e modalità costruttive rispettose dei valori tradizionali, architettonici, tipologici, ambientali e paesaggistici.
4. Nelle aree interessate dalla presenza di edifici di antica fondazione l'eventuale nuova edificazione deve avvenire ad una distanza adeguata di salvaguardia.
5. Gli interventi devono ottemperare ai disposti del PTR e della Disciplina paesistica della Normativa del PdR.
6. La costruzione di strutture di protezione temporanea delle colture (tunnel) è assimilata alla costruzione delle serre e per essa valgono i disposti del Titolo III della L.R. 12/2005.

Art. PdR 51 AVENTI TITOLO: RESIDENZA, ACCESSORI, ATTREZZATURE E INFRASTRUTTURE PRODUTTIVE AGRICOLE

1. Gli interventi di nuova residenza con accessori, attrezzature ed infrastrutture produttive agricole sono ammessi unicamente per gli aventi titolo ai sensi della L.R. 12/2005 con i parametri edilizi e le prescrizioni disposti dal Titolo III della L.R. 12/2005.
Poiché gli interventi sono ammessi solo subordinatamente alla dimostrazione delle effettive esigenze produttive dell'azienda agricola deve essere preventivamente accertata l'effettiva esistenza e il funzionamento dell'azienda agricola in base alla L.R. 12/2005.
2. Il titolo abilitativo per costruire edifici residenziali è subordinato alla sottoscrizione di un Atto Unilaterale d'Obbligo (AUO) trascritto a cura e a spese del concessionario sui registri della proprietà immobiliare che preveda:
 - l'impegno a mantenere la destinazione dell'immobile al servizio dell'attività agricola dando garanzia per la effettuazione dell'intervento di nuova costruzione per i fabbisogni della famiglia dedita all'agricoltura e/o per accrescere la capacità produttiva aziendale; tale vincolo potrà decadere solo a seguito di variazione della destinazione di zona, operata dallo strumento urbanistico generale, riguardante l'area computata ai fini edificatori dell'immobile, nella misura dell'ottanta per cento;
 - l'istituzione di un vincolo di "non edificazione" su tutte le aree computate ai fini edificatori, modificabile in relazione della variazione della normativa urbanistica;
 - la presa d'atto delle sanzioni fissate per l'inadempimento degli impegni assunti, secondo quanto previsto dall'art. 6 della Legge Regione Lombardia n. 93/1980
3. La costruzione di strutture di protezione temporanea delle colture (tunnel) è assimilata alla costruzione delle serre e per essa valgono i disposti del Titolo III della L.R. 12/2005.

Art. PdR 52 ATTREZZATURE PER LA MANUTENZIONE DEL TERRITORIO

1. Nei casi nei quali è consentito dal PTCP è ammessa ai sensi dell'art. 62 della LR 12/2005 la costruzione di attrezzature per la manutenzione del territorio quali depositi, magazzini, rimesse macchinari e attrezzi , alle seguenti condizioni:

- quando viene dimostrata l'attività e la funzione di presidio ambientale;
- quando l'area di proprietà non è già dotata di strutture compatibili ed adatte a svolgere la funzione di deposito attrezzi per la manutenzione del territorio e di rimessaggio scorte e prodotti del fondo;
- quando nel territorio del comune la superficie di proprietà in ambiti del paesaggio fisico e naturale e in ambiti E anche non contigui non è inferiore a 10.000 mq;
- la dimensione massima è di 15 mq di Slp.

L'intervento è una tantum ed è subordinato ad AUO.

2. Il Regolamento edilizio deve stabilire le modalità costruttive dell'attrezzatura e le prescrizioni.

TITOLO IV - COMPONENTI DEL TESSUTO URBANO CONSOLIDATO

Art. PdR 53 REGOLE GENERALI

- 1.** Nel caso di interventi di nuova costruzione e di ristrutturazione di edifici esistenti il proprietario è obbligato a realizzare all'interno della proprietà lungo il confine verso strada, qualora l'Amministrazione lo ritenga opportuno, il marciapiede pubblico della larghezza di norma di m 1,50. Il costo dell'opera può essere scomputato dagli oneri di urbanizzazione primaria e le distanze fanno riferimento al lotto originario.
- 2.** Nel caso in cui nel contesto sia presente un Edificio di antica fondazione gli interventi devono avvenire ad una distanza adeguata di salvaguardia definita dall'Amministrazione comunale.
- 3.** Sugli immobili esistenti relativi ad attività produttive non compatibili con il contesto sono ammessi i soli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, in quanto le attività non compatibili devono trasferirsi nelle zone destinate alle attività produttive.
- 4.** Gli interventi devono conseguire un elevato livello di qualità paesaggistica, urbanistica e architettonica e devono ottemperare, se dovuto, ai disposti del PTR e della Disciplina paesistica della Normativa del PdR.
- 5.** Al fine di dare attuazione alle previsioni del PGT e agli interventi in un ambito sottoposto a Piano attuativo, quando la fattibilità degli interventi è condizionata dalla frammentazione delle proprietà, dallo spezzettamento degli investimenti, dalla mancanza di accordo tra gli operatori, ecc., si può procedere anche con più Piani attuativi, purché siano preceduti da uno Schema di inquadramento strategico di iniziativa pubblica, le cui spese di redazione vengono ripartite in modo perequato tra i proprietari. Lo Schema di inquadramento strategico può essere redatto anche su richiesta dei proprietari come previsto al comma 4 dell'art. 12 della LR 12/2005. Lo Schema deve quantomeno stabilire i pesi insediativi, i Servizi e le relazioni tra i vari Piani attuativi. Il Piano attuativo può trovare attuazione tramite Unità minime di intervento (UMI).

CAPO I - EDIFICI DI ANTICA FONDAZIONE : - CENTRI STORICI (ZONA A)

Art. PdR 54 EDIFICI "A1" VINCOLATI (D. LGS. 29.10.1999 N. 490)

1. Nella tavola PdR sono individuati gli immobili vincolati in base alla Legislazione sui beni culturali e ambientali. Gli interventi sugli immobili vincolati sono sottoposti ai disposti della legislazione vigente in materia.
2. Gli obiettivi e finalità delle trasformazioni sono: restauro, tutela, recupero e valorizzazione del patrimonio storico-artistico-ambientale
3. Al fine del raggiungimento degli obiettivi di recupero e di valorizzazione del patrimonio storico, architettonico e paesaggistico contenuti nel PGT per gli edifici sottoposti agli interventi di Restauro e risanamento conservativo, le destinazioni devono essere conformi e adatte, in considerazione delle caratteristiche architettoniche, funzionali, distributive e tecnologiche della edificazione esistente: sono comunque vietate le destinazioni produttive (ad eccezione dell'artigianato di servizio), le destinazioni agricole (ammesse solo negli immobili ricadenti in ambito rurale), le destinazioni commerciali della media dimensione.
4. Gli interventi sul patrimonio edilizio esistente si attuano con un piano attuativo preliminare ove previsto dagli elaborati grafici di PGT; trasformazione diretta (eventualmente convenzionata) negli altri casi. In ogni caso gli interventi su tali immobili devono essere autorizzati dalla competente Soprintendenza.
5. I parametri e gli indici esistenti non possono essere incrementati, con eliminazione senza compensazione delle superfetazioni. E' ammesso il recupero dei seminterrati e dei sottotetti, ove presentino le necessarie caratteristiche di abitabilità.
6. I modelli di intervento sono il restauro e risanamento conservativo: altri modelli di intervento esclusivamente sulle eventuali porzioni di edificato aventi caratteristiche di superfetazione.
7. I cambi di destinazione d'uso sono ammessi nell'ambito delle destinazioni consentite
8. Non sono ammessi interventi di nuova edificazione.

Art. PdR 55 EDIFICI "A2" SOTTOPOSTI A VINCOLO DI INTERVENTO CONSERVATIVO-RESTITUTIVO

1. Sono classificati come tali, sulla base delle analisi preliminari gli edifici considerati di valore storico/artistico/ambientale, anche se non direttamente vincolati dalla Legislazione sui beni culturali e ambientali
2. Gli obiettivi e finalità delle trasformazioni sono: restauro recupero e valorizzazione del patrimonio storico-artistico-ambientale esistente.
3. Le destinazioni devono essere conformi e adatte, in considerazione delle caratteristiche architettoniche, funzionali, distributive e tecnologiche della edificazione esistente: sono comunque vietate le destinazioni produttive (ad eccezione dell'artigianato di servizio), le destinazioni agricole (ammesse solo negli immobili ricadenti in ambito rurale), le destinazioni commerciali della media dimensione
4. Sul patrimonio edilizio esistente sono ammessi interventi di trasformazione diretta, eventualmente convenzionata. In ogni caso gli eventuali interventi di tipo sostitutivo/innovativo ammissibili, ivi compresa la ristrutturazione con traslazione di volumi edificati eccedenti il 10% dell'esistente, sono soggetti a piano attuativo.

5. I parametri e gli indici esistenti possono essere incrementati “una tantum”, fino a un massimo del 20% della volumetria esistente e per non più di 400 m³ per edificio. E' ammesso il recupero dei seminterrati e dei sottotetti, ove presentino le necessarie caratteristiche di abitabilità.
6. I modelli di intervento ammessi sono il restauro e risanamento conservativo e la manutenzione straordinaria per le sole opere interne. In sede di istanza per il titolo abilitativo può essere proposto un diverso tipo di intervento motivando la proposta con un preprogetto completo di rilievo accurato della situazione esistente nella scala più opportuna, di analisi delle trasformazioni avvenute nel tempo, di rilievo fotografico, di relazione storica e di documentazione comprovante le condizioni statiche esistenti; la Commissione del paesaggio, se ritiene il tipo di intervento proposto congruo all'immobile, ammette la modifica del tipo di intervento: tale modifica non necessita di variante al PdR.
7. Sono ammessi cambi di destinazione d'uso nell'ambito delle destinazioni consentite
8. La nuova edificazione avviene esclusivamente per sostituzione degli eventuali edifici (o parti di edifici) esistenti privi di valore storico-artistico-sazmbientale e secondo le modalità previste, tramite piano attuativo preliminare conforme alle prescrizioni relative all'area di sedime degli edifici, con destinazione d'uso conformi a quanto previsto al comma 3.

Art. PdR 56 MANUALE DI INDIRIZZI PER GLI INTERVENTI NEL CENTRO STORICO

Per gli interventi di Restauro e risanamento conservativo l'Amministrazione può dotarsi di un Manuale di indirizzi per gli interventi nel centro storico al fine di stabilire i criteri di intervento, le tecniche e i materiali adeguati ai caratteri degli edifici e degli spazi aperti.

Art. PdR 57 QUALITÀ DEL PROGETTO

1. Gli elaborati di progetto devono documentare tecnicamente l'intervento nel suo complesso e in tutti gli elementi significativi. Il progettista deve, con il dovuto livello di approfondimento storico, culturale, tecnico e grafico e dove utile coadiuvato dalla collaborazione di esperti in materia e di tecnici restauratori, descrivere e raffigurare gli interventi in modo esauriente, allegare un numero adeguato di studi, indagini e rappresentazioni, comprensive anche di vedute, viste, particolari ed ogni elemento e dettaglio, affinché l'opera sia chiara, anche nelle relazioni con il contesto urbano, architettonico e paesaggistico.
2. In relazione alla tipologia e all'entità degli interventi, gli elaborati di rilievo devono riconoscere i caratteri dei manufatti, il contesto paesaggistico e morfologico, la tipologia edilizia, la morfologia architettonica, i partiti architettonici, i materiali significativi e gli elementi decorativi.
3. Il rilievo deve essere fondato anche su una accurata e approfondita indagine storica e architettonica del manufatto e del contesto e corredato da uno studio critico.
4. Poiché nessuna norma riesce a definire compiutamente i contenuti culturali del progetto e al fine di valutare il progetto e la sua corrispondenza ai contenuti e alle finalità sottesi dal PGT, considerata l'importanza degli interventi dal punto di vista dell'architettura e del paesaggio, il Responsabile del Procedimento per l'espressione del parere si avvale della Commissione per il paesaggio, nonché può avvalersi della consulenza dei progettisti del PGT e/o di esperti in materia.

Art. PdR 58 **AMBITI SOTTOPOSTI A PIANO DI RECUPERO OPERANTI**

1. Negli ambiti sottoposti a Piano di Recupero vigenti si applicano i disposti del PR.

CAPO II - AMBITI PER ATTIVITA' DI TIPO RESIDENZIALE

Art. PdR 59 REGOLE GENERALI

1. Negli ambiti destinati prevalentemente alla residenza sono consentiti anche:
 - collegi, convitti, studentati, pensionati, ecc.;
 - servizi pubblici e di uso pubblico relativi all'assistenza sociale e sanitaria, all'istruzione, alla cultura, al culto e allo spettacolo, alla ricreazione e allo sport, servizi tecnici e amministrativi, ecc.;
 - attività commerciali previste al Capo IV;
 - attività terziarie e direzionali, quali banche, uffici, studi professionali, agenzie, servizi, centri per il tempo libero, centri per la salute e il benessere, strutture e servizi socio-assistenziali (quali quelli previsti dal Piano regionale socio-assistenziale), centri di ricerca, ecc.; queste attività sono limitate al piano terra e al primo quando riguardano edifici pluripiano ad alloggi.
 - attrezzature ricettive e di somministrazione cibi e bevande, quali alberghi, ristoranti, bar, pub, ecc.;
 - attività artigianali di servizio compatibili con le altre attività;
 - parcheggi ed autorimesse pubbliche e di uso pubblico.
2. Al fine di ottimizzare e valorizzare il patrimonio edilizio è ammesso il recupero dei sottotetti previsto dal Capo I del Titolo IV della L.R. 12/2005.
3. E' ammessa la costruzione di manufatti leggeri per il giardino come chioschi, gazebo, pergolati, ecc. Gli interventi devono essere distanti almeno m 1,50 dai confini oppure addossati a muri ciechi e devono essere coerenti con l'edificio di pertinenza. Gli interventi sono sottoposti a titolo abilitativo senza computo della SIp purchè:
 - siano aperti al perimetro
 - abbiano copertura permeabile (grigliato, canne vegetali, tela, ecc.);
 - abbiano altezza media di m 2,40 e SIp massima di mq 20,00.
4. Nei giardini privati è ammessa la costruzione di depositi attrezzi a servizio del verde in prefabbricati di legno la cui altezza massima al colmo non superi i m 2,40 e la cui SIp sia inferiore a mq 6,00 purchè privi di fondazioni e ancoraggio al suolo, con una distanza minima dai confini di m 1,50 e secondo una tipologia da concordare con il Responsabile del procedimento.
5. Gli interventi sono sottoposti a titolo abilitativo senza computo della SIp.
6. Tutti gli interventi sono subordinati a operazioni di riqualificazione ambientale, paesaggistica, urbanistica e architettonica.

Art. PdR 60 URBANIZZATO "A3" PREVALENTEMENTE RESIDENZIALE A TRASFORMAZIONE VINCOLATA

1. Sono gli ambiti che, sulla base delle analisi preliminari, nonché della classificazione già operata dallo strumento urbanistico previgente, presentano caratteristiche urbanistico-edilizie di valore storico, artistico, ambientale, anche se non direttamente vincolati complessivamente o in singoli elementi costitutivi.
2. La finalità generale è la salvaguardia e valorizzazione del patrimonio esistente: sia del singolo manufatto sia dell'ambito urbanistico e del contesto di riferimento.
3. Le destinazioni devono essere conformi e adatte, in considerazione delle caratteristiche architettoniche, funzionali, distributive e tecnologiche della edificazione esistente.

4. Sono vietate le destinazioni produttive (ad eccezione dell'artigianato di servizio), le destinazioni agricole le destinazioni commerciali della media dimensione; in tali ambiti è comunemente vietato l'insediamento di attività che possono creare molestia alle funzioni presenti, con particolare riferimento alle funzioni residenziali.
5. Per il patrimonio edilizio esistente, l'attuazione avviene con un piano attuativo preliminare ove previsto dagli elaborati grafici di PGT; trasformazione diretta, eventualmente convenzionata, negli altri casi. In ogni caso gli eventuali interventi di tipo sostitutivo/innovativo ammissibili, ivi compresa la ristrutturazione con traslazione di volumi edificati eccedenti il 10% dell'esistente, sono soggetti a piano attuativo preliminare.
6. In ogni caso i parametri e gli indici esistenti non possono essere incrementati, con eliminazione senza compensazione delle superfetazioni. E' ammesso il recupero dei seminterrati e dei sottotetti, ove presentino le necessarie caratteristiche di abitabilità.
7. I modelli di intervento ammessi sono il restauro e il risanamento conservativo. Per realizzare altri modelli di intervento l'operatore interessato è tenuto a presentare almeno un preprogetto, completo di rilievo accurato della situazione esistente nella scala più opportuna, di analisi delle trasformazioni avvenute nel tempo, di rilievo fotografico, di relazione storica e di documentazione comprovante le condizioni statiche esistenti; la Commissione per il Pesaggio, considerata la documentazione predisposta, individua il modello di intervento di riferimento, e valuta la ammissibilità del preprogetto. La documentazione ed il sopralluogo possono essere effettuati in via anticipata rispetto alla richiesta di permesso di costruire: in tal caso all'operatore vengono fornite le indicazioni/prescrizioni cui deve attenersi nel progetto.
8. I cambi di destinazione d'uso sono ammessi nell'ambito delle destinazioni consentite
9. Per le nuove costruzioni, l'attuazione avviene esclusivamente con tramite piano attuativo preliminare. Il piano attuativo deve contenere assetto planivolumetrico, composizione architettonica e caratteristiche tecnologiche idonee rispetto alla edificazione vincolata, da documentare con previsioni planivolumetriche vincolanti. Le destinazioni devono essere conformi e adatte, in considerazione delle caratteristiche architettoniche, funzionali, distributive e tecnologiche della edificazione esistente. I parametri e gli indici quantitativi sono:
 - If max 2,00 m³/m², Rc max 40%, considerando l'intera area edificabile disponibile e conteggiando anche la edificazione già esistente da mantenere sull'area stessa; altezza massima non superiore all'altezza degli edifici di pregio circostanti, comunque mai superiore a tre piani abitabili.

Art. PdR 61 URBANIZZATO "B" PREVALENTEMENTE RESIDENZIALE A TRASFORMAZIONE LIBERA O COORDINATA

1. L'urbanizzato "B" è costituito dagli ambiti consolidati di epoca recente, a edificazione residenziale prevalentemente aperta di bassa, media o alta densità, come risultanti dal rilievo e dalle analisi preliminari della situazione esistente sul territorio.
2. Gli obiettivi delle trasformazioni, in caso di interventi singoli sono il mantenimento della situazione esistente; in caso di interventi coordinati, la trasformazione della tipologia insediativa ed edilizia per una migliore efficienza del sistema insediativo ed un migliore uso del territorio
3. Sono vietate le destinazioni agricole, produttive (con eccezione per le attività artigianali di servizio), le destinazioni commerciali della media dimensione; in tali ambiti è comunque vietato

l'insediamento di attività che possono creare molestia alle funzioni presenti, con particolare riferimento alle funzioni residenziali.

4. Per il patrimonio edilizio esistente, l'attuazione avviene per trasformazione diretta, eventualmente convenzionata: per interventi su aree libere o liberate di superficie superiore ai 4.000 m² è in ogni caso richiesta la predisposizione di un piano attuativo o di un permesso di costruire convenzionato.

5. Su singoli edifici di tipologia riconducibile alla residenza mono-bifamiliare (villette singole isolate o case a schiera) sono ammesse con permesso di costruire semplice o convenzionato operazioni di manutenzione, ristrutturazione, ampliamento comportanti il mantenimento della tipologia edilizia esistente, e con i seguenti indici: If max. 1,5 m³/m²; Rc max 40%; H massima di m. 9,00; distanze dai confini e fra i fabbricati come previsto

6. Nei lotti saturi o resisi tali è consentita la possibilità di ampliamento "una tantum" fino a un massimo del 20% della volumetria o della slp esistente, con un minimo sempre realizzabile di 150 m³ (o 50 mq) e possibile aumento dell'altezza esistente pari ad un piano abitabile, fino a un'altezza massima di 9 m. Tale possibilità è consentita previa sottoscrizione di convenzione notarile.

7. Su singoli edifici di tipologia riconducibile alla residenza plurifamiliare dotata di parti comuni (edifici a cortina, a palazzina isolata o di tipo condominiale) e sulle singole aree libere, prevalentemente ricadenti in ambiti urbanizzati a media-alta densità sono ammesse con permesso di costruire semplice o convenzionato operazioni di manutenzione, ristrutturazione, ampliamento comportanti il mantenimento della tipologia edilizia esistente, e con i seguenti indici: If max. 2,00 m³/m²; Rc max 40%; H massima di m. 12,50 pari a quattro piani abitabili; distanze dai confini e fra i fabbricati come previsto dalle presenti norme

8. I cambi di destinazione d'uso sono ammessi nell'ambito delle destinazioni consentite

9. Le destinazioni non ammesse presenti in edifici esistenti alla data di adozione del PGT possono essere mantenute; sui relativi immobili, in presenza delle funzioni non ammesse, sono consentiti unicamente interventi di manutenzione senza incremento di utilizzazione (nè di Slp, nè di Rc) fatta comunque salva l'osservanza delle disposizioni di legge in materia di igiene ambientale.

10. Sono ammessi interventi di sostituzione e operazioni innovative (ivi comprese la nuova costruzione e la demolizione e ricostruzione) sulla base di piani attuativi coordinati di ristrutturazione urbanistico-edilizia e di trasformazione, estesi ad un intero isolato, o ad una estensione territoriale di almeno 4.000 m² di Sf, che successivamente possono essere realizzati anche per lotti/interventi singoli successivi. I piani sono finalizzati a recuperare territorio (aumentando la densità); modificare l'assetto morfologico della edificazione (edificazione continua al posto della edificazione isolata); recuperare dotazioni di spazi d'uso pubblico; razionalizzare e contenere il traffico autoveicolare.

11. Le destinazioni d'uso per le nuove costruzioni devono essere conformi al comma 3.

12. I parametri e indici quantitativi sono:

If max = 2,00 m³/m², calcolato complessivamente sull'intera Sf disponibile

Rc sull'intera superficie edificabile: 40%

H massima di m. 12,50 pari a quattro piani abitabili

13. Sono ammesse compensazioni fra i singoli lotti: in tal caso sul singolo lotto non è comunque possibile superare i seguenti limiti:

Incremento del 20% della volumetria preesistente

Piano di Governo del Territorio del Comune di Pegognaga (MN)
Piano delle Regole - Norme Tecniche di Piano var 1

If max = 2,00 m³/m²

Rc: 40%.

14. Durante il periodo di validità del piano attuativo, e sulla base di idoneo accordo fra i confinanti interessati sottoscritto in sede di convenzione, gli interventi edilizi che attuano le previsioni planivolumetriche dei piani attuativi, in particolare per quanto attiene alla posizione sui lotti, possono essere realizzati, in modo conforme alle previsioni planivolumetriche del piano attuativo, anche con distanze dai fabbricati e dai confini inferiori a quanto stabilito dalla normativa generale in materia

15. Negli ambiti B è ammessa la possibilità di formare manufatti interrati per posti auto pertinenziali con sporgenza non superiore a 0,80 m dalla quota stradale; qualora la situazione non lo permetta è consentita la formazione di manufatti fuoriterra aventi quota all'intradosso della copertura inferiore a 2,50 m calcolata rispetto alla quota strada. Nel caso in cui la quota naturale del terreno risulti inferiore alla quota strada l'altezza interna degli accessori non deve comunque superare m 2,50.

**CAPO III - AMBITI PER ATTIVITÀ DI TIPO PRODUTTIVO, TERZIARIO, DIREZIONALE,
RICETTIVO, MIXFUNZIONALE**

**Art. PdR 62 URBANIZZATO "D1" PREVALENTEMENTE PRODUTTIVO A
TRASFORMAZIONE LIBERA O COORDINATA**

1. Gli ambiti "D1" sono gli ambiti ed i singoli insediamenti esistenti (ivi comprese le aree di pertinenza), che alle analisi preliminari risultano destinati alle attività produttive, sia artigianali che industriali, e che a tali funzioni restano dal PGT destinati.
2. Gli obiettivi delle trasformazioni sono la razionalizzazione e il completamento degli impianti produttivi esistenti; il miglioramento dei livelli di sostenibilità ambientale degli insediamenti
3. Sono vietate le destinazioni d'uso agricole, residenziali; sono ammesse destinazioni "T" terziarie per la realizzazione di punti vendita per merci non alimentari a consegna differita, fino a un massimo di 4.000 m² di superficie di vendita per ogni nuovo insediamento.
4. Sono ammesse destinazioni residenziali e terziario direzionali unicamente a diretto servizio dell'impianto produttivo.
5. L'insediamento di nuove attività per lavorazioni insalubri di 1° classe non è consentito nel territorio di Pegognaga.
6. Le lavorazioni insalubri di 1° classe eventualmente in atto alla data di adozione del PGT sono ammesse unicamente ove sia dimostrato che, per l'introduzione di nuovi metodi o speciali cautele, l'esercizio della lavorazione insalubre non reca danno o molestia al vicinato, fatta comunque salva l'osservanza delle disposizioni in materia di igiene del territorio.
7. Non è ammesso l'insediamento di attività finalizzate alla lavorazione di materiali di cava, compresi gli edifici e impianti necessari per la lavorazione, lo stoccaggio e la commercializzazione di materiali inerti, di conglomerati bituminosi e ceramiche, essiccatoi, mulini, spazi coperti per la sosta di automezzi e macchine operatrici, uffici ed eventuali alloggi del custode; le lavorazioni eventualmente in atto alla data di approvazione del PGT che siano riconducibili a tale tipo di produzione, sono da considerare ad esaurimento; in caso di cessazione della produzione, questa non può più essere riattivata.
8. Per il patrimonio edilizio esistente, l'attuazione avviene per trasformazione diretta, con obbligo di permesso di costruire convenzionato per interventi di completamento o di nuova costruzione che comportino incremento di oltre 6.000 m² di Slp. Tale convenzione non è richiesta per interventi su aree edificabili rese tali a seguito dell'approvazione di piani attuativi convenzionati, ritenendo per questi assolti gli oneri relativi all'urbanizzazione primaria e secondaria e la cessione di aree standard.
9. I modelli di intervento sono il recupero, la ristrutturazione, il completamento, la manutenzione, con i seguenti indici (calcolando anche l'edificato esistente che viene mantenuto):
 - Uf max: 0,70 m²/ m², elevabile a 0,80 m²/ m² per tipologie a schiera
 - Rc max: 60%
 - H massima di m. 10,00, pari a due piani, salve comprovate esigenze di volumi tecnici derivanti da specifici processi produttivi e da esigenze particolari legate al tipo di produzione.

10. Distanze dai confini e fra i fabbricati: come previsto dalla normativa del pdr. E' comunque ammessa la costruzione in confine o in aderenza rispetto a edifici produttivi preesistenti

11. Parcheggi interni all'area disponibile pari ad almeno il 30% della SIp; le aree appositamente individuate per i parcheggi dovranno essere attrezzate con opportune alberature e con pavimentazioni permeabili, tranne che nelle zone adibite al trasporto di merci pericolose e/o sversabili.

12. I cambi di destinazione d'uso sono ammessi nell'ambito delle destinazioni consentite.

13. Le destinazioni non ammesse presenti in edifici esistenti alla data di adozione del PGT possono essere mantenute; sui relativi immobili, in presenza delle funzioni non ammesse, sono consentiti unicamente interventi di manutenzione senza incremento di utilizzazione (nè di SIp, nè di Rc) fatta comunque salva l'osservanza delle disposizioni di legge in materia di igiene ambientale.

14. Per la nuova edificazione, sui lotti ancora ineditati sono ammessi interventi di trasformazione diretta subordinati al rilascio del permesso di costruire, nel rispetto dei seguenti indici:

- Uf max: 0,80 m²/ m²
- Rc max: 60%
- H massima di m. 10,00, pari a due piani, salve comprovate esigenze di volumi tecnici derivanti da specifici processi produttivi

15. Distanze dai confini e fra i fabbricati: come previsto dalla normativa del pdr. E' comunque ammessa la costruzione in confine o in aderenza rispetto a edifici produttivi preesistenti

Parcheggi interni all'area disponibile pari ad almeno il 30% della SIp.

Art. PdR 63 URBANIZZATO "D2" PREVALENTEMENTE PRODUTTIVO A TRASFORMAZIONE LIBERA O COORDINATA

1. Gli ambiti "D2" sono gli ambiti ed i singoli insediamenti esistenti (ivi comprese le aree di pertinenza), che alle analisi preliminari risultano destinati alle attività produttive, sia artigianali che industriali che a servizio dell'attività agricola (magazzini, depositi, ecc..), in attività alla data di approvazione del PGT vigente. Il riconoscimento di tali ambiti ha l'obiettivo di dare la possibilità agli insediamenti esistenti di proseguire le attività ad oggi in essere.

2. Sono vietate le destinazioni d'uso agricole, residenziali; sono ammesse destinazioni "T" terziarie per la realizzazione di punti vendita per merci non alimentari a consegna differita, fino a un massimo di 2.000 m² di superficie di vendita per ogni insediamento.

3. Sono ammesse destinazioni residenziali e terziario direzionali unicamente a diretto servizio dell'impianto produttivo.

4. L'insediamento di nuove attività per lavorazioni insalubri di 1° classe non è consentito nel territorio di Pegognaga. Non sono altresì ammesse attività che comportino significative emissioni in atmosfera.

5. Le lavorazioni insalubri di 1° classe eventualmente in atto alla data di adozione del PGT sono ammesse unicamente ove sia dimostrato che, per l'introduzione di nuovi metodi o speciali cautele, l'esercizio della lavorazione insalubre non reca danno o molestia al vicinato, fatta comunque salva l'osservanza delle disposizioni in materia di igiene del territorio.

6. Non è ammesso l'insediamento di attività finalizzate alla lavorazione di materiali di cava, compresi gli edifici e impianti necessari per la lavorazione, lo stoccaggio e la commercializzazione di

materiali inerti, di conglomerati bituminosi e ceramiche, essiccatoi, mulini, spazi coperti per la sosta di automezzi e macchine operatrici, uffici ed eventuali alloggi del custode; le lavorazioni eventualmente in atto alla data di approvazione del PGT che siano riconducibili a tale tipo di produzione, sono da considerare ad esaurimento; in caso di cessazione della produzione, questa non può più essere riattivata.

7. I modelli di intervento sono il recupero, la ristrutturazione, la manutenzione, senza aumento di volumetria. Eventuali ampliamenti degli edifici esistenti saranno possibili unicamente attraverso permesso di costruire convenzionato che dovrà essere approvato in Consiglio Comunale, con i seguenti indici (calcolando anche l'edificato esistente che viene mantenuto):

- Uf max: 0,70 m²/ m², elevabile a 0,80 m²/ m² per tipologie a schiera
- Rc max: 60%
- H massima di m. 10,00, pari a due piani, salve comprovate esigenze di volumi tecnici derivanti da specifici processi produttivi e da esigenze particolari legate al tipo di produzione.

8. Distanze dai confini e fra i fabbricati: come previsto dalla normativa del pdr. E' comunque ammessa la costruzione in confine o in aderenza rispetto a edifici produttivi preesistenti.

9. Parcheggi interni all'area disponibile pari ad almeno il 30% della SIp; le aree appositamente individuate per i parcheggi dovranno essere attrezzate con opportune alberature e con pavimentazioni permeabili o con vasche di raccolta acqua opportunamente dimensionate, tranne che nelle zone adibite al trasporto di merci pericolose e/o sversabili.

10. I cambi di destinazione d'uso sono ammessi nell'ambito delle destinazioni consentite.

11. Le destinazioni non ammesse presenti in edifici esistenti alla data di adozione del PGT possono essere mantenute; sui relativi immobili, in presenza delle funzioni non ammesse, sono consentiti unicamente interventi di manutenzione senza incremento di utilizzazione (nè di SIp, nè di Rc) fatta comunque salva l'osservanza delle disposizioni di legge in materia di igiene ambientale.

Art. PdR 64 URBANIZZATO "T1" PREVALENTEMENTE TERZIARIO A TRASFORMAZIONE LIBERA O COORDINATA

1. Gli ambiti ed i singoli insediamenti esistenti (ivi comprese le aree di pertinenza), che alle analisi preliminari risultano destinati alle attività commerciali (di vicinato e della media superficie, con esclusione di esercizi e impianti della grande distribuzione) ed alle attività ricettive turistico-alberghiere.

2. Gli obiettivi e finalità delle trasformazioni sono:

- a) Razionalizzazione e completamento degli immobili esistenti;
- b) miglioramento dei livelli di sostenibilità ambientale degli insediamenti;
- c) potenziamento dell'offerta ricettiva turistico-alberghiera.

3. Sono vietate le destinazioni agricole, residenziali, e produttive. Sono eccezionalmente ammesse destinazioni residenziali unicamente a diretto servizio dell'insediamento terziario (es. alloggio del custode o del titolare).

4. Gli interventi sul patrimonio edilizio esistente avvengono per trasformazione diretta o con obbligo di permesso di costruire convenzionato per interventi di completamento o di nuova costruzione che comportino incremento di oltre 500 m² di SIp.

Piano di Governo del Territorio del Comune di Pegognaga (MN)
Piano delle Regole - Norme Tecniche di Piano var 1

5. Per gli interventi di recupero, ristrutturazione, completamento, manutenzione si utilizzano i seguenti indici (calcolando anche l'edificato esistente che viene mantenuto):

- If max: 3,00 m³/ m²;
- Rc max: 30 %
- H massima di m. 7,00, pari a due piani, elevabile a m. 12,50 per attrezzature ricettive turistico-alberghiere.
- Distanze dai confini e fra i fabbricati: come previsto dalla normativa pdr
- Parcheggi interni all'area disponibile pari ad almeno il 100% della Slp.

6. I cambi di destinazione d'uso sono ammessi nell'ambito delle destinazioni consentite

7. Le destinazioni non ammesse presenti in edifici esistenti alla data di adozione del PGT possono essere mantenute; sui relativi immobili, in presenza delle funzioni non ammesse, sono consentiti unicamente interventi di manutenzione senza incremento di utilizzazione (nè di Slp, nè di Rc) fatta comunque salva l'osservanza delle disposizioni di legge in materia di igiene ambientale.

8. Per gli interventi di nuova edificazione sui lotti ancora ineditati sono ammessi interventi di trasformazione diretta subordinati al rilascio del permesso di costruire, nel rispetto dei seguenti indici:

- If max: 3,00 m³/ m²
- Rc max: 30%
- H massima di m. 7,00, pari a due piani, elevabile a m. 12,50 per attrezzature ricettive turistico-alberghiere.
- Parcheggi interni all'area disponibile pari ad almeno il 100% della Slp

Art. PdR 65 AREE PRODUTTIVE AGRICOLE "D4"

1. Sono gli ambiti ed i singoli insediamenti esistenti (ivi comprese le aree di pertinenza), che alle analisi preliminari risultano destinati ad attività produttive e commerciali connesse con la produzione agricola, quali attività di prima trasformazione, manipolazione, conservazione o rivendita diretta dei prodotti agricoli.

2. Gli obiettivi e finalità delle trasformazioni sono la razionalizzazione e completamento degli impianti produttivi esistenti; miglioramento dei livelli di sostenibilità ambientale degli insediamenti

3. Sono vietate destinazioni produttive e destinazioni che non siano connesse con la produzione agricola.

4. Le destinazioni residenziali sono ammesse unicamente per eventuali alloggi a diretto servizio dell'impianto produttivo (alloggi del proprietario e/o del custode).

5. Gli interventi sul patrimonio edilizio esistente avvengono per trasformazione diretta per interventi di ristrutturazione del patrimonio edilizio esistente. Sono ammessi il recupero, la, ristrutturazione, l'ampliamento, la manutenzione, con i seguenti indici (calcolando anche l'edificato esistente che viene mantenuto):

Piano di Governo del Territorio del Comune di Pegognaga (MN)
Piano delle Regole - Norme Tecniche di Piano var 1

- Ut max: 5000 m²/Ha
- Uf max: 0,70 m²/ m²
- Rc max: 60%
- H massima di m. 7,00, pari a due piani, salve comprovate esigenze tecniche legate alle attività di trasformazione.
- Distanze dai confini e fra i fabbricati analoghe a quelle applicabili nelle zone con destinazione agricola.
- Parcheggi interni all'area disponibile pari ad almeno il 20% della SIp.

6. I cambi di destinazioni d'uso sono ammessi nell'ambito delle destinazioni consentite.

7. Le destinazioni non ammesse presenti in edifici esistenti alla data di adozione del PGT possono essere mantenute; sui relativi immobili, in presenza delle funzioni non ammesse, sono consentiti unicamente interventi di manutenzione senza incremento di utilizzazione (nè di SIp, nè di Rc) fatta comunque salva l'osservanza delle disposizioni di legge in materia di igiene ambientale.

8. Gli interventi di nuova edificazione devono rispettare le indicazioni MTD (Migliori Tecniche Disponibili) sulle tecniche costruttive secondo quanto indicato dal D Lgs n. 372/1999, con destinazioni d'uso conformi, secondo i seguenti parametri:

- Uf max: 0,80 m²/m²
- Rc max: 60%
- H massima di m. 7,00, pari a due piani, salve comprovate esigenze tecniche legate alle attività di trasformazione.

9. Per quanto riguarda le distanze si applicano i parametri stabiliti per gli ambiti "E1" a destinazione agricola.

CAPO IV - ATTIVITÀ COMMERCIALI

Art. PdR 66 REGOLE GENERALI

Gli interventi devono conseguire un elevato livello di qualità paesaggistica, ambientale, urbanistica e architettonica, un elevato e qualitativo standard di servizi pubblici e di uso pubblico e garantire una buona accessibilità alle attività commerciali.

Negli spazi aperti di pertinenza è vietata la formazione di depositi di materiali, i depositi esistenti negli spazi aperti devono essere rimossi entro sei mesi dall'entrata in vigore del PGT.

Gli interventi devono ottemperare, per quanto dovuto, ai disposti del PTR, del PTCP e del Titolo II delle Normativa del PdR.

Per quanto non previsto e eventualmente in contrasto si applicano i disposti della legislazione vigente in materia di commercio.

Art. PdR 67 APERTURA, TRASFERIMENTO E AMPLIAMENTO DEGLI ESERCIZI PER IL COMMERCIO AL DETTAGLIO

Le tipologie distributive per il commercio previste dalla legislazione vigente sono:

- a) esercizi di vicinato: superficie di vendita non superiore a 150 mq;
- b) medie strutture di vendita: superficie di vendita da 151 a 1500 mq;

In base alla legislazione vigente l'aggregazione di più esercizi delle tipologie consentite (esercizi di vicinato e medie strutture di vendita) configura le tipologie della grande struttura di vendita e/o del centro commerciale.

Nelle attività commerciali le modalità di calcolo della superficie di vendita sono stabilite dalla legislazione regionale.

Per l'apertura, il trasferimento e l'ampliamento degli esercizi per il commercio si applica la normativa regionale.

CAPO V - ZONE A DESTINAZIONE SPECIALE

Art. PdR 68 ZONE PER LA DISTRIBUZIONE DI CARBURANTI PER USO PUBBLICO

Il Piano delle Regole individua le aree destinate a tale scopo confermando quelle esistenti alla data di approvazione del PGT.

In queste zone sono ammessi, nel rispetto della normativa vigente in materia, complessi commerciali costituiti da un insieme di attrezzature finalizzate all'erogazione di carburante per il rifornimento dei mezzi circolanti su strada nonché di servizi e attività accessorie all'auto e all'automobilista.

Gli impianti di distribuzione carburante adiacenti alle zone residenziali non potranno prevedere locali per lavaggio, grassaggio o altri servizi all'autoveicolo comportanti inquinamento atmosferico, di scarichi, inquinamento acustico, elettromagnetico e luminoso, con particolare riferimento alle condizioni dei contigui insediamenti residenziali. Per quanto non previsto dal presente articolo valgono le norme nazionali e regionali vigenti.

TITOLO V - NORME TRANSITORIE INERENTI GLI INTERVENTI SUL PATRIMONIO EDILIZIO LESIONATO DAL SISMA

Art. PdR 69 AMBITO DI APPLICAZIONE

1. Le norme che seguono sono predisposte al fine di disciplinare e promuovere gli interventi edilizi di recupero e ricostruzione del patrimonio edilizio danneggiato dal sisma di maggio 2012
2. Sono applicabili solo agli edifici oggetto di ordinanza sindacale di inagibilità accompagnata da scheda AEDES o da atti tecnici e/o amministrativi successivi aventi analoga valenza; esse prevalgono sulle norme specifiche previste dalla normativa di PGT e non si applicano per le costruzioni abusivamente realizzate. L'inagibilità non ha limiti temporali e può essere rilasciata previa presentazione di apposita perizia giurata da tecnico abilitato che certifichi casualità ed effetto con gli eventi sismici, anche nel caso la stessa sia datata prima della richiesta di applicazione delle seguenti norme.
3. Obiettivo prioritario delle norme è disciplinare gli interventi di trasformazione in modo da garantire la tutela, recupero e valorizzazione dei valori storici, culturali, ambientali del patrimonio edilizio danneggiato, assicurando nel contempo ai proprietari degli edifici stessi la possibilità di un ragionevole recupero del valore economico e funzionale del patrimonio stesso.
4. Le norme fanno riferimento alle classificazioni degli edifici e dei danni definiti in applicazione delle disposizioni nazionali e regionali in materia, e la definizione degli interventi ammessi è graduata in relazione alla gravità dei danni accertati per i singoli edifici.
5. Analogamente gli interventi ammessi sono differenziati in funzione del valore storico, artistico, ambientale e tradizionale dei manufatti edilizi, nonché delle caratteristiche paesaggistico-ambientali degli ambiti territoriali all'interno dei quali i manufatti sono localizzati.
6. Al fine di facilitare l'attuazione degli interventi di uno stesso edificio in un periodo di tempo prolungato, il PGT prevede la possibilità di presentare un Piano di Recupero o un Piano Attuativo attivabile per il singolo edificio senza obbligo di prevedere opere di urbanizzazione e oneri di legge relativi alle aree e opere di urbanizzazione secondaria.
7. Laddove il Piano di Recupero o un Piano Attuativo di cui al comma precedente introduca nuove volumetrie o cambi di destinazione d'uso l'incremento o la modifica è intervento oneroso.

Art. PdR 70 FABBRICATI RICADENTI ALL'INTERNO DEL TESSUTO URBANO CONSOLIDATO

1. Le norme seguenti non si applicano per gli edifici ricadenti nei nuclei storici di antica formazione, nei nuclei insediativi in area agricola di interesse storico artistico e per gli edifici di valore storico insediativo e tradizionale.
2. Per gli edifici che hanno subito lesioni e che risultano classificati con esito B (temporaneamente inagibili), C (parzialmente inagibili) ed E0 (totalmente inagibili per danni significativi) gli interventi devono essere finalizzati al ripristino delle caratteristiche tipologiche e formali preesistenti, salve le modifiche di sagoma e volume derivanti dal consolidamento degli elementi strutturali dei fabbricati esistenti, finalizzato al miglioramento sismico degli stessi.

3. Per gli edifici che abbiano subito danni gravissimi o che siano crollati a causa del sisma (categorie E1, E2 o E3) è consentita la demolizione e ricostruzione nel rispetto degli indici e della normativa di zona.
4. E' consentito mantenere gli allineamenti precedenti nel caso in cui la ricostruzione rispetti la sagoma, il volume e il sedime originari; è pertanto ammessa la conservazione delle distanze preesistenti rispetto alle strade o agli edifici confinanti anche in deroga alle norme sulle distanze delle costruzioni.
5. Qualora invece gli edifici demoliti venissero ricostruiti senza rispettare le caratteristiche di forma e altezza preesistenti, devono essere rispettate le distanze previste per le nuove costruzioni.
6. L'altezza in gronda dei fabbricati ricostruiti non può comunque superare quella degli edifici di maggiore altezza presenti all'intorno.
7. Per tutti gli interventi devono comunque essere rispettate le normative in materia di edilizia ed urbanistica e le prescrizioni igienico sanitarie ed in particolare le normative antisismiche, nonché quelle sul risparmio energetico ed acustico.
8. Sono altresì ammessi, senza l'obbligo di stipula di convenzione, interventi di sola demolizione unicamente ove la situazione di irrecuperabilità del bene sia documentatamente motivata da apposita perizia con la quale il progettista asseveri che gli edifici in questione non possono essere adeguatamente riparati a causa della gravità del pregiudizio strutturale e funzionale prodotto dal sisma. In tal caso si dovrà provvedere allo sgombero di tutte le macerie e degli altri materiali di risulta dalla demolizione, in modo da non arrecare pregiudizio e da presentarsi decorosamente verso la pubblica via e i confini di proprietà, perdendo ogni diritto edificatorio.

Art. PdR 71 FABBRICATI POSTI IN ZONA AGRICOLA

- 1 Le norme seguenti non si applicano per gli edifici di valore storico insediativo e tradizionale e nei nuclei insediativi in area agricola di interesse storico-artistico
- 2 Per gli edifici che hanno subito lesioni e che risultano classificati con esito B (temporaneamente inagibili), C (parzialmente inagibili) ed E0 (totalmente inagibili per danni significativi), gli interventi devono essere finalizzati al ripristino delle caratteristiche tipologiche e formali preesistenti, salve le modifiche di sagoma e volume derivanti dal consolidamento degli elementi strutturali dei fabbricati esistenti, finalizzato al miglioramento sismico degli stessi.
- 3 Per gli edifici che abbiano subito danni significativi, gravissimi o che siano crollati a causa del sisma (categorie E1, E2 o E3) è consentita la demolizione e ricostruzione nel rispetto degli indici e della normativa di zona, nel rispetto della sagoma, del volume e del sedime originario e gli allineamenti precedenti, purché tali interventi siano finalizzati alla tutela, valorizzazione e ricostruzione del paesaggio rurale e del relativo patrimonio ambientale. In questo caso è ammessa la conservazione delle distanze preesistenti rispetto alle strade o agli edifici confinanti anche in deroga alle norme sulle distanze delle costruzioni.
- 4 I nuovi edifici devono rispettare, per quanto possibile, l'impianto originario dell'insediamento agricolo preesistente, in particolare per quanto riguarda:
 - a) l'impostazione planivolumetrica dei diversi fabbricati e le distanze tra gli stessi, con particolare attenzione alla salvaguardia delle aie e degli spazi liberi da costruzioni;

- b) l'orientamento e la conformazione dei fabbricati ad uso residenziale per i quali i materiali da costruzione e di finitura esterna (coperture, intonaci, serramenti esterni, ecc.) devono conformarsi a quelli utilizzati dalla tradizione locale.
- 5 E' ammessa la ricostruzione di organismi edilizi con caratteristiche planivolumetriche differenti rispetto agli edifici preesistenti, previa presentazione di un preprogetto studio di fattibilità da sottoporre all'esame di una apposita Commissione a supporto dell'attività amministrativa. In questo caso devono essere rispettate le distanze previste per le nuove costruzioni. Il successivo progetto edilizio dovrà conformarsi al parere e alle indicazioni che la Commissione fornirà in merito allo studio di fattibilità.
- 6 Nel caso in cui l'edificio esistente ricadesse all'interno delle fasce di rispetto stradale, previste dall'art. PdS 18, è sempre possibile la ricostruzione dell'immobile all'esterno della fascia di rispetto stessa.
- 7 Per tutti gli interventi devono comunque essere rispettate le normative in materia di edilizia ed urbanistica e le prescrizioni igienico sanitarie ed in particolare le normative antisismiche, nonché quelle sul risparmio energetico ed acustico.
- 8 Sono altresì ammessi, senza l'obbligo di stipula di convenzione, interventi di sola demolizione unicamente ove la situazione di irrecuperabilità del bene sia documentatamente motivata da apposita perizia con la quale il progettista asseveri che gli edifici in questione non possono essere adeguatamente riparati a causa della gravità del pregiudizio strutturale e funzionale prodotto dal sisma. In tal caso si dovrà provvedere allo sgombero di tutte le macerie e degli altri materiali di risulta dalla demolizione, in modo da non arrecare pregiudizio e da presentarsi decorosamente verso la pubblica via e i confini di proprietà, perdendo ogni diritto edificatorio.

Art. PdR 72 NUCLEI DI ANTICA FORMAZIONE: EDIFICI "A1" E "A2" (ART. PDR 53, PDR 54),

- 1 Per gli edifici che hanno subito lesioni e che risultano classificati con esito B (temporaneamente inagibili), C (parzialmente inagibili) ed E0 (totalmente inagibili per danni significativi), gli interventi devono essere finalizzati al ripristino delle caratteristiche tipologiche e formali preesistenti, fatte salve lievi modifiche di sagoma e volume derivanti dal consolidamento degli elementi strutturali dei fabbricati esistenti, finalizzato al miglioramento sismico degli stessi.
- 2 Per gli edifici che abbiano subito danni significativi, gravissimi o che siano crollati a causa del sisma (categorie E1, E2 o E3), e per quelli demoliti in attuazione di ordinanza comunale emanata per la tutela della incolumità pubblica, sono ammessi interventi di demolizione e ricostruzione.
- 3 Gli interventi di demolizione e ricostruzione devono avvenire nel rispetto della sagoma, del volume e del sedime originari e degli allineamenti precedenti; è pertanto ammessa la conservazione delle distanze preesistenti rispetto alle strade o agli edifici confinanti anche in deroga alle norme sulle distanze delle nuove costruzioni. Nella ricostruzione devono comunque essere utilizzate tecniche costruttive e materiali il più possibile analoghi a quelli degli edifici originari; analogamente le facciate esterne devono essere conformate rispettando le proporzioni originarie (altezze dei piani, dimensioni delle bucatore, rapporti tra pieni e vuoti, sporti di gronda, ecc.). Per tali interventi si applicano le disposizioni previste dal PGT vigente.
- 4 E' ammessa la ricostruzione di organismi edilizi con caratteristiche planivolumetriche differenti rispetto agli edifici preesistenti, fino a una volumetria massima pari a quella preesistenti, previa presentazione di idoneo preprogetto o studio di fattibilità che individui l'assetto planivolumetrico e le caratteristiche architettoniche proposte per i nuovi edifici, al fine di assicurare che gli stessi si inseriscano correttamente nel contesto urbanistico edilizio da sottoporre all'esame di apposite

commissioni a supporto dell'attività amministrativa. Il successivo progetto edilizio dovrà conformarsi al parere e alle indicazioni che la Commissione fornirà in merito allo studio di fattibilità.

5 E' altresì ammessa la conservazione degli allineamenti e delle distanze precedenti rispetto alle strade e ai confini di proprietà, anche in deroga rispetto alle norme sulle distanze delle nuove costruzioni.

6 Per tutti gli interventi devono comunque essere rispettate le normative in materia di edilizia ed urbanistica e le prescrizioni igienico sanitarie ed in particolare le normative antisismiche, nonché quelle sul risparmio energetico ed acustico.

7 Sono altresì ammessi, senza l'obbligo di stipula di convenzione, interventi di sola demolizione unicamente ove la situazione di irrecuperabilità del bene sia documentatamente motivata da apposita perizia con la quale il progettista asseveri che gli edifici in questione non possono essere adeguatamente riparati a causa della gravità del pregiudizio strutturale e funzionale prodotto dal sisma. In tal caso si dovrà provvedere allo sgombero di tutte le macerie e degli altri materiali di risulta dalla demolizione, in modo da non arrecare pregiudizio e da presentarsi decorosamente verso la pubblica via e i confini di proprietà, perdendo ogni diritto edificatorio.

Art. PdR 73 COMMISSIONE TECNICO – SCIENTIFICA

1. L'esame dei preprogetti e dei progetti finalizzati alla sostituzione degli edifici esistenti viene, fatte salve diverse disposizioni dell'Amministrazione Comunale, può essere demandato alla Commissione Edilizia e alla Commissione per il Paesaggio

TITOLO VI : ALLEGATO: NORME GEOLOGICHE DI PIANO
