



COMUNE DI MUSCOLINE

PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO

variante ex art. 10 comma 6 L.R. 12/05 e s.m. e i.

COMMITTENTE	COMUNE DI MUSCOLINE Piazza Roma, 8 25080 Muscoline (BS)	
PROGETTISTA	Arch. Silvano Buzzi di SILVANO BUZZI & ASSOCIATI 25077 Roè Volciano (BS) Via Bellini, 9 Tel. 0365 59581 — fax 0365 5958600 e-mail: info@buzziassociati.it pec: info@pec.buzziassociati.it C.F. - P.I. 03533880179	CONSULENTI / CO-PROGETTISTI
RESP. di COMMESSA	C04	
COLLABORATORI	/	

DOCUMENTO	PIANO DELLE REGOLE			
A 01 PdR	ESTRATTO COMPARATO DELLE			
01 - ADOZIONE	NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE (allegato P.2.9 - S.7. - R.4)			
r00				
COMMESSA	EMISSIONE	CLIENTE	INCARICO	REDAZIONE
U 710	GIUGNO 2017	E036	GENNAIO 2017	VERIFICATO S01
				REDATTO C04
A TERMINE DELLE VIGENTI LEGGI SUI DIRITTI DI AUTORE QUESTO DISEGNO NON POTRA' ESSERE COPIATO, RIPRODOTTO O COMUNICATO AD ALTRE PERSONE O DITTE SENZA AUTORIZZAZIONE DI SILVANO BUZZI & ASSOCIATI				

INDICE

<u>PARTE QUARTA – NORME DEL PIANO DELLE REGOLE</u>	<u>3</u>
ARTICOLO 4.1 - CONTENUTI DEL PIANO DELLE REGOLE	3
ARTICOLO 4.2 - AMBITO DI APPLICAZIONE DELLA NORMATIVA DEL PIANO DELLE REGOLE	3
ARTICOLO 4.3 - MODALITÀ DI ATTUAZIONE DEL PIANO DELLE REGOLE	3
ARTICOLO 4.4 - COMPARTI SOGGETTI A PIANO ATTUATIVO CONVENZIONATO O IN ITINERE	3
ARTICOLO 4.5 - VERIFICA DELL'IDONEITÀ DEI SUOLI NELL'AMBITO DI INTERVENTI DI TRASFORMAZIONE EDILIZIA ED URBANISTICA	4
ARTICOLO 4.6 - CONTENUTI PAESAGGISTICI DEL PIANO DELLE REGOLE	4
ARTICOLO 4.7 - SUDDIVISIONE IN AMBITI DEL TERRITORIO COMUNALE	5
ARTICOLO 4.8 - NUCLEI DI ANTICA FORMAZIONE	5
ARTICOLO 4.9 - AMBITI RESIDENZIALI CONSOLIDATI	13
ARTICOLO 4.10 – TESSUTO EDILIZIO DI TRASFORMAZIONE	15
ARTICOLO 4.11 - DISCIPLINA PARTICOLARE PER I SINGOLI COMPARTI RESIDENZIALI INDIVIDUATI DAL PdR COME "COMPARTI SOGGETTI A NORMATIVA PARTICOLAREGGIATA"	15
ARTICOLO 4.12 – VERDE PRIVATO	20
ARTICOLO 4.13 - AMBITI PRODUTTIVI CONSOLIDATI	21
ARTICOLO 4.14 - DISCIPLINA PARTICOLARE PER I SINGOLI COMPARTI PRODUTTIVI INDIVIDUATI DAL PdR COME "AMBITI SOGGETTI A NORMATIVA PARTICOLAREGGIATA"	22
ARTICOLO 4.15 - AMBITI AGRICOLI	23
ARTICOLO 4.16 - AMBITO RURALE DI TUTELA DELL'ABITATO	25
ARTICOLO 4.17 - AMBITO DI TUTELA PAESISTICO-AMBIENTALE: BOSCHI	27
ARTICOLO 4.18 - AMBITO RURALE DI SALVAGUARDIA AMBIENTALE E DI VALORIZZAZIONE CULTURALE	28
ARTICOLO 4.19 - AMBITO AGRICOLO PRODUTTIVO	30
ARTICOLO 4.20 – AMBITO FLUVIALE	31
ARTICOLO 4.21 - EDIFICI ESISTENTI IN ZONA AGRICOLA NON ADIBITI AD USO AGRICOLO	31
ARTICOLO 4.22 – COMPRESORIO DELLE COLLINE MORENICHE E DEL FIUME CHIESE	31
ARTICOLO 4.23 - DISTRIBUTORI DI CARBURANTE E RELATIVE STAZIONI DI SERVIZIO	33
ARTICOLO 4.24 – NORMA SPECIALE PER DISCOTECHE E SALE DA BALLO	33
ARTICOLO 4.25 – NORMA FINALE	34

(i **nuovi testi** introdotti sono in **grassetto corsivo rosso**)

Partequarta–NormedelPianodelleRegole

Articolo4.1- ContenutidelPianodelleRegole

1. Il Piano delle Regole, di seguito definito PdR, è redatto secondo i contenuti dell'art. 10 della L.R. 11 marzo 2005, n. 12 e s. m. e i. Il Piano delle Regole non ha termini di validità ed è sempre modificabile.

Articolo4.2-Ambitodiapplicazionedellanormativadelpianodelleregole

1. Le norme del PdR e le prescrizioni dei relativi elaborati grafici di attuazione si applicano a qualsiasi intervento che comporti modificazione urbanistica ed edilizia del territorio comunale, ad eccezione degli Ambiti di Trasformazione, normati dalle specifiche prescrizioni contenute nel Documento di Piano (DdP), e delle aree destinate a servizi pubblici o di interesse pubblico, normate dalle specifiche prescrizioni contenute nel Piano dei Servizi (PdS).
2. Nelle aree in cui è consentita l'attività edilizia, le prescrizioni inerenti l'area interessata dal progetto debbono essere osservate sia nella stesura dei piani attuativi o permessi di costruire convenzionati, sia nella redazione di singoli progetti edilizi diretti.
3. Le opere d'ordinaria manutenzione sono sempre ammissibili, anche quando debbono eseguirsi in edifici costruiti in periodo precedente al presente PdR ed in contrasto con le nuove prescrizioni.

Articolo4.3-ModalitàdiattuazionedelPianodelleRegole

1. Ai sensi della vigente legislazione urbanistica, il PGT viene attuato nel rispetto delle prescrizioni contenute nel Documento di Piano, nel Piano delle Regole e nel Piano dei Servizi, delle indicazioni grafiche e dei vincoli indicati nelle tavole grafiche o nelle presenti norme, con le modalità di seguito riportate.
2. Oltre ad eventuali ulteriori prescrizioni contenute nelle norme specifiche del PdR, in via generale, sono subordinati a piano attuativo o a permesso di costruire convenzionato gli interventi di cui al comma 4 dell'art. 1.14 delle presenti norme.
Tutti gli ambiti identificati negli elaborati grafici del PdR con contorno tratteggiato e numerati sono sottoposti a normativa specifica e si attuano, esclusivamente, con piano attuativo convenzionato o permesso di costruire convenzionato; sono fatti salvi gli ambiti soggetti a piano attuativo convenzionato o in itinere già previsti dal PRG previgente, normati dal successivo articolo 4.4. In assenza di detti strumenti, per eventuali edifici esistenti, sono consentite esclusivamente opere d'ordinaria e straordinaria manutenzione, restauro e risanamento conservativo così come definiti al precedente art. 1.8. L'attuazione per stralci è sempre attuabile nel caso di ambiti soggetti a permesso di costruire convenzionato. Per quelli soggetti a Piano Attuativo è possibile avvalersi delle facoltà previste dal precedente art. 2.7 comma 2. Nel caso di Piani Attuativi o Permessi di Costruire che riguardino aree ricadenti in ambiti per i quali viene indicato, come indice edilizio, l'Utilizzazione Fondiaria, tale indice deve intendersi automaticamente riferito all'intera Superficie Territoriale, trasformandosi quindi in Indice di Utilizzazione Territoriale UT, al lordo quindi delle eventuali urbanizzazioni primarie e secondarie da cedere e/o assoggettare ad uso pubblico.
3. Per tutti i rimanenti interventi è richiesto l'intervento edilizio diretto tramite permesso di costruire o denuncia di inizio attività, secondo le disposizioni di legge.
4. Nel caso di piani attuativi, non necessita di approvazione di preventiva variante la previsione, in fase di esecuzione, di modificazioni planivolumetriche, a condizione che queste non alterino le caratteristiche tipologiche di impostazione dello strumento attuativo stesso, non incidano sul dimensionamento globale degli insediamenti e non diminuiscano la dotazione di aree per servizi pubblici e di interesse pubblico o generale, così come disciplinato dall'art. 14 comma 12 della Lr 12/2005 e s.m. e i.

Articolo4.4-Compartisoggettiapianoattuativoconvenzionatooinitinere

1. Sono gli ambiti destinati alla trasformazione urbanistica e subordinati alla predisposizione di un piano attuativo, per il quale è già stata sottoscritta la relativa convenzione urbanistica tra l'Amministrazione Comunale ed i soggetti attuatori, ovvero quelli in itinere alla data di adozione del presente PGT. Tali ambiti sono individuati da apposito perimetro dalle tavole grafiche del Piano delle Regole.
2. Nelle zone oggetto di piani attuativi i cui interventi sono in corso di esecuzione, valgono le norme e gli indici stabiliti dalla convenzione urbanistica e dal piano attuativo vigente fino alla scadenza degli stessi nel rispetto dell'art. 17 della L. 1150/1942 e s. m. e i. e dell'art. 46 della L.R. 12/2005 e s. m. e i.

3. Per i Piani Attuativi in itinere, vale a dire quelli per i quali è stata presentata formale istanza presso i competenti uffici comunali entro la data di adozione del presente PGT, valgono le norme, gli indici ed i parametri urbanistici, le prescrizioni e tutte le indicazioni del previgente PRG.
4. Dopo la scadenza delle convenzioni urbanistiche, per tali aree, se risultano realizzate tutte le opere di urbanizzazione e assolti gli obblighi convenzionali, si applicano le norme generali degli ambiti residenziali o produttivi consolidati in cui sono inserite, ad esclusione del rapporto di copertura e della capacità insediativa (slp o volume) che non possono essere variati rispetto a quanto determinato dal piano attuativo.
5. Per il comparto individuato da apposito perimetro e contrassegnato con il numero 50 sulle tavole del Piano delle Regole, si rimanda al successivo art. 4.11.18.
6. Per il comparto individuato da apposito perimetro e contrassegnato con il numero 55 sulle tavole del Piano delle Regole, si rimanda al successivo art. 4.11.19.

Articolo 4.5 – Verifica dell'idoneità dei suoli nell'ambito di interventi di trasformazione edilizia ed urbanistica

1. Nel caso di interventi che comportano una trasformazione della destinazione urbanistico-edilizia da produttiva o da allevamenti zootecnici ad altro devono essere effettuate indagini ambientali preliminari del sottosuolo ai sensi del D.Lgs 152/2006 e s. m. e i. al fine di verificare l'idoneità dei suoli all'edificazione prevista. La documentazione comprovante tali indagini dovrà essere allegata contestualmente al piano attuativo, al permesso di costruire convenzionato o all'intervento edilizio diretto. La mancanza di tale documentazione implica la sospensione delle procedure urbanistico-edilizie in itinere. Tali indagini dovranno essere condotte anche per le aree destinate a servizi pubblici e di interesse pubblico o generale
2. Tali indagini dovranno essere condotte anche per le aree destinate a servizi pubblici e di interesse pubblico o generale.
3. Qualora l'indagine preliminare accerti l'avvenuto superamento delle concentrazioni soglia dovranno essere attivate tutte le procedure amministrative e operative previste dalla normativa vigente in tema di "Bonifica di siti contaminati". Restano comunque valide tutte le disposizioni normative vigenti in materia di "Gestione dei rifiuti e di bonifica dei siti inquinati", a cui si rimanda integralmente.
4. Il riutilizzo di terre e rocce da scavo deve essere esplicitamente autorizzato con le procedure previste dall'art. 186 del D.Lgs 152/2006 e s. m. e i.

Articolo 4.6 – Contenuti paesaggistici del Piano delle Regole

1. Il Piano delle Regole fornisce indicazioni specifiche per gli interventi ammessi, sia in riferimento al paesaggio urbano che a quello extraurbano. Le presenti norme contengono prescrizioni direttamente incidenti sulla progettazione edilizia che tengono conto della contestualizzazione degli interventi ammessi, determinando una disciplina coerente con gli aspetti paesaggistici, integrata dai seguenti elaborati grafici e testuali:
 - P.1a.2b P.T.C.P. – Tavola paesistica
 - P.1a.2e P.T.C.P. – Rete ecologica
 - P.1b.1-2 Il sistema fisico-naturale e dell'agricoltura
 - P.1b.3 Il sistema delle permanenze storico-culturali e del paesaggio urbano
 - P.1b.3a/b-R.2c/d Nuclei di antica formazione: soglie storiche
 - P.1b.4a/b/c/d/e/f/g/h/i Il sistema urbano (numero di piani e grado di utilizzazione, tipologia edilizia e stato di conservazione, destinazione d'uso piano terra e altri piani, indice fondiario per isolati, rapporto di copertura per isolati, indice di utilizzazione fondiaria per isolati)
 - P.1b.5 Il sistema dei vincoli
 - P.1b.6a Il sistema paesistico: analisi fotografica del territorio – visuali
 - P.1b.6b Il sistema paesistico: repertorio delle emergenze del territorio
 - P.1b.6c Il sistema paesistico: sintesi delle presenze e delle valenze paesistiche
 - P.2.6 –R.5 Classi di sensibilità paesistica
 - P.2.7 Relazione paesistica e indirizzi di tutela paesistica
2. Il Comune ha facoltà di sottoporre al parere obbligatorio e vincolante di compatibilità paesistica, da parte della commissione per il Paesaggio, pratiche edilizie non ricadenti in zone tutelate dal vincolo paesaggistico o non sottoposte per legge ad autorizzazione paesaggistica ai sensi del D.lgs 42/2004 ovvero in base alle indicazioni del titolo IV capo I della l.r. 12/2005 e s. m. e i., ma che presentino particolare complessità e interesse in materia ambientale, quali:
 - piani attuativi, programmi integrati di intervento e piani di recupero;

- progetti edilizi di nuova costruzione, ristrutturazione, sopraelevazione ed ampliamento, in particolare negli ambiti del territorio non urbanizzato, nei nuclei di antica formazione e all'interno del perimetro del "Comprensorio delle colline moreniche e del fiume Chiese";
 - interventi che presentano aspetti con valutazioni discrezionali che l'Amministrazione Comunale reputi di particolare e significativo impatto paesistico e ambientale sul territorio;
- Sono sottoposte, inoltre, a parere obbligatorio e vincolante della Commissione per il Paesaggio tutte le pratiche edilizie e urbanistiche ricadenti nella classe di sensibilità molto alta che prevedano modifiche all'aspetto esteriore dei luoghi e dei manufatti.

Articolo 4.7-Suddivisioneinambitidelterritoriocomunale

1. Ai sensi della vigente legislazione urbanistica, l'intero territorio comunale è suddiviso in:
 - nuclei di antica formazione;
 - ambiti residenziali consolidati;
 - tessuto edilizio di trasformazione;
 - ambiti produttivi consolidati;
 - verde privato;
 - ambiti rurali di tutela dell'abitato;
 - ambiti di tutela paesistico ambientale: boschi;
 - ambiti rurali di salvaguardia ambientale e di valorizzazione culturale;
 - ambiti agricoli produttivi;
 - ambiti fluviali;
 - servizi pubblici, di interesse pubblico o generale esistente (Piano dei Servizi);
 - servizi pubblici, di interesse pubblico o generale di progetto (Piano dei Servizi);
 - ambiti di trasformazione (Documento di Piano).
2. Vengono altresì individuati:
 - perimetro del "Comprensorio delle colline moreniche e del fiume Chiese";
 - perimetri dei comparti soggetti a normativa particolareggiata;
 - perimetri dei comparti soggetti a piano attuativo vigente o in itinere;
 - le "Aree ad Urbanizzazione Condizionata" (Documento di Piano);
 - i percorsi rurali e i percorsi ciclopedonali esistenti e di progetto;
 - la viabilità di progetto;
 - le fasce di rispetto e di arretramento.
3. Per ogni ambito sono precisate, ai successivi articoli, le diverse destinazioni d'uso, i vincoli, le opere, le trasformazioni consentite e gli ambiti soggetti a normativa specifica.

Articolo 4.8-NucleidiAnticaFormazione

1. Il Piano delle Regole fissa il perimetro dei nuclei di antica formazione che rivestono carattere storico, artistico o di pregio ambientale,
2. Il PGT individua i nuclei di antica formazione, individuati in base alla cartografia di prima levatura dell'I.G.M. e dei catasti storici, che hanno mantenuto sostanzialmente inalterati l'impianto storico e i caratteri architettonici e ambientali. La delimitazione comprende, oltre ai fabbricati, la viabilità principale di origine storica, gli spazi liberi attualmente occupati da piazze, giardini, parchi, orti e broli che si possono considerare parte integrante degli insediamenti di antica formazione. Sono altresì comprese le aree limitrofe, anche a destinazione agricola, che possono considerarsi parte integrante degli insediamenti e/o degli agglomerati urbani stessi ovvero la cui inedificazione è fondamentale per la corretta lettura morfologica, urbana e paesistica del nucleo stesso. Nell'area perimetrata come nucleo di antica formazione sono vietate nuove costruzioni su area ineditata, fatta eccezione per le aree eventualmente sottoposte a piano attuativo o permesso di costruire convenzionato e per la realizzazione di attrezzature per servizi pubblici e di interesse pubblico.
3. I nuclei di antica formazione, ai sensi dell'art. 27 della legge 457/1978 e degli articoli 8 e 10 della l.r. 12/2005 e s.m.e i., sono individuati globalmente come zone di recupero e sono destinate ad interventi volti alla migliore utilizzazione del patrimonio abitativo ed alla conservazione, al risanamento ed alla ricostruzione del patrimonio edilizio ed urbanistico compromesso. Gli interventi ammessi devono tutelare e valorizzare l'impianto storico urbanistico ed edilizio, con particolare riguardo a strade, passaggi, piazze, cortili e aree inedificate. Tutto ciò nel rispetto dei materiali e delle tecniche costruttive proprie della tradizione costruttiva locale, delle caratteristiche ambientali, architettoniche e decorative presenti, nonché delle volumetrie esistenti (ad esclusione delle eventuali

superfetazioni o anomalie da demolire), degli allineamenti stradali storici e dei caratteri tipologici, stilistici ed edilizi.

4. Le modalità di intervento nei nuclei di antica formazione tengono conto delle definizioni dell'art. 31 della legge 457/1978 con le precisazioni, contenute nei commi successivi, conformate alle categorie tipologiche e agli elementi particolari e specifici delle singole unità immobiliari, al fine di ottenere un recupero nella salvaguardia degli aspetti storici, tipologici ed ambientali e nell'ottimizzazione del riutilizzo dei volumi esistenti. Per tutte le categorie tipologiche è sempre ammessa l'ordinaria manutenzione.
5. Negli ambiti dei nuclei di antica formazione, il PGT si attua mediante piano attuativo convenzionato, permesso di costruire convenzionato e interventi edilizi diretti (permessi di costruire o D.I.A.):
 - in caso di piano attuativo convenzionato (programma integrato di intervento, piano di recupero o piano particolareggiato esteso almeno ad un isolato o ad un comparto organico, intendendosi in tal modo un complesso edilizio che, per caratteristiche tipologiche ed architettoniche, costituisca un'unità funzionalmente indipendente) o permesso di costruire convenzionato, sono ammessi interventi di ristrutturazione edilizia ed urbanistica, fatto salvo il rispetto delle norme per le singole categorie tipologiche. In sede di piano attuativo o permesso di costruire convenzionato verranno stabilite le norme specifiche relative a:
 - rapporti tra spazi pubblici e privati;
 - destinazioni d'uso ammesse ed escluse;
 - determinazione delle aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico dovute da cedere all'Amministrazione Comunale o da asservire all'uso pubblico ovvero da monetizzare;
 - caratteri tipologici e architettonici che comunque dovranno essere rispettosi delle caratteristiche del contesto storico-artistico e ambientale;
 - ulteriori eventuali previsioni.

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

Ad esclusione dei fabbricati di cui alle categorie A1, A2, A3, A3* e A5, per i quali l'altezza massima di piano è l'altezza esistente, mantenendo il profilo planimetrico esistente e l'andamento e la pendenza delle falde e della morfologia dei padiglioni di copertura esistenti, è ammessa la modifica della sagoma altimetrica per i sottotetti aventi altezza media di 1,50 m che possono divenire abitabili fino al raggiungimento dell'altezza media interna di 2,40 m. Per gli edifici di categoria A3, il recupero a fini abitativi dei sottotetti esistenti comportante modifica della sagoma altimetrica è ammissibile esclusivamente con piano di recupero, o permesso di costruire convenzionato, e parere favorevole obbligatorio e vincolante della commissione per il paesaggio.

 - in caso di intervento edilizio diretto (Permesso di Costruire o D.I.A.), gli interventi sono consentiti nel rispetto dei criteri generali e delle norme specificate per ogni categoria, nonché nel rispetto del volume esistente, salvo quanto indicato al precedente comma. In caso di dimostrata necessità di consolidamento statico delle murature perimetrali, non è considerata modifica altimetrica, ed è quindi ammessa la realizzazione di elementi strutturali (es. cordoli in cemento armato) che comporti un aumento massimo dell'altezza di 30 cm senza ribassamento della muratura esistente, ad esclusione degli edifici di categoria A1 e A2 e in presenza di gronde, coronamenti od elementi decorativi di facciata di particolare interesse artistico.
6. Gli interventi ammessi devono avvenire nel rispetto delle strutture, delle caratteristiche ambientali e delle forme architettoniche originali evidenti o rintracciabili quali, a titolo esemplificativo: volti, soffitti in legno pregevoli, logge, portici, androni, portali, balconi in legno, contorni di finestre, camini, marcapiani e coronamenti di facciata, affreschi e dipinti, epigrafi e lapidi, fontane, lavatoi e scale; le decorazioni di facciata di origine storica devono essere mantenute o, se necessario, recuperate e/o ripristinate.
7. È ammesso il mantenimento delle altezze interne esistenti fino ad un minimo di 2,40 m. per vani abitabili; salvo diversa indicazione per le singole categorie, è ammessa la modifica in senso migliorativo delle altezze interne tramite spostamenti di solai. È inoltre ammessa l'utilizzazione dei sottotetti secondo quanto previsto dalla L.R. 12/2005 (Titolo IV, capo I) e s. m. e i. nel rispetto delle altezze esistenti salvo quanto previsto al precedente comma 5.
8. Il criterio informatore generale di ogni intervento sul patrimonio esistente sarà ispirato al rispetto delle specifiche caratteristiche tipologiche originarie e al miglioramento del livello funzionale secondo le seguenti norme generali:
 - per gli edifici delle categorie A1 e A2, anche se inclusi in piano attuativo, non potranno essere modificati i profili esterni planimetrici ed altimetrici, né alterate le dimensioni volumetriche degli edifici esistenti, secondo le norme specifiche di categoria;
 - non è ammessa l'alterazione dell'andamento delle coperture con l'inserimento di elementi emergenti estranei alla logica costruttiva originaria; per assicurare il rapporto aereoilluminante come prescritto dal Regolamento Locale

d'Igiene, sono ammesse aperture complanari alla falda del tetto (tipo velux o similari) singolarmente non superiori a mq. 1,5 e con superficie complessiva non superiore ad 1/10 delle singole falde in cui sono ricavate; è ammessa la creazione di abbaini e di "tasche" nelle falde purché non visibili da spazi pubblici e solamente nella misura necessaria al raggiungimento del rapporto aereoilluminante richiesto; è ammessa la realizzazione di abbaini per gli edifici di categoria A3, A3*, A4, A4* e A5.

- non è ammessa l'alterazione della linea di facciata verso le pubbliche vie, unicamente per gli edifici di categoria A1, A2, A3 e A3*, mediante arretramenti o sporgenze anche di singoli elementi o manufatti di nuova costruzione (balconi, bow window, pensiline...);
- sono vietati rivestimenti o zoccolature di facciata in ceramica, cotto greificato, graniglia lucidata o granulare, "strollature rustiche" in materiali plastificati e intonaci plastici;
- è vietato l'uso di infissi e serramenti in plastica ed alluminio nonché di avvolgibili di qualsiasi tipo di materiale; i serramenti saranno in legno naturale o verniciato; potrà essere concesso l'uso del ferro solo per particolari situazioni o per vetrine commerciali; gli elementi oscuranti (persiane ed ante) saranno in legno naturale o verniciato. Le nuove aperture di facciata, quando consentite, dovranno essere conformi per forma e dimensione, oltre che per materiale, all'andamento delle partiture esistenti di facciata;
- la chiusura di logge e porticati, se ammessa dalle specifiche delle singole categorie di intervento, deve rispettare la partitura edilizia del fabbricato esistente e deve essere effettuata solo con elementi trasparenti, per l'intera altezza delle partiture stesse, che garantiscano: la leggibilità degli elementi strutturali, il mantenimento delle partizioni architettoniche e la ritmicità della facciata. La chiusura di portici e logge non è mai ammessa negli edifici assoggettati a restauro e risanamento conservativo (categoria A1);
- è sempre vietato l'uso di copertura in cemento, metallo, fibrocemento o plastica; le coperture dovranno essere inclinate e realizzate con materiali e tecnologie riscontrabili nel contesto storico;
- non è ammessa la suddivisione delle corti o cortili interni ai nuclei di antica formazione mediante recinzioni fisse; la eventuale pavimentazione dovrà essere realizzata con materiale tradizionale in pietra. E' vietata la modifica delle adiacenze e pertinenze ai fabbricati tenute a parco, giardino, orto, frutteto, vigneto o semplicemente a verde, nonché il taglio di qualsiasi alberatura d'alto fusto esistente senza la necessaria autorizzazione; le pavimentazioni delle strade, piazze, vicoli, passaggi pedonali pubblici o privati dove preesistenti in pietra o acciottolato, dovranno essere conservate e ripristinate. Le nuove pavimentazioni autorizzate dovranno essere consone al carattere storico-ambientale del contesto;
- non sono ammesse cornici, soglie e banchine in pietra di finestre e porte se non con caratteristiche omogenee a quelle tradizionali dei nuclei antichi della zona.
- gli accessi carrai al servizio della residenza devono essere chiusi mediante portoni in legno ovvero basculanti con opportuno rivestimento in legno. Sono ammesse serrande metalliche idoneamente disegnate solo per le attività presenti a piano terra;
- i coronamenti e le gronde devono essere mantenuti nelle forme e dimensioni preesistenti e ricostituiti con i materiali tradizionali in legno o intonacate seguendo le modanature esistenti;
- per le tinteggiature delle facciate degli edifici ubicati nei nuclei di antica formazione deve essere predisposta campionatura sul posto. Il colore delle facciate deve, preferibilmente riprendere quello originale; laddove non sia possibile individuare la cromia originale deve essere impiegato un colore ad azione neutralizzante che si rapporti armonicamente con le tinte delle facciate degli edifici circostanti. Identica procedura è espletata, in generale, per manutenzioni ordinarie relative ad intonaci ed a puliture di materiali lapidei;
- è vietata l'asportazione, la distruzione o la modifica non giustificata ed incauta di tutti gli elementi architettonici complementari o di arredo ambientale esistenti, sia interni sia negli spazi liberi racchiusi entro i fabbricati o adiacenti ad essi (insegne in pietra, fontane, lavatoi ecc.);
- l'applicazione di targhe, insegne, cartelli pubblicitari non deve alterare le caratteristiche architettoniche di facciata e gli elementi tutelati degli edifici ovvero compromettere l'ambiente dei nuclei di antica formazione;
- sono sempre ammessi gli interventi finalizzati al recupero degli aspetti storici ed ambientali e architettonici, tendenti a migliorare e adattare i caratteri dell'edificio al contesto storico di riferimento. In particolare, chiusure anomale di portici e logge devono essere eliminate ricostituendo i caratteri originari dell'edificio;
- eventuali nuove recinzioni dovranno essere realizzate in conformità con le tipologie esistenti di origine storica. I muri di origine storica da tutelare, come individuati sulle tavole R.2a ed R.2b, sono oggetto di tutela e valorizzazione, pertanto è vietata la loro demolizione totale o parziale. Eventuali interventi di ricostruzione parziale, di consolidamento statico e/o di manutenzione devono essere realizzati con forme, materiali e finiture congrue e similari alla tipologia storica esistente. Tali interventi sono obbligatoriamente soggetti al parere vincolante della commissione per il paesaggio.

9. Qualunque attività edilizia, indipendentemente dalla classificazione attribuita al singolo fabbricato, compresa quella riferita a: manufatti, muri, elementi di arredo urbano, scale, percorsi, recinzioni, vani tecnici, targhe, pavimentazioni pubbliche e private, ecc..., fatta eccezione per la sola manutenzione ordinaria, dovrà essere sottoposta alla valutazione obbligatoria e vincolante della commissione per il paesaggio.

10. **Norme relative alle categorie tipologiche di intervento:**

Categoria A1: edifici di valore monumentale e testimoniale

Sono gli edifici che rivestono valore monumentale per il loro interesse storico-artistico. Sono soggetti a conservazione integrale degli esterni e degli interni; sono ammessi la ordinaria manutenzione, il restauro e risanamento conservativo, così come definiti dal precedente art. 1.8, ed il consolidamento statico nel rispetto dei caratteri architettonici e di norma anche della tipologia distributiva esistente, quando sia riferita ai caratteri originari dell'edificio.

E' ammessa, altresì, la ricostruzione degli elementi architettonico-decorativi, nell'assoluto rispetto dei valori architettonici originari.

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

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

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

11. **Categoria A2: fabbricati di pregio storico, ambientale e tipologico**

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

Sono possibili interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, interventi di adeguamento igienico-sanitario che non comportino aumento di volume e s.l.p. esistenti e lascino inalterate le sagome planialtimetriche (profilo di sedime, linea di gronda e di colmo); non è consentito lo spostamento interno dei solai dalla posizione originale; è consentita la variazione delle posizioni dei tavolati divisorii, qualora non comportino la modifica o l'eliminazione di elementi architettonici interni di pregio.

La ristrutturazione è consentita esclusivamente con preventiva approvazione di piano attuativo e, comunque, è sempre vietata la demolizione parziale o totale degli edifici di categoria A2 compresi nel piano attuativo stesso. Per gli edifici di categoria A2 è sempre vietato, in caso di ristrutturazione con piano attuativo, l'aumento del volume e della s.l.p. esistenti.

È vietata la chiusura di logge e porticati esistenti; in caso di piano attuativo, o permesso di costruire convenzionato, è possibile valutare la possibilità di chiusura degli stessi una volta acquisito il parere favorevole obbligatorio e vincolante della commissione per il paesaggio. Non possono essere praticate nuove aperture o modificate le esistenti se non per comprovate ragioni di carattere igienico-sanitario e, comunque, non sui fronti visibili dalle pubbliche vie.

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

12. **Categoria A3: edifici di valore storico e ambientale**

Categoria A3*: edifici di valore tipologico

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

Sono possibili interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, interventi di restauro e risanamento conservativo, così come definiti dal precedente art. 1.8.

Sono pure ammessi interventi di adeguamento igienico-sanitario e ristrutturazione integrale dell'unità di intervento, senza demolizione e ricostruzione, che non comportino aumento di volume esistente e che lascino inalterate le sagome planialtimetriche (profilo di sedime, linea di gronda e di colmo), salvo le necessità di consolidamento statico dei muri perimetrali.

È ammessa la chiusura di logge e porticati purché siano rispettate la partitura edilizia del fabbricato esistente e solo con elementi trasparenti per l'intera altezza delle partiture stesse, così come indicato al precedente comma 8 del presente articolo.

Per i soli edifici individuati con categoria di intervento A3, previa approvazione di Piano di Recupero, la chiusura di logge e porticati è ammessa, per esigenze funzionali dei locali delimitati dalla loggia/porticato stessi, anche con l'utilizzo della muratura. La valutazione dell'ammissibilità dell'intervento è subordinata al giudizio obbligatorio e vincolante della commissione per il paesaggio.

Per comprovate esigenze funzionali ed igienico-sanitarie, è consentito lo spostamento del solaio dalla posizione originale.

Previa approvazione di piano attuativo, o permesso di costruire convenzionato, è ammessa la demolizione e ricostruzione nel rispetto del sedime planivolumetrico esistente. In tale caso è ammesso lo spostamento delle aperture preesistenti ovvero la creazione di nuove aperture nel rispetto del contesto urbano, soprattutto per le cortine edilizie lungo le pubbliche vie. L'ammissibilità di tale intervento è comunque subordinata al parere favorevole obbligatorio e vincolante della commissione del Paesaggio la quale potrà, attraverso lo studio ed il confronto con i catasti storici, ammettere la demolizione e ricostruzione senza il rispetto del sedime planivolumetrico esistente.

Per gli edifici individuati con apposito simbolo grafico sulle tavole di piano (A3*), per i quali si è individuato un valore tipologico, è sempre vietata la demolizione e ricostruzione. Per tali edifici, l'eventuale progetto di manutenzione straordinaria, di ristrutturazione senza demolizione e ricostruzione, di risanamento conservativo o di restauro, dovrà essere improntato al recupero e al mantenimento delle caratteristiche tipologiche e costruttive originarie, anche attraverso un sistema di opere volte alla trasformazione funzionale dell'immobile.

La valutazione di tale compatibilità è demandata al parere obbligatorio e vincolante della commissione per il Paesaggio.

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

13. Categoria A4: fabbricati già profondamente trasformati o nuovi privi di valore ambientale.

Categoria A4*: fabbricati nuovi privi di valore ambientale.

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

Sono possibili interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, interventi di restauro e risanamento conservativo, così come definiti dal precedente art. 1.8; la ristrutturazione e la demolizione con ricostruzione, per l'adeguamento igienico e funzionale dell'edificio, sono ammesse solo se finalizzate al miglioramento del rapporto con l'ambiente circostante.

E' ammessa la chiusura di logge e porticati se finalizzata al miglioramento compositivo delle facciate; tale chiusura dovrà essere realizzata rispettando la partitura edilizia del fabbricato esistente e con materiali idonei all'edificato, così come indicato al precedente comma 8 del presente articolo, salvo il caso di logge e porticati di recente costruzione.

E' ammessa la demolizione e ricostruzione, nel limite della volumetria esistente, anche senza il rispetto del sedime esistente ma con il vincolo di presentare un planivolumetrico che rispetti gli allineamenti delle facciate esistenti e la struttura urbana di riferimento e, comunque, previo parere obbligatorio e vincolante della competente commissione del Paesaggio la quale potrà, attraverso lo studio ed il confronto con le tavole P.1b.3a-R.2.c e P.1b.3b-R.2.d "Nuclei di Antica Formazione: soglie storiche", prescrivere il rispetto del sedime planivolumetrico esistente.

Tale tipo di intervento è subordinato alla presentazione di piano attuativo o permesso di costruire convenzionato.

Per gli edifici individuati con apposito simbolo grafico sulle tavole di piano (A4*), riferiti ad edifici di recente costruzione già inseriti in zone di completamento residenziale ed inclusi all'interno del perimetro dei nuclei di antica formazione in base a criteri di omogeneità territoriale, sono ammessi tutti gli interventi previsti per gli ambiti residenziali consolidati. E' ammesso un ampliamento un tantum del 10% della slp esistente per motivi di adeguamento igienico-edilizio.

14. Categoria A5: fabbricati in contrasto con l'ambiente.

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

È prevista la demolizione. Qualora trattasi di edifici legittimati o autorizzati è ammesso il recupero volumetrico anche con uso residenziale previa presentazione di piano attuativo o permesso di costruire convenzionato. In caso contrario è ammesso il recupero volumetrico solo se finalizzato alla realizzazione di parcheggi pertinenziali.

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

15. Modalità di presentazione dei progetti di opere da eseguire nei nuclei di antica formazione.

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

- rilievo quotato dello stato di fatto in scala adeguata (piante, prospetti interni ed esterni e sezioni in numero sufficiente per individuare esattamente l'edificio) compresi eventuali particolari architettonici costruttivi di pregio;
- sezioni schematiche trasversali alle sedi stradali e profilo altimetrico longitudinale del fronte stradale esteso ai fabbricati adiacenti debitamente quotati;
- rilievo del verde (con indicazione delle essenze e relative dimensioni) e di ogni elemento esterno qualificante (muri, fontane, dislivelli, pavimentazione, ecc.);

- dati stereometrici relativi allo stato di fatto;
- documentazione fotografica dello stato di fatto, esterno ed interno e dei particolari significativi;
- eventuale documentazione storica e storiografica con planimetrie, stampe, rilievi antichi, mappe catastali storiche (per gli edifici sottoposti a vincolo monumentale);
- rilievo o descrizione delle finiture esterne ed interne (infissi, ringhiere, gradini, davanzali, pavimenti, tipi e colori dei rivestimenti esterni e delle tinteggiature, ecc);
- demolizioni e ricostruzioni con piante, sezioni, prospetti, con la campitura in colore giallo delle demolizioni e rosso delle nuove opere;
- progetto con piante, sezioni, prospetti, compiutamente quotati con indicata la destinazione dei singoli vani, la superficie utile e quella non residenziale e i rapporti aereoilluminanti;
- relazione con le indicazioni delle opere edilizie di progetto, la destinazione di uso dei vari piani, dati stereometrici relativi al progetto;
- relazione sulla compatibilità e valutazione paesistica conforme agli elaborati grafici di contenuto paesistico allegati al Documento di Piano e al Piano delle Regole, comprese simulazioni fotorealistiche.

16. Norme per parcheggi e box

- Nei nuclei di antica formazione è consentito l'uso di spazi privati di superficie per posti auto pertinenziali a raso; è altresì consentita la realizzazione di autorimesse interrato negli spazi scoperti di pertinenza ad edifici di categoria A3, A3*, A4 ed A4*, purché gli spazi stessi risultino accessibili senza alcuna modifica strutturale dell'edificio.
- Nel corpo degli edifici è possibile la realizzazione di autorimesse purché le operazioni edilizie siano contenute nell'ambito delle prescrizioni particolari per il restauro, in particolare: nei piani terreni degli edifici di categoria A2, A3, A3*, A4 ed A4*, esclusivamente con accesso dall'interno delle corti e qualora ciò non comporti l'alterazione delle partiture di facciata originali e delle strutture interne originali.

17. Destinazioni d'uso

Salvo esplicite esclusioni, al fine di garantire un'adeguata articolazione funzionale del tessuto storico, sono di norma ammesse, oltre alle residenze, anche le seguenti attività compatibili con la residenza:

- attività commerciali (esercizi di vicinato, media struttura di vendita alimentare e non alimentare);
- artigianato di servizio;
- attività turistico-ricettive e pubblici servizi, ad esclusione di campeggi;
- attività direzionali (uffici privati, studi professionali, agenzie bancarie, centri di ricerca, terziario diffuso);
- servizi pubblici e di interesse pubblico o generale.

Sono escluse:

- le attività agricole;
- le attività produttive;
- le attività terziarie e commerciali non incluse nel presente articolo;
- i distributori di carburante.

Gli edifici monumentali di categoria A1, qualora si richieda un mutamento della destinazione originaria, possono essere convertiti per attività che risultino compatibili con l'impianto.

L'inserimento di medie strutture di vendita alimentari e non, così come definite dai dispositivi vigenti in materia di commercio, è sempre sottoposto a piano attuativo o permesso di costruire convenzionato con obbligo di studio specifico e di definizione dell'accessibilità e dei parcheggi pubblici e pertinenziali.

Non verranno assentite strutture di vendita organizzata in forma unitaria assimilabili alla fattispecie "centro commerciale", così come definito dalla DGR 4 luglio 2007 – N. 8/5054

18. Incentivazione, perequazione e compensazione all'interno dei Nuclei di Antica Formazione

La Giunta Comunale può introdurre tariffe agevolate, con riferimento agli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, per gli interventi di recupero immobiliare all'interno dei Nuclei di Antica Formazione.

All'interno degli stessi nuclei, previa approvazione di Piano di Recupero anche in variante al Piano delle Regole da sottoporre obbligatoriamente al parere vincolante della Commissione del Paesaggio, è possibile introdurre meccanismi di compensazione e perequazione a fronte della realizzazione di importanti e strategiche opere pubbliche, ovvero della realizzazione e cessione di servizi pubblici fondamentali per la riqualificazione urbana e sociale dei nuclei storici.

Tali meccanismi potranno anche riguardare la demolizione di edifici privi di valore storico-testimoniale e la traslazione della volumetria preesistente in altro sito, purché il progetto urbanistico si ponga l'obiettivo di riqualificare il contesto storico.

A fronte dell'evidente interesse generale di una eventuale proposta di Piano di Recupero, sarà possibile attribuire un premio volumetrico non superiore al 10% della volumetria esistente.

Le indicazioni contenute nella tavola "Nuclei di antica formazione: uso del suolo ed indicazioni per la riqualificazioni

urbana" sono da considerare prioritarie nella definizione degli obiettivi di riqualificazione dei nuclei stessi.

19. **Aree a verde privato ed ambiti rurali di tutela dell'abitato all'interno dei nuclei di antica formazione**
Tali aree, normate in base ai contenuti dei successivi articoli 4.12 e 4.16, devono essere considerate parte integrante degli insediamenti e/o degli agglomerati urbani inclusi nei Nuclei di Antica Formazione: la loro inedificabilità è considerata fondamentale per la corretta lettura morfologica, urbana e paesistica dei nuclei stessi. In tali aree è ammessa la destinazione agricola purché la conduzione del fondo e le colture previste non risultino in contrasto con gli obiettivi di tutela e valorizzazione fissati dal presente articolo.
20. **Aree di riqualificazione urbana**
All'interno dei singoli Nuclei di Antica Formazione il Piano delle Regole individua, con apposito retino, aree da sottoporre a riqualificazione urbana al fine di dotare le singole frazioni di un luogo centrale e rappresentativo. Tale riqualificazione potrà avvenire attraverso la creazione di aree pedonali, di piazze ovvero di ambiti in cui favorire la mobilità lenta, la permanenza di persone e la razionalizzazione della sosta. Le opere di pavimentazione ed arredo urbano ed architettonico, dovranno essere consone per materiali, logiche compositive e forme con la natura del Nucleo di Antica Formazione del quale dovranno rappresentare il luogo di maggiore rappresentatività e qualità urbana.
21. **Normativa particolareggiata per il Comparto individuato con il numero 1 dal Piano delle Regole**
All'interno del comparto individuato da apposito perimetro e contrassegnato con il numero 1 sulle tavole del Piano delle Regole (vedasi, in particolare, la tavola R.2a), ubicato nella frazione di Castello, è data la possibilità di realizzare un portico della lunghezza massima di 10 m. e della profondità massima di 4 m. La superficie coperta massima ammessa è di 35 mq. L'intervento è soggetto al parere obbligatorio e vincolante della commissione per il paesaggio.
22. **Normativa particolareggiata per il Comparto individuato con il numero 2 dal Piano delle Regole**
All'interno del comparto individuato da apposito perimetro e contrassegnato con il numero 2 sulle tavole del Piano delle Regole (vedasi, in particolare, la tavola R.2a), ubicato nella frazione di Morsone, è data la possibilità di realizzare un ampliamento dell'edificio residenziale con una slp predefinita pari a 100 mq. L'intervento è soggetto a permesso di costruire convenzionato e al parere obbligatorio e vincolante della commissione per il paesaggio.
23. **Normativa particolareggiata per il Comparto individuato con il numero 3 dal Piano delle Regole**
All'interno del comparto individuato da apposito perimetro e contrassegnato con il numero 3 sulle tavole del Piano delle Regole (vedasi, in particolare, la tavola R.2a), ubicato nella frazione di Cabianco, è ammessa la chiusura del portico esistente prevedendo la possibilità di ampliamento dello stesso verso ovest per 70 cm con il mantenimento delle altezze esistenti. L'intervento è soggetto al parere obbligatorio e vincolante della commissione per il paesaggio.
24. **Normativa particolareggiata per il Comparto individuato con il numero 4 dal Piano delle Regole**
All'interno del comparto individuato da apposito perimetro e contrassegnato con il numero 4 sulle tavole del Piano delle Regole (vedasi, in particolare, la tavola R.2b), ubicato nella frazione di San Quirico, è ammessa la realizzazione di un portico, sul lato dell'edificio non prospiciente la strada pubblica, della profondità massima di 4 m. La superficie coperta massima ammessa è di 50 mq. L'intervento è soggetto al parere obbligatorio e vincolante della commissione per il paesaggio.
25. **Normativa particolareggiata per il Comparto individuato con il numero 5 dal Piano delle Regole**
All'interno del comparto individuato da apposito perimetro e contrassegnato con il numero 5 sulle tavole del Piano delle Regole, ubicato nella frazione di Castello (vedasi, in particolare, la tavola R.2a), è data la possibilità di riallineare la gronda e il colmo dell'edificio esistente in conformità con il fabbricato adiacente. Tale possibilità è concessa esclusivamente per il lato prospiciente la corte interna. L'intervento è soggetto al parere obbligatorio e vincolante della commissione per il paesaggio.
Qualora il vicino ottenesse la facoltà di sovralzare il proprio fabbricato, sarà ammesso il soprizzo fino al nuovo filo di gronda. In tal caso l'intervento sarà oggetto di Piano di Recupero o permesso di costruire convenzionato e sarà sottoposto al parere obbligatorio e vincolante della commissione per il paesaggio. L'intervento sarà comunque subordinato alla realizzazione del soprizzo del fabbricato adiacente, rispetto al profilo del quale dovrà allinearsi.
26. **Normativa particolareggiata per il Comparto individuato con il numero 21 dal Piano delle Regole**
All'interno del comparto individuato da apposito perimetro e contrassegnato con il numero 21 sulle tavole del Piano delle Regole (vedasi, in particolare, la tavola R.2b), ubicato nella frazione di Burago, è data la possibilità di realizzare un portico, destinato a ricovero autoveicoli, della lunghezza massima di 17 m. e della profondità massima di 5 m. La superficie coperta massima ammessa è di 85 mq. E' ammessa altresì la realizzazione di una gronda, profondità massima 2 m., sul corpo di fabbrica delimitante la proprietà sul lato ovest. L'intervento è soggetto al parere obbligatorio e vincolante della commissione per il paesaggio.

- 27. Normativa particolareggiata per il Comparto individuato con il numero 29 dal Piano delle Regole**
All'interno del comparto individuato da apposito perimetro e contrassegnato con il numero 29 sulle tavole del Piano delle Regole (vedasi, in particolare, la tavola R.2b), ubicato nella frazione di Longavina, è data la possibilità di realizzare una superficie coperta pari a 28 mq sul sedime individuato e di altezza massima pari a 2 piani. L'intervento è soggetto al parere obbligatorio e vincolante della commissione per il paesaggio, che dovrà valutarne il corretto inserimento plani-altimetrico rispetto all'esistente, anche attraverso eventuali allineamenti in colmo ed in gronda.
- 28. Normativa particolareggiata per il Comparto individuato con il numero 30 dal Piano delle Regole**
All'interno del comparto individuato da apposito perimetro e contrassegnato con il numero 30 sulle tavole del Piano delle Regole (vedasi, in particolare, la tavola R.2b), ubicato nella frazione di Longavina, è data la possibilità di realizzare una superficie coperta pari a 82 mq sul sedime individuato e di altezza massima pari a 2 piani. L'intervento è soggetto al parere obbligatorio e vincolante della commissione per il paesaggio, che dovrà valutarne il corretto inserimento plani-altimetrico rispetto all'esistente, anche attraverso eventuali allineamenti in colmo ed in gronda.
- 29. Normativa particolareggiata per il Comparto individuato con il numero 31 dal Piano delle Regole**
All'interno del comparto individuato da apposito perimetro e contrassegnato con il numero 31 sulle tavole del Piano delle Regole (vedasi, in particolare, la tavola R.2b), ubicato nella frazione di Longavina, è data la possibilità di realizzare una superficie coperta pari a 414 mq sul sedime individuato e di altezza massima pari a 2 piani. L'intervento è soggetto al parere obbligatorio e vincolante della commissione per il paesaggio, che dovrà valutarne il corretto inserimento plani-altimetrico rispetto all'esistente, anche attraverso eventuali allineamenti in colmo ed in gronda.
- 30. Normativa particolareggiata per il Comparto individuato con il numero 32 dal Piano delle Regole**
All'interno del comparto individuato da apposito perimetro e contrassegnato con il numero 32 sulle tavole del Piano delle Regole (vedasi, in particolare, la tavola R.2b), ubicato nella frazione di Burago, è data la possibilità di realizzare una superficie coperta pari a 33 mq sul sedime individuato e di altezza massima pari ad 1 piano. L'intervento è soggetto al parere obbligatorio e vincolante della commissione per il paesaggio, che dovrà valutarne il corretto inserimento plani-altimetrico rispetto all'esistente, anche attraverso eventuali allineamenti in colmo ed in gronda.
- 31. Normativa particolareggiata per il Comparto individuato con il numero 33 dal Piano delle Regole**
All'interno del comparto individuato da apposito perimetro e contrassegnato con il numero 33 sulle tavole del Piano delle Regole (vedasi, in particolare, la tavola R.2b), ubicato nella frazione di Burago, è data la possibilità di realizzare una superficie coperta pari a 555 mq sul sedime individuato e di altezza massima pari a 2 piani. L'intervento è soggetto al parere obbligatorio e vincolante della commissione per il paesaggio, che dovrà valutarne il corretto inserimento plani-altimetrico rispetto all'esistente, anche attraverso eventuali allineamenti in colmo ed in gronda.
- 32. Normativa particolareggiata per il Comparto individuato con il numero 34 dal Piano delle Regole**
All'interno del comparto individuato da apposito perimetro e contrassegnato con il numero 34 sulle tavole del Piano delle Regole (vedasi, in particolare, la tavola R.2b), ubicato nella frazione di Moniga del Bosco, è data la possibilità di realizzare una superficie coperta pari a 37 mq sul sedime individuato e di altezza massima pari a 2 piani. L'intervento è soggetto al parere obbligatorio e vincolante della commissione per il paesaggio, che dovrà valutarne il corretto inserimento plani-altimetrico rispetto all'esistente, anche attraverso eventuali allineamenti in colmo ed in gronda.
- 33. Normativa particolareggiata per il Comparto individuato con il numero 35 dal Piano delle Regole**
All'interno del comparto individuato da apposito perimetro e contrassegnato con il numero 35 sulle tavole del Piano delle Regole (vedasi, in particolare, la tavola R.2b), ubicato nella frazione di Moniga del Bosco, è data la possibilità di realizzare una superficie coperta pari a 35 mq sul sedime individuato e di altezza massima pari a 2 piani. L'intervento è soggetto al parere obbligatorio e vincolante della commissione per il paesaggio, che dovrà valutarne il corretto inserimento plani-altimetrico rispetto all'esistente, anche attraverso eventuali allineamenti in colmo ed in gronda.
- 34. Normativa particolareggiata per il Comparto individuato con il numero 36 dal Piano delle Regole**
All'interno del comparto individuato da apposito perimetro e contrassegnato con il numero 36 sulle tavole del Piano delle Regole (vedasi, in particolare, la tavola R.2a), ubicato nella frazione di Morsone, è data la possibilità di realizzare una superficie coperta pari a 43 mq sul sedime individuato e di altezza massima pari a 2 piani. L'intervento è soggetto al parere obbligatorio e vincolante della commissione per il paesaggio, che dovrà valutarne il corretto inserimento plani-altimetrico rispetto all'esistente, anche attraverso eventuali allineamenti in colmo ed in gronda.

- 35. Normativa particolareggiata per il Comparto individuato con il numero 37 dal Piano delle Regole**
All'interno del comparto individuato da apposito perimetro e contrassegnato con il numero 37 sulle tavole del Piano delle Regole (vedasi, in particolare, la tavola R.2b), ubicato nella frazione di San Quirico, è data la possibilità di realizzare una superficie coperta pari a 105 mq sul sedime individuato e di altezza massima pari a 2 piani. L'intervento è soggetto al parere obbligatorio e vincolante della commissione per il paesaggio, che dovrà valutarne il corretto inserimento plani-altimetrico rispetto all'esistente, anche attraverso eventuali allineamenti in colmo ed in gronda.
- 36. Normativa particolareggiata per il Comparto individuato con il numero 43 dal Piano delle Regole**
All'interno del comparto individuato da apposito perimetro e contrassegnato con il numero 43 sulle tavole del Piano delle Regole (vedasi, in particolare, la tavola R.2a), ubicato nella frazione di Cabianco, è data la possibilità di realizzare una slp predefinita in aggiunta all'esistente pari a 50 mq a destinazione residenziale e di altezza massima inferiore o pari all'esistente. Modalità attuativa: permesso di costruire convenzionato. L'intervento è soggetto al parere obbligatorio e vincolante della commissione per il paesaggio.
- 37. Normativa particolareggiata per il Comparto individuato con il numero 45 dal Piano delle Regole**
All'interno del comparto individuato da apposito perimetro e contrassegnato con il numero 45 sulle tavole del Piano delle Regole (vedasi, in particolare, la tavola R.2a), ubicato nella frazione di Castello, è ammesso il soprizzo dell'edificio per un'altezza massima, misurata sia in colmo che in gronda, pari a 1m. Gli elementi architettonici e decorativi presenti devono essere oggetto di tutela e restauro. Modalità attuativa: permesso di costruire convenzionato. L'intervento è soggetto al parere obbligatorio e vincolante della commissione per il paesaggio.
- 38. Normativa particolareggiata per il Comparto individuato con il numero 47 dal Piano delle Regole**
All'interno del comparto individuato da apposito perimetro e contrassegnato con il numero 47 sulle tavole del Piano delle Regole (vedasi, in particolare, la tavola R.2a), ubicato nella frazione di Castrezzone, è ammessa la possibilità di traslare il cancello esistente.
- 39. Normativa particolareggiata per il Comparto individuato con il numero 53 dal Piano delle Regole**
All'interno del comparto individuato da apposito perimetro e contrassegnato con il numero 53 sulle tavole del Piano delle Regole (vedasi, in particolare, la tavola R.2b), ubicato nella frazione di Burago, è data la possibilità di realizzare una slp predefinita pari a 560 mq a destinazione residenziale e di altezza non superiore a quella degli edifici contermini salvo diverse indicazioni vincolanti della commissione per il paesaggio. Modalità attuativa: permesso di costruire convenzionato o piano attuativo. L'intervento è soggetto al parere obbligatorio e vincolante della commissione per il paesaggio. L'intervento è soggetto alle indicazioni e prescrizioni di cui all'art. 2.8 delle presenti NTA.
- 40. Normativa particolareggiata per il Comparto individuato con il numero 62 dal Piano delle Regole**
All'interno del comparto individuato da apposito perimetro e contrassegnato con il numero 62 sulle tavole del Piano delle Regole (vedasi, in particolare, la tavola R.2a), ubicato nella frazione di Castello, è data la possibilità di sovralzare la porzione di fabbricato fino al filo di gronda del fabbricato adiacente. L'intervento sarà oggetto di Piano di Recupero o permesso di costruire convenzionato e sarà sottoposto al parere obbligatorio e vincolante della commissione per il paesaggio.
- 41. Normativa particolareggiata per il Comparto individuato con il numero 65 dal Piano delle Regole**
All'interno del comparto individuato da apposito perimetro e contrassegnato con il numero 65 sulle tavole del Piano delle Regole (vedasi, in particolare, la tavola R.2a), ubicato nella frazione di Castrezzone, è ammesso, previa approvazione di permesso di costruire convenzionato e sottoposto il progetto al parere obbligatorio e vincolante della commissione per il paesaggio, il riallineamento della linea di gronda con riferimento all'edificio limitrofo posto a sud.
- 42. Normativa particolareggiata per il Comparto individuato con il numero 71 dal Piano delle Regole**
All'interno del comparto individuato da apposito perimetro e contrassegnato con il numero 71 sulle tavole del Piano delle Regole (vedasi, in particolare, la tavola R.2b), ubicato nella frazione di Longavina, è ammessa la realizzazione di una superficie coperta massima pari a 25 mq da destinare ad autorimessa. L'altezza massima interna non dovrà superare i 2,4m e comunque non eccedere l'altezza del muro a cui addossarsi. La nuova copertura dovrà essere aperta su tre lati ed essere congrua, per forme e materiali, con il contesto storico in cui è inserita. L'intervento sarà oggetto di permesso di costruire o DIA con parere obbligatorio e vincolante della commissione per il paesaggio.

Articolo 4.9-Ambiti residenziali consolidati

1. Gli ambiti residenziali consolidati comprendono il tessuto urbanizzato prevalentemente residenziale realizzati a partire dalla seconda metà del secolo scorso. La struttura esistente è formata da edifici, generalmente privi di valore storico-ambientale e sviluppati, in parte e solo negli ultimi anni, con una pianificazione urbanistica attuativa.

2. Destinazioni d'uso ammesse: la destinazione principale ammessa è la funzione residenziale così come disciplinata dal precedente art. 1.18 ad esclusione della casa di villeggiatura. Sono ammesse, nella misura massima del 40% della s.l.p. totale o ammissibile salvo deroghe motivate da esigenze di carattere pubblico da sancire con delibera di giunta comunale, anche le seguenti attività terziarie compatibili con la residenza:
- attività commerciali (esercizi di vicinato, media struttura di vendita non alimentare);
 - artigianato di servizio, botteghe artigiane ed artistiche;
 - attività ricettive, ad eccezione dei campeggi;
 - pubblici esercizi, ad eccezione di locali per il pubblico spettacolo, locali notturni e discoteche;
 - attività direzionali (uffici privati, studi professionali, agenzie bancarie, centri di ricerca, terziario diffuso);
- E' sempre ammessa la destinazione strutture e servizi pubblici e di interesse pubblico o generale e per il tempo libero senza limitazioni percentuali sulla s.l.p. totale o ammissibile.
- Sono escluse le attività agricole, le attività produttive, le attività terziarie diverse da quelle stabilite dal presente articolo.
- Non verranno assentite strutture di vendita organizzata in forma unitaria assimilabili alla fattispecie "centro commerciale", così come definito dalla DGR 4 luglio 2007 – N. 8/5054
3. Nel caso di intervento tramite piano attuativo o permesso di costruire convenzionato, così come previsto ai precedenti artt. 1.14 e 4.3, la dotazione minima di aree per servizi pubblici e di interesse pubblico o generale è disciplinata ai sensi del precedente art. 3.6.
- Tali dotazioni sono da considerarsi aggiuntive a quanto previsto dalla vigente normativa in materia di parcheggi pertinenziali (legge 122/89), dal capo II del Titolo IV della l.r. 12/2005 e s. m. e i. e dall'art. 1.22 delle presenti norme.
4. Il Comune, fatta salva l'applicazione di normativa specifica di settore, ha facoltà di chiedere la monetizzazione della quota dovuta di aree per servizi pubblici e di interesse pubblico o generale, ai sensi dell'art. 46 comma 1 lettera a) della l.r. 12/2005 e s. m. e i. e secondo le indicazioni e le prescrizioni di cui ai commi 2 e 3 del precedente art. 1.22, qualora non ritenga congruo e funzionale il reperimento in sito di tali aree.
5. Per le quantità a parcheggio pertinenziale privato si rimanda al precedente articolo 1.22.
6. **Norme edilizie e parametri urbanistici:**
- $U_f = 0,35$ mq/mq;
 - H_{max} = pari a 7,50 m.; è ammesso il superamento di tale parametro, nella misura massima di 50 cm., in caso di recupero ai fini abitativi dei sottotetti esistenti, ai sensi del Titolo IV Capo I della l.r. 12/2005 e s. m. e i.;
 - V_p = come definito dal precedente art. 1.12;
 - D_f : 10 m. ovvero pari all'altezza del fronte dell'edificio più alto; è fatto salvo quanto previsto dall'art. 9 del D.I. 1444/68. Ove non espressamente vietato, è sempre consentita l'edificazione in aderenza, nel qual caso il nuovo edificio o il sopralzo potrà superare di un piano l'edificio contiguo. Il distacco previsto dalle norme non si applica nel caso in cui entrambe le pareti fronteggianti siano cieche o siano munite unicamente di luci; in tal caso si dovrà, comunque, mantenere una distanza minima di ml. 5,00. Sono sempre fatte salve le prescrizioni del D.I. 1444/68;
 - D_c : 5 ml. e pari, almeno, alla metà dell'altezza dell'edificio più alto prospiciente. E' consentita la possibilità di costruire in aderenza; nel caso di costruzioni a confine o a distanza inferiore a quella prevista dalle presenti norme, dovrà essere soddisfatto il distacco minimo richiesto tra gli edifici e registrato e trascritto apposito accordo tra privati confinanti, da allegare alla richiesta del titolo abilitativo edilizio. E' sempre consentita la possibilità di costruire in aderenza nel caso di costruzioni a cortina continua.
- Non sono considerati nella determinazione dei distacchi dai confini le cabine elettriche esistenti e tutti i locali totalmente interrati rispetto al piano naturale di campagna esistente al momento della presentazione della richiesta di titolo abilitativo.
- D_s :
 - 5,00 m per strade di larghezza inferiore a 7 m;
 - 7,50 m per strade di larghezza compresa fra 7 m e 15 m;
 - 10,00 m per strade di larghezza superiore a 15 m.
 È fatto salvo il rispetto di tutte le distanze previste dal Codice della Strada.
 - **Tipologie edilizie ammesse:** edificio uni-familiare, edificio bi-familiare, edificio tri- e quadri-familiare; tipologie edilizie differenti da quelle sopra elencate potranno essere ammesse, previa specifica deliberazione della giunta comunale ed ottenuto il parere favorevole obbligatorio e vincolante della commissione per il paesaggio, nel caso di attuazione attraverso piano attuativo o permesso di costruire convenzionato.
- Per i lotti saturi alla data di adozione del PGT è ammesso un ampliamento una tantum non superiore al 10% della slp esistente. Tale ampliamento una tantum è ammesso anche per i lotti non saturi la cui potenzialità edificatoria residua sia inferiore al 10% della slp esistente.

Articolo 4.10 – Tessuto edilizio di trasformazione

1. Comprende le aree già edificate, inserite in un contesto prevalentemente residenziale, nelle quali sono presenti edifici a destinazione produttiva. E' ammesso il mantenimento delle attività produttive insediate a condizione che le lavorazioni siano compatibili con il tessuto residenziale limitrofo. Fino alla trasformazione residenziale prevista dal PGT, sono consentiti esclusivamente interventi di ordinaria e straordinaria manutenzione.
2. Le destinazioni d'uso ammesse e non ammesse sono le stesse previste per gli Ambiti Residenziali Consolidati.
3. Gli interventi, anche parziali, di riconversione funzionale sono assoggettati a piano attuativo o permesso di costruire convenzionato. La dotazione minima di aree per servizi pubblici e di interesse pubblico o generale è disciplinata ai sensi del precedente art. 3.6. Il Comune, fatta salva l'applicazione di normativa specifica di settore, ha facoltà di chiedere la monetizzazione della quota dovuta di aree per servizi pubblici e di interesse pubblico o generale, ai sensi dell'art. 46 comma 1 lettera a) della l.r. 12/2005 e s. m. e i. e secondo le indicazioni e le prescrizioni di cui ai commi 2 e 3 del precedente art. 1.22, qualora non ritenga congruo e funzionale il reperimento in sito di tali aree.
4. Tali dotazioni sono da considerarsi aggiuntive a quanto previsto dalla vigente normativa in materia di parcheggi pertinenziali (legge 122/89), dal capo II del Titolo IV della l.r. 12/2005 e s. m. e i. e dall'art. 1.22 delle presenti norme
5. Norme edilizie e parametri urbanistici per la destinazione residenziale:
 - $U_f = 0,35$ mq/mq ovvero pari alla preesistenza. L'slp così calcolata è da intendersi comprensiva delle eventuali slp preesistenti sul lotto;
 - H_{max} = pari a 7,50 m.;
 - V_p = come definito dal precedente art. 1.12;
 - D_f : 10 m. ovvero pari all'altezza del fronte dell'edificio più alto; è fatto salvo quanto previsto dall'art. 9 del D.I. 1444/68. Ove non espressamente vietato, è sempre consentita l'edificazione in aderenza, nel qual caso il nuovo edificio o il soprizzo potrà superare di un piano l'edificio contiguo. Il distacco previsto dalle norme non si applica nel caso in cui entrambe le pareti fronteggianti siano cieche o siano munite unicamente di luci; in tal caso si dovrà, comunque, mantenere una distanza minima di ml. 5,00. Sono sempre fatte salve le prescrizioni del D.I. 1444/68;
 - D_c : 5 ml. e pari, almeno, alla metà dell'altezza dell'edificio più alto prospiciente. E' consentita la possibilità di costruire in aderenza; nel caso di costruzioni a confine o a distanza inferiore a quella prevista dalle presenti norme, dovrà essere soddisfatto il distacco minimo richiesto tra gli edifici e registrato e trascritto apposito accordo tra privati confinanti, da allegare alla richiesta del titolo abilitativo edilizio. E' sempre consentita la possibilità di costruire in aderenza nel caso di costruzioni a cortina continua.
Non sono considerati nella determinazione dei distacchi dai confini le cabine elettriche esistenti e tutti i locali totalmente interrati rispetto al piano naturale di campagna esistente al momento della presentazione della richiesta di titolo abilitativo.
 - D_s :
 - 5,00 m per strade di larghezza inferiore a 7 m;
 - 7,50 m per strade di larghezza compresa fra 7 m e 15 m;
 - 10,00 m per strade di larghezza superiore a 15 m.È fatto salvo il rispetto di tutte le distanze previste dal Codice della Strada.
 - **Tipologie edilizie ammesse:** edificio uni-familiare, edificio bi-familiare, edificio tri- e quadri-familiare; tipologie edilizie differenti da quelle sopra elencate potranno essere ammesse previa specifica deliberazione della giunta comunale ed ottenuto il parere favorevole obbligatorio e vincolante della commissione per il paesaggio.
6. Per l'ambito identificato negli elaborati grafici del PdR con contorno tratteggiato e numerato con il n. 46, la slp ammessa, calcolata applicando l'indice di utilizzazione fondiaria della zona, non potrà comunque essere superiore all'esistente.

Articolo 4.11 - Disciplina particolare per i singoli comparti residenziali individuati dal PdR come "compartisoggettianormativaparticolareggiata"

1. Tutti i comparti identificati negli elaborati grafici del PdR con contorno tratteggiato e numerati sono sottoposti a normativa specifica e si attuano, di norma e salvo ove espressamente previsto, con piano attuativo convenzionato o permesso di costruire convenzionato secondo le prescrizioni contenute nel singolo ambito. In assenza di detti strumenti, per eventuali edifici esistenti, sono consentite esclusivamente opere d'ordinaria e straordinaria manutenzione, restauro e risanamento conservativo così come definiti al precedente art. 1.8. Gli interventi di seguito descritti sono sempre sottoposti al parere vincolante della commissione per il paesaggio.

2. **Comparto n. 6**

Indici urbanistici

- Superficie Territoriale: 1.563 mq
- S.I.p. predeterminata = 250 mq
- Altri indici urbanistici: come previsto dall'art. 4.9 "Ambiti residenziali consolidati"

Modalità di attuazione: piano attuativo o permesso di costruire convenzionato

Destinazioni d'uso: come previsto dall'art. 4.9 "Ambiti residenziali consolidati"

Dotazione minima di servizi pubblici e di interesse pubblico o generale

Come definiti dall'art. 3.6 delle presenti norme per le destinazioni d'uso previste; è ammessa la monetizzazione della quota dovuta di servizi pubblici e di interesse pubblico o generale ai sensi dell'art. 46, comma 1, lettera a) della l.r. 12/2005 ed in base a quanto previsto dall'art. 3.6, commi 2 e 3, delle presenti N.T.A. E' espressamente vietata la monetizzazione della quota di parcheggi pubblici.

Criteri di intervento

Opere di urbanizzazione a carico dei proponenti da realizzarsi a scomputo parziale o totale degli oneri di urbanizzazione dovuti: parcheggi pubblici.

Tutti i progetti dovranno essere concordati con l'Amministrazione Comunale

Norme particolari

Sono ammesse esclusivamente le seguenti tipologie edilizie: edifici unifamiliari e bifamiliari.

3. **Comparto n. 7**

Indici urbanistici

- Superficie Territoriale: 5.254 mq
- S.I.p. predeterminata = 160 mq
- Altri indici urbanistici: come previsto dall'art. 4.9 "Ambiti residenziali consolidati"

Modalità di attuazione: piano attuativo o permesso di costruire convenzionato

Destinazioni d'uso: come previsto dall'art. 4.9 "Ambiti residenziali consolidati"

Dotazione minima di servizi pubblici e di interesse pubblico o generale

Come definiti dall'art. 3.6 delle presenti norme per le destinazioni d'uso previste; è ammessa la monetizzazione della quota dovuta di servizi pubblici e di interesse pubblico o generale ai sensi dell'art. 46, comma 1, lettera a) della l.r. 12/2005 ed in base a quanto previsto dall'art. 3.6, commi 2 e 3, delle presenti N.T.A. E' espressamente vietata la monetizzazione della quota di parcheggi pubblici.

Criteri di intervento

Opere di urbanizzazione a carico dei proponenti da realizzarsi a scomputo parziale o totale degli oneri di urbanizzazione dovuti: parcheggi pubblici come individuati dalle tavole del PdR.

Tutti i progetti dovranno essere concordati con l'Amministrazione Comunale

Norme particolari

Sono ammesse esclusivamente le seguenti tipologie edilizie: edifici unifamiliari e bifamiliari.

4. **Comparto n. 8**

Indici urbanistici

- Superficie Territoriale: 1.056 mq
- S.I.p. predeterminata = 200 mq
- Altri indici urbanistici: come previsto dall'art. 4.9 "Ambiti residenziali consolidati"

Modalità di attuazione: piano attuativo o permesso di costruire convenzionato

Destinazioni d'uso: come previsto dall'art. 4.9 "Ambiti residenziali consolidati"

Dotazione minima di servizi pubblici e di interesse pubblico o generale

Come definiti dall'art. 3.6 delle presenti norme per le destinazioni d'uso previste; è ammessa la monetizzazione della quota dovuta di servizi pubblici e di interesse pubblico o generale ai sensi dell'art. 46, comma 1, lettera a) della l.r. 12/2005 ed in base a quanto previsto dall'art. 3.6, commi 2 e 3, delle presenti N.T.A.

Criteri di intervento

Le eventuali opere di urbanizzazione primaria necessarie saranno a carico dei lottizzanti, da realizzarsi a scomputo parziale o totale degli oneri di urbanizzazione primaria.

Tutti i progetti dovranno essere concordati con l'Amministrazione Comunale

Norme particolari

Sono ammesse esclusivamente le seguenti tipologie edilizie: edifici unifamiliari e bifamiliari.

5. **Comparto n. 9**

Indici urbanistici

- Superficie Territoriale: 1.951 mq
- S.I.p. predeterminata = 500 mq
- Altri indici urbanistici: come previsto dall'art. 4.9 "Ambiti residenziali consolidati"

Modalità di attuazione: piano attuativo o permesso di costruire convenzionato

Destinazioni d'uso: come previsto dall'art. 4.9 "Ambiti residenziali consolidati"

Dotazione minima di servizi pubblici e di interesse pubblico o generale

Come definiti dall'art. 3.6 delle presenti norme per le destinazioni d'uso previste; è ammessa la monetizzazione della quota dovuta di servizi pubblici e di interesse pubblico o generale ai sensi dell'art. 46, comma 1, lettera a) della l.r. 12/2005 ed in base a quanto previsto dall'art. 3.6, commi 2 e 3, delle presenti N.T.A. E' espressamente vietata la monetizzazione della quota di parcheggi pubblici.

Criteri di intervento

Opere di urbanizzazione a carico dei proponenti da realizzarsi a scomputo parziale o totale degli oneri di urbanizzazione dovuti: parcheggi pubblici come individuati dalle tavole del PdR.

Tutti i progetti dovranno essere concordati con l'Amministrazione Comunale

Norme particolari

Sono ammesse esclusivamente le seguenti tipologie edilizie: edifici unifamiliari e bifamiliari.

6. **Comparto n. 11**

Indici urbanistici

- Superficie Territoriale: 3.737 mq
- S.I.p. predeterminata = 80 mq
- Altri indici urbanistici: come previsto dall'art. 4.9 "Ambiti residenziali consolidati"

Modalità di attuazione: permesso di costruire convenzionato

Destinazioni d'uso: come previsto dall'art. 4.9 "Ambiti residenziali consolidati"

Dotazione minima di servizi pubblici e di interesse pubblico o generale

Come definiti dall'art. 3.6 delle presenti norme per le destinazioni d'uso previste; è ammessa la monetizzazione della quota dovuta di servizi pubblici e di interesse pubblico o generale ai sensi dell'art. 46, comma 1, lettera a) della l.r. 12/2005 ed in base a quanto previsto dall'art. 3.6, commi 2 e 3, delle presenti N.T.A.

Criteri di intervento

Le eventuali opere di urbanizzazione primaria necessarie saranno a carico dei lottizzanti, da realizzarsi a scomputo parziale o totale degli oneri di urbanizzazione primaria.

Tutti i progetti dovranno essere concordati con l'Amministrazione Comunale.

Norme particolari

Sono ammesse esclusivamente le seguenti tipologie edilizie: edifici unifamiliari e bifamiliari.

7. **Comparto n. 12**

Indici urbanistici

- Superficie Territoriale: 2.746 mq
- U.T.= 0,35 mq/mq
- Altri indici urbanistici: come previsto dall'art. 4.9 "Ambiti residenziali consolidati"

Modalità di attuazione: piano attuativo o permesso di costruire convenzionato

Destinazioni d'uso: come previsto dall'art. 4.9 "Ambiti residenziali consolidati"

Dotazione minima di servizi pubblici e di interesse pubblico o generale

Come definiti dall'art. 3.6 delle presenti norme per le destinazioni d'uso previste; è ammessa la monetizzazione della quota dovuta di servizi pubblici e di interesse pubblico o generale ai sensi dell'art. 46, comma 1, lettera a) della l.r. 12/2005 ed in base a quanto previsto dall'art. 3.6, commi 2 e 3, delle presenti N.T.A. E' espressamente vietata la monetizzazione della quota di parcheggi pubblici.

Criteri di intervento

Opere di urbanizzazione a carico dei proponenti da realizzarsi a scomputo parziale o totale degli oneri di urbanizzazione dovuti: parcheggi pubblici

Tutti i progetti dovranno essere concordati con l'Amministrazione Comunale

Norme particolari

Sono ammesse esclusivamente le seguenti tipologie edilizie: edifici unifamiliari e bifamiliari.

8. **Comparto n. 13**

Indici urbanistici

- Superficie Territoriale: 1.892 mq
- S.l.p. predeterminata = 160 mq
- Altri indici urbanistici: come previsto dall'art. 4.9 "Ambiti residenziali consolidati"

Modalità di attuazione: piano attuativo o permesso di costruire convenzionato

Destinazioni d'uso: come previsto dall'art. 4.9 "Ambiti residenziali consolidati"

Dotazione minima di servizi pubblici e di interesse pubblico o generale

Come definiti dall'art. 3.6 delle presenti norme per le destinazioni d'uso previste; è ammessa la monetizzazione della quota dovuta di servizi pubblici e di interesse pubblico o generale ai sensi dell'art. 46, comma 1, lettera a) della l.r. 12/2005 ed in base a quanto previsto dall'art. 3.6, commi 2 e 3, delle presenti N.T.A.

Criteri di intervento

Le eventuali opere di urbanizzazione primaria necessarie saranno a carico dei lottizzanti, da realizzarsi a scomputo parziale o totale degli oneri di urbanizzazione primaria.

Tutti i progetti dovranno essere concordati con l'Amministrazione Comunale

Norme particolari

Sono ammesse esclusivamente le seguenti tipologie edilizie: edifici unifamiliari e bifamiliari.

9. **Comparto n. 17**

Indici urbanistici

- Superficie Territoriale: 1.417 mq
- S.l.p. predeterminata = 160 mq, previa demolizione del fabbricato esistente in ambito rurale di tutela dell'abitato
- Altri indici urbanistici: come previsto dall'art. 4.9 "Ambiti residenziali consolidati"

Modalità di attuazione: piano attuativo o permesso di costruire convenzionato

Destinazioni d'uso: come previsto dall'art. 4.9 "Ambiti residenziali consolidati"

Dotazione minima di servizi pubblici e di interesse pubblico o generale

Come definiti dall'art. 3.6 delle presenti norme per le destinazioni d'uso previste; è ammessa la monetizzazione della quota dovuta di servizi pubblici e di interesse pubblico o generale ai sensi dell'art. 46, comma 1, lettera a) della l.r. 12/2005 ed in base a quanto previsto dall'art. 3.6, commi 2 e 3, delle presenti N.T.A.

Criteri di intervento

Le eventuali opere di urbanizzazione primaria necessarie saranno a carico dei lottizzanti, da realizzarsi a scomputo parziale o totale degli oneri di urbanizzazione primaria.

Tutti i progetti dovranno essere concordati con l'Amministrazione Comunale

Norme particolari

Sono ammesse esclusivamente le seguenti tipologie edilizie: edifici unifamiliari e bifamiliari.

10. **Comparto n. 22**

Indici urbanistici

- Superficie Territoriale: 80 mq
- Altri indici urbanistici: come previsto dall'art. 4.9 "Ambiti residenziali consolidati"

Modalità di attuazione: permesso di costruire o DIA

Destinazioni d'uso: come previsto dall'art. 4.9 "Ambiti residenziali consolidati"

Norme particolari

E' ammessa la chiusura della terrazza esistente con la creazione di una copertura a doppia falda

11. **Comparto n. 24**

Indici urbanistici

- Superficie Territoriale: 10.300 mq
- U.T.= 0,35 mq/mq
- Altri indici urbanistici: come previsto dall'art. 4.9 "Ambiti residenziali consolidati"

Modalità di attuazione: piano attuativo o permesso di costruire convenzionato

Destinazioni d'uso: come previsto dall'art. 4.9 "Ambiti residenziali consolidati"

Dotazione minima di servizi pubblici e di interesse pubblico o generale

Come definiti dall'art. 3.6 delle presenti norme per le destinazioni d'uso previste; è ammessa la monetizzazione della quota dovuta di servizi pubblici e di interesse pubblico o generale ai sensi dell'art. 46, comma 1, lettera a) della l.r. 12/2005 ed in base a quanto previsto dall'art. 3.6, commi 2 e 3, delle presenti N.T.A.

Criteri di intervento

Le eventuali opere di urbanizzazione primaria necessarie saranno a carico dei lottizzanti, da realizzarsi a scomputo parziale o totale degli oneri di urbanizzazione primaria.

Tutti i progetti dovranno essere concordati con l'Amministrazione Comunale

Norme particolari

La capacità edificatoria ammessa è da considerarsi comprensiva degli edifici esistenti

12. **Comparto n. 26**

Indici urbanistici

- Superficie Territoriale: 2.900

- U.T.= 0,35 mq/mq

- Altri indici urbanistici: come previsto dall'art. 4.9 "Ambiti residenziali consolidati"

Modalità di attuazione: piano attuativo o permesso di costruire convenzionato

Destinazioni d'uso: come previsto dall'art. 4.9 "Ambiti residenziali consolidati"

Dotazione minima di servizi pubblici e di interesse pubblico o generale

Come definiti dall'art. 3.6 delle presenti norme per le destinazioni d'uso previste; è ammessa la monetizzazione della quota dovuta di servizi pubblici e di interesse pubblico o generale ai sensi dell'art. 46, comma 1, lettera a) della l.r. 12/2005 ed in base a quanto previsto dall'art. 3.6, commi 2 e 3, delle presenti N.T.A.

Criteri di intervento

Le eventuali opere di urbanizzazione primaria necessarie saranno a carico dei lottizzanti, da realizzarsi a scomputo parziale o totale degli oneri di urbanizzazione primaria.

Tutti i progetti dovranno essere concordati con l'Amministrazione Comunale

13. **Comparto n. 27**

Indici urbanistici

- Superficie Territoriale: 7.350 mq

- U.T.= 0,35 mq/mq

- Altri indici urbanistici: come previsto dall'art. 4.9 "Ambiti residenziali consolidati"

Modalità di attuazione: piano attuativo o permesso di costruire convenzionato

Destinazioni d'uso: come previsto dall'art. 4.9 "Ambiti residenziali consolidati"

Dotazione minima di servizi pubblici e di interesse pubblico o generale

Come definiti dall'art. 3.6 delle presenti norme per le destinazioni d'uso previste; è ammessa la monetizzazione della quota dovuta di servizi pubblici e di interesse pubblico o generale ai sensi dell'art. 46, comma 1, lettera a) della l.r. 12/2005 ed in base a quanto previsto dall'art. 3.6, commi 2 e 3, delle presenti N.T.A.

Criteri di intervento

Le eventuali opere di urbanizzazione primaria necessarie saranno a carico dei lottizzanti, da realizzarsi a scomputo parziale o totale degli oneri di urbanizzazione primaria.

Tutti i progetti dovranno essere concordati con l'Amministrazione Comunale

Norme particolari

La capacità edificatoria ammessa è da considerarsi comprensiva degli edifici esistenti

14. **Comparto n. 28**

Indici urbanistici

- Superficie Territoriale: 6.100 mq

- U.T.= 0,35 mq/mq

- Altri indici urbanistici: come previsto dall'art. 4.9 "Ambiti residenziali consolidati"

Modalità di attuazione: piano attuativo o permesso di costruire convenzionato

Destinazioni d'uso: come previsto dall'art. 4.9 "Ambiti residenziali consolidati"

Dotazione minima di servizi pubblici e di interesse pubblico o generale

Come definiti dall'art. 3.6 delle presenti norme per le destinazioni d'uso previste; è ammessa la monetizzazione della quota dovuta di servizi pubblici e di interesse pubblico o generale ai sensi dell'art. 46, comma 1, lettera a) della l.r. 12/2005 ed in base a quanto previsto dall'art. 3.6, commi 2 e 3, delle presenti N.T.A.

Criteri di intervento

Le eventuali opere di urbanizzazione primaria necessarie saranno a carico dei lottizzanti, da realizzarsi a scomputo parziale o totale degli oneri di urbanizzazione primaria.

Tutti i progetti dovranno essere concordati con l'Amministrazione Comunale.

15. **Comparto n. 40**

Indici urbanistici

- Superficie Territoriale: 1.017 mq

- S.I.p. predeterminata = 100 mq in aderenza al fabbricato esistente

- Altri indici urbanistici: come previsto dall'art. 4.9 "Ambiti residenziali consolidati"

Modalità di attuazione: permesso di costruire convenzionato

Destinazioni d'uso: come previsto dall'art. 4.9 "Ambiti residenziali consolidati"

Dotazione minima di servizi pubblici e di interesse pubblico o generale

Come definiti dall'art. 3.6 delle presenti norme per le destinazioni d'uso previste; è ammessa la monetizzazione della quota dovuta di servizi pubblici e di interesse pubblico o generale ai sensi dell'art. 46, comma 1, lettera a) della l.r. 12/2005 ed in base a quanto previsto dall'art. 3.6, commi 2 e 3, delle presenti N.T.A.

Criteri di intervento

Le eventuali opere di urbanizzazione primaria necessarie saranno a carico dei lottizzanti, da realizzarsi a scomputo parziale o totale degli oneri di urbanizzazione primaria.

Tutti i progetti dovranno essere concordati con l'Amministrazione Comunale.

Il progetto dovrà garantire un adeguato inserimento paesaggistico e sarà soggetto al parere obbligatorio e vincolante della commissione del paesaggio.

16. Per il comparto individuato da apposito perimetro e contrassegnato con il numero 50 sulle tavole del Piano delle Regole, è data la possibilità di chiudere il portico al fine di adibire lo stesso a locale cucina/soggiorno. Modalità di attuazione: DIA. L'intervento è soggetto a parere obbligatorio e vincolante della commissione per il paesaggio.
17. Per il comparto individuato da apposito perimetro e contrassegnato con il numero 55 sulle tavole del Piano delle Regole, è data la possibilità di chiudere il portico al fine di adibire lo stesso a locale cucina/soggiorno. Modalità di attuazione: DIA. L'intervento è soggetto a parere obbligatorio e vincolante della commissione per il paesaggio.

18. Comparto n. 68

Indici urbanistici

- Superficie Territoriale: 1.123 mq
- S.l.p. predeterminata = 80 mq in aderenza al fabbricato esistente
- Altri indici urbanistici: come previsto dall'art. 4.9 "Ambiti residenziali consolidati". Altezza massima inferiore o pari all'esistente

Modalità di attuazione: permesso di costruire convenzionato

Destinazioni d'uso: come previsto dall'art. 4.9 "Ambiti residenziali consolidati"

Dotazione minima di servizi pubblici e di interesse pubblico o generale

Come definiti dall'art. 3.6 delle presenti norme per le destinazioni d'uso previste; è ammessa la monetizzazione della quota dovuta di servizi pubblici e di interesse pubblico o generale ai sensi dell'art. 46, comma 1, lettera a) della l.r. 12/2005 ed in base a quanto previsto dall'art. 3.6, commi 2 e 3, delle presenti N.T.A.

Criteri di intervento

Le eventuali opere di urbanizzazione primaria necessarie saranno a carico dei lottizzanti, da realizzarsi a scomputo parziale o totale degli oneri di urbanizzazione primaria.

Tutti i progetti dovranno essere concordati con l'Amministrazione Comunale.

Il progetto dovrà garantire un adeguato inserimento paesaggistico e sarà soggetto al parere obbligatorio e vincolante della commissione del paesaggio.

19. Comparto n. 72

All'interno del comparto individuato da apposito perimetro e contrassegnato con il numero 72 sulle tavole del Piano delle Regole, è ammesso il sopralzo dell'edificio esistente in deroga alle altezze massime di zona. L'altezza media interna non dovrà comunque superare 2,40 m. Il progetto dovrà garantire un adeguato inserimento paesaggistico e sarà soggetto al parere obbligatorio e vincolante della commissione del paesaggio.

Articolo 4.12-Verde privato

1. Le aree inserite in questa zona rivestono particolare valore ambientale per gli elementi naturali o di interesse paesaggistico. Queste aree sono perciò vincolate al mantenimento ed al rispetto delle condizioni ambientali esistenti.
2. E' ammesso unicamente il mantenimento dell'area a verde con il rispetto dei soggetti arborei preesistenti e l'ordinaria utilizzazione agricola del suolo con esclusione di qualsiasi attività di allevamento e di spandimento di liquami per ferti-irrigazione.
3. E' vietata la recinzione delle aree, salvo la messa in opera di siepe con essenze autoctone.
4. Non è ammessa alcuna nuova edificazione ad esclusione di autorimesse e posti auto pertinenziali; è altresì consentita la realizzazione di manufatti quali piscine private, campi da tennis ed attrezzature per il gioco in genere al servizio di edifici esistenti localizzati negli ambiti di verde privato stessi o negli ambiti di piano adiacenti agli stessi previo parere favorevole obbligatorio e vincolante della commissione per il paesaggio.

Articolo 4.13-Ambiti produttivi consolidati

1. Gli ambiti produttivi consolidati comprendono il tessuto urbanizzato prevalentemente produttivo ed artigianale sorto negli ultimi decenni. La struttura esistente è formata da edifici, privi di valore storico-ambientale e sviluppati, in parte e solo negli ultimi anni, con una pianificazione urbanistica attuativa.
2. Sono ambiti destinati prevalentemente alla produzione, con attività artigianali ed industriali di cui si prevede il completamento edificatorio e l'adeguamento degli edifici per il miglioramento di funzionalità e compatibilità ambientale delle attività stesse.
3. **Destinazioni d'uso ammesse:** la destinazione principale ammessa è la funzione produttiva così come disciplinata dal precedente art. 1.18. Sono ammesse, salvo normative specifiche per i singoli comparti, nella misura massima del 50% della s.l.p., anche le seguenti attività terziarie compatibili con le attività produttive:
 - attività commerciali (esercizi di vicinato, media struttura di vendita non alimentare, commercio all'ingrosso);
 - esercizi che vendono oggetti ingombranti e a consegna differita (autosaloni, esposizioni merceologiche...) ai sensi della Dgr n. 7/15701 del 18/12/2003 e dell'art. 38 reg. 21/7/2000 n. 3;
 - distributori di carburante;
 - artigianato di servizio;
 - attività direzionali;
 - impianti tecnologici;
 - trasporto conto terzi;
 - pubblici esercizi;
 - strutture e servizi pubblici e di interesse pubblico o generale e per il tempo libero.Sono escluse:
 - le attività agricole;
 - le attività turistico-ricettive;
 - la residenza;
 - le attività terziarie e commerciali diverse da quelle stabilite dal presente articolo;Non verranno assentite strutture di vendita organizzata in forma unitaria assimilabili alla fattispecie "centro commerciale", così come definito dalla DGR 4 luglio 2007 – N. 8/5054
4. **Attività di lavorazione escluse:**
 - le attività produttive classificabili come RIR (Rischio di Incidente Rilevante);
 - fonderie di alluminio, fonderie di ghisa, inceneritori, concerie, cartiere, raffinerie di metalli, impianti chimici o petrolchimici, pressofusione di alluminio, stampaggio a caldo di ottone o sue leghe, attività di recupero di cui al punto 3.2.3 lettera A del D.M. 5.2.1998, decapaggio dei metalli, burattatura, centrali termoelettriche, acciaierie, trattamento di rifiuti solidi ed assimilabili agli urbani e dei liquami e cernita e deposito stracci, altre attività di recupero (materiali ferrosi, rifiuti speciali non pericolosi ecc), stampaggio guarnizioni in gomma e lavorazione della gomma, verniciature industriali, impianti di produzione asfalti e/o trattamento di prodotti assimilabili;
5. Nel caso di intervento tramite piano attuativo o permesso di costruire convenzionato, così come previsto ai precedenti artt. 1.14 e 4.3, la **dotazione minima di aree per servizi pubblici e di interesse pubblico o generale** è disciplinata ai sensi del precedente art. 3.6.

Tali dotazioni sono da considerarsi aggiuntive a quanto previsto dalla vigente normativa in materia di parcheggi pertinenziali (legge 122/89), dal capo II del Titolo IV della l.r. 12/2005 e s. m. e i. e dall'art. 1.22 delle presenti norme.
6. Il Comune, fatta salva l'applicazione di normativa specifica di settore, ha facoltà di chiedere la monetizzazione, ai sensi dell'art. 46 c.1 lettera a) della l.r. 12/2005, qualora non ritenga congruo e funzionale il reperimento in sito delle aree per servizi pubblici previste dai precedenti commi.
7. Per le quantità a **parcheggio pertinenziale privato** si rimanda al precedente articolo 1.22.
8. **Norme generali per gli ambiti produttivi consolidati:**
 - Df: 10 m. ovvero pari all'altezza del fronte dell'edificio più alto; è fatto salvo quanto previsto dall'art. 9 del D.I. 1444/68. Ove non espressamente vietato, è sempre consentita l'edificazione in aderenza, nel qual caso il nuovo edificio o il soprizzo potrà superare di un piano l'edificio contiguo. Il distacco previsto dalle norme non si applica nel caso in cui entrambe le pareti fronteggianti siano cieche o siano munite unicamente di luci; in tal caso si dovrà, comunque, mantenere una distanza minima di ml. 5,00. Sono sempre fatte salve le prescrizioni del D.I. 1444/68;
 - Dc: 5 ml. e pari, almeno, alla metà dell'altezza dell'edificio più alto prospiciente. E' consentita la possibilità di costruire in aderenza; nel caso di costruzioni a confine o a distanza inferiore a quella prevista dalle presenti norme, dovrà essere soddisfatto il distacco minimo richiesto tra gli edifici e registrato e trascritto apposito accordo tra privati confinanti, da allegare alla richiesta del titolo abilitativo edilizio. E' sempre consentita la possibilità di costruire in aderenza nel caso di costruzioni a cortina continua. Non sono considerati nella determinazione dei

distacchi dai confini le cabine elettriche esistenti e tutti i locali totalmente interrati rispetto al piano naturale di campagna esistente al momento della presentazione della richiesta di titolo abilitativo.

- Ds:

- 5,00 m per strade di larghezza inferiore a 7 m;
- 7,50 m per strade di larghezza compresa fra 7 m e 15 m;
- 10,00 m per strade di larghezza superiore a 15 m.

È fatto salvo il rispetto di tutte le distanze previste dal Codice della Strada.

- Uf = 1 mq/mq.; 0,8 mq/mq, nel caso interventi tramite piano attuativo o permesso di costruire convenzionato
- Rc = 50% della superficie fondiaria, al netto delle aree di urbanizzazione primaria; 40% della superficie territoriale, nel caso interventi tramite piano attuativo o permesso di costruire convenzionato
- H_{max} = 10,00 ml. misurati all'imposta della via di corsa del carroponte o, in assenza, all'imposta dell'orditura di sostegno della copertura; esclusi i volumi o spazi di natura tecnologica che non potranno avere un'altezza superiore ai m. 3,00.
- Vp = come definito dal precedente art. 1.12;
- Il completamento di nuove aree produttive e l'ampliamento delle aree esistenti deve essere accompagnato da indicazioni relative alla dotazione tecnologica e ambientale prevista, agli elementi di rischio potenziale indotto, alle indicazioni delle misure di mitigazione dell'impatto previsto. In base all'impatto ambientale presunto è necessario prevedere, oltre ai sistemi di abbattimento degli inquinanti, barriere verdi antiacustiche e verde di compensazione.
- E' consentita la realizzazione di strutture multipiano, nel rispetto dei limiti di altezza.
- Qualsiasi permesso potrà essere rilasciato condizionatamente all'esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria degli impianti di depurazione delle acque di rifiuto e delle emissioni atmosferiche, secondo gli standard di accettabilità previsti da disposizioni statali o regionali, o al pagamento del relativo contributo.

Articolo 4.14-Disciplinaparticolareperisingolocompartiproduttiviindividuati dalPdRcome "ambiti soggettia normativaparticolareggiata"

1. Tutti gli ambiti identificati negli elaborati grafici del PdR con contorno tratteggiato e numerato sono sottoposti a normativa specifica e si attuano, di norma salvo ove espressamente previsto, con piano attuativo convenzionato o permesso di costruire convenzionato secondo le prescrizioni contenute nel singolo comparto. In assenza di detti strumenti, per eventuali edifici esistenti, sono consentite esclusivamente opere d'ordinaria e straordinaria manutenzione, restauro e risanamento conservativo così come definiti al precedente art. 1.8.

2. Comparto n. 15

Indici urbanistici

- Superficie Territoriale: 3.506 mq
- Altri indici urbanistici: come previsto dall'art. 4.13 "Ambiti produttivi consolidati"

Modalità di attuazione: permesso di costruire convenzionato

Destinazioni d'uso: come previsto dall'art. 4.13 "Ambiti produttivi consolidati" fatte salve le norme specifiche di seguito elencate

Dotazione minima di servizi pubblici e di interesse pubblico o generale

Come definiti dall'art. 3.6 delle presenti norme per le destinazioni d'uso previste; è ammessa la monetizzazione della quota dovuta di servizi pubblici e di interesse pubblico o generale ai sensi dell'art. 46, comma 1, lettera a) della l.r. 12/2005 ed in base a quanto previsto dall'art. 3.6, commi 2 e 3, delle presenti N.T.A.

Criteri di intervento

Le eventuali opere di urbanizzazione primaria necessarie saranno a carico dei lottizzanti, da realizzarsi a scomuto parziale o totale degli oneri di urbanizzazione primaria.

Tutti i progetti dovranno essere concordati con l'Amministrazione Comunale

Norme particolari

E' ammesso esclusivamente l'utilizzo dell'area per piazzale di deposito, di sosta e di manovra senza alcuna capacità edificatoria ammessa. La convenzione dovrà definire le modalità di utilizzo di tale piazzale e le opere di mitigazione ambientale ed acustica che i proponenti obbligatoriamente dovranno realizzare rispetto ai vicini insediamenti residenziali, siano esse fisse ed inamovibili, siano esse riferite alle modalità di utilizzazione del piazzale stesso.

Articolo 4.15-Ambiti agricoli

1. Il PGT identifica con tali ambiti le aree in cui è ammessa la destinazione agricola, ai sensi del Titolo III della LR 12/2005 e s.m. e i. Gli ambiti sono suddivisi, in relazione alle caratteristiche ambientali e paesaggistiche e alle attività assentite, nei seguenti sottoambiti:

- ambito rurale di tutela dell'abitato;
- ambito di tutela paesistico ambientale: boschi;
- ambito rurale di salvaguardia ambientale e valorizzazione culturale;
- ambito agricolo produttivo.

Il PGT individua inoltre il perimetro del "Comprensorio delle colline moreniche e del fiume Chiese" che interessa più di un ambito a destinazione agricola. La normativa e le indicazioni specifiche, contenute nel successivo art. 4.22, sono complementari a quelle dei singoli ambiti.

2. In tali ambiti è consentita solo la realizzazione di opere in funzione della conduzione dei fondi, ovvero destinate alla residenza dell'imprenditore agricolo e dei dipendenti dell'azienda oppure ad attrezzature ed infrastrutture produttive per la lavorazione, conservazione e vendita dei prodotti dell'azienda agricola. L'edificazione di tali opere, regolata in base alle prescrizioni di cui ai successivi articoli, è consentita esclusivamente ai soggetti di cui al comma 1 dell'art. 60 della l.r. 12/2005 e s. m. e i. Sono espressamente vietati interventi di movimentazione di terra e materiale per riempimenti e/o rimodellamenti della morfologia del territorio; possono essere concessi, previa autorizzazione del responsabile del servizio anche in base al parere obbligatorio e vincolante della commissione per il paesaggio ed in base ad una dettagliata e motivata relazione di tipo agronomico e paesistico, interventi finalizzati a miglioramenti agrari. La realizzazione di edifici o manufatti per la lavorazione dei prodotti agricoli è sempre subordinata alla realizzazione di appositi impianti di depurazione delle acque e dei reflui organici, preferibilmente mediante tecniche di tipo biologico ed agronomico, atte a garantire i limiti di accettabilità per le acque di scarico di cui alla vigente normativa in materia. In tutti gli ambiti in cui è ammessa la destinazione agricola, è ammessa la realizzazione di recinzioni sul confine di proprietà esclusivamente con staccionata in legno con altezza non superiore a 1,2 m; all'interno del perimetro del "Comprensorio delle Colline Moreniche e del Fiume Chiese", di cui al successivo art. 4.22, tale facoltà è subordinata all'approvazione di un permesso di costruire convenzionato a garanzia della non compromissione delle finalità ivi indicate. Tali recinzioni dovranno essere poste in modo da non creare ostacolo al passaggio della fauna selvatica e alla fruibilità dei percorsi di interesse collettivo. Sono consentite altresì le recinzioni a carattere provvisorio, con rete elettrificata o meno, per il contenimento degli animali al pascolo o per allevamenti o acclimatazione della selvaggina e le recinzioni permanenti per il contenimento degli animali al pascolo o per allevamenti o per l'acclimatazione della selvaggina, da realizzarsi queste ultime esclusivamente con staccionata in legno con altezza non superiore a 1,2m; le recinzioni di carattere permanente per il contenimento degli animali sono assoggettate a permesso di costruire convenzionato ove l'atto unilaterale d'obbligo dovrà indicare le motivazioni della nuova recinzione e l'impegno alla sua rimozione qualora tali motivazioni venissero meno; tali recinzioni dovranno essere poste in modo da non creare ostacolo al passaggio della fauna selvatica e alla fruibilità dei percorsi di interesse collettivo e non potranno comunque essere in muratura e superare l'altezza di mt. 1.20. E' comunque sempre vietato l'uso del filo spinato. All'esterno degli edifici a carattere abitativo e per quelli produttivi legati all'azienda agricola, è ammessa la recinzione con siepe o con staccionata in legno o con piantini in ferro e rete metallica di altezza non superiore a cm. 150 mascherata con siepe, limitatamente all'area cortiliva necessaria alle esigenze di sicurezza dell'attività o dell'abitazione. Tale delimitazione non potrà artificiosamente essere ampliata. Dovrà comunque essere sempre garantito il passaggio pedonale e quello della fauna selvatica e quanto prescritto all'art. 3.13 delle presenti norme. Gli interventi di realizzazione di nuove recinzioni sono soggetti al parere obbligatorio e vincolante della commissione per il paesaggio.

Al fine di evitare il deposito di materiali e rifiuti in aree private poste lungo vie di percorrenza pubblica, previa approvazione di motivata deliberazione della Giunta Comunale e previa stipula di atto unilaterale d'obbligo che definisca le modalità di installazione della recinzione, potrà essere ammessa la realizzazione di limitati tratti di recinzione con le caratteristiche sopra citate.

Sono comunque sempre ammesse le recinzioni imposte dalla normativa vigente in materia di biosicurezza degli allevamenti.

3. Interventi di trasformazione relativi ad opere pubbliche, servizi tecnologici speciali, condutture e servizi a rete anche interrati, attrezzature ed infrastrutture di interesse generale anche non previste dal PGT, sono ammessi, senza preventiva approvazione di variante al PGT, solo per dimostrate ed accertate necessità di interesse pubblico, comunale o sovracomunale.

4. Agli ambiti individuati dal presente articolo e dai successivi artt. 4.16, 4.17, 4.18, e 4.19, il PGT affida anche le funzioni di salvaguardia e di valorizzazione dell'ambiente, del paesaggio agrario e del sistema idrogeologico.

5. Ogni intervento edilizio e/o di trasformazione del territorio all'interno degli ambiti agricoli, ad esclusione degli interventi di cui ai commi 5, 6 e 7 dell'articolo 1.8 delle presenti norme, è sottoposto al parere obbligatorio e vincolante della commissione per il paesaggio. Sono sempre consentiti il risanamento conservativo, il restauro, la manutenzione ordinaria e straordinaria, la ristrutturazione degli edifici a destinazione agricola esistenti in tutti gli ambiti in cui è ammessa la destinazione agricola.
6. Non è ammessa la pavimentazione dei percorsi esistenti con materiale diverso dall'esistente. Sono fatte salve le prescrizioni e le indicazioni di cui al precedente art. 3.13.
7. Per gli interventi edilizi ammessi nelle varie zone agricole, devono essere rispettate le seguenti distanze minime:
- Dc = 10 m. ovvero pari alla metà dell'altezza dell'edificio più alto prospiciente;
 - Df = 10 m. ovvero pari all'altezza del fronte dell'edificio più alto prospiciente; è fatto salvo quanto previsto dall'art. 9 del D.I. 1444/68;
 - Ds = 10 m.
- Dovranno comunque essere rispettate le norme del regolamento locale di igiene.
Previo consenso del confinante è consentita la deroga a Dc, comunque ad una distanza non inferiore a 5 m.
8. E' ammesso l'impianto di nuove aziende rurali, secondo le prescrizioni, le indicazioni e le limitazioni di cui ai successivi articoli, qualora i terreni componenti l'azienda agricola non siano già stati computati ai fini edificatori, ai sensi del Titolo III della LR 12/2005 e s. m. e i. Le superfici di tali terreni devono essere ricomprese per almeno il 60% all'interno del territorio comunale di Muscoline, i restanti devono essere ubicati nei comuni limitrofi. L'asservimento delle superfici al fine edificatorio, regolarmente registrato e trascritto a cura del richiedente, permane anche nel caso di vendita o di permuta o nuovi acquisti
- 8 bis.

In tutti gli ambiti agricoli (come normati dai successivi artt. 4.16, 4.17, 4.18, 4.19) è ammessa la costruzione di depositi attrezzi funzionali alla conduzione e manutenzione dei fondi agricoli secondo i limiti e le prescrizioni di cui alla tabella "A" di seguito riportata.

I suddetti interventi possono essere assentiti esclusivamente con la procedura prevista dal Titolo II, capo II, D.P.R. 380/2001 e s.m.i. (Permesso di Costruire) ed il titolo abilitativo potrà essere rilasciato anche a soggetti che non sono in possesso dei requisiti previsti dall'art. 60, L.R. 12/2005 e s.m.i.

TABELLA "A" – DEPOSITO ATTREZZI FINALIZZATO ALLA SOLA CONDUZIONE E MANUTENZIONE DEI TERRENI					
Limiti dimensionali e tipologia					
		Superficie coperta	Altezza media interna	Struttura	Superficie lotto
ZONE AGRICOLE	Prati/pascoli/seminat	16 mq.	2,3 mt.	pietra/legno	2500 mq.
	Vigneti/frutteti	20 mq.	2,3 mt.	Pietra/legno	2200 mq.
ZONE BOSCHIVE		16 mq.	2,3 mt.	Pietra/legno	5000 mq.

VINCOLI E CONDIZIONI
1 Ammessi una sola volta e su un solo lotto all'interno del territorio comunale.
2 I terreni devono essere posseduti alla data di adozione del P.G.T.
3 Vietati locali interrati (anche sotto la sagoma).
4 La struttura deve essere semplicemente appoggiata sul terreno o su platea in cls sotto sagoma (h max = 15 cm.) a livello del piano di campagna.
5 Vietato l'allacciamento ai servizi (luce/gas/acquedotto/fognature).
6 Gronda massima 50 cm. – vietati portici esterni.
7 Copertura a due falde in scandole in legno o lastre in pietra o lamiera zincata color testa di moro o coppi tradizionali in cotto.
8 La domanda dovrà pervenire con P.d.C. o D.I.A. previo parere della Commissione del Paesaggio che potrà modificare anche l'ubicazione del manufatto secondo criteri di compatibilità paesaggistica e naturalistica.
9 Il rilascio del permesso è condizionato al pagamento degli oneri come se fosse edificio residenziale.
10 L'autorizzazione per la realizzazione dei manufatti è sottoposta ad atto unilaterale d'obbligo alla manutenzione del bosco/frutteto/appezzamento agricolo, registrato e trascritto. In caso di accertata inottemperanza agli impegni assunti, previa diffida formale al proprietario, verrà ordinata la demolizione del manufatto edificato.

9. Nei singoli ambiti, fatte salve le norme specifiche di cui ai successivi articoli, le destinazioni d'uso ammesse e non ammesse sono le seguenti:
- ambitoruraledituteladell'abitato.
Destinazioni ammesse: esercizio della conduzione del fondo agricolo, attività agrituristiche e fattorie didattiche, allevamenti zootecnici di carattere familiare, infrastrutture e attrezzature della mobilità qualora rivestano interesse pubblico e previa apposita deliberazione della giunta comunale, servizio di ospitalità bed and breakfast, strutture e servizi pubblici e di interesse pubblico o generale e per il tempo libero;
non sono ammesse le seguenti destinazioni: silvicoltura, attività di serra e florovivaistica, allevamenti zootecnici intensivi e non intensivi, attrezzature e infrastrutture produttive, le destinazioni residenziali diverse da quelle ammesse, fatto salvo quanto previsto al successivo art. 4.21, le attività terziarie diverse da quelle ammesse, le attività produttive;
 - ambitoditutelapaesistico-ambientale:boschi.
Destinazioni ammesse: esercizio della conduzione del fondo agricolo, silvicoltura, attività agrituristiche e fattorie didattiche, allevamenti zootecnici di carattere familiare e non intensivi, infrastrutture e attrezzature della mobilità qualora rivestano interesse pubblico e previa apposita deliberazione della giunta comunale, servizio di ospitalità bed and breakfast, strutture e servizi pubblici e di interesse pubblico o generale e per il tempo libero;
non sono ammesse le seguenti destinazioni: attività di serra e florovivaistica, allevamenti zootecnici intensivi, attrezzature e infrastrutture produttive, le destinazioni residenziali diverse da quelle ammesse, fatto salvo quanto previsto al successivo art. 4.21, le attività terziarie diverse da quelle ammesse, le attività produttive;
 - ambitoruraledisalvaguardiaambientaleedivalorizzazionecolturale.
Destinazioni ammesse: esercizio della conduzione del fondo agricolo, silvicoltura, attività agrituristiche e fattorie didattiche, attrezzature e infrastrutture produttive, allevamenti zootecnici di carattere familiare e non intensivi, infrastrutture e attrezzature della mobilità qualora rivestano interesse pubblico e previa apposita deliberazione della giunta comunale, servizio di ospitalità bed and breakfast, strutture e servizi pubblici e di interesse pubblico o generale e per il tempo libero;
non sono ammesse le seguenti destinazioni: attività di serra e florovivaistica, allevamenti zootecnici intensivi, le destinazioni residenziali diverse da quelle ammesse, fatto salvo quanto previsto al successivo art. 4.21, le attività terziarie diverse da quelle ammesse, le attività produttive;
 - ambitoagricoloprodotivo.
Destinazioni ammesse: esercizio della conduzione del fondo agricolo, silvicoltura, attività di serra e florovivaistica, attività agrituristiche e fattorie didattiche, attrezzature e infrastrutture produttive, allevamenti zootecnici di carattere familiare, intensivi e non intensivi, infrastrutture e attrezzature della mobilità qualora rivestano interesse pubblico e previa apposita deliberazione della giunta comunale, servizio di ospitalità bed and breakfast, strutture e servizi pubblici e di interesse pubblico o generale e per il tempo libero;
non sono ammesse le seguenti destinazioni: le destinazioni residenziali diverse da quelle ammesse, fatto salvo quanto previsto al successivo art. 4.21, le attività terziarie diverse da quelle ammesse, le attività produttive.

Articolo4.16-Ambitoruraledituteladell'abitato

1. Il Piano delle Regole classifica negli ambiti rurali di tutela dell'abitato le aree scoperte prossime alle zone edificate cui viene riconosciuto un elevato valore paesistico e percettivo, la cui salvaguardia diviene fondamentale nella conservazione del corretto rapporto tra le aree edificate e le aree agricole non edificate.
2. In detta zona gli elementi tipici dell'antropizzazione colturale sono soggetti a vincolo di conservazione.
3. Tali aree, alle quali viene riconosciuta un'alta valenza naturale, percettiva e paesistica, vengono destinate alla conservazione della natura e del rapporto con il paesaggio antropizzato. Dette aree sono da considerare come inedificabili, sia in soprassuolo che in sottosuolo; in esse è vietata la modifica dell'andamento del terreno, gli scavi, i riporti (secondo le modalità definite al comma 2 del precedente art. 4.15), il deposito di materiali all'aperto ed ogni altro intervento che contrasti con la prioritaria esigenza di tutela delle peculiarità naturalistiche e paesistiche.
4. Tale ambito è soggetto ai seguenti vincoli e prescrizioni per gli edifici ad uso agricolo e produttivo legati all'agricoltura:
 - le aziende agricole proprietarie di terreni in altri ambiti del territorio comunale e che volessero realizzare in tali zone edifici destinati ad attività agricole possono conteggiare, ai fini dell'edificazione, eventuali terreni di proprietà nell'ambito oggetto del presente articolo.In detta zona gli elementi tipici dell'antropizzazione colturale sono soggetti a vincolo di conservazione.
5. Per l'ambito identificato negli elaborati grafici del PdR con contorno tratteggiato e numerato con il n. 16, è ammessa esclusivamente la realizzazione di attrezzature sportive ed una slp predeterminata pari a 200 mq per edifici di

servizio (bar, spogliatoi ecc). Per gli edifici esistenti è ammessa la destinazione residenziale, le strutture e servizi pubblici e di interesse pubblico o generale e per il tempo libero, le attività ricettive. Sono escluse le attività agricole, produttive e le attività terziarie non ammesse dal presente articolo.

- **Criteri e modalità di intervento:** piano attuativo o permesso di costruire convenzionato. Il progetto dovrà garantire un adeguato inserimento paesaggistico e sarà soggetto al parere vincolante della commissione del paesaggio.
6. All'interno del comparto individuato da apposito perimetro e contrassegnato con il numero 14 sulle tavole del Piano delle Regole, ubicato nella frazione di Castello, è data la possibilità di realizzare una recinzione permanente: l'intervento è soggetto al parere obbligatorio e vincolante della commissione per il paesaggio.
7. Per l'ambito identificato negli elaborati grafici del PdR con contorno tratteggiato e numerato con il n. 42, è ammessa la realizzazione di una slp predeterminata pari a 70 mq a destinazione d'uso residenziale ed altezza massima pari a 7,5m
- **Criteri e modalità di intervento:** permesso di costruire convenzionato con obbligo di cessione di parcheggi pubblici lungo la strada pubblica. Il progetto dovrà garantire un adeguato inserimento paesaggistico e sarà soggetto al parere obbligatorio e vincolante della commissione per il paesaggio.
8. All'interno del comparto individuato da apposito perimetro e contrassegnato con il numero 48 sulle tavole del Piano delle Regole, ubicato nella frazione di Castello, è data la possibilità di realizzare una recinzione permanente: l'intervento è soggetto al parere obbligatorio e vincolante della commissione per il paesaggio.
9. Per l'ambito identificato negli elaborati grafici del PdR con contorno tratteggiato e numerato con il n. 49, è ammessa la realizzazione di una slp residenziale predeterminata pari a 150 mq
- **Criteri e modalità di intervento:** permesso di costruire convenzionato. Il progetto dovrà garantire un adeguato inserimento paesaggistico e sarà soggetto al parere obbligatorio e vincolante della commissione per il paesaggio.
10. Per l'ambito identificato negli elaborati grafici del PdR con contorno tratteggiato e numerato con il n. 51, è ammessa la realizzazione di una slp residenziale predeterminata pari a 150 mq (comprensiva della slp esistente) da realizzarsi sul sedime o comunque in continuità del fabbricato esistente
- **Criteri e modalità di intervento:** permesso di costruire convenzionato. Il progetto dovrà garantire un adeguato inserimento paesaggistico e sarà soggetto al parere obbligatorio e vincolante della commissione per il paesaggio.
11. Per l'ambito identificato negli elaborati grafici del PdR con contorno tratteggiato e numerato con il n. 54, è ammessa la realizzazione di una slp pari a 100 mq (comprensiva della slp esistente) a destinazione agriturismo. E' ammessa la realizzazione di 100 mq di superficie interrata da realizzarsi all'interno della sagoma dell'edificio di progetto. L'altezza massima degli edifici non dovrà superare i 6,00m.
- **Criteri e modalità di intervento:** permesso di costruire convenzionato o piano attuativo. Il progetto dovrà garantire un adeguato inserimento paesaggistico e sarà soggetto al parere obbligatorio e vincolante della commissione per il paesaggio. E' fatto obbligo di cessione al comune a titolo gratuito dell'area individuata come servizi pubblici e di interesse pubblico e generale individuata all'interno del comparto dalle tavole del PGT; l'area scoperta interna al perimetro del comparto ubicata tra il nuovo edificio agriturismo e l'area a servizi pubblici dovrà essere asservita all'uso pubblico. La convenzione urbanistica o l'atto unilaterale d'obbligo disciplineranno le modalità di libero utilizzo di tale area da parte dei cittadini.
12. Per l'ambito identificato negli elaborati grafici del PdR con contorno tratteggiato e numerato con il n. 56, è ammessa la realizzazione di una slp residenziale predeterminata pari a 150 mq.
- **Criteri e modalità di intervento:** permesso di costruire convenzionato con parere obbligatorio e vincolante della commissione per il paesaggio.
13. Per l'ambito identificato negli elaborati grafici del PdR con contorno tratteggiato e numerato con il n. 59, è ammessa la realizzazione di una slp residenziale predeterminata pari a 150 mq con altezza massima pari a 4,5m.
- **Criteri e modalità di intervento:** permesso di costruire convenzionato con parere obbligatorio e vincolante della commissione per il paesaggio. La capacità edificatoria ammessa è subordinata alla preventiva completa demolizione del fabbricato esistente. La slp ammessa dovrà essere realizzata sul sedime del fabbricato esistente, fatti salvi i necessari ampliamenti.
14. Per l'ambito identificato negli elaborati grafici del PdR con contorno tratteggiato e numerato con il n. 60, è ammessa la realizzazione di un portico in legno adiacente al fabbricato a carattere residenziale esistente previa demolizione del fabbricato accessorio esistente.
15. Per l'ambito identificato negli elaborati grafici del PdR con contorno tratteggiato e numerato con il n. 61, è ammessa la realizzazione di una slp residenziale predeterminata pari a 150 mq da realizzarsi in prossimità del tessuto già urbanizzato.
- **Criteri e modalità di intervento:** permesso di costruire convenzionato con parere obbligatorio e vincolante della commissione per il paesaggio.

16. Per l'ambito identificato negli elaborati grafici del PdR con contorno tratteggiato e numerato con il n. 64, è ammessa la realizzazione di una slp residenziale predeterminata pari a 150 mq.
- Criteri e modalità di intervento: permesso di costruire convenzionato con parere obbligatorio e vincolante della commissione per il paesaggio.
17. Per l'ambito identificato negli elaborati grafici del PdR con contorno tratteggiato e numerato con il n. 69, è ammessa la realizzazione di una slp residenziale predeterminata pari a 150 mq.
- Criteri e modalità di intervento: permesso di costruire convenzionato con parere obbligatorio e vincolante della commissione per il paesaggio. L'slp ammessa dovrà essere realizzata in prossimità degli edifici esistenti, comunque nel rispetto delle norme del Regolamento Locale di Igiene.
- 18. Per l'ambito identificato negli elaborati grafici del PdR con contorno tratteggiato e numerato con il n. 73, è ammessa la realizzazione di una slp a destinazione prevalentemente residenziale pari a quella preesistente (comprensiva delle pertinenze) incrementata del 20% (P+20%P).**
- **Criteri e modalità di intervento: permesso di costruire convenzionato con parere obbligatorio e vincolante della commissione per il paesaggio. L'intervento potrà prevedere la totale demolizione e ricostruzione con la stessa superficie lorda di pavimento, incrementata del 20%, anche con sedime e profilo altimetrico diverso dal preesistente. L'altezza massima ammissibile dovrà essere inferiore o pari all'esistente. Potranno essere realizzati vani interrati anche esterni al sedime del fabbricato di nuova previsione nel limite del 30% della superficie coperta del nuovo edificio. Si prevede la risagomatura dell'area circostante l'edificio tramite l'esecuzione di scavi e riporti funzionali all'ideale mitigazione della nuova struttura. Il progetto architettonico dovrà obbligatoriamente prevedere interventi di mitigazione ambientale da realizzarsi tramite l'utilizzo di specie arboree ed arbustive autoctone. Il rispetto dei disposti di cui all'articolo 1, comma 12, punto 2 delle presenti Norme dovrà essere dimostrato escludendo dal calcolo le aree fondiarie classificate come "Ambito di tutela paesistico-ambientale: boschi". Richiamando il rispetto dei contenuti del RR 3 del 24/03/2006, in attuazione dell'articolo 52, comma 1, lettera a) della LR 26 del 12/12/03 si prescrive che lo scarico delle acque domestiche dovrà essere effettuato o attraverso un impianto di subirrigazione o nel suolo attraverso l'ausilio di fossa Imhof. Devono essere rispettate le seguenti distanze minime:**
 - $D_c = 5\text{ m};$
 - $D_f = 10\text{ m}$ ovvero pari all'altezza del fronte dell'edificio più alto prospiciente; è fatto salvo quanto previsto dall'art. 9 del D.L. 1444/68;
 - $D_s = 10\text{ m}.$
- È ammessa la realizzazione di una piscina pertinenziale al fabbricato di nuova previsione.**

Articolo 4.17-Ambito di tutela paesistico-ambientale: boschi

1. Il Piano delle Regole classifica negli ambiti agro-silvo-pastorali le aree coperte da bosco ceduo e di alto fusto, cui viene riconosciuta un'alta valenza paesistica, ambientale e per la tutela del suolo. In tali ambiti sono altresì comprese le aree prative intercluse da aree boscate.
2. In ragione della particolare valenza ambientale della zona, è consentito esclusivamente l'ampliamento delle strutture e degli edifici esistenti ai soli soggetti di cui all'articolo 60 della legge regionale 11 marzo 2005 n. 12 e s. m. e i. e solamente nel caso la superficie aziendale destinata a bosco sia superiore a 2 Ha. Tale possibilità, riservata esclusivamente per le attrezzature e infrastrutture necessarie alle attività agro-silvo-pastorali, per le attività agrituristiche e per le attività di tipo didattico ("fattorie didattiche"), con esclusione quindi della residenza dell'imprenditore agricolo e dei dipendenti dell'azienda per le quali potranno essere destinati gli edifici esistenti nel limite massimo di 200 mq. di slp per azienda, potrà essere attuata applicando gli indici edificatori previsti dall'art. 59 della legge regionale 11 marzo 2005 n. 12 e s. m. e i. considerando l'intera superficie aziendale, indipendentemente dalla classificazione nei singoli ambiti agricoli individuati dal PGT. Tale ampliamento potrà avere una superficie coperta massima inderogabile di 200 mq nel caso gli indici consentano l'insediamento di superfici superiori. Tali attrezzature in ampliamento dovranno essere localizzate entro un raggio massimo di 75 m dagli edifici esistenti a destinazione agricola.
3. **Norme edilizie e parametri urbanistici specifici per il sottoambito:**
 - $H_{max} =$ pari a 6,00 ml.
4. Per gli edifici esistenti non più adibiti ad uso agricolo si rimanda ai contenuti del successivo art. 4.21.
5. I proventi derivanti dalla compensazioni per la trasformazione degli ambiti boschivi, come da indicazioni contenute nel Piano di Indirizzo Forestale vigente, alla cui normativa si rimanda, dovranno essere destinati alla realizzazione di opere di mitigazione e miglioramento ambientale su aree poste all'interno del perimetro del "Comprensorio delle colline moreniche e del fiume Chiese", come individuato dalle tavole del PGT e nel rispetto degli obiettivi di cui al successivo art. 4.22.

6. Per l'ambito identificato negli elaborati grafici del PdR con contorno tratteggiato e numerato con il n. 39, è ammessa la realizzazione di una slp in ampliamento massima pari a 35mq a destinazione d'uso residenziale. L'altezza massima dovrà essere inferiore o pari all'esistente.
Criteri e modalità di intervento: permesso di costruire convenzionato. Il progetto dovrà garantire un adeguato inserimento paesaggistico e sarà soggetto al parere obbligatorio e vincolante della commissione del paesaggio.
7. Per l'ambito identificato negli elaborati grafici del PdR con contorno tratteggiato e numerato con il n. 52, è ammessa la realizzazione di una slp in ampliamento massima pari a 130mq a destinazione d'uso residenziale. L'altezza massima dovrà essere inferiore o pari all'esistente.
Criteri e modalità di intervento: permesso di costruire convenzionato. Il progetto dovrà garantire un adeguato inserimento paesaggistico e sarà soggetto al parere obbligatorio e vincolante della commissione del paesaggio.
8. Per l'ambito identificato negli elaborati grafici del PdR con contorno tratteggiato e numerato con il n. 58, è ammessa la trasformazione della cisterna per acque piovane esistente interrata in cantina.
Criteri e modalità di intervento: permesso di costruire o DIA.
9. Per l'ambito identificato negli elaborati grafici del PdR con contorno tratteggiato e numerato con il n. 66, è consentito l'ampliamento una tantum del 20% degli edifici agricoli esistenti finalizzato a consolidare l'attività in essere.
Criteri e modalità di intervento: permesso di costruire convenzionato. Il progetto dovrà garantire un adeguato inserimento paesaggistico e sarà soggetto al parere obbligatorio e vincolante della commissione del paesaggio.
10. Per l'ambito identificato negli elaborati grafici del PdR con contorno tratteggiato e numerato con il n. 67, è ammessa la possibilità di realizzare 100 mq interrati da destinare a deposito attrezzi agricoli.
Criteri e modalità di intervento: permesso di costruire convenzionato.
11. *La porzione di area soggetta alle disposizioni del presente articolo, ed identificata negli elaborati grafici del PdR con contorno tratteggiato e numerato con il n. 73, non potrà essere interessata da edificazione né interrata né fuori terra. Saranno consentite esclusivamente movimentazioni del terreno per un più congruo inserimento dell'edificio da realizzarsi integralmente in Ambito rurale di tutela dell'abitato (art. 4.16.18 delle presenti NTA).*
- Criteri e modalità di intervento: permesso di costruire convenzionato con parere obbligatorio e vincolante della commissione per il paesaggio. Si rimanda alla Normativa del Piano di Indirizzo Forestale per le eventuali compensazioni.

Articolo 4.18-Ambitorurale di salvaguardia ambientale e di valorizzazione colturale

- Il Piano delle Regole classifica negli ambiti rurali di salvaguardia ambientale e di valorizzazione colturale le aree scoperte non interessate da boschi, cui viene riconosciuta un'alta valenza paesistica, ambientale e per la tutela del suolo. Obiettivo principale del PGT per tali aree è la loro salvaguardia come elemento connotante il paesaggio tipico dell'antropizzazione colturale delle aree collinari e moreniche anche attraverso l'incentivazione di forme colturali quali le legnose agrarie (vitigni, frutteti e uliveti).
- In detta zona gli elementi tipici dell'antropizzazione colturale sono soggetti a vincolo di conservazione.
- Tali aree, alle quali viene riconosciuta un'alta valenza naturale, percettiva e paesistica, vengono destinate alla conservazione della natura e del paesaggio antropizzato. L'edificabilità, riservata esclusivamente alle attrezzature e infrastrutture necessarie alle attività agricole legate alle coltivazioni legnose agrarie (vitigni, frutteti e uliveti), all'attività agrituristica e alla residenza del conduttore del fondo e di uno o più addetti (quest'ultima ammessa esclusivamente se verrà dimostrata l'impossibilità di recupero a tale funzione di manufatti esistenti e solo se annessa alla struttura agricola produttiva e non configurabile come struttura edilizia autonoma) è consentita esclusivamente ai soli soggetti aventi i requisiti di cui all'articolo 60 della legge regionale 11 marzo 2005 n. 12 e s. m. e i. e solamente nel caso la superficie aziendale destinata a legnosa agraria, alla data di adozione del PGT, sia superiore a 3 Ha.
- Norme edilizie e parametri urbanistici per la residenza dell'imprenditore agricolo specifici per il sottoambito:
 - $U_f = 0,006$ mq/mq con un massimo di 150 mq di s.l.p. per azienda;
 - H_{max} = pari a 6,00 ml.
- Norme edilizie e parametri urbanistici per attrezzature specifici per il sottoambito:
 - $R_c = 1\%$ con un massimo di 500mq di SC per azienda;
 - H_{max} = pari a 6,00 ml.
- E' altresì consentito l'ampliamento delle strutture e degli edifici esistenti ai soli soggetti di cui all'articolo 60 della legge regionale 12/2005 e s. m. e i. Tale possibilità, riservata esclusivamente per le attrezzature e infrastrutture necessarie alle attività produttive, per le attività agrituristiche e per le attività di tipo didattico ("fattorie didattiche"), con esclusione quindi della residenza dell'imprenditore agricolo e dei dipendenti dell'azienda per le quali potranno

essere destinati gli edifici esistenti nel limite massimo di 200 mq. di slp per azienda, potrà essere attuata applicando gli indici edificatori sopra previsti e comunque secondo le indicazioni di seguito riportate. Tale ampliamento potrà avere una superficie coperta massima inderogabile di 200 mq per le aziende la cui superficie aziendale destinata a legnose agrarie (vigneti, frutteti e uliveti) sia superiore a 2 Ha ed inferiore a 3 Ha, di 300 mq di SC nel caso la superficie aziendale destinata a legnose agrarie (vigneti, frutteti e uliveti) sia superiore a 3 Ha ed inferiore a 4 Ha e di 400 mq di SC nel caso di superficie aziendale destinata a legnose agrarie (vigneti, frutteti e uliveti) superiore a 4 Ha. Tali possibilità si attuano solamente nel caso gli indici consentano l'insediamento di superfici superiori. Tali attrezzature in ampliamento dovranno essere localizzate entro un raggio massimo di 75 m dagli edifici esistenti a destinazione agricola.

7. E' ammessa la realizzazione di locali completamente interrati, in deroga a quanto previsto dal precedente comma 6, funzionali alla conduzione dei fondi coltivati a legnose agrarie (vigneti, frutteti e uliveti), nei limiti di cui ai precedenti commi 4 e 5.
8. Per gli edifici esistenti non più adibiti ad uso agricolo si rimanda ai contenuti del successivo art. 4.21.
9. Per l'ambito identificato negli elaborati grafici del PdR con contorno tratteggiato e numerato con il n. 18, è ammessa una slp predeterminata pari a 400 mq a destinazione residenziale.
 - **Criteri e modalità di intervento:** piano attuativo o permesso di costruire convenzionato. Il progetto dovrà garantire un adeguato inserimento paesaggistico e sarà soggetto al parere vincolante della commissione del paesaggio. E' vietata la monetizzazione della quota di parcheggi pubblici da reperire all'interno del perimetro del comparto secondo le indicazioni della pubblica amministrazione.
10. Per l'ambito identificato negli elaborati grafici del PdR con contorno tratteggiato e numerato con il n. 19, è ammessa una slp predeterminata pari a 200 mq a destinazione residenziale da realizzarsi anche non in aderenza al fabbricato esistente.
 - **Criteri e modalità di intervento:** piano attuativo o permesso di costruire convenzionato. Il progetto dovrà garantire un adeguato inserimento paesaggistico e sarà soggetto al parere vincolante della commissione del paesaggio.
11. Per l'ambito identificato negli elaborati grafici del PdR con contorno tratteggiato e numerato con il n. 20, è ammessa la realizzazione di serre anche di tipo non stagionale. L'altezza massima è di 4m. e la tipologia costruttiva deve essere consona con il contesto paesaggistico.
 - **Criteri e modalità di intervento:** piano attuativo o permesso di costruire convenzionato. Il progetto dovrà garantire un adeguato inserimento paesaggistico e sarà soggetto al parere vincolante della commissione del paesaggio. E' prescritta la realizzazione di parcheggi pubblici da reperire all'interno del perimetro del comparto, in continuità con l'abitato di Terzago e secondo le indicazioni della pubblica amministrazione.
12. Per l'ambito identificato negli elaborati grafici del PdR con contorno tratteggiato e numerato con il n. 41, è ammessa la realizzazione di una autorimessa fuori terra con superficie coperta massima di 70 mq ed altezza massima pari a 2,50 m in aderenza al fabbricato esistente.
 - **Criteri e modalità di intervento:** permesso di costruire convenzionato. Nell'atto d'obbligo allegato al permesso di costruire convenzionato dovrà essere sancito l'obbligo di mantenimento della destinazione attuale dei fabbricati accessori esistenti. Il nuovo manufatto dovrà essere aperto su tre lati ed essere realizzato con struttura di copertura lignea, sostegni intonacati, in mattoni a vista o in legno, manto di copertura in coppi di cotto tradizionali. Il progetto dovrà garantire un adeguato inserimento paesaggistico e sarà soggetto al parere obbligatorio e vincolante della commissione del paesaggio.
13. Per l'ambito identificato negli elaborati grafici del PdR con contorno tratteggiato e numerato con il n. 44, è ammessa la realizzazione di una slp residenziale predeterminata pari a 150 mq.
 - **Criteri e modalità di intervento:** permesso di costruire convenzionato. L'slp ammessa dovrà essere realizzata in prossimità del tessuto già urbanizzato. Il progetto dovrà garantire un adeguato inserimento paesaggistico e sarà soggetto al parere obbligatorio e vincolante della commissione del paesaggio.
14. Per l'ambito identificato negli elaborati grafici del PdR con contorno tratteggiato e numerato con il n. 57, è ammessa la realizzazione di una slp residenziale predeterminata pari a 150 mq.
 - **Criteri e modalità di intervento:** permesso di costruire convenzionato. L'attuazione del comparto è subordinata alla previa bonifica dell'area. L'slp ammessa dovrà essere realizzata in prossimità del tessuto già urbanizzato. Il progetto dovrà garantire un adeguato inserimento paesaggistico e sarà soggetto al parere obbligatorio e vincolante della commissione del paesaggio.
18. Per l'ambito identificato negli elaborati grafici del PdR con contorno tratteggiato e numerato con il n. 63, è ammessa la possibilità di collocare un'attività di ristoro stagionale (chiosco, come definito dal Regolamento Locale di Igiene vigente) di superficie coperta massima pari a 70 mq compresi i servizi igienici.
 - **Criteri e modalità di intervento:** permesso di costruire convenzionato. Il progetto sarà soggetto al parere

obbligatorio e vincolante della commissione del paesaggio. L'autorizzazione per l'installazione del chiosco sarà stagionale per i mesi da marzo ad ottobre compresi; l'atto unilaterale d'obbligo dovrà definire le modalità di smantellamento della struttura stagionale e le garanzie date alla Pubblica Amministrazione per l'esecuzione dello sgombero e per il ripristino dell'area allo stato originario. E' assolutamente vietato realizzare strutture infisse stabilmente nel terreno se non per le opere necessarie a garantire la staticità dei nuovi manufatti.

19. Per l'ambito identificato negli elaborati grafici del PdR con contorno tratteggiato e numerato con il n. 70, è ammessa la realizzazione di 280 mq da destinare a portico accessorio all'attività agricola.
- Criteri e modalità di intervento: permesso di costruire o DIA.

Articolo 4.19-Ambito agricoloprodotivo

1. Nell'ambito agricolo produttivo, così come graficamente riportato negli elaborati allegati al PdR, è consentito soltanto lo sviluppo di aziende rurali, con gli edifici e gli annessi inerenti alle loro attività, ivi compresi i locali di abitazione per gli addetti all'azienda agricola.
2. La zona agricola produttiva è soggetta ai seguenti vincoli e prescrizioni per gli edifici ad uso produttivo legato all'attività agricola:
 - le nuove stalle ed i nuovi ambienti ad uso agricolo quali depositi attrezzi agricoli e fienili, strettamente legati e funzionali alla conduzione del fondo agricolo, qualora i fabbricati esistenti, per la loro conformazione, non consentano l'ampliamento, dovranno essere preferibilmente edificati nell'intorno dell'insediamento esistente, secondo le seguenti modalità:
 - Rc: 10% della superficie del fondo compreso i fabbricati esistenti alla data di adozione del Pgt; Rc: 20% per le serre e l'attività florovivaistica.
 - H_{max} = ml. 7,50, salvo altezze maggiori dovute a specifiche esigenze produttive quali silos od altre strutture che dovranno essere documentate in sede di titolo abilitativo.
 - Dc = come definito dal comma 7 dell'art. 4.15.
 - Ds = come definito dal comma 7 dell'art. 4.15.
 - Df = come definito dal comma 7 dell'art. 4.15.
 - Norme edilizie e parametri urbanistici per la residenza dell'imprenditore agricolo:
 - U_f = 0,01 mq/mq;
 - H_{max} = pari a 7,00 ml.
3. La zona agricola produttiva è soggetta ai seguenti vincoli e prescrizioni per gli edifici ad uso abitativo a servizio dell'azienda agricola:
 - è fatto obbligo nei risanamenti, nei restauri, nelle ristrutturazioni e negli ampliamenti, per quanto riguarda le coperture, di impiegare materiale tradizionale, di usare gelosie o ante come scuri alle finestre;
 - per gli edifici esistenti che, all'atto di adozione del PGT, si trovassero nelle condizioni di avere il primo piano abitato o abitabile a quota inferiore del piano di campagna o con vani abitativi inferiori ai ml. 2,70 di altezza previsti dalle norme igienico-sanitarie vigenti, è consentito un innalzamento del colmo del tetto sino al raggiungimento di un'altezza di ml. 2,70 per i vani abitativi nel rispetto delle pendenze delle falde di copertura.
4. Per qualunque intervento edilizio da effettuare nell'ambito agricolo produttivo, è prescritta la messa a dimora di adeguate cortine alberate da ubicare all'intorno dei fabbricati esistenti e di progetto, al fine di conseguire il più corretto inserimento dei manufatti nel paesaggio rurale circostante. Sono vietate le modifiche ai tracciati, alle quote altimetriche ed alle sezioni dei percorsi esistenti, secondo le indicazioni di cui al precedente art. 3.13.
5. Per l'ambito identificato negli elaborati grafici del PdR con contorno tratteggiato e numerato con il n. 23, è ammessa la realizzazione di una recinzione delimitante la proprietà ma esclusivamente per il lato contiguo alla strada.
 - Criteri e modalità di intervento: permesso di costruire o DIA. Il progetto dovrà garantire un adeguato inserimento paesaggistico e sarà soggetto al parere vincolante della commissione del paesaggio.
6. Per l'ambito identificato negli elaborati grafici del PdR con contorno tratteggiato e numerato con il n. 38, è ammessa la realizzazione di una slp massima pari a 30mq in ampliamento dell'edificio esistente, da destinarsi esclusivamente all'attività di apicoltura. L'altezza massima interna dovrà essere minore o uguale a 2,40 m.
 - Criteri e modalità di intervento: permesso di costruire convenzionato. Il progetto dovrà garantire un adeguato inserimento paesaggistico e sarà soggetto al parere obbligatorio e vincolante della commissione del paesaggio.

Articolo 4.20 – Ambito fluviale

1. In queste aree, che comprendono l'ambito fluviale del fiume Chiese, il PGT persegue la massima tutela delle risorse esistenti ed il recupero delle situazioni di degrado. Le aree comprese negli ambiti fluviali individuati dal PGT non sono computabili ai fini edificatori e sono soggette al vincolo di inedificabilità sia soprassuolo che in sottosuolo e alla conservazione dello stato dei luoghi. In esse è vietata la realizzazione di autorimesse anche interrate. Sono ammessi i nuovi impianti arborei, l'attrezzatura delle aree per percorsi ciclopeditoni, l'attraversamento degli ambiti stessi con reti tecnologiche, ovvero con brevi collegamenti carrabili quando siano indispensabili per accedere ai fondi.
2. All'interno dell'ambito fluviale è consentita l'installazione di impianti di produzione di energia da fonti rinnovabili.

Articolo 4.21 – Edifici esistenti in zona agricola non adibiti ad uso agricolo

1. La presente norma è riferita agli edifici esistenti non adibiti all'uso agricolo alla data di adozione del PGT nelle singole zone previste dal Piano delle Regole in cui è ammessa la destinazione agricola: ambiti rurali di tutela dell'abitato, ambiti di tutela paesistico ambientale: boschi, ambiti rurali di salvaguardia ambientale e di valorizzazione culturale e ambiti agricoli produttivi. La dismissione dall'uso agricolo, ove non comprovabile con atti documentali, può essere dimostrata con autocertificazione. La dichiarazione mendace od incompleta comporterà la decadenza di ogni titolo abilitativo rilasciato e la richiesta di risarcimento da parte della pubblica amministrazione per l'attività inutilmente svolta.
2. Possono essere oggetto della presente disciplina solamente i fabbricati legalmente edificati o assentiti con superficie utile superiore ai 25 mq. I manufatti con superficie utile inferiore a 25 mq potranno essere oggetto di accorpamento all'edificio principale.
3. Sono invece esclusi dalla presente normativa gli edifici posti in zona inaccessibile o per i quali il recupero per le destinazioni ammesse comporti la realizzazione di nuovi tratti viari superiori ai 500 metri.
4. Destinazioni d'uso ammesse: agricola (ad esclusione degli allevamenti intensivi e non intensivi), residenza, strutture e servizi pubblici e di interesse pubblico o generale e per il tempo libero, attività ricettive (ad esclusione di motel e campeggi), uffici privati e studi professionali, centri di ricerca. Destinazioni d'uso non ammesse: attività produttive ed attività terziarie diverse da quelle ammesse.
5. Per i soli edifici ricadenti nel perimetro del "Comprensorio delle colline moreniche e del fiume Chiese" e per i quali si prevede una destinazione a strutture e servizi pubblici e di interesse pubblico o generale e per il tempo libero ovvero ad attività ricettive, è ammesso l'ampliamento una tantum degli edifici esistenti secondo i seguenti parametri urbanistici:
 - edifici con superficie utile fino a 300 mq = ampliamento del 10% della superficie utile esistente;
 - edifici con superficie utile superiore a 300 mq = ampliamento 5% della superficie utile esistente;
6. Modalità di attuazione: permesso di costruire convenzionato. La convenzione, o l'atto d'obbligo, devono contenere le modalità di realizzazione, sistemazione e futura manutenzione della viabilità d'accesso, dello smaltimento dei rifiuti, dell'approvvigionamento idrico e degli scarichi dei liquami reflui che di norma saranno a carico dei proprietari. Il progetto dovrà garantire idonee soluzioni per il riscaldamento, la produzione dell'energia elettrica necessaria alla nuova destinazione ed impegni per lo sgombero della neve sulla viabilità d'accesso.
7. Gli interventi edilizi ammissibili, che dovranno garantire soluzioni architettoniche ed uso dei materiali consoni alle caratteristiche dei luoghi e conformi alle tradizioni costruttive locali, sono demandati al giudizio della commissione per il paesaggio, il cui parere è vincolante per il rilascio dei titoli abilitativi. E' ammessa la realizzazione di recinzioni secondo le indicazioni del comma 2 del precedente art. 4.15. E' ammessa la realizzazione di piani completamente interrati purché l'ingombro degli stessi non ecceda la sagoma fuori terra dell'edificio esistente.
8. Per gli edifici esistenti alla data di adozione del presente PGT con destinazione produttiva, è ammesso il mantenimento dell'attività stessa senza possibilità di ampliamento. Nel caso di riconversione funzionale alle destinazioni d'uso sopra ammesse, sono consentiti gli interventi di cui al presente articolo.
9. L'altezza massima degli ampliamenti ammessi non potrà superare quella esistente.

Articolo 4.22 – Comprensorio delle colline moreniche e del fiume Chiese

1. Sulla base di un approccio pianificatorio a scala comunale e sovra comunale, è stato possibile individuare un perimetro delle aree a maggiore sensibilità paesaggistica, ambientale, culturale e culturale che risulta caratterizzato da notevoli potenzialità anche dal punto di vista fruitivo-ricettivo e delle attività legate al tempo libero: il "Comprensorio delle colline moreniche e del fiume Chiese". In considerazione della forte valenza collettiva, socio-economica e del rilevante carattere sovra locale della scelta effettuata, il comune intende promuovere un'iniziativa finalizzata al coinvolgimento dei limitrofi comuni di Polpenazze del Garda, Puegnago del Garda, Gavardo,

Calvagese della Riviera e Prevalle in una strategia pianificatoria che, in concerto e con la regia della provincia di Brescia ed anche attraverso l'istituzione di un parco Locale di Interesse Sovra comunale, possa individuare un ambito di tutela e valorizzazione per un territorio estremamente ricco di peculiarità naturalistiche e paesaggistiche e spiccatamente votato ad una vocazione fruitivo-ricettiva, agrituristica e agricola di pregio paesistico.

2. Obiettivo principale è la salvaguardia del territorio e del paesaggio così come consolidatosi nei secoli anche grazie al lavoro dell'uomo. Si intende altresì favorire una maggiore accessibilità di tipo pedonale e ciclabile dell'intero comprensorio e sostenere le attività agricole il cui lavoro è necessario per il mantenimento dell'immagine tipica dei luoghi. Andranno valorizzati tutti gli interventi finalizzati al mantenimento del paesaggio tipico dell'antropizzazione culturale.
3. Il comprensorio prevede, in questa prima fase, l'individuazione di un perimetro all'interno del quale sono presenti elementi ritenuti strategici per il raggiungimento degli obiettivi di cui al comma 1. Tra questi vanno segnalati:
 - il sistema delle colline moreniche nella parte del territorio comunale verso i comuni di Polpenazze del Garda, Puegnago del Garda e Gavardo; in tali ambiti vi è la prevalenza di aree boscate, di zone prative e di aree agricole caratterizzate da colture legnose agrarie (vigneti, frutteti e uliveti); si ricorda la vicinanza e la complementarità con siti di altissimo valore storico e naturalistico (laghetti di Sovenigo, lago Lucone ecc.);
 - la presenza di attività agricole ed agrituristiche, le emergenze di carattere storico-culturale e testimoniale, i manufatti di origine agricola anche non più adibiti ad uso agricolo;
 - il sistema dei "valloni", ovvero dei corsi d'acqua, spesso a carattere torrentizio, che dalle colline affluiscono al fiume Chiese; particolare rilevanza hanno le conformazioni morfologiche (i valloni appunto) e le formazioni vegetazionali lungo gli argini;
 - il fiume Chiese e le aree pianeggianti limitrofe;
 - la scarpata morfologica che delimita l'ambito del fiume con quelle delle morene.Tutti gli elementi sopra descritti sono innervati e messi in relazione dal fitto sistema delle percorrenze e della connettività che caratterizza il Comprensorio.
4. L'impegno del comune di Muscoline sarà quello di promuovere la promozione del comprensorio, anche in collaborazione con i comuni limitrofi, gli enti e le associazioni di interesse sovra locale interessate alla tutela e alla valorizzazione dell'ambiente, al fine di valorizzare e mettere a sistema i seguenti elementi principali:
 - le peculiarità culturali, di testimonianza storica, ambientali e paesistiche;
 - una ricettività diffusa, capillare ed improntata al concetto di "turismo compatibile", inteso come soggiorno in luogo "salubre", di turismo a contatto con la natura, il paesaggio e la storia;
 - una importante e radicata tradizione eno-gastronomica;
 - le produzioni tipiche e le piccole produzioni di nicchia;
 - una pluralità di opportunità e modalità di fruizione del territorio.Tale impegno di promozione territoriale dovrà attuarsi attraverso un progetto strategico comprensoriale all'interno del quale saranno dettagliate ed approfondite le scelte pianificatorie e progettuali necessarie per il raggiungimento degli obiettivi comuni. Tra le azioni principali da incentivare si segnalano:
 - una corretta "manutenzione" del territorio nel rispetto delle tipicità paesaggistiche, colturali e culturali, anche attraverso l'incentivazione di forme colturali specializzate (legnose agrarie);
 - interventi di salvaguardia delle tipicità naturalistiche, anche attraverso un corretto progetto di accessibilità e fruizione;
 - la manutenzione ed il ripristino della fitta rete di percorrenze rurali esistenti e/o di nuova individuazione, al fine di rendere il territorio maggiormente fruibile.
5. Il comune di Muscoline intende impegnarsi particolarmente con una pianificazione e progettazione degli interventi che tenga sempre in debita considerazione anche i territori comunali contermini ed il sistema territoriale in generale. La scelta di fondo è quella per la quale tutti gli interventi e le proposte devono essere volte alla riqualificazione dell'intero comprensorio, poiché la valorizzazione delle peculiarità individuali non è e non sarà sufficiente ad ottenere adeguata attrattività e riconoscibilità, come invece è possibile mettendo a sistema e promuovendo le specificità di un territorio molto più vasto, ricco e variegato seppur unitariamente riconoscibile.
6. Particolare attenzione dovrà essere posta nella pianificazione e progettazione degli interventi sulle percorrenze e sulla connettività che sono elemento strategico di collegamento fra le diverse realtà territoriali e consentiranno una fruizione capillare e diffusa del comprensorio. A titolo puramente esemplificativo andrà posta particolare attenzione agli interventi su:
 - sentieri rurali a fruizione principalmente pedonale o ciclabile;
 - percorsi destinati alla mountain bike;
 - strade e percorsi di carattere storico e tematico
 - i percorsi culturali alla scoperta delle singolarità architettoniche, culturali e tipiche dell'antropizzazione culturale

(edifici del culto e della religiosità popolare, azienda agricole con produzione di beni tipici del territorio, resti della tradizione produttiva e dell'archeologia industriale, ecc...);

- le ippovie (percorsi a cavallo con la possibilità di sosta e pernottamento);

7. Il progetto comporta la ricerca, anche collettiva, di finanziamenti, per la realizzazione degli interventi più significativi anche se gli stessi non avranno una ricaduta diretta sul singolo territorio comunale.
8. Il comune di Muscoline, ed altri comuni che potranno aderire all'iniziativa, intende valorizzare le proprie dotazioni ricettive di tipo agriturismo mettendole a sistema e dunque promuovendone l'inserimento in un circuito di proposte turistiche gestito anche a livello sovracomunale e diffuso, grazie anche alla messa in rete dei dati e delle informazioni. Il comune di Muscoline, ed altri comuni che potranno aderire all'iniziativa, promuoverà la realizzazione di una campagna di immagine con l'eventuale creazione di un logo del comprensorio, la formazione di un centro unico di prenotazione disponibile sia fisicamente, sia soprattutto virtualmente tramite la rete internet.
9. Se alcune scelte puntuali possono non costituire impedimento allo sviluppo del comprensorio, altre scelte possono divenire ostacolo oggettivo per il proseguimento del progetto comprensoriale. Per tali ragioni gli interventi edificatori ammessi per i singoli ambiti per i quali il PGT ammette l'attività agricola, qualora ricadessero all'interno del perimetro del "Comprensorio delle colline moreniche e del fiume Chiese", saranno assoggettati a permesso di costruire convenzionato. La convenzione, o l'atto d'obbligo, non riguarderà il reperimento e/o la monetizzazione della quota di servizi pubblici e di interesse pubblico o generale di cui all'art. 3.6 delle presenti norme, ma dovrà contenere precise indicazioni sulle modalità di soddisfacimento degli obiettivi del Comprensorio. Tali indicazioni e prescrizioni potranno riguardare, ad esempio, interventi di adeguamento e/o completamento del sistema delle percorrenze rurali, la creazione di spazi di sosta e ristoro, l'assoggettamento ad uso pubblico di percorsi all'interno delle proprietà private ecc. E' data facoltà alla pubblica amministrazione, previa stipula di convenzione e/o di atto d'obbligo da recepire con deliberazione della giunta comunale, di aumentare fino alla misura massima del 15% le capacità edificatorie previste nei precedenti artt. 4.16, 4.17, 4.18 e 4.21 a fronte dell'interesse pubblico dell'intervento proposto.
10. Sono da incentivare interventi improntati alle tecniche di bioingegneria naturalistica finalizzati alla prevenzione del rischio idrogeologico sul territorio.

Articolo 4.23-Distributori di carburante e relative stazioni di servizio

1. Sono ammessi esclusivamente negli ambiti produttivi consolidati. Tali aree devono essere di adeguate dimensioni ed in posizione tale da non recare pregiudizio alla sicurezza della circolazione veicolare e pedonale.
2. Sono ammessi nuovi impianti nelle fasce di rispetto stradale, con relativi manufatti accessori nei limiti degli indici seguenti:
 - $U_f = 0,10$ mq/mq;
 - $H_{max} = ml. 5,00$ (escluse le pensiline);
 - $R_c = 10\%$, escluse pensiline;
 - $D_s =$ minimo m. 10.
3. È fatta salva l'osservanza delle norme del Ministero dell'Interno sulla sicurezza degli impianti di distribuzione di carburante e relative norme sulle distanze rispetto ad altre attività presenti.
4. Gli impianti di autolavaggio sono consentiti se possono essere installati ad una distanza di almeno 10 ml. dalle strade e dagli edifici non pertinenti alle stazioni di servizio. E' fatto obbligo di una adeguata piantumazione di alberi ad alto fusto lungo i lati perimetrali dell'area non a confine con la strada.

Articolo 4.24-Norme speciale per discoteche e sale da ballo

1. Le discoteche, sale da ballo ed altri locali di pubblico spettacolo che possono richiamare notevole numero di utenti tale da creare affollamento, non sono ammesse nelle zone residenziali sia che si tratti di locali di nuova costruzione che di cambiamento di uso anche senza opere di locali esistenti.
2. Possono essere ammesse, anche in zona residenziale, solo nel caso in cui siano di modeste dimensioni - cioè con una superficie utile di pavimento non superiore a mq. 150 inclusi i locali e vani accessori (direzione, servizi igienici, ripostigli, ecc.), siano dotate di superfici a parcheggi pari almeno al 150% della Slp compreso i locali e i vani accessori, e dotate di un idoneo e dimostrato sistema di isolamento atto ad evitare emissioni rumorose e moleste.

Articolo 4.25 – Norma finale

1. Con riferimento ai nuclei di antica formazione, come individuati nelle tavole del piano delle regole e come normati dal precedente art. 4.8, si ritengono assunte e confermate, per quanto non ancora attuato ed anche se erroneamente non riportate dagli elaborati del PGT, le indicazioni particolari specificatamente indicate nelle tavole grafiche del PRG previgente, con relativo apparato normativo, relative a nuove edificazioni, sovralti, ampliamenti ed allineamenti altimetrici.