



COMUNE DI PALAZZAGO
PROVINCIA DI BERGAMO

PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO VARIANTE GENERALE

PIANO DELLE REGOLE

NORME DI ATTUAZIONE
Allegato 1

PR

franco salvetti
ingegnere

**salvetti
ingegneria**



Via Innocenzo XI 8
24128 - Bergamo - Italia
t +39 035 403247

studio@salvetti-ingegneria.it
www.salvetti-ingegneria.it

| | | |
|------|----------------------|------|
| data | febbraio 2021 | agg. |
|------|----------------------|------|

TITOLO I

DISPOSIZIONI PRELIMINARI

Art. 1 Attuazione

- 1) Le presenti norme stabiliscono la disciplina sia urbanistica sia edilizia per l'attuazione del Piano delle Regole del Comune di Palazzago, ai sensi della LR 12/2005 e successive modifiche e integrazioni, nel rispetto delle altre norme legislative vigenti, statali e regionali.
- 2) Le previsioni e la normativa del Documento di Piano, del Piano dei Servizi e del Piano delle Regole non ammettono deroghe tranne che per opere pubbliche o di interesse pubblico.

La deroga è accordata previa deliberazione del Consiglio Comunale nell'osservanza dell'art. 40 della L.R. n. 12/2005 e successive modificazioni ed integrazioni

Art. 2 Modalità di attuazione e perequazione urbanistica

- 1) Il Piano delle Regole si applica sia per interventi diretti o per quelli indiretti stabiliti dalle presenti Norme.
- 2) Gli interventi diretti del Piano delle Regole sono quelli stabiliti sulla base di: Permesso di Costruire o Segnalazione Certificata di Inizio Attività.
- 3) Il rilascio del Permesso di Costruire potrà essere subordinato alla stipula di una convenzione o di un atto d'impegno unilaterale da parte del richiedente, qualora prescritti nelle presenti norme.
- 4) L'intervento diretto si applica negli Ambiti del Tessuto Urbano Consolidato, nel Centro Storico e nelle aree libere interne al tessuto consolidato per le previsioni del Piano dei Servizi, delle infrastrutture e degli impianti, nonché per gli ambiti rurali e il recupero degli edifici esistenti, negli ambiti a valenza paesistica e ambientale.
- 5) Gli interventi indiretti di attuazione del Piano delle Regole sono quelli realizzabili sulla base di strumenti attuativi di iniziativa pubblica o privata previsti dalle vigenti legislazioni in materia.
- 6) L'intervento indiretto stabilisce le modalità di attuazione negli Ambiti di Trasformazione così come riportati dal Documento di Piano e negli interventi di riqualificazione urbana, nonché negli ambiti per servizi per i quali è ammesso in alternativa anche l'intervento diretto attraverso Permesso di Costruire Convenzionato.
- 7) I Piani Attuativi devono procedere in "convenzionamento" ed essere redatti in relazione al principio della perequazione urbanistica, in modo da garantire l'equa ripartizione sia dei diritti edificatori sia degli oneri da assumere nei confronti dell'Amministrazione comunale da parte delle proprietà interessate.
- 8) Il Piano delle Regole si attua quindi mediante:
Interventi indiretti:
 - a) Piani Particolareggiati di esecuzione, le cui modalità di definizione verranno stabilite dall'Amministrazione Comunale, che potrà anche tener conto delle eventuali richieste avanzate dai privati, fatti sempre salvi i disposti delle leggi in materia;

- b) Piani per l'Edilizia Economica e Popolare di cui alla legge 18.04.1962 n. 167 e successive modificazioni e integrazioni;
- c) Programmi Integrati di intervento di cui agli Artt. 87 e segg. della LR 12/2005
- d) Piani per Insediamenti Produttivi di cui all'Articolo 27 della legge 865/71;
- e) Piani di Lottizzazione Convenzionata;
- f) Piani di Recupero del patrimonio edilizio esistente, di cui agli Art 28 e seguenti della legge 05.08.78 n. 457, negli ambiti assoggettati a obbligo di P.R. dal presente Piano delle Regole o con successiva deliberazione del Consiglio Comunale, all'interno degli ambiti di recupero individuate ai sensi dell'Art 27 e seguenti della citata legge 05.08.78 n. 457.

Interventi diretti:

- g) Permesso di Costruire convenzionato ai sensi dell'Art 10, 2° comma della L.R. 12/2005 e delle presenti norme;
 - h) Permesso di Costruire secondo, le prescrizioni dell'ambito, quando non sia prevista dal Piano delle Regole la necessità di un preventivo Piano Attuativo;
 - i) Segnalazione Certificata di Inizio Attività di cui D.P.R. 380/2001 e L.R. 12/2005.
- 9) Il piano delle Regole persegue i seguenti obiettivi con valore di indirizzi prescrittivi:
- a) Contenimento del consumo del suolo;
 - b) Realizzazione di edilizia bioclimatica al fine del risparmio energetico;
 - c) Definizione delle destinazioni d'uso;
 - d) Possibilità di cambi di destinazione d'uso e/o di trasformazioni con demolizione e ricostruzione degli edifici, all'interno del tessuto consolidato mediante Permesso di Costruire convenzionato;
 - e) Possibilità di presentare Piani di Recupero all'interno del centro storico anche se non individuati nel Documento di Piano;
 - f) Definizione degli interventi edilizi;
 - g) Definizione degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria e le relative opere;
 - h) Definizione degli ambiti e degli interventi volti alla valorizzazione e tutela degli ambiti agricoli;
- 10) Inoltre, il Piano delle Regole:
- a) Recepisce gli indirizzi e le prescrizioni degli elaborati grafici del Documento di Piano;
 - b) Definisce un assetto conformativo dei suoli;

Art. 3 Disposizioni per la corretta applicazione del Piano delle Regole

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

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

- 2) La domanda di Permesso di Costruire o di S.C.I.A. devono essere corredate di una tavola estratta dalle mappe di cui ai precedenti commi, aggiornata alla data di presentazione della domanda sulla quale devono essere riportati in modo chiaro ed evidente l'ingombro e la localizzazione dell'edificio, nonché la superficie che viene allo stesso vincolata per il rispetto degli indici.
- 3) In aree sprovviste o carenti di urbanizzazioni, la domanda deve indicare se il richiedente intende realizzare direttamente, in tutto o in parte, le opere di urbanizzazione ed usufruire dello scomputo previsto dalla normativa vigente; in tal caso deve essere prodotto idoneo progetto delle opere medesime, nonché proposta di capitolato contenente la specifica indicazione dei caratteri e della modalità delle stesse, anche relativamente alla loro realizzazione ed ai tempi della medesima; il Permesso di Costruire sarà convenzionato in ordine alla definizione della modalità attuativa.

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

Art. 4 Allegati del Piano delle Regole

Gli allegati del Piano delle Regole sono i seguenti:

- Allegato 1 – NORMATIVA
- Allegato 2 – CENTRO STORICO - SCHEDATURA
- Allegato 3 – CATALOGO EDIFICI SPARSI IN AMBITI AGRICOLI

TITOLO II

PRESCRIZIONI GENERALI D'INTERVENTO

Art. 5 Definizione degli indici urbanistici ed edilizi

Gli indici o parametri urbanistici e edilizi fissano i limiti dimensionali entro i quali deve svolgersi ogni attività comportante trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio comunale. Di seguito le definizioni di ciascun indice, conformi alle definizioni tecniche uniformi di cui all'allegato B della D.G.R. 24 ottobre 2018, n XI/695, con indicazione tra parentesi dell'acronimo stabilito dall'allegato.

1) Sf (ST) Superficie territoriale

Superficie reale di una porzione di territorio oggetto di intervento di trasformazione urbanistica. Comprende la superficie fondiaria e le aree per dotazioni territoriali ivi comprese quelle esistenti.

2) Sf (SF) Superficie fondiaria

Superficie reale di una porzione di territorio destinata all'uso edificatorio. E' costituita dalla superficie territoriale al netto delle aree per dotazioni territoriali ivi comprese quelle esistenti.

3) Sc (SCOP) Superficie coperta

Superficie risultante dalla proiezione sul piano orizzontale del profilo esterno perimetrale della costruzione fuori terra, con esclusione degli aggetti e sporti inferiori a 1,50. Gli sporti superiori a 1,50 m sono da considerarsi nella loro interezza.

Ai fini del calcolo dell'**Indice di copertura Q (IC)** di cui al successivo punto 9 non vengono considerati sporti fino ad un limite di ml 2.00: gronde, balconi non collegati fra loro verticalmente o a terra, pensiline a sbalzo nonché pensiline aperte e non praticabili che costituiscono copertura degli accessi alle costruzioni; nel caso dovessero superare il limite di m. 2.00 rientra nel conteggio unicamente la superficie in eccedenza.

La distanza minima fra lo sbalzo ed i confini sia di proprietà sia stradali deve essere in ogni caso di m. 3.50.

Non vengono inoltre computati nella superficie coperta: i fabbricati, esterni alla sagoma del fabbricato, considerati interrati nella superficie residenziale complessiva (Src), le piscine, le vasche all'aperto, le scale di sicurezza aperte; le aie e le concimaie in ambito rurale; i piani caricatori in ambito produttivo.

4) Sp (SP) Superficie permeabile

Porzione di superficie territoriale o fondiaria priva di pavimentazione o di altri manufatti permanenti, entro o fuori terra, che impediscano alle acque meteoriche di raggiungere naturalmente la falda acquifera. delle aree per dotazioni territoriali ivi comprese quelle esistenti.

5) Ip (IPT/IPF) Indice di permeabilità

Rapporto tra la superficie permeabile e la superficie territoriale (indice di permeabilità territoriale) o fondiaria (indice di permeabilità fondiaria).

6) Src Superficie residenziale complessiva

Per superficie residenziale complessiva di pavimento s'intende la somma delle superficie compresa nel perimetro esterno delle pareti di chiusura di ciascun piano agibile o abitabile,

nonché degli eventuali piani seminterrati, interrati e soppalchi adibiti a laboratori, uffici, magazzini, sale di riunione, locali pubblici e comunque agibili o abitabili con permanenza, almeno temporanea, di persone.

Non sono computati nella superficie residenziale complessiva gli aggetti aperti, le terrazze, i balconi.

Dal computo della Src sono tuttavia escluse:

- a) le superfici degli accessori, dei servizi complementari dell'edificio, i box e i relativi spazi di manovra e disimpegno, completamente interrati; è possibile realizzare pertinenze, autorimesse "seminterrate" esterne ai fabbricati, da adibire ad accessori, autorimesse o corselli d'accesso alle stesse non computabili nella Src purché vengano rispettate le seguenti condizioni.
 - Altezza massima dal piano di campagna, misurato nella parte più depressa del manufatto, m.1,50 compreso il ripristino di terreno vegetale di minimo cm. 40 posizionato al di sopra della soletta;
 - Distacco dai confini di proprietà m.1,50 con l'esecuzione di adeguati raccordi in terreno vegetale per mascherare le murature emergenti dal piano di campagna. Nel caso che tali manufatti siano realizzati verso il confine su strade pubbliche, dovranno rispettare un limite di arretramento uguale a quella prescritta per i fabbricati principali;
 - Altezza massima interna m.2,50 misurata all'intradosso del solaio.
- b) le superfici dei locali seminterrati, utilizzati come accessori, servizi complementari dell'edificio, box e relativi spazi di manovra e disimpegno, posizionati all'interno del corpo di fabbrica, purché l'intradosso del 1° solaio fuori terra non superi la quota di spiccato di m. 0,50, e l'altezza massima dei locali non superi i m.2,50,
- c) i porticati e le logge, ancorché chiusi su due o tre lati, per una superficie massima pari al 15% della Src di ogni piano;
- d) le superfici dei sottotetti che abbiano un'altezza all'imposta interna dalla gronda non superiore a m 0,50 e un'altezza all'intradosso del colmo della copertura non superiore a m. 3,00; per imposta interna della gronda si intende l'intersezione reale o virtuale della linea spiovente d'intradosso delle falde di copertura e il filo interno della muratura perimetrale; per intradosso di colmo si intende l'intersezione reale o virtuale delle sommità delle linee di falda della copertura o l'intersezione reale o virtuale della sommità della linea d'intradosso delle falde di copertura e il filo interno della muratura perimetrale nel caso di coperture o porzioni di coperture a falda unica.

Per i fabbricati esistenti e per quelli in costruzione, compresi quelli ricadenti entro il perimetro dei Piani Attuativi già convenzionati, assentiti in forza di Permessi di Costruire rilasciati o di DIA divenute efficaci alla data di adozione del PGT da parte del Consiglio Comunale e di eventuali successive varianti prima della fine dei lavori, non rientrano nel calcolo della Src i sottotetti e ogni spazio del sottotetto delimitato, esistenti o realizzati in forza dei sopra citati titoli abilitativi, nel caso in cui l'altezza media ponderale interna, misurata dal piano di calpestio all'intradosso del solaio di copertura, sia inferiore a m. 2,70 e la destinazione sia per spazi accessori (nel conteggio dell'altezza media ponderale sono comprese le travi, i pilastri interni ai locali e gli spazi ricavati con controsoffitti o altri artifici introdotti per abbassare la media).

- e) le scale di sicurezza aperte, i vani scala ed ascensori condominiali a servizio di almeno tre o più livelli fuori terra (compreso il piano terra), gli atri d'ingresso ai fabbricati condominiali per una superficie massima di m² 15,00;

- f) i piani terra o porzione di essi adibiti a parcheggio pubblico o assoggettato a servitù di uso pubblico;
- g) i manufatti necessari per conseguire l'invarianza idraulica ai sensi dei R.R. 7/2017 e 8/2019.

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

Qualora vengano realizzati locali con altezza utile superiore a m. 4,50, nel computo della Src dovrà essere considerata la superficie del locale maggiorata del 70%; nel caso il solaio fosse inclinato l'altezza viene misurata nel punto medio.

7) S.I.p. Superficie lorda di pavimento per attività produttive

Per superficie lorda complessiva di pavimento inerente i fabbricati produttivi, commerciali o per attività terziarie, si intende la somma delle superficie compresa nel perimetro esterno delle pareti di chiusura di ciascun piano agibile, nonché gli eventuali piani seminterrati, interrati o soppalcati.

Dal computo della superficie lorda di pavimento sono esclusi:

- a. i piani interrati destinati a parcheggio;
- b. i piani interrati destinati a magazzino e deposito con altezza inferiore a m. 2,50;
- c. le centrali tecnologiche, i locali quadri e le cabine di trasformazione, poste ai piani interrati o sulle coperture degli edifici;
- d. le scale di sicurezza aperte;
- e. gli aggetti aperti, i terrazzi, i balconi e le gronde.
- f. i manufatti necessari per conseguire l'invarianza idraulica ai sensi dei R.R. 7/2017 e 8/2019.

8) Ss (DT) Dotazioni Territoriali - Superficie di standards urbanistici a livello comunale per la residenza, per gli insediamenti produttivi e terziari

Infrastrutture, servizi, attrezzature, spazi pubblici o di uso pubblico e ogni altra opera di urbanizzazione e per la sostenibilità (ambientale, paesaggistica, socio-economica e territoriale) Sono le aree, previste dalla legge o dal piano, da reperire all'interno dell'area soggetta a pianificazione particolareggiata esecutiva.

Essa viene espressa in metri quadrati (m^2) o in metri quadrati per abitante teorico insediato o da insediare nell'area stessa ($m^2/ab.$) relativamente agli insediamenti residenziali; in metri quadrati (m^2) o in percentuale (%) della S.I.p. relativamente agli insediamenti terziari; in metri quadrati (m^2) o in percentuale (%) della S.I.p. relativamente agli insediamenti produttivi.

9) Q (IC) Indice di copertura

Per rapporto massimo di copertura si intende il rapporto fra la superficie coperta (S_c) e la superficie fondiaria (S_f). La Src di riferimento è calcolata come previsto dal precedente punto 3.

10) **RU Rapporto d'utilizzazione**

È il rapporto tra la superficie residenziale complessiva ammissibile e la superficie del lotto edificabile. Si esprime in m^2/m^2

Nel caso di Piani Attuativi in ambiti di trasformazione è il rapporto tra la superficie residenziale complessiva ammissibile e la superficie territoriale.

11) **Volume (VT) Volume totale o Volumetria complessiva**

Il volume della costruzione è costituito dalla somma della superficie totale di ciascun piano per la relativa altezza lorda

Il volume teorico degli edifici negli insediamenti residenziali, ai fini del dimensionamento di Piano delle Regole e dei riferimenti agli obblighi di legge, è calcolato moltiplicando l'altezza lorda teorica di piano, fissata convenzionalmente in m. 3,00, per la superficie complessiva (Src per gli edifici residenziali, SIp per gli edifici produttivi), computata secondo i criteri di cui alle presenti norme.

Per il calcolo del volume necessario alla determinazione degli oneri di urbanizzazione dovrà essere considerata l'altezza reale, misurata dal piano di calpestio fino all'intradosso del solaio di copertura di ciascuna delle superfici considerate nel calcolo della superficie residenziale complessiva.

Il volume teorico degli edifici negli insediamenti produttivi, commerciali e/o similari, è calcolato moltiplicando l'altezza lorda teorica di piano, fissata convenzionalmente in m. 3,00, per la SIp complessiva, computata secondo i criteri di cui alle presenti norme.

12) **H max - Altezza massima della costruzione**

Per altezza massima della costruzione s'intende l'altezza massima raggiungibile dalla costruzione dal suolo su cui insiste.

Per gli edifici a carattere residenziale o similari l'altezza viene misurata dal piano di spiccatto del fabbricato, come definito al successivo punto 14 del presente articolo, (quota 0.00), fino all'intersezione reale o virtuale della linea spiovente d'intradosso delle falde di copertura e il filo esterno della muratura perimetrale, anche in caso di copertura piana, indipendentemente dal tipo di gronda;

In presenza di terreno con forte acclività è necessario procedere ad un rimodellamento dello stesso, in relazione ai fronti di valle, in maniera tale che il parametro esterno, a quota depressa rispetto alla quota di piano di spiccatto non sia maggiore di m. 2,00.

Per gli edifici a carattere produttivo e per impianti e attrezzature agricole l'altezza è determinata tra il piano di spiccatto e la più alta delle seguenti quote:

- a) in caso di copertura piana: imposta delle travi trasversali d'appoggio della copertura;
- b) in caso di copertura a volta: intradosso della volta misurato a 2/3 della freccia della stessa;
- c) in caso di copertura inclinata: la media tra gli intradossi del solaio di copertura del piano più elevato con destinazione compatibile a quella dell'ambito e il colmo;

Qualora sulle coperture dei fabbricati ad uso produttivo vi sia la necessità di posizionare impianti tecnologici, gli stessi non potranno avere altezza superiore a m. 2,00 rispetto al piano superiore della copertura.

13) **P max - Pendenza massima**

Per pendenza massima s'intende l'inclinazione massima ammissibile delle falde del tetto.

Essa viene espressa in percento (%).

La pendenza massima delle falde di copertura, con esclusione dell'ambito di valorizzazione dei tessuti storici, sia per gli edifici civili, sia per gli edifici industriali, artigianali e commerciali, non potrà essere superiore al 40%.

14) **De - Distacco tra costruzioni**

Per distacco tra costruzioni s' intende la distanza minima che deve intercorrere tra fronti di costruzioni antistanti indipendentemente dallo sviluppo e dalla altezza delle costruzioni stesse.

Esso non può essere inferiore a m. 10,00.

Nel caso di collegamenti tra fabbricati con porticati e/o strutture di qualsiasi natura dovrà essere rispettata comunque la distanza di m. 10.00 fra i fronti finestrati; nel caso di pareti completamente cieche tale distanza potrà essere derogata fino ad un limite di m. 7,00.

Qualora uno dei due fabbricati fronteggiati abbia altezza superiore a m. 10,00, la distanza minima fra i fronti dovrà essere pari all'altezza del fabbricato più alto, misurata secondo le prescrizioni del Piano delle Regole.

Le distanze minime tra le costruzioni nei diversi ambiti sono stabilite, in conformità all'art. 9 del D.M. 04.04.1968 n. 1.444:

- Ambito di valorizzazione dei tessuti storici: per le operazioni di risanamento conservativo e per le eventuali ristrutturazioni, le distanze fra gli edifici non possono essere inferiori a quelle intercorrenti tra i volumi edificati preesistenti, computati senza tener conto di costruzioni aggiuntive d'epoca recente e prive di valore per la storia, la cultura, l'arte locale e l'ambiente;
- Nuovi edifici ed ampliamenti degli stessi ricadenti in altri ambiti: è prescritta in tutti i casi la distanza minima assoluta di m. 10.00 tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti; è altresì prescritta fra pareti finestrate d'edifici antistanti, la distanza minima pari all'altezza del fabbricato più alto; la norma si applica anche quando una sola parete sia finestrata;
- La distanza minima da rispettare tra gli edifici ed i fabbricati accessori esistenti, sul medesimo lotto, con altezza, misurata alla radice esterna della gronda, minore o uguale a m. 3.00, viene prescritta in m. 3.00.

Nel caso che l'accessorio esistente, proprio o di altra proprietà, abbia altezza alla radice esterna della gronda maggiore di m. 3.00, la distanza minima fra il fabbricato principale e l'accessorio deve essere di m. 5.00.

In caso di fabbricati accessori regolarmente assentiti o condonati alla data di adozione del PGT è consentita, nell'ottica di un riordino edilizio, la demolizione e la ricostruzione rispettando la sagoma originaria e le destinazioni preesistenti. È sempre consentita una riduzione della sagoma nonché l'accorpamento al fabbricato principale, in quest'ultimo caso nel rispetto delle distanze dai confini e dalle strade previste dalla presente normativa.

Le distanze minime tra fabbricati, tra i quali siano interposte strade destinate al traffico dei veicoli, debbono corrispondere alla larghezza della sede stradale maggiorata di:

- m 5.00 per lato, per strade di larghezza inferiore a m 7;

- m 7.50 per lato, per strade di larghezza compresa tra m 7 e m 15;
- m 10.00 per lato, per strade di larghezza superiore a m 15 salvo maggiori distanze secondo specificazioni grafiche del PGT.

La distanza che deve intercorrere fra edifici di diverse proprietà dovrà essere osservata anche fra edifici sorgenti su area della stessa proprietà.

Qualora una costruzione sorga in un ambito edificabile a confine di un altro ambito edificabile con caratteristiche diverse, la distanza minima fra le costruzioni sarà quella risultante dalla somma delle distanze minime delle costruzioni dal confine prescritta per i singoli ambiti.

È ammessa la costruzione di edifici in comunione o in aderenza sul confine qualora gli edifici stessi abbiano le medesime caratteristiche e siano realizzati contemporaneamente, oppure qualora fra i confinanti venga stipulata una convenzione da trasciversi a loro cura e spese sui registri delle proprietà immobiliari, la quale preveda la obbligatoria edificazione in comunione o in aderenza lungo il confine di proprietà.

La distanza fra costruzioni è misurata a squadra e a raggio.

Sono fatte salve le distanze minime fra costruzioni indicate dal PGT nei diversi ambiti territoriali.

E' facoltà dell'Amministrazione comunale ammettere distanze inferiori a quelle indicate nei precedenti commi nel caso di gruppi d'edifici che formino oggetto di piano attuativo con previsioni planivolumetriche e nei casi previsti dalla legge 9 gennaio 1989 n. 13 "Disposizioni per favorire il superamento e l'eliminazione delle barriere architettoniche negli edifici privati", dalla legge Regione Lombardia 20 febbraio 1989 n. 6 "Norme sulla eliminazione delle barriere architettoniche e prescrizioni tecniche di attuazione".

15) Dc - Distacco dai confini

Per distacco dai confini s'intende la distanza minima che deve intercorrere tra la costruzione ed i confini del lotto edificabile di pertinenza.

Esso viene espressa in metri (m) e di norma è di m. 5.00.

La distanza dai confini deve essere verificata in relazione a ciò che deve essere computato al fine della determinazione della superficie coperta.

16) Ds - Distacco stradale

Per distacco stradale s'intende la distanza minima che deve intercorrere tra le costruzioni e il confine della strada indipendentemente dall'altezza delle costruzioni.

Si definisce confine stradale il limite di proprietà stradale quale risulta dagli atti di acquisizione o dalle fasce di esproprio del progetto approvato; in mancanza, il confine è costituito dal ciglio esterno del fosso di guardia o della cunetta, ove esistenti, o dal piede della scarpata se la strada è in rilevato o dal ciglio superiore della scarpata se la strada è in trincea.

I distacchi De, Dc e Ds sono sempre misurati a squadra e a raggio; è facoltà dell'Amministrazione comunale ammettere distacchi in misura inferiore a quelli indicati dal PGT nei vari ambiti di piano nel caso di gruppi di edifici che formino oggetto di piano attuativo con previsioni planivolumetriche e nei casi previsti dalla legge 9 gennaio 1989 n. 13 "Disposizioni per favorire il superamento e l'eliminazione delle barriere architettoniche negli edifici privati", nonché dalla legge Regione Lombardia 20 febbraio 1989 n. 6 "Norme sull'eliminazione delle barriere architettoniche e prescrizioni tecniche di attuazione".

Qualora si manifestasse l'interesse pubblico, potranno essere concesse, previo benestare del Consiglio Comunale, distanze inferiori a quanto previsto ai precedenti commi, purché

l'intervento edilizio sia migliorativo della situazione esistente e le distanze dalle strade siano maggiori di quelle preesistenti.

17) Piano di spiccato

Per piano di spiccato (quota 0.00) di una costruzione s'intende:

- a) nel caso di edifici in fregio alle strade e cioè ricadenti in una fascia di m. 10.00 di profondità dal ciglio stradale, la quota del marciapiede stradale o in assenza di esso la sede stradale. Qualora la strada risulti essere in pendenza la quota del piano di spiccato, è la quota del marciapiede o in assenza di esso dalla sede stradale, riferita alla mezzaria del fabbricato;
- b) nel caso di edifici ricadenti oltre la fascia di m. 10.00 dal ciglio stradale il piano di spiccato è la quota naturale del terreno. Qualora il terreno risulti essere inclinato la quota del piano di spiccato, è quella naturale del terreno calcolata nella mezzaria del fabbricato;
- c) nel caso di edifici in fregio alla strada, cioè ricadenti in una fascia di m. 10,00 di profondità dal ciglio stradale, qualora esista un dislivello maggiore di 0,60 m. fra il piano naturale del terreno e la sede stradale, si assume quale piano di spiccato la quota naturale del terreno. Qualora il terreno risulti essere inclinato la quota di piano di spiccato è quella naturale del terreno calcolata in mezzaria del fabbricato.

Art. 6 Parcheggi privati

- 1) Negli ambiti residenziali del tessuto urbano consolidato in ogni nuova costruzione o in area di pertinenza della stessa, destinata alla residenza e/o ad attività turistiche, commerciali o direzionali, devono essere riservati spazi per parcheggio ad uso privato almeno nella misura prevista dall'art. 2 della legge 24.03.1989 n. 122 (parcheggio inerente alla costruzione). Dal computo di tali spazi sono escluse le aree inclinate per l'accesso dei veicoli.

Nei nuovi fabbricati residenziali dovranno essere destinati due posti auto, di cui almeno uno coperto, per ogni unità immobiliare.

- 2) Negli ambiti produttivi devono essere riservati spazi per parcheggio ad uso privato da realizzarsi in ogni edificio o nelle aree di sua pertinenza dimensionati nella misura minima di un metro quadrato per ogni dieci metri cubi di nuova costruzione, valutati con altezza virtuale di 3,00 m per singolo piano agibile.
- 3) Nel sottosuolo di aree destinate a verde e a parcheggio pubbliche o assoggettate a servitù d'uso pubblico è consentita la realizzazione di autorimesse o posti macchina da assegnare in proprietà o uso a privati. Qualora la realizzazione sia d'iniziativa privata, essa viene disciplinata da specifica convenzione.
- 4) Tutti gli interventi di attuazione del P.G.T., compresi quelli di edilizia libera ai sensi del DPR 380/2001 e s.m.i., che comportano una riduzione della permeabilità del suolo rispetto alla sua condizione preesistente all'urbanizzazione devono rispettare i principi dell'invarianza idraulica di cui all'art 58 bis della L.R. 12/2005 e s.m.i., e sono soggetti alle disposizioni in materia dettate dai Regolamenti Regionali 7/2017 e 8/2019. Sono compresi gli interventi relativi alle infrastrutture stradali e loro pertinenze e ai parcheggi.

Art. 7 Lotti liberi

- 1) Ad ogni effetto si considerano lotti liberi quelli totalmente ineditati di proprietà del richiedente del Permesso di Costruire o DIA e che non risultino stralciati, sia catastalmente che di fatto o per effetto di piani attuativi vigenti, né dalla sua stessa proprietà, se già edificata, né da aree contigue edificate.

- 2) I lotti liberi sono esclusivamente destinati all'edificazione; in essi è pertanto vietato il deposito o l'accatastamento di materiali di qualsiasi tipo.

Art. 8 Lotti di pertinenza

- 1) Si definisce "lotto di pertinenza" relativamente ad insediamenti esistenti, l'area complessiva della medesima proprietà, anche se costituita da più mappali, sulla quale insistono tutti i fabbricati che costituiscono l'insediamento nella sua struttura completa ed originaria (edificio o edifici principali e corpi di fabbrica accessori), all'interno di un medesimo ambito.
- 2) La capacità edificatoria massima ammissibile, a seconda dei vari indici dell'ambito, deve essere computata al lordo dei volumi esistenti sul medesimo "lotto di pertinenza".
- 3) L'area già edificata non potrà artificialmente essere frazionata per incrementare la volumetria sulla parte residua libera.
- 4) Il lotto di pertinenza per ciascun insediamento esistente è quello risultante dagli atti riferiti alla data di costruzione del fabbricato.

Art. 9 Abitante teorico insediato o da insediare (Ab)

- 1) Per abitante teorico insediato o da insediare s'intende il numero d'abitanti che si ritiene insediati o da insediare in un determinato ambito di piano a prevalente destinazione residenziale, e viene così calcolato:

$$\text{S.r.c. (m}^2\text{) su } 50 \text{ (m}^2\text{/Ab) ovvero V. (m}^3\text{) su } 150 \text{ (m}^3\text{/Ab)}$$

- 2) Gli abitanti teorici insediabili servono per determinare le aree a servizi da cedere e/o da asservire all'uso pubblico o da monetizzare qualora previsto dal PGT.

Art. 10 Destinazioni d'uso

- 1) La destinazione d'uso individua le funzioni che possono essere svolte in un determinato immobile o porzione di esso.
- 2) Le istanze per il rilascio dei Permessi di Costruire e le Denunce di Inizio Attività, le proposte e i progetti di strumenti urbanistici esecutivi devono indicare in modo chiaro e non equivoco la destinazione d'uso in atto e quella prevista per ciascun immobile e, dove siano previste nello stesso immobile più destinazioni, per ciascuna parte dello stesso.
- 3) Le convenzioni degli strumenti urbanistici esecutivi devono contenere l'obbligazione assunta dall'interessato anche per gli aventi causa, a non mutare le destinazioni d'uso, neppure parzialmente, senza la comunicazione di cui all'art. 52 della L.R. 12/2005 o, ove necessaria, la Segnalazione Certificata di Inizio Attività.
- 4) Si ha mutamento della destinazione d'uso quando l'immobile, o porzione dello stesso, viene ad essere utilizzato, in modo non occasionale e temporaneo, per lo svolgimento di funzioni appartenenti ad una tipologia di destinazioni diversa da quella in atto.
- 5) Il mutamento della destinazione d'uso si configura anche senza realizzazione di opera edilizia.

TITOLO III

PRESCRIZIONI DI INTERVENTO E VINCOLI

Capitolo I - INFRASTRUTTURE PER LE COMUNICAZIONI

Art. 11 Tipologia - distacchi - interventi nelle fasce di rispetto

- 1) I tracciati e la tipologia delle principali strade, in progetto da modificare, sono indicati sulla planimetria del Piano delle Regole secondo la classificazione e le relative caratteristiche della sinossi delle sezioni stradali annessa.
- 2) La specificazione delle strade secondarie di distribuzione interna agli ambiti di trasformazione o di ristrutturazione è demandata agli inerenti piani attuativi che ne stabiliranno tracciati e caratteristiche tecniche in relazione alle soluzioni planivolumetriche, alle caratteristiche orografiche e paesaggistiche degli ambiti interessati.
- 3) Le strade, di progetto e/o da modificare, indicate nella planimetria del Piano delle Regole hanno valore prescrittivo; l'andamento generale del tracciato e la tipologia stradale hanno valore indicativo.

Il progetto esecutivo apporterà i perfezionamenti ritenuti necessari sia al tracciato, sia alla tipologia, sia agli svincoli ed allacciamenti viari; tali perfezionamenti non comportano necessità di variante al PGT.

Il progetto esecutivo relativo alla definizione dei tracciati delle principali strade, svincoli ed allacciamenti viari, di progetto o esistenti, da modificare, dovrà essere corredato da Valutazione d'Impatto Acustico e rispettare le prescrizioni contenute nel D.P.C.M. 01.03.1991 e nel Piano di Azionamento Acustico del territorio.

- 3bis) Sulle aree destinate a viabilità è vietata qualsiasi edificazione anche sotterranea, sia pubblica che privata; tali superfici non possono essere computate ai fini della possibilità edificatoria dei lotti contigui fatto salvo quanto previsto al successivo comma 9 delle presenti Norme.
L'edificazione in fregio alle aree destinate alla viabilità, sia esistente che di progetto, è subordinata all'assegnazione dei punti fissi, da parte dell'ufficio tecnico comunale, onde definire gli allineamenti stradali.
In caso di progettazione esecutiva l'Amministrazione Comunale potrà prevedere, per ragione di ordine tecnico, la modifica degli accessi carrali preesistenti e l'eventuale chiusura di quelli non autorizzati.
- 4) La protezione della strada per assicurare migliori condizioni per lo svolgimento del traffico viene assicurata distanziando congruamente l'edificazione dal confine della strada stessa.
- 5) All'interno del perimetro del centro abitato e degli insediamenti previsti dal PGT la distanza delle nuove costruzioni dal confine stradale è assicurata da linee denominate "limite di arretramento e di contenimento delle costruzioni" o da fasce di rispetto stradale, riportate nelle tavole del Piano delle Regole, e in mancanza di queste dai distacchi minimi previsti dallo art. 9 del D.M. 2 aprile 1968 n. 1.444, nonché dal D.P.R. 16.12.1992 n. 495 e successive modifiche ed integrazioni.
- 6) All'esterno del perimetro del centro abitato e degli insediamenti previsti dal PGT la distanza delle nuove costruzioni dal confine stradale è assicurata da fasce di rispetto stradale e da linea "limite di arretramento e di contenimento delle costruzioni" e in mancanza di queste dai distacchi minimi previsti dal D.P.R. 16 dicembre.1992 n. 495 e successive modifiche ed integrazioni.

- 7) Nelle fasce di rispetto stradale possono inoltre trovare opportuna collocazione:
- a) le canalizzazioni dei vari servizi a rete, sempre comunque nel rispetto delle norme vigenti in materia;
 - b) le sistemazioni viarie necessarie per una coordinata e razionale ubicazione delle immissioni
 - c) i percorsi pedonali e ciclabili;
 - d) piantumazioni e sistemazioni a verde;
 - e) i parcheggi pubblici e privati;
 - f) cabine e canalizzazioni per servizi primari;
 - g) fermate d'autobus attrezzate (pensiline);
 - h) recinzioni e accessi nel rispetto del codice della strada e del Regolamento Edilizio Comunale;
 - i) Le attrezzature di servizio alla viabilità solo negli ambiti individuati dall'art. 42 delle presenti norme.
- 8) Gli interventi di cui al comma precedente sono subordinati, alla trascrizione, a favore dell'Amministrazione interessata, di un atto unilaterale d'obbligo, per il non indennizzo delle nuove opere in caso di esproprio. Per tali interventi viene concessa la costruzione di volumi fuori terra necessari alla destinazione stessa.
- 9) La profondità del limite di arretramento e di contenimento delle costruzioni ha valore prescrittivo; tale profondità in caso di modifiche in sede esecutiva del tracciato o della tipologia della strada è conseguentemente aumentata o ridotta. In caso di riduzione viene estesa alle aree di risulta liberate la destinazione d'uso delle aree limitrofe. Tale aumento o riduzione con conseguente variazione di destinazione d'uso delle aree limitrofe non comporta necessità di variante al PGT.
- 10) I muri di cinta di qualsiasi tipo, da eseguirsi secondo le modalità fissate dalle presenti norme e/o dal Regolamento Edilizio, devono sorgere dal confine stradale alla distanza che l'Ente proprietario della strada o il consorzio degli utenti della stessa nel caso di strada vicinale, su proposta della Amministrazione Comunale, fisserà con specifico provvedimento tronco per tronco fatte salve le prescrizioni degli art. 26, 27 e 28 del D.P.R. 16 dicembre 1992 n. 495 e successive modifiche ed integrazioni.
- 11) All'interno ed all'esterno degli insediamenti previsti dal PGT nelle more della formazione del provvedimento di cui al comma precedente, tale distanza è quella prescritta dagli art. 26, 27 e 28 del D.P.R. 16 dicembre 1992 n. 495 e successive modifiche ed integrazioni.
- 12) Gli interventi d'ampliamento della sede viaria e di rettifica delle strade esistenti non comportano necessità di variante al PGT.
- 13) **Tutti gli interventi di attuazione del P.G.T., compresi quelli di edilizia libera ai sensi del DPR 380/2001 e s.m.i., che comportano una riduzione della permeabilità del suolo rispetto alla sua condizione preesistente all'urbanizzazione devono rispettare i principi dell'invarianza idraulica di cui all'art 58 bis della L.R. 12/2005 e s.m.i., e sono soggetti alle disposizioni in materia dettate dai Regolamenti Regionali 7/2017 e 8/2019. Sono compresi gli interventi relativi alle infrastrutture stradali e loro pertinenze e ai parcheggi.**

Art. 12 Percorsi pedonali e/o ciclabili pubblici o assoggettati a servitù di uso pubblico, viabilità pedestre

- 1) Il PGT prevede i principali tracciati di percorsi pedonali e/o ciclabili pubblici o assoggettati a servitù di uso pubblico funzionali al collegamento delle zone abitate o di aree per servizi pubblici o attrezzature pubbliche.
- 2) Tali tracciati consentono la circolazione veicolare solo per l'accesso a lotti interclusi non servibili altrimenti; essi dovranno essere oggetto di particolare studio d'arredo urbano e di regolamento di polizia urbana.
- 3) Altri percorsi pedonali e/o ciclabili potranno essere previsti nei piani attuativi.
- 4) Il Comune può prevedere altri percorsi pedonali e/o ciclabili in aree non già destinati a spazi pubblici a mezzo progetto esecutivo.
- 5) Nel comune di Palazzago vige il "Regolamento per la disciplina della viabilità pedestre", adottato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 38 del 1° ottobre 2009, il cui testo, con relativa cartografia, è richiamato come parte integrante del presente Piano delle Regole.
- 6) Ai tracciati della viabilità pedestre comunale è riconosciuto il valore di bene di pubblica utilità, pertanto essi, indipendentemente dal regime di proprietà a cui sono soggetti, sono considerati a tutti gli effetti di uso pubblico.
- 7) Onde poter consentire il corretto svolgimento delle attività agro-silvopastorali viene concessa la possibilità di realizzare percorsi alternativi differenti dalle previsioni indicate sulla tavola PR1 del Piano delle Regole, purché aventi le stesse finalità di collegamento e fruizione; la realizzazione di tali percorsi dovrà essere rispettosa dei caratteri paesaggistici ed ambientali del territorio.

Art. 13 Strade private – Viabilità Agro – Silvo - Pastorale

- 1) È vietato aprire strade private senza l'autorizzazione comunale.
- 2) Per strada privata ai fini dell'applicazione del presente articolo, sono da intendersi le strade di accesso ai diversi lotti edificabili.
- 3) Per ottenere l'autorizzazione all'apertura occorre presentare domanda allegando il progetto esecutivo della strada, corredato dagli elaborati seguenti :
 - a) planimetria estratta dallo strumento urbanistico su cui sia individuata la disposizione dell'opera;
 - b) planimetria disegnata su mappa catastale con indicazione della strada;
 - c) planimetria in scala non inferiore ad 1/500 derivata da rilievo topografico completamente quotata, anche in altimetria, con indicazione del tracciato stradale, del suo innesto nella rete viaria esterna, degli impianti per lo smaltimento delle acque, dei centri per l'illuminazione e quanto altro necessario per illustrare le caratteristiche;
 - d) sezioni tipo di dettaglio in scala non inferiore ad 1/50 e particolari descrittivi e costruttivi in scala non inferiore ad 1/50 degli elementi caratteristici;
 - e) relazione illustrativa con le ragioni della richiesta e che illustri le caratteristiche costruttive.
- 4) L'ottenimento della autorizzazione è subordinato alla stipula di una convenzione che prescriva l'assunzione di tutti gli oneri di costruzione e di manutenzione a carico degli interessati, che

preveda la possibilità da parte del Comune di rendere pubblica la via stessa senza corrispettivo per la sua acquisizione, assumendosi il solo carico di manutenzione, e che fissi il termine per l'esecuzione delle opere.

- 5) Le strade private dovranno avere una larghezza di almeno m6.00 di carreggiata, salvo casi particolari di carattere tecnico in cui potrà essere ridotta fino a m4.00; in ogni caso dovranno realizzarsi opportuni slarghi per incrocio di veicoli e per manovre.
- 6) Le strade private a fondo cieco dovranno avere la larghezza di m 6.00, salvo casi particolari di carattere tecnico in cui potrà essere ridotta fino a m4.00 e dovranno terminare con uno slargo atto a consentire l'inversione di marcia ai normali autoveicoli.
- 7) Nel caso di strade private di larghezza inferiore a m6.00 sarà prescritta la chiusura con cancello all'imbocco delle strade stesse e la formazione di un adeguato spazio di sosta antistante il cancello stesso della profondità di m5.00, misurata dal ciglio della strada pubblica.
- 8) Per ragioni di sicurezza viabilistica potranno essere prescritti particolari imbocchi delle strade private sulla pubblica viabilità. Lungo le strade private il Comune potrà richiedere spazi a parcheggio privato per la sosta di autoveicoli.
- 9) Per le strade private già aperte, comprese quelle originate da lottizzazioni di terreno a scopo edilizio già realizzate e con edificazione avanzata, il Comune potrà prescrivere ai proprietari di provvedere, in comune accordo, alla realizzazione di quei servizi e sistemazioni che, in sede di urbanizzazione generale, saranno necessari per i collegamenti con le opere di urbanizzazione presenti nella zona.
- 10) In difetto di accordo il Comune potrà provvedere direttamente ripartendo le spese, con rivalsa delle stesse, in base agli indici di fabbricabilità massimi possibili per ciascuna delle proprietà interessate.
- 11) Le strade di servizio al territorio agro silvo pastorale sono chiuse al pubblico transito e sono assoggettate ad apposito regolamento comunale, adottato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 30 del 19 settembre 2007 ai sensi dell'art. 59 della legge regionale 31/2008, il cui testo, con relativa cartografia, è richiamato come parte integrante del presente Piano delle Regole.
- 12) Il Piano delle Regole prevede alcuni tracciati di previsione inerenti la viabilità agro silvo pastorale che perseguono finalità di pubblico interesse per la manutenzione e la protezione del territorio rurale e forestale.
- 13) La proposta di nuova viabilità ha valore prescrittivo, mentre l'andamento del tracciato e la tipologia stradale hanno valore puramente indicativo; il progetto esecutivo dovrà valutare le soluzioni più idonee in relazione alle valenze ambientali e paesaggistiche del territorio interessato ed alla tipologia costruttiva.
- 14) I progetti esecutivi delle nuove strade agro silvo pastorali dovranno essere redatti secondo i criteri ed accompagnati dagli elaborati previsti dalla direttiva regionale di cui alla DGR 8 agosto 2003 n. 7/14026.
- 15) Qualora l'intervento relativo alla viabilità agro – silvo – pastorale venga realizzato da soggetti privati sarà subordinato a verifica di effettiva necessità e ad apposito convenzionamento con la Pubblica Amministrazione. Il convenzionamento dovrà garantire l'uso della nuova strada anche per il servizio dei fondi vicini.
- 16) Onde poter consentire il corretto svolgimento delle attività agro-silvopastorali viene concessa la possibilità di realizzare percorsi alternativi differenti dalle previsioni indicate sulla tavola PR1 del Piano delle Regole, purché aventi le stesse finalità di collegamento e fruizione; la realizzazione di tali percorsi dovrà essere rispettosa dei caratteri paesaggistici ed ambientali del territorio.

Art. 14 Fasce di rispetto e limiti di arretramento e di contenimento delle costruzioni

- 1) Il PGT prevede linee limite di arretramento e di contenimento delle costruzioni lungo le strade e linea limite di rispetto cimiteriale; entro tale linea limite è vietata ogni nuova edificazione sia in sottosuolo sia in soprasuolo; le aree ivi comprese sono computabili ai fini edificatori secondo gli indici urbanistici dell'ambito territoriale dal cui contrassegno di ambito sono campeggiate.
- 2) Nelle aree comprese entro la linea d'arretramento e di contenimento delle costruzioni lungo le strade e la linea di rispetto cimiteriale sono ammesse le recinzioni secondo le modalità fissate dalle presenti norme e/o dal Regolamento Edilizio.
- 3) Entro la linea limite di rispetto cimiteriale valgono le limitazioni stabilite dall'art. 338 del testo unico delle leggi sanitarie 27 luglio 1934 n. 1.265 e della legge 17 ottobre 1957 n. 983 indipendentemente dalla destinazione d'uso delle aree prevista dal PGT.
- 4) La sistemazione delle aree comprese entro la linea limite d'arretramento e di contenimento delle costruzioni lungo le strade, è economicamente solidale con la sistemazione delle aree limitrofe e avviene contestualmente con esse sia che ricadano nell'ambito dello stesso piano attuativo sia che formino oggetto di intervento edilizio degli stessi aventi titolo.

5) Fasce di rispetto dei corsi d'acqua.

Nella planimetria del Piano delle Regole sono individuate le fasce di rispetto dei corsi d'acqua, così come risultano dallo "Studio del Reticolo Idrico Minore" approvato dall'Amministrazione Comunale.

L'individuazione del tracciato dei sentieri e dei corsi d'acqua è comunque da considerarsi indicativa, restando l'obbligo dell'esatta localizzazione sul terreno sia del tracciato reale, sia di quello catastale. Ciò vale anche per l'individuazione della Classe IV di fattibilità geologica quando riguardi solo le fasce di rispetto dei corsi d'acqua e non vi sia coincidenza cartografica tra la fascia di rispetto e la fascia di Classe IV

Per tali corsi d'acqua si demanda alle relative norme di attuazione del "Reticolo Idrico minore".

Lungo i corsi d'acqua non individuati nel Reticolo Idrico, si devono rispettare i seguenti arretramenti per le zone urbanizzate:

- m. 1,50 dalla sommità della sponda del corso d'acqua per quanto concerne le recinzioni ed i volumi considerati interrati, per fossi fino ad un'altezza di m. 1,50, per altezza maggiore la distanza deve essere pari alla profondità del fosso;
- m. 5,00 dalla sommità della sponda per quanto concerne le costruzioni fuori terra (fatte salve le distanze dai confini di proprietà).

Negli ambiti rurali, individuati nella tavola di Piano delle Regole, si devono rispettare i seguenti arretramenti:

- m. 3,00 dalla sommità della sponda del corso d'acqua per quanto concerne le recinzioni ove previste dalla normativa di Piano;
- m. 10,00 dalla sommità della sponda del corso d'acqua per quanto concerne le costruzioni.

6) Fascia di rispetto dei pozzi idropotabili

Ai fini della salvaguardia delle acque superficiali e sotterranee destinate al consumo umano, l'arretramento delle costruzioni deve avvenire nel rispetto delle disposizioni relative alle fasce di

rispetto definite dalle norme statali (D.Lgs. 152/99 e L. 36/94) e loro successive modifiche (integrazioni) ed alle norme regionali ad esse coordinate.

All'intorno di pozzi destinati ad uso diverso da quello idropotabile, le costruzioni devono rispettare un arretramento di m. 10.00 dal pozzo.

Per i pozzi destinati ad uso diverso da quello idropotabile deve essere preventivamente verificato e certificato con apposita relazione tecnica, a firma di professionista abilitato, che la profondità di emungimento, la portata richiesta e/o le caratteristiche geologiche del terreno non interferiscano con le falde utilizzate per il prelievo idropotabile.

Nel caso in cui vi sia interferenza con le falde utilizzate per il prelievo idropotabile la derivazione è assimilata a tutti gli effetti a derivazione idropotabile e ad essa si applicano integralmente le norme di tutela per l'uso idropotabile.

Gli arretramenti di cui sopra sono imposti non solo per le costruzioni ma anche per letami e stabulazione all'aperto di animali.

7) Fasce di rispetto elettrodotti

La realizzazione delle linee elettriche e relativi sostegni è esclusa dalla disciplina urbanistica e pertanto non rientra nelle opere soggette a Permesso di Costruire di cui al DPR 380/2001.

In relazione ai disposti del paragrafo 5.1.2 del Decreto 29-05-2008 il Comune ha provveduto a richiedere agli enti gestori la determinazione delle fasce di rispetto, tali fasce sono evidenziate con apposita notazione grafica nelle tavole di Piano e non hanno carattere vincolante; l'effettiva distanza di rispetto verrà determinata analiticamente in relazione alle vigenti disposizioni normative.

Il titolo abilitativo a costruire dovrà essere sempre subordinato al benessere dell'ente gestore.

Sulle aree sottoposte a vincolo di elettrodotto non verranno rilasciate autorizzazioni ad edificare che contrastino con le norme di legge vigenti in materia.

Viene altresì prescritto, che nel caso di nuova edificazione e/o ampliamento dell'esistente, in prossimità di elettrodotti di media tensione il titolo abilitativo dovrà essere sempre subordinato al benessere dell'ente gestore.

8) Fasce di rispetto cimiteriali

La zona a vincolo cimiteriale è destinata alle attrezzature cimiteriali e nella relativa area di rispetto sono consentite solo piccole costruzioni appoggiate al suolo e non fisse, per la vendita di fiori ed oggetti per il culto e l'onoranza dei defunti.

Gli eventuali ampliamenti del cimitero che riducano l'ampiezza della fascia di rispetto a meno di m 50.00 determinano l'automatica estensione della fascia alla misura minima di m 50.00, senza che ciò costituisca variante di PGT.

All'interno dell'area di rispetto cimiteriale è consentita la realizzazione di opere di urbanizzazione, quali parcheggi ed aree verdi a servizio del cimitero.

9) Fasce di rispetto ferroviarie

La fascia di rispetto delle linee ferroviarie è indicata negli elaborati di Piano, ed è assoggettata a vincolo nel rispetto delle norme vigenti in materia.

10) Fasce di mitigazione ambientale

Tali fasce sono individuate negli elaborati di Piano, sono assoggettate a vincolo di inedificabilità e devono essere debitamente piantumate.

Capitolo II – SISTEMA DEI VINCOLI

Art. 15 Ambiti soggetti a vincoli ambientali e/o paesaggistici, ambiti di rilevanza paesistica

- 1) Il PGT individua con apposito simbolo grafico le porzioni del territorio assoggettato a vincoli ambientali che comportano limitazioni nell'uso del suolo.
- 2) La tavola dei vincoli completa è allegata al Documento di Piano e costituisce elemento prescrittivo di riferimento per tutte le trasformazioni territoriali.
- 3) In queste zone gli interventi saranno soggetti ad autorizzazione paesaggistica e le attività ammissibili dovranno essere verificate in rapporto al tipo di vincolo individuato.
- 4) Il PGT individua, inoltre, nello studio paesistico di dettaglio, gli ambiti territoriali di rilevanza paesistica che sono individuati con apposito segno grafico e sono articolati come segue. Le limitazioni d'uso di seguito definite hanno carattere prescrittivo per gli ambiti agricoli e di tutela ambientale paesaggistica di cui al successivo cap. V.

1 - Versante montano delle quote maggiori, di elevato valore paesaggistico e naturalistico, con vaste superfici erbose dedicate alla zootecnia di alpeggio, ambienti rocciosi ad elevato grado di naturalità e boschi a spiccata attitudine naturalistica.

In tale ambito le attività antropiche e l'edificazione perseguono in via prioritaria l'esigenza di favorire la fruizione sostenibile del territorio, con riferimento sia alle attività economiche di presidio, sia alla frequentazione di carattere ricreativo, con esclusione delle attività incompatibili.

I permessi di costruire saranno rilasciati previa assunzione di precisi impegni da parte del richiedente alla manutenzione/salvaguardia del territorio e del paesaggio.

Le nuove costruzioni dovranno rendere minimo l'impatto visivo ed assicurare il migliore inserimento nell'estetica complessiva del paesaggio mediante ogni opportuno accorgimento, sia nella scelta delle modalità costruttive, sia nella progettazione di spazi o barriere verdi.

Il nuovo insediamento di allevamenti zootecnici non potrà superare il carico zootecnico di 10 quintali/ettaro.

Il governo del bosco dovrà essere orientato prioritariamente alle funzioni protettiva e naturalistica, e secondariamente alla funzione fruitiva, con incentivazione di ogni possibile incremento della superficie boscata.

2 - Ambito pedemontano e collinare, compreso entro il limite superiore della zona fitoclimatica del castagno, con boschi ad alta produttività ed ambiti agricoli prevalentemente dedicati al prato stabile.

L'ambito è connotato dalla presenza di attività agro forestali non professionali spiccatamente interconnesse con gli usi insediativi residenziali, ed in esso è prioritariamente perseguita l'esigenza della salvaguardia socioeconomica ed ambientale: le attività agro-silvo-pastorali basate sulla valorizzazione del paesaggio e della qualità ambientale, un rapporto virtuoso tra residenzialità, anche civile, e buona gestione del territorio, mantenimento dell'efficienza funzionale del paesaggio rurale con eventuale recupero di specifici elementi persi od in via di abbandono.

È vietato il nuovo insediamento di allevamenti zootecnici superiori ai 15 T di peso vivo e che determinino un carico zootecnico superiore a 10 q/ettaro.

I permessi di costruire saranno rilasciati previa assunzione di precisi impegni da parte del richiedente alla manutenzione/salvaguardia del territorio e del paesaggio.

Il governo del bosco dovrà essere orientato alle funzioni produttiva e fruitiva, con incentivazione delle migliori pratiche di coltivazione e della migliore infrastrutturazione del territorio.

3 - Versanti collinari delle coltivazioni tipiche, a prevalente esposizione sud, ricoperti da bosco ceduo ad alta produttività e con ampie superfici terrazzate dedicate alla coltivazione del vigneto (zona DOC del Valcalepio).

In queste aree è perseguito con particolare attenzione l'obiettivo di interrompere il processo di consumo del suolo e di salvaguardare i caratteri attuali del paesaggio e le sue potenzialità evolutive, incentivando nel contempo il recupero delle coltivazioni tipiche come la vite.

È vietato il nuovo insediamento di allevamenti zootecnici superiori ai 15 T di peso vivo e che determinino un carico zootecnico superiore a 10 q/ettaro.

I permessi di costruire saranno rilasciati previa assunzione di precisi impegni da parte del richiedente alla manutenzione/salvaguardia del territorio e del paesaggio.

Il governo del bosco dovrà essere orientato alle funzioni produttiva, fruitiva e paesaggistica, con forte disincentivazione delle trasformazioni d'uso che eliminano superfici boschive, salvo quelle finalizzate al recupero di coltivi terrazzati di recente colonizzazione.

4 - Alta pianura del margine pedemontano, appartenente al paesaggio tradizionale dei seminativi asciutti di pianura, dove hanno trovato più recente ed intenso sviluppo gli insediamenti antropici.

Art. 16 Sensibilità paesaggistica dei luoghi

- 1) Il PGT è corredato dallo studio Paesistico di Dettaglio che definisce, nella Tavola SP5, classi di sensibilità paesistica dei luoghi al fine della valutazione dell'impatto paesistico dei progetti.
- 2) La presentazione delle pratiche edilizie dovrà contenere apposita valutazione paesistica con specifico riferimento, nelle matrici di impatto, alla classe di sensibilità paesistica dei luoghi; tale definizione è prescrittiva e vincolante per tutte le operazioni edilizie previste sul territorio.

Art. 17 Ambiti soggetti a vincolo idrogeologico

- 1) La tavola dei vincoli, allegata al Documento di Piano, individua con apposito segno grafico le zone assoggettate a vincolo idrogeologico; tali aree sono soggette alla normativa prevista dal R.D. 30-12-1923 e successive modifiche ed integrazioni.
- 2) Su tali aree ogni intervento, compatibile con la zona, sarà in ogni caso assoggettato al preventivo ottenimento delle autorizzazioni e/o concessioni e comunque agli atti assentivi delle Autorità competenti ed in particolare all'autorizzazione della Comunità Montana o Enti subdelegati.

Art. 18 Impianti di trasmissione via etere

- 1) Non è ammessa, su tutto il territorio comunale di Palazzago, la realizzazione di impianti di trasmissione via etere (antenne) e tralicci in considerazione della peculiarità ambientale dei luoghi che richiedono una attenta salvaguardia.
- 2) Si ammette il mantenimento delle attività esistenti alla data di adozione del PGT, e che risultino conformi alle vigenti normative in materia di tutela della salute pubblica; per queste attività, gli impianti e le strutture edilizie che li ospitano sono soggetti alla sola manutenzione ordinaria, ed è vietato ogni loro potenziamento ed ampliamento.

- 3) Al presente articolo si applicano le deroghe in conformità alle normative vigenti sugli impianti per la protezione civile.
- 4) Il Piano delle Regole individua un sito, in prossimità del cimitero di Palazzago, onde poter provvedere allo spostamento e ricollocazione dell'antenna esistente, localizzata in fregio alla Via Annunciata angolo Via Brocchione, l'intervento edilizio sarà sottoposto ad autorizzazione paesaggistica in relazione al regime di vincolo di appartenenza del sito nonché a tutte le disposizioni normative in materia.

TITOLO IV

DISCIPLINA URBANISTICA ED EDILIZIA PER L'ATTUAZIONE DEGLI INTERVENTI

Capitolo I-DISCIPLINA DEL COMMERCIO

Art. 19 Destinazione d'uso commerciale

- 1) Per destinazione d'uso commerciale, ai sensi della presente normativa, s'intende tutte le modalità d'utilizzazione d'immobili - costruiti e/o aperti - per l'alienazione al dettaglio o all'ingrosso di merci, nonché per la somministrazione di alimenti e/o di bevande, esercitate da qualunque tipo di operatore o impresa, incluse le rivendite, esposizioni, concessionarie, aste, ecc., nonché gli immobili a servizio funzionalmente e strutturalmente collegati all'attività di vendita (servizi igienici, magazzini, uffici, spogliatoi, locali di confezionamento e simili, locali espositivi, etc.).
- 2) Qualora l'attività commerciale si svolga in strutture che non prevedono la presenza diretta del pubblico, le stesse sono classificate a destinazione terziario/direzionale (ad esempio vendita per corrispondenza, mediazione, etc.), e sono soggette alle norme relative del presente Piano.
- 3) Si configura la destinazione commerciale anche quando l'attività di vendita, svolta all'interno di strutture aventi altro tipo di destinazione, ha una sua configurazione e natura autonoma, ovvero è accessibile al pubblico. In tali casi si considera commerciale la porzione di fabbricato adibito alla commercializzazione, con i relativi locali accessori.
- 4) Il commercio all'ingrosso è sempre da considerare destinazione commerciale.
- 5) Sono considerate attività equiparate a quelle commerciali le attività di servizio e/o di produzione al consumo diretto, caratterizzate dalla fruizione del pubblico. Rientrano in queste categorie, a titolo indicativo, le attività di barbiere, parrucchiere, estetista e centri di abbronzatura, laboratori di produzione di prodotti di gastronomia, pizza da asporto, gelateria, riparatori, fotografi, eliografi, corniciai, lavanderie, tintorie, stirerie, calzolerie, in generale tutte le attività indicate come "artigianato di servizio", anche se svolte da operatori non aventi la qualifica di artigiano.
- 6) Sono considerate attività equiparate a quelle commerciali, le attività terziario - direzionali caratterizzate dalla fruizione del pubblico, quali gli sportelli bancari, i cambiavalute, i venditori di prodotti finanziari, le agenzie assicurative, le immobiliari, le attività di intermediazione, i servizi ausiliari alla circolazione dei veicoli (scuole guida, agenzie pratiche auto), le agenzie di viaggi, d'intermediazione nei trasporti, di noleggio di veicoli e di beni mobili e in generale tutte quelle rientranti nel disposto dell' Art.115 del TULPS e successive modifiche.
- 7) Sono considerate attività equiparate a quelle commerciali le attività di trattenimento e spettacolo, quali: locali notturni, sale da ballo, sale da gioco o biliardo, bowling, bocciodromi, cinematografi, teatri, sale da concerto e da congressi; i locali per la raccolta di puntate o scommesse (botteghini del lotto, sale da "Bingo", sale scommesse e simili).
- 8) Per ciascun ambito delle presenti Norme sono indicate le attività commerciali ed equiparate ammesse e non ammesse.

Art. 20 Superficie di vendita o d'esercizio

- 1) La superficie di vendita di un esercizio commerciale è l'area destinata alla vendita, compresa quella occupata da banchi, scaffalature, e simili; la superficie di vendita o d'esercizio di un'attività di somministrazione o di attività equiparata a quella commerciale, è l'area accessibile al pubblico destinata alla somministrazione, al divertimento e svago, al servizio.
- 2) Non costituisce superficie di vendita o d'esercizio quella destinata a magazzini, depositi, locali di lavorazione, uffici e servizi.
- 3) La superficie di vendita di esercizi che hanno ad oggetto esclusivamente la vendita di merci ingombranti, non facilmente amovibili e a consegna differita (mobili, auto, materiali edili, etc.) è computata in modo convenzionale nella misura di 1/8 della Slp se non supera i m² 1500, di 1/4 della Slp se supera i m² 1500.

Art. 21 Definizione di centro commerciale

- 1) Per Centro Commerciale s'intende una struttura di vendita nella quale più esercizi commerciali, eventualmente insieme ad esercizi equiparati e/o di terziario/direzionale, sono ubicati in un insediamento urbanistico/edilizio unitario, destinato in tutto o in parte alle attività commerciali, anche composto da più edifici, avente spazi di distribuzione unitari coperti o scoperti che danno accesso ai singoli esercizi e con spazi e servizi, coperti o scoperti, gestiti unitariamente, ai sensi del DGR 18.12.2003 n. 7/15701, Art.8, ovvero se ricorrono in tutto o in parte i seguenti elementi:
 - Unicità della struttura o dell'insediamento commerciale;
 - Destinazione specifica o prevalente della struttura;
 - Spazi di servizio gestiti unitariamente;
 - Infrastrutture comuni.
- 2) La superficie di vendita del Centro Commerciale è data dalla somma delle superfici di vendita degli esercizi al dettaglio che lo costituisce. Tale superficie determina la classificazione delle tipologie di cui all'Art.22 delle presenti Norme e l'ammissibilità del Centro nelle diversi ambiti.

Art. 22 Classificazione degli esercizi commerciali

- 1) **Gli immobili ad uso commerciale in Palazzago sono suddivisi nelle seguenti categorie:**
 - A1 Esercizi di vendita di vicinato alimentare ed extralimentare (VAE) a gravitazione di zona o comunale. Esercizi inferiori a m² 150 di superficie di vendita.**

Comprendono:

 - a)** Esercizi di vicinato alimentare (VA);
 - b)** Esercizi di vicinato extralimentare, o non alimentare (VE);
 - c)** Tabella per i titolari di rivendita di generi di monopolio;
 - d)** Tabella per i titolari di Farmacia;
 - e)** Tabella per i titolari di impianti di distribuzione automatica di Carburanti.

- f) Lavanderie, attività di parrucchieri per uomo e per signora, estetista; autonoleggi ed autoscuole; "artigianato di servizio" quali attività di calzolai, chiavaioli; laboratori di produzione di prodotti di gastronomia, pizza da asporto, gelateria, riparatori, fotografi, eliografi, corniciai, lavanderie, tintorie, stirerie, laboratori di analisi, ecc.; tutte le attività equiparate a quelle commerciali citate ai commi precedenti, eccetto il commercio all'ingrosso e le attività d'intrattenimento e spettacolo, per una superficie d'esercizio non superiore a m² 150.

A2 Esercizi pubblici e attività di somministrazione (PEV), con superficie di vendita non superiore a m² 250.

Comprendono i seguenti punti di vendita: Bar; Tabaccherie; Ristoranti, Trattorie, Pizzerie, Osterie, e assimilabili.

A3 Esercizi di vendita a gravitazione intercomunale - Medie strutture di vendita extralimentare (non alimentare).

Comprendono le seguenti gamme merceologiche:

- a) Esercizi di commercio fisso per la vendita al dettaglio svolgenti attività di vendita non alimentare, o extralimentare (ME), che abbiano superficie di vendita superiore a m² 150 ed inferiore a m² 1.500.

MS-E1 – Fino a 600 m² di superficie di vendita (1° livello);

MS-E2 – Da 600 m² a 1500 m² di superficie di vendita (2° livello).

- b) Tabella per i titolari di impianti di distribuzione automatica di Carburanti.
- c) Esercizi di vendita all'ingrosso di qualsiasi gamma merceologica ed esercizi di vendita all'ingrosso organizzati a self-service (Cash And Carry) con superfici di vendita analoghe a quelle di cui al punto a).
- d) Esercizi pubblici e attività di somministrazione (PEM) di cui alla categoria A2 con superficie di vendita superiore a m² 250 e fino a m² 600.
- e) Le palestre, i cinematografi, i teatri, i locali ricreativi, di spettacolo e sale da ballo, con S.l.p. superiore a m² 250 e fino a m² 600
- f) Tutte le attività equiparate a quelle commerciali (Art. 19), per superficie d'esercizio analoghe a quelle di cui al punto a).

A4 Supermercati alimentari e Centro Commerciale al dettaglio - Medie strutture di vendita alimentare ed extralimentare.

Comprendono i seguenti esercizi e gamme merceologiche:

- a) Esercizi di commercio fisso per la vendita al dettaglio, svolgenti prevalentemente attività di vendita alimentare (MS-AE), che abbiano superficie di vendita superiore a m² 250 ed inferiore a m² 1.500.

MS-AE1 – Inferiore a 600 m² di superficie di vendita (1° livello);

MS-AE2 – Da 601 m² a 1500 m² di superficie di vendita (2° livello).

- b) Centri Commerciali (Art.21) di media struttura di vendita, come definita al punto a), svolgenti attività di vendita al dettaglio alimentare e non alimentare, inseriti in una struttura a destinazione specifica.

MS-CC1 – Fino a 600 m² di superficie di vendita (1° livello);

MS-CC2 – Da 601 m² a 1500 m² di superficie di vendita (2° livello);

- c) Esercizi pubblici e attività di somministrazione (PEM) di cui alla categoria A2 con superficie di vendita superiore a m² 600 e fino a m² 1'500.
- d) Le palestre, i cinematografi, i teatri, i locali ricreativi, di spettacolo e sale da ballo, con S.I.p. superiore a m² 600 e fino a m² 1'500.

A5 Attività commerciali su superfici espositive all'aperto e non - esercizi di vicinato o medie strutture di vendita extralimitare (VE, MS-E).

Esercizi di commercio fisso, all'ingrosso o al dettaglio, svolgenti esclusivamente attività di vendita non alimentare di merci ingombranti, non immediatamente amovibili e/o a consegna differita, su superfici espositive all'aperto e non (roulottes e campers, concessionarie di autoveicoli, materiali edili, legnami, mobilifici e simili), con superficie di vendita inferiore a m²1500 (Art.20, 3°comma).

2) Possibilità di ampliamento attività esistenti

All'interno del tessuto urbano consolidato sono confermate tutte le attività commerciali esistenti ed operanti alla data di adozione del PGT per le quali sono consentite, salvo diversi limiti previsti dagli articoli specifici di ciascuna zona, le seguenti possibilità di ampliamento:

- Esercizi di vendita di vicinato A1
aumento della superficie di vendita fino ad un massimo di m² 150,00;
- Esercizi pubblici A2
Aumento della superficie di vendita fino ad un massimo di m² 300,00;
- Medie strutture di vendita A3 – A4
Aumento della superficie di vendita fino ad un massimo di m² 600,00;

- 3) Gli ampliamenti di cui al precedente comma devono rispettare le dotazioni di parcheggio pubblico o di uso pubblico di cui all'art.27.

Art. 23 Pianificazione degli esercizi commerciali

- 1) Le previsioni di carattere commerciale nel Comune di Palazzago sono disciplinate in modo differente in relazione ai contesti definiti come tessuto urbano consolidato e ambito di trasformazione urbana.
- 2) Per ciascun ambito delle presenti Norme è specificata l'appartenenza ad una delle tre categorie d'ambito suindicate ed è consentito il solo insediamento delle attività commerciali ed equiparate specificate.
- 3) Le grandi strutture di vendita non sono consentite in nessuna ambito del PGT.
- 4) La possibilità di insediamento di nuove medie strutture di vendita di categoria A4 è prevista unicamente nei soli ambiti di trasformazione del Documento di Piano Atp2 e Atp4, per una superficie massima di vendita, per ciascun comparto, di m² 600 oltre a negozi di vicinato; la superficie di vendita complessiva non dovrà essere comunque superiore a m² 1.500, intesa quale sommatoria di superfici di vendita dei singoli esercizi compresi in ciascun comparto.

La possibilità di insediamento di ulteriori nuove medie strutture di vendita sul territorio comunale potrà attuarsi nel pieno rispetto di quanto previsto dalla normativa vigente in materia.

Art. 24 Comunicazioni e richieste di autorizzazione

- 1) Per aperture, trasferimenti di sede, ampliamenti di esercizi di vicinato (A1 e A2, Art.22), alla semplice comunicazione al Comune competente per territorio dell'avente i requisiti gli stessi, entro 30 gg. sarà comunicato il benestare o nulla osta dell'Ufficio Commercio unitamente al parere del Responsabile del servizio Tecnico, secondo quanto predisposto dalle seguenti Norme dal Regolamento Edilizio vigente.
- 2) Decorsi 30 gg. dalla comunicazione di cui sopra senza che al richiedente pervenga il suddetto benestare, questi potrà attivare l'esercizio.
- 3) Per gli interventi con superficie di vendita superiore ai 150 m², ove consentito dalle presenti Norme, in merito alla richiesta di nuove autorizzazioni commerciali, sarà espresso il parere dell'Ufficio Commercio, unitamente al parere del Responsabile del servizio Tecnico.
- 4) La correlazione dei procedimenti urbanistico - edilizi e commerciali comporta che la Permesso di costruire o l'autorizzazione edilizia per la realizzazione di opere dirette all'apertura di medie e grandi strutture di vendita al dettaglio, debba essere rilasciata contestualmente all'autorizzazione commerciale, ovvero, l'atto di assenso di natura urbanistico - edilizia non può mai precedere quello commerciale, bensì deve essere contestuale.

Art. 25 Infrastrutture di viabilità e trasporto

- 1) Relativamente alle medie strutture di vendita, particolare attenzione deve essere prestata all'accessibilità pedonale e veicolare, con riferimento alle fermate ed ai percorsi dei mezzi pubblici, ai parcheggi, agli spazi di manovra, ai percorsi riservati agli automezzi che effettuano il rifornimento merci.
- 2) Deve essere garantito un adeguato livello di accessibilità veicolare e pedonale - ciclabile agli esercizi commerciali ed equiparati, che dipende dalle infrastrutture viarie disponibili, dai mezzi di trasporto pubblico esistenti, dalle possibilità di sosta veicolare, dalla separazione dei vari flussi di traffico: pedonale, veicolare di accesso, veicolare di servizio delle strutture commerciali Tali elementi dovranno far parte del progetto di realizzazione, andranno perciò effettuate verifiche di compatibilità infrastrutturale.
- 3) In particolare, per gli esercizi di dimensione inferiore a m² 150 di superficie di vendita ed in Centro Storico, nei planivolumetrici di progetto, quando possibile, si richiederà la localizzazione degli spazi commerciali in corpi di fabbrica direttamente prospicienti alle pubbliche vie o piazze, o a strutture di parcheggio o di accesso pedonale.
- 4) Per l'edificato esistente si richiederà, dove possibile, la soluzione che garantisca ingresso ed uscita separati ai parcheggi.
- 5) Per le nuove realizzazioni, indipendentemente dalla dimensione degli esercizi, si richiederanno obbligatoriamente ingresso ed uscita separati ai parcheggi.
- 6) In base alla classificazione e caratterizzazione della viabilità comunale, alla definizione dei percorsi pedonali e ciclabili e delle isole pedonali, in ogni caso:
 - Nei progetti di nuova edificazione e di creazione di nuovi isolati, le attività commerciali dovranno essere inserite definendo la rete viabilistica secondaria di cui necessitano, sia per la presenza dei parcheggi, sia per il carico e lo scarico delle merci.
 - La viabilità secondaria di servizio (accesso/carico-scarico) dovrà essere nettamente distinta da quella principale, adeguata al flusso indotto dalla presenza dei servizi commerciali e ai mezzi necessari al rifornimento; l'area dovrà essere di dimensione e caratteristiche idonee a consentire la manovra dei mezzi.

- Lo spazio destinato allo scarico delle merci deve essere direttamente collegato al deposito delle stesse.
- Nei progetti di nuova edificazione le attività commerciali ed equiparate devono disporre di percorsi pedonali. La larghezza minima di tali percorsi deve essere:
 - di m. 2 per le tipologie A1, A2, A3;
 - di m. 4 per le tipologie A4, A5.

Art. 26 Standard a parcheggio

- 1) Al fine di una congrua dotazione di infrastrutture per le attività commerciali, la dotazione minima di parcheggio pubblico o di uso pubblico, è soggetta alle seguenti disposizioni per tipologia d'esercizio:

| | |
|-----------------|--|
| A1 – A2 | 100% della Superficie lorda di pavimento (Slp) a parcheggio, pubblico o di uso pubblico; |
| A3 - A5 | 150% della Slp a parcheggio, pubblico o di uso pubblico; |
| A4 - 1° livello | 150% della Slp a parcheggio, pubblico o di uso pubblico; |
| A4 - 2° livello | 200% della Slp a parcheggio, pubblico o di uso pubblico; |
- 2) Le dotazioni indicate sono comprensive degli spazi di manovra e di quelle destinate allo scarico ed al carico delle merci, sono obbligatorie per le nuove edificazioni e devono, in linea generale, essere cedute al Comune o assoggettate a vincolo di uso pubblico.
- 3) Per la sola tipologia A1, la dotazione di parcheggio non è richiesta in caso di trasferimenti in edifici esistenti; per tutte le altre tipologie la dotazione di parcheggio su indicata è comunque obbligatoria, anche nel caso di trasferimenti in edifici esistenti.
- 4) Per la media struttura di vendita ed equiparate A3, A4, A5, è escluso l'uso delle fasce di rispetto stradale per il reperimento degli spazi a parcheggio funzionali all'impianto commerciale, poiché tali fasce sono da destinare ad interventi di qualificazione ambientale.
- 5) Per la media struttura di vendita ed equiparate - A3, A4, A5 - verificata la compatibilità infrastrutturale circa il suo insediamento, è ammessa la facoltà di monetizzazione parziale nella misura massima del 50% di aree ed attrezzature pubbliche o di uso pubblico non cedute al Comune, da definirsi in sede di convenzione o di atto unilaterale d'obbligo.
- 6) Per le sole tipologie A2, A3/d e A3/e di cui all'Art. 22 la dotazione di parcheggio è obbligatoria e non monetizzabile.
- 7) In caso di ampliamenti, l'adeguamento dello standard a parcheggio è calcolato per le sole superfici di ampliamento.
- 8) Ai fini della verifica della dotazione di standard, i servizi e le attrezzature concorrono al soddisfacimento delle dotazioni richieste in misura corrispondente all'effettiva consistenza delle superfici lorde, realizzate anche in sottosuolo o con tipologia pluripiano e relative aree pertinenziali.
- 9) Possono essere utilizzate a parcheggio anche aree non contigue agli esercizi purché esse:
 - Non risultino classificate a "verde" ovvero, comprese in zone soggette a vincolo preordinato all'espropriazione o a servizi d'uso pubblico;

- Siano poste ad una distanza non superiore a 150 m. di percorso pedonale;
 - Siano vincolate a tale funzione fino a quando perduri la destinazione commerciale dell'insediamento oggetto dell'intervento mediante atto da trascriversi nei Registri Immobiliari a cura dell'edificante.
- 10) Gli spazi da destinare a parcheggio possono essere ricavati anche mediante la realizzazione di parcheggi interrati.

Art. 27 Impatto visuale ed insediamenti commerciali

- 1) La progettazione di nuovi insediamenti commerciali di media struttura di vendita dovrà tener conto del contesto urbano, storico o recente, nel quale essi s'inseriscono. Pertanto il progetto presentato dovrà illustrare:
- con immagini fotografiche lo stato di fatto dei luoghi;
 - con il planivolumetrico esteso al suo intorno e con prospetti stradali il risultato finale dell'intervento in Progetto;
 - con i prospetti i rispettivi piani del colore ed i materiali utilizzati.
- 2) Il progetto può essere arricchito dalla presentazione di una o più visuali prospettiche; occorre prestare attenzione alla qualità progettuale dell'intervento, ovvero il progetto deve essere qualitativamente apprezzabile in relazione agli aspetti di carattere edilizio e di correlazione con l'intorno; tali aspetti di qualità progettuale sono opportunamente valutati dalla Commissione Edilizia in sede di parere per il rilascio dei necessari atti abilitativi.
- 3) Al fine di favorire la riqualificazione urbana ed ambientale, con particolare riferimento alle aree periferiche, nel quadro degli interventi di carattere commerciale, le opere di arredo urbano, comprese le sistemazioni a verde pubblico e parcheggio d'uso pubblico, realizzate dagli operatori possono essere scomutate, parzialmente o totalmente, dal contributo relativo agli oneri di urbanizzazione primaria.

Capitolo II-TESSUTO URBANO CONSOLIDATO – DESTINAZIONI PREVALENTEMENTE RESIDENZIALI

Art. 28 Disciplina delle destinazioni d'uso e relativi mutamenti

- 1) La destinazione d'uso individua le funzioni che possono essere svolte in un determinato immobile o porzione di esso.
- 2) La destinazione d'uso, in sintonia con i disposti dell'art. 51 della L.R. n. 12/2005, è costituita dal complesso di usi o di funzioni corrispondenti alla definizione delle destinazioni principali, accessorie e complementari ammesse dal Piano Urbanistico per un'area o un edificio, che non siano vietate dal Piano Urbanistico stesso, si dice:
 - a) Principali: le destinazioni d'uso qualificanti della zona omogenea in cui l'area o l'edificio è incluso;
 - b) Complementari: gli usi costituenti parte integrante della destinazione principale, in quanto necessari per renderne possibile lo svolgimento; detti usi sono dipendenti dalla destinazione principale sia per esercizio (non svolgibile separatamente dall'attività principale), sia per quanto concerne la determinazione della dotazione degli standard urbanistici (fatti salvi i casi e le condizioni specificamente indicati);
 - c) Accessori: gli usi compatibili con la destinazione principale ed opportuni per l'organico ed ordinato uso del territorio; detti usi sono autonomi dalla destinazione principale sia per esercizio che per quanto concerne la determinazione della dotazione degli standard urbanistici.
- 3) Il PGT in attuazione di quanto previsto dagli artt. 51-53 della L.R. n. 12/2005:
 - definisce, per ciascuna destinazione principale, le destinazioni complementari ed accessorie ammesse;
 - definisce, per ogni ambito, la o le destinazioni principali ammesse, e gli usi vietati. Ogni destinazione principale comprende, per l'effetto, tutti gli usi e le attività non vietati corrispondenti alla sua definizione, e comprende altresì gli usi complementari ed accessori connessi.
- 4) Sono conseguentemente ammissibili, in tutti gli ambiti, tutti gli usi, le attività, le funzioni non vietate riconducibili alla rispettiva destinazione principale, anche se non espressamente elencati;
- 5) Gli usi e le funzioni che costituiscano attività di servizio, anche se ad iniziativa privata, sono ammessi in tutti gli ambiti, a condizione che le attività stesse risultino in concreto compatibili con la destinazione principale.
- 6) Le aree scoperte, pertinenti agli edifici residenziali, saranno destinate a giardino, ad eccezione delle aree destinate a parcheggio ai sensi dell'art. 2 della legge 24.03.1989 n. 122; è fatto perciò divieto di deposito di materiali e manufatti di qualsiasi natura e d'installazione anche temporanea di elementi di impianti tecnologici funzionali alla attività produttiva e commerciale.
- 7) Le autorimesse sotterranee potranno essere ricavate anche in corrispondenza delle aree scoperte (escludendo da queste le aree comprese nella linea limite d'arretramento e di contenimento delle costruzioni indicate sulla tavola di piano) a condizione che le caratteristiche statiche del loro solaio di copertura consentano la obbligatoria formazione di tappeti erbosi e cespugliati o di spazi attrezzati.

8) Ai fini della verifica d'ammissibilità, negli ambiti destinati in via principale a residenza sono consentiti i seguenti usi accessori e complementari:

1. gli studi professionali, gli uffici pubblici e privati;
2. le sedi di associazioni d'enti, le attività culturali;
3. le attività ricettive, le attività terziarie;
4. Magazzini e depositi con S.l.p. massima di m² 200, limitatamente ai piani interrati, seminterrati o ai piani terreni;
5. Attività commerciali o equiparate a quelle commerciali comprese nelle categorie A1 e A2 elencate al precedente art. 22.

9) Nel tessuto residenziale consolidato, sottoposto alla normativa del Piano delle Regole, per le attività commerciali di cui al punto 5 del precedente comma 8 la S.r.c. max non può superare il 50% della S.r.c. del fabbricato, salvo il caso di ampliamento di attività già insediate alla data di adozione del PGT, purché tale ampliamento non superi il 30% della superficie già in esercizio

Qualora vi fosse la necessità di aumentare i parametri di cui sopra l'intervento edilizio è subordinato all'approvazione di un Piano Attuativo.

10) Usi vietati

Nelle zone residenziali non sono compatibili con la residenza e pertanto sono escluse le seguenti funzioni e attività:

- le industrie;
- le attività artigianali di servizio alla residenza con S.l.p. maggiore di m² 150,00;
- le attività commerciali o equiparate a quelle commerciali con superfici maggiori a quelle elencate al punto 8,
- le stalle;
- i macelli;
- le discoteche, i locali per la musica dal vivo, i "pubs" e attività assimilabili che possano arrecare molestia con rumori e disturbo della pubblica quiete aventi superficie maggiore di m² 250,00;
- i locali notturni, sale da ballo, sale da gioco, bowling, locali per la raccolta di puntate e scommesse;
- qualsiasi attività insalubre di 1° classe definito ai sensi art.216 T.U. e successive modifiche ed integrazioni.

11) Nelle zone residenziali del tessuto consolidato gli impianti dell'artigianato di produzione e della industria, funzionanti alla data della delibera consiliare di adozione del PGT, devono rispettare tutte le disposizioni di legge e di regolamento in maniera di igiene ambientale. L'Amministrazione comunale promuoverà tutte le iniziative necessarie al fine di poter ricollocare tali attività negli opportuni ambiti previsti dal PGT.

12) La destinazione d'uso del sottosuolo, del suolo, del soprasuolo e delle costruzioni deve sempre essere indicata in ogni progetto di intervento edilizio. Ai sensi e per gli effetti dell'art. 51 della L.R. n. 12/2005, e fermo restando che tutte le variazioni d'uso devono essere conformi alle destinazioni previste dal PGT nei termini sopra precisati, costituisce modificazione d'uso urbanisticamente rilevante quella, connessa ad opere edilizie e conforme alle destinazioni

previste dal PGT, che comporti un aumento del peso insediativo e, correlativamente, determini la necessaria integrazione o modificazione della dotazione di standard dovuta.

- 13) Per gli usi complementari ed accessori la dotazione di standard a parcheggio è determinata in funzione dello specifico uso accessorio medesimo; nell'ambito della destinazione principale ad attività economiche, la dotazione di standard è determinata in funzione delle diverse categorie d'uso indicate nei successivi articoli.
- 14) Ai fini dell'individuazione delle modifiche di destinazioni d'uso urbanisticamente rilevanti, costituisce destinazione d'uso in atto quella risultante, salvo prova contraria, dalla più recente documentazione autorizzativa.
- 15) Costituisce altresì modificazione d'uso urbanisticamente rilevante quella, anche non connessa ad opere edilizie e comunque conforme alle destinazioni previste dal P.G.T., in forza della quale le aree o gli edifici vengano adibiti a sede di esercizi commerciali superiori al vicinato, di cui alla lett. d) dell'art. 4 del D. Lgs. 31.3.1998, n. 114 e successive modifiche ed integrazioni.

In conformità al comma precedente, è altresì modificazione d'uso urbanisticamente rilevante quella, anche non connessa ad opere edilizie, tramite la quale esercizi commerciali, eccedenti il vicinato, pure esistenti, costituenti spacci aziendali, e pertanto aventi ad oggetto esclusivamente la vendita di merci prodotte o lavorate o trasformate o trattate in loco, estendano la vendita a beni non aventi dette tassative caratteristiche, a condizione che la disciplina di PGT ammetta, per l'area o l'immobile interessato, l'uso commerciale come ammissibile a titolo principale.

- 16) Ogni modifica d'uso è ammissibile se l'uso conferito all'area od immobile è compreso tra le destinazioni principali, accessorie o complementari dell'ambito d'appartenenza e non è in tale ambito specificamente vietato. Inammissibile nel caso contrario.
- 17) È altresì inammissibile la modifica d'uso, anche non connessa ad opere edilizie, diretta a costituire la sede di esercizi commerciali di media o grande distribuzione, di cui alle lett. e) e f) dell'art. 4 del D. Lgs. 31.3.1998, n. 114 e successive modifiche ed integrazioni, in aree o immobili in cui tali tipologie di esercizi non siano espressamente ammessi.
- 18) In conformità all'art. 52 della L.R. n. 12/2005, i mutamenti di destinazione d'uso ammissibili connessi ad opere edilizie non mutano la qualificazione dell'intervento e sono ammessi anche nell'ambito di piani attuativi in corso d'esecuzione; conseguentemente, i mutamenti di destinazione d'uso connessi alla realizzazione d'opere edilizie sottoposte a permesso di costruire, ovvero a denuncia d'inizio attività, sono soggetti, rispettivamente, al medesimo permesso o Segnalazione Certificata di Inizio Attività.
- 19) I mutamenti di destinazione d'uso, se consentiti dalle relative norme d'ambito e non comportanti la realizzazione d'opere edilizie, purché conformi alle previsioni urbanistiche comunali ed alla normativa igienico – sanitaria, sono soggetti esclusivamente a preventiva comunicazione dell'interessato al Comune.
- 20) Sono fatte salve le previsioni di cui all'art. 20, comma 1, del D. Lgs. 42/2004, in ordine alle limitazioni delle destinazioni d'uso dei beni culturali.
- 21) L'immobile variato senza l'esecuzione di opere dovrà essere adeguato alla normativa legislativa in riferimento alla nuova destinazione prevista.
- 22) Agli effetti della presente normativa, e al fine di prevenire fenomeni elusivi, è equiparato al mutamento di destinazione d'uso connesso ad opere edilizie quello, dichiaratamente effettuato in assenza di opere, che concerne immobili o unità immobiliari interessati da opere edilizie concluse, con il rilascio del titolo di agibilità, entro il decennio precedente alla modifica di destinazione d'uso. L'equiparazione di cui al presente comma ha effetto per ciò che concerne la verifica delle condizioni di ammissibilità e compatibilità del mutamento di destinazione, nonché la determinazione degli oneri urbanizzativi dovuti per le opere edilizie compiute nel

decennio precedente.

- 23) I mutamenti di destinazione d'uso, con o senza opere, dovranno essere adeguati in ordine al nuovo regime fiscale, da comunicare ai competenti organi amministrativi per le necessarie variazioni. A tal fine, è d'obbligo depositare, presso il Comune, l'atto di variazione del classamento catastale delle porzioni immobiliari interessate, e contestuale aggiornamento della dichiarazione ICI.
- 24) In caso di modifica di destinazione d'uso urbanisticamente rilevante, per le attività compatibili di cui al comma 8, nel senso precisato ai precedenti commi, l'assenso alla modifica dell'uso è subordinato al reperimento della dotazione di standard eventualmente mancante per la nuova destinazione, in rapporto alla dotazione attribuita alla precedente destinazione. L'integrazione della dotazione può effettuarsi, alternativamente:
- 25) Nei casi di mutamenti d'uso non connessi ad opere edilizie urbanisticamente rilevanti, si procede all'integrazione delle dotazioni di standard aggiuntive secondo quanto stabilito all'art.25 delle presenti norme.
- 26) La dotazione di standard mancante può essere reperita, in via alternativa o cumulativa:
 - tramite cessione gratuita e/o asservimento ad uso pubblico di aree nella disponibilità del richiedente, anche site in ambiti diversi da quello interessato dalla modifica d'uso;
 - tramite convenzionamento o accreditamento di strutture private, secondo le indicazioni del Piano dei Servizi e relative modifiche;
 - tramite monetizzazione, se accettato dall'Amministrazione Comunale, in caso di indisponibilità o assenza di interesse dell'Amministrazione per ogni altra soluzione nella disponibilità dell'interessato, e con impiego delle somme percepite dal Comune a tale titolo per incrementare la dotazione di aree, servizi ed infrastrutture.
- 27) Qualora la destinazione d'uso sia comunque modificata nei dieci anni successivi all'ultimazione dei lavori, il contributo di costruzione è dovuto nella misura massima corrispondente alla nuova destinazione, determinata con riferimento al momento dell'intervenuta variazione.
- 28) La violazione delle prescrizioni di cui ai precedenti articoli in materia di mutamenti d'uso dà luogo all'applicazione delle sanzioni previste all'art. 53, L.R. 12/2005.

Art. 29 Titolo edilizio convenzionato

- 1) Gli interventi edilizi possono essere assoggettati allo strumento del titolo edilizio convenzionato in presenza di situazioni che rendano eccedente l'obbligo di ricorrere alla pianificazione attuativa previsto dallo strumento urbanistico o, viceversa, qualora, pur in presenza di interventi realizzabili a titolo abilitativo diretto, si renda opportuna la disciplina di specifici aspetti esecutivi o gestionali dello stesso.
- 2) Conseguentemente l'approvazione con le modalità di cui al presente articolo è ammessa anche quando, pur essendo l'area compresa in ambito soggetto a pianificazione di recupero, venga proposto intervento concernente unità immobiliare sufficiente ed idonea a costituire autonomo oggetto di operazioni di recupero.
- 3) Al titolo edilizio convenzionato può, inoltre, farsi riferimento qualora l'intervento, di nuova edificazione o di recupero del patrimonio edilizio esistente, pur non essendo assoggettato a obbligo di preventiva pianificazione attuativa, necessiti di essere connesso all'esecuzione o all'adeguamento o al completamento di opere di interesse generale, oppure di essere accompagnato da cessione di aree a favore dell'Amministrazione Comunale, o comunque da disposizioni specifiche al cui adempimento debba essere condizionata l'efficacia del titolo

abilitativo medesimo.

- 4) Per l'effetto, sono soggetti in particolare a titolo edilizio convenzionato gli interventi diretti alla modifica di destinazioni d'uso, se, rispetto alla destinazione d'uso in atto, sussiste la necessità di conferire o integrare la dotazione di standards in rapporto alla nuova destinazione, ovvero sussiste la necessità di assicurare, con le opportune misure, la compatibilità dell'uso con la destinazione residenziale principale dell'ambito.
- 5) Per "titolo edilizio convenzionato" si deve intendere che l'atto abilitativo dell'intervento, costituito da permesso di costruire, ai sensi della normativa vigente, sia corredato da atto, debitamente registrato e trascritto, recante gli impegni del soggetto attuatore in merito, alternativamente o cumulativamente, ai seguenti oggetti:
 - realizzazione di opere di urbanizzazione primaria e secondaria;
 - cessione o asservimento ad uso pubblico di aree o strutture a standard, ovvero convenzionamento o accreditamento di strutture a servizio, ovvero monetizzazione sostitutiva;
 - osservanza di cautele, misure, prevenzioni nella trasformazione o uso degli immobili;
 - osservanza di indirizzi planivolumetrici o morfologici nell'attuazione dell'intervento;
 - mantenimento degli immobili al servizio dell'attività agricola;
 - impegno a non alienare separatamente immobili o terreni su cui è basato il programma aziendale;
 - mantenimento dei requisiti oggettivi e soggettivi che sono a presupposto dell'intervento;
 - esecuzione delle attività e/o rispetto degli impegni in materia di presidio/manutenzione del paesaggio, compensazione ambientale.
- 6) Gli impegni di cui al comma precedente possono essere contenuti, a discrezione dell'Amministrazione comunale, in:
 - apposito atto unilaterale d'obbligo, sottoscritto dal soggetto attuatore, con firma autenticata da pubblico ufficiale a ciò abilitato;
 - apposita convenzione, sottoscritta, oltre che dal soggetto attuatore, dal competente funzionario, per conto dell'Amministrazione e ai sensi e per gli effetti dell'art. 11 della Legge 7.8.1990, n. 241, come modificato dall'art. 7 della L. 11.2.2005, n. 15.
- 7) In entrambi i casi, l'atto recante gli impegni oggetto del presente articolo deve essere:
 - precedentemente approvato dalla Giunta Comunale;
 - richiamato espressamente nel titolo abilitativo alla cui formazione è preordinato, con esplicita previsione che l'inadempimento degli obblighi o l'inosservanza dei doveri previsti nella convenzione o nell'atto d'obbligo, costituiscono giusta causa per la revoca del titolo abilitativo medesimo;
 - trascritto, antecedentemente alla formazione del connesso titolo abilitativo, presso i registri immobiliari, al fine di assicurarne adeguata pubblicità nei confronti dei terzi.
- 8) I contenuti dell'atto di impegnativa devono essere in ogni caso completati con l'impegno del


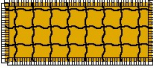




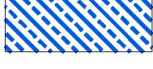





soggetto attuatore ad assicurare il trasferimento degli obblighi in capo agli aventi causa nella titolarità delle aree interessate dall'intervento, e con la previsione delle sanzioni, anche pecuniarie, applicabili in caso di violazione degli impegni assunti.

- 9) La Giunta comunale può approvare, ed aggiornare periodicamente, schemi tipo di convenzione e di atto unilaterale d'obbligo finalizzati all'attuazione della presente disposizione, in conformità a quanto stabilito dalle presenti norme.

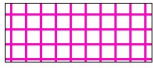



Art. 30 Suddivisione del territorio

SISTEMA INSEDIATIVO

INSEDIAMENTI RESIDENZIALI

-  AMBITI DI VALORIZZAZIONE DEI TESSUTI STORICI (art.31 All.1_NTA)
-  NUCLEI E CASCINE ISOLATE DI ANTICA FORMAZIONE (art. 31 All. 1_NTA e All. 2_Centro Storico)
-  AMBITI DI RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA (art.32 All.1_NTA)
-  AMBITI CARATTERIZZATI DA URBANIZZAZIONI A CARATTERE INTENSIVO (art.33 All.1_NTA)
-  AMBITI CARATTERIZZATI DA TIPOLOGIE EDILIZIE PLURIPIANO DISOMOGENEE (art.34 All.1_NTA)
-  AMBITI PARZIALMENTE URBANIZZATI (art.35 All.1_NTA)
-  AMBITI LIBERI A VOLUMETRIA DETERMINATA (art.36 All.1_NTA)
-  AMBITI CARATTERIZZATI DA EDILIZIA DI TIPO ECONOMICO POPOLARE (art.37 All.1_NTA)
-  AMBITI A VERDE PRIVATO TUTELATO DI INTERESSE AMBIENTALE (art.38 All.1_NTA)
-  AMBITI OGGETTO DI PREVISIONI INSEDIATIVE CONSOLIDATE - PA (art. 39 All.1_NTA)
-  AMBITI OGGETTO DI PREVISIONI INSEDIATIVE CONSOLIDATE - PII (art.40 All.1_NTA)
-  AMBITI DELLA RIGENERAZIONE (Documento di Piano All.2_Disciplinazione generale degli interventi) - (art.41 All.1_NTA)

INSEDIAMENTI PRODUTTIVI

-  AMBITI PRODUTTIVI CONFERMATI DI SOSTITUZIONE E/O RISTRUTTURAZIONE DI CARATTERE INDUSTRIALE E ARTIGIANALE (art.43 All.1_NTA) /* vedi art.43 comma 6 All.1_NTA
-  AMBITO ADIBITO A DEPOSITO ALL'APERTO DI MATERIALI DI PRODUZIONE (art.44 All.1_NTA)
-  AMBITI MISTI PER ATTIVITA' ARTIGIANALI COMMERCIALI E TERZIARIE DI COMPLEMENTO E/O SOSTITUZIONE (art.45 All.1_NTA) !D vedi art.45 comma 8 All.1_NTA
-  AMBITO ATTIVITA' ESTRATTIVA IN CORSO (art.46 All.1_NTA)

 PERIMETRO DEL PIANO CAVE PROVINCIALE

AMBITI DI TRASFORMAZIONE



AMBITI DI TRASFORMAZIONE A DESTINAZIONE RESIDENZIALE
(Documento di Piano - All.2_Disciplinazione generale degli interventi) - (art.40 All.1_NTA)



AMBITI DI TRASFORMAZIONE A DESTINAZIONE PRODUTTIVA (Documento di Piano - All.2_Disciplinazione generale degli interventi) - (art.40 All.1_NTA)

AMBITI AGRICOLI E DI TUTELA AMBIENTALE



AMBITO AGRICOLO DI VALORE STRATEGICO (art.53 All.1_NTA)



AMBITO PER COLTIVAZIONI SPECIALISTICHE E DI RILEVANZA PAESISTICA ED AMBIENTALE (art.54 All.1_NTA)



AMBITO DI TUTELA DELLA FASCE BOSCHIVE (art.55 All.1_NTA)X



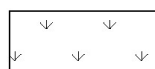
AMBITO PER ATTIVITA' FLOROVIVAISTICHE (art.56 All.1_NTA)



AMBITO PER ATTIVITA' DI EQUITAZIONE ED ALLEVAMENTO CAVALLI (art.57 All.1_NTA)



AMBITO DI RIQUALIFICAZIONE AMBIENTALE SOGGETTO A PROGETTAZIONE UNITARIA (art.58 All.1_NTA)



AMBITI AGRICOLI STRATEGICI (PTCP)



AMBITO DI VALORE NATURALISTICO DEL MONTE LINZONE E DEL MONUMENTO NATURALE DELLE PIEGHE DELL'ALBENZA (art.47 All.1_NTA)

CLASSIFICAZIONE EDIFICI ESISTENTI IN AREE AGRICOLE (art.59 All.1_NTA e All.3_Catalogo edifici sparsi in ambiti agricoli)



cat.1_a destinazione agricola, caselli rurali, serre, rustici e fienili



cat.2_trasformabili in residenza



cat.2_trasformabili in residenza, senza possibilità di ampliamento volumetrico



cat.3_edificati a residenza



cat.4_a destinazione produttiva



cat.6_aziende agricole esistenti



edifici in zona agricola di cui è ammesso il cambio di destinazione d'uso a ristorante

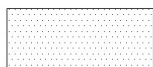


cat.5_baracche, tettoie e superfetazioni

FASCE DI RISPETTO (artt.11 e 14 All.1_NTA)



FASCIA DI RISPETTO CIMITERIALE



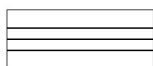
FASCIA DI RISPETTO STRADALE



FASCIA DI RISPETTO SEDE FERROVIARIA



FASCIA DI MITIGAZIONE AMBIENTALE



FASCIA DI RISPETTO ELETTRODOTTO



FASCIA DI RISPETTO RETICOLO IDRICO

FASCE DI RISPETTO SORGENTI(artt.11 e 14 All.1_NTA)



AREA DI PROTEZIONE ASSOLUTA - 10m



AREA DI RISPETTO - 200m

AREE NON SOGGETTE A TRASFORMAZIONE



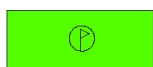
AREE NON TRASFORMABILI

SISTEMA DELLE ATTREZZATURE PUBBLICHE (art.63 All.1_NTA)

SISTEMA DEL VERDE



VERDE PUBBLICO ESISTENTE



PARCO GIOCHI ESISTENTE


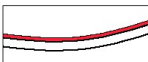
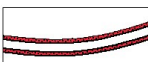





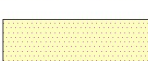


VERDE PUBBLICO DI PROGETTO

SISTEMA DEI SERVIZI E DEGLI IMPIANTI

| | |
|---|--|
|  | ATTREZZATURE SPORTIVE E RICREATIVE ESISTENTI |
|  | ATTREZZATURE SCOLASTICHE ESISTENTI |
|  | ATTREZZATURE RELIGIOSE ESISTENTI |
|  | ATTREZZATURE DI INTERESSE COMUNE ESISTENTI |
|  | ATTREZZATURE DI INTERESSE COMUNE DI PROGETTO |
|  | PIATTAFORMA ECOLOGICA ESISTENTE |
|  | ATTREZZATURE TECNOLOGICHE ESISTENTI |
|  | CIMITERO |
|  | AREA DESTINATA AD ANTENNA CELLULARI |

SISTEMA DELLA MOBILITA' E DEI PARCHEGGI

| | |
|---|--|
|  | STRADE ESISTENTI |
|  | ADEGUAMENTI PREVISTI DELLE STRADE COMUNALI |
|  | ADEGUAMENTI PREVISTI DELLE STRADE PROVINCIALI |
|  | VIABILITA' AGRO-SILVO-PASTORALE (art.13 All.1_NTA) |
|  | FERROVIA |
|  | PARCHEGGI PUBBLICI O DI USO PUBBLICO ESISTENTI |
|  | PARCHEGGI PUBBLICI O DI USO PUBBLICO ESISTENTI A SERVIZIO DEI COMPARTI PRODUTTIVI |
|  | PARCHEGGI PUBBLICI E/O D'USO PUBBLICO DI PROGETTO |
|  | PARCHEGGI PRIVATI DI PROGETTO A SERVIZIO DI SINGOLI COMPARTI PRODUTTIVI (art.63bis All.1_NTA) |

Capitolo III- TESSUTO URBANO CONSOLIDATO – INSEDIAMENTI RESIDENZIALI

Art. 31 Ambiti di valorizzazione dei “tessuti storici”

La tavola degli interventi sull'edilizia d'antica formazione individua gli interventi di cui al seguente articolo.

1) DESTINAZIONE D'USO

Le destinazioni d'uso che il Piano ammette per i singoli edifici, sono raggruppate per categorie così come di seguito definite.

Ai fini della verifica d'ammissibilità, negli ambiti destinati in via principale a residenza sono consentiti i seguenti usi accessori e complementari:

1. gli studi professionali, gli uffici pubblici e privati;
2. le sedi di associazioni d'enti, le attività culturali;
3. le attività ricettive, le attività terziarie;
4. Magazzini e depositi con S.l.p. massima di m² 200, limitatamente ai piani interrati, seminterrati o ai piani terreni;
5. Attività commerciali o equiparate a quelle commerciali comprese nelle categorie A1 e A2 elencate al precedente art. 22.

La destinazione diversa dalla residenza deve essere contenuta nella misura di 1/3 della superficie lorda di pavimento complessiva dell'intero fabbricato, con esclusione dei solai di sottotetto.

Sono consentite destinazioni d'uso diverse dalla residenza e da quelle ai punti 1, 2, 3 del precedente paragrafo 1, interessanti fino al 100% del fabbricato, unicamente nel caso di interventi pubblici e/o di interesse pubblico, o nel caso di ampliamento di attività già insediate alla data di adozione del PGT, purché tale ampliamento non superi il 30% della superficie già in esercizio; ovvero con obbligo di piano attuativo.

Nel caso di richiesta di mutamento di destinazione d'uso, diversa dalla residenza, non potrà essere diminuita la dotazione delle superfici esistenti destinate ad autorimesse; in ogni caso dovrà essere verificata la dotazione di un posto auto, coperto e/o scoperto per ciascuna unità residenziale residua, fatti salvi disposti di cui ai successivi commi a riguardo delle superfici da cedere ad uso pubblico.

Gli immobili o parte di essi già utilizzati per usi non abitativi possono essere utilizzati, in ogni caso, per abitazione, purché siano osservate le norme igienico-sanitarie, anche a mezzo di specifica deroga.

Sarà possibile il cambiamento della destinazione d'uso di tutti quei locali con diversa destinazione che abbiano requisiti di agibilità previste dal vigente Regolamento Locale d'Igiene.

L'intervento edilizio dovrà rispettare le caratteristiche del fabbricato ed in particolare dovranno essere rispettate le prescrizioni dei successivi gradi d'intervento

Il rapporto tra le eventuali destinazioni ammesse, gli spazi circostanti e il contesto urbano dovrà essere calibrato, attraverso idonee indagini conoscitive e relazionali, in modo tale da preservare la peculiarità identificativa del luogo storico, evitando l'eccessiva caratterizzazione terziario - commerciale.

L'insediamento delle attività compatibili, deve comunque essere prevista nel rispetto dei valori ambientali architettonici e del contesto sociale, con interventi privilegiando aree interessate da fenomeni di degrado, nell'ottica di un obiettivo di riqualificazione.

2) DENSITÀ EDILIZIA

Nel caso di interventi assoggettati a titolo abilitativo edilizio diretto, non potranno essere realizzati aumenti di volume, se non nel caso di allineamenti gronde prevista dai successivi gradi di intervento.

Nel caso di interventi assoggettati a Piano di Recupero, è facoltà dell'Amministrazione Comunale concedere adeguamenti volumetrici in ampliamento rispetto all'esistente fino ad un limite massimo del 10%; ciò non costituisce variante rispetto alle prescrizioni del Piano delle Regole.

Nel caso d'interventi edilizi con incremento delle unità abitative rispetto alla situazione esistente, la superficie d'ogni unità abitativa dovrà essere di almeno m² 60,00 calpestabili, tranne una che può avere superficie calpestabile minima inferiore, nel rispetto del Regolamento Locale d'Igiene vigente.

3) PRESCRIZIONI D'INTERVENTO

Ogni intervento edilizio dovrà comunque rispettare le tipologie del Nucleo Storico.

Sarà inoltre consentita l'aggregazione e la suddivisione delle unità immobiliari esistenti, sempre nel rispetto del "grado di intervento" prescritto.

Gli interventi di cui sopra saranno valutati come una "ristrutturazione edilizia" e pertanto è consentito l'inserimento di elementi quali corpi scale, vani ascensori, spazi per disimpegno atti ad una migliore distribuzione funzionale.

È consentita la chiusura di porticati o loggiati esistenti mediante l'interposizione di serramenti di legno e vetro collocati sul filo interno degli elementi strutturali, in maniera tale da consentire la lettura degli stessi.

Le distanze minime tra i fabbricati non potranno essere inferiori a quelle intercorrenti fra i volumi edificati preesistenti.

Nel caso di demolizione e ricostruzione, con sagoma diversa dall'esistente, in assenza di Piano Attuativo, dovranno essere rispettate le distanze di m. 5.00 dai confini di proprietà e di m. 10.00 tra i fabbricati; quando anche una sola delle due pareti è finestrata, nel caso che l'altezza massima di uno degli edifici prospicienti, sia maggiore di m. 10.00, la distanza dai fabbricati dovrà essere pari all'altezza del fabbricato più alto.

Negli edifici esistenti i locali attualmente destinati ad abitazione, aventi altezza netta interna libera inferiore a m. 2.70 e/o rapporti aero illuminanti inferiori alle norme di Regolamento d'Igiene, possono essere ristrutturati ed utilizzati, nella destinazione d'uso prevista dalle presenti norme, con le altezze esistenti e senza che siano rispettati i rapporti aero illuminanti, chiedendo al Responsabile del Servizio la deroga nelle forme di legge previste, purché tali deroghe non configurino situazioni in contrasto con gli articoli 3.1.12 e 3.1.13 del Titolo III del Regolamento Locale d'Igiene.

Nel caso d'intervento edilizio rivolto al recupero ai fini abitativi di locali al piano terra è consentito l'abbassamento del piano di pavimento anche al di sotto della quota 0,00, fino al raggiungimento delle altezze previste dal vigente regolamento d'Igiene; tale modifica non è considerata incremento volumetrico.

È possibile realizzare soppalchi purché siano compatibili con le norme del vigente Regolamento d'Igiene, anche in relazione all'altezza che dovrà essere proporzionalmente incrementata.

Tutti gli interventi ammessi dovranno rispondere a livelli elevati di prestazione energetica, e comunque rispettare almeno i parametri previsti dalla legislazione statale e regionale vigente al momento della presentazione della S.C.I.A. o del rilascio del Permesso di Costruire.

Tutti gli interventi di attuazione del P.G.T., compresi quelli di edilizia libera ai sensi del DPR 380/2001 e s.m.i., che comportano una riduzione della permeabilità del suolo rispetto alla sua condizione preesistente all'urbanizzazione devono rispettare i principi dell'invarianza idraulica di cui all'art 58 bis della L.R. 12/2005 e s.m.i., e sono soggetti alle disposizioni in materia dettate dai Regolamenti Regionali 7/2017 e 8/2019. Sono compresi gli interventi relativi alle infrastrutture stradali e loro pertinenze e ai parcheggi.

Tutti gli ambiti classificati "Ambiti di valorizzazione dei tessuti storici" sono classificati come elementi di rischio archeologico. Pertanto, tutti gli interventi che comportino scavi, anche di modesta entità, devono ottenere il preventivo parere favorevole della Soprintendenza Archeologia, Belle arti e Paesaggio.

4) PARCHEGGI ED AUTORIMESSE

In caso d'interventi edilizi, con incremento delle unità immobiliari residenziali, rispetto alla situazione esistente, dovrà, essere reperito un posto auto coperto o scoperto, effettivamente fruibile, per ogni unità abitativa o destinata ad ufficio di nuova formazione rispetto al numero delle unità esistenti.

Contestualmente alla dichiarazione di fine lavori o al momento del rogito notarile nel caso di vendita o cessione dell'immobile o di parti di esso nel corso dei lavori, dovrà essere prodotto, all'ufficio tecnico comunale, il "vincolo di pertinenzialità" fra la nuova unità immobiliare ed il posto auto ad essa collegato.

Qualora per ragioni di natura strettamente tecnica fosse dimostrata l'impossibilità di realizzare il posto auto; la Giunta Comunale potrà valutare la possibilità di monetizzare un corrispettivo pari al valore di tale posto auto per ogni unità immobiliare destinata a residenza e/o ufficio rispetto al numero delle unità esistenti.

Il valore di cui sopra sarà fissato con apposito provvedimento dalla Giunta Comunale.

È consentito realizzare autorimesse nel sottosuolo, qualora:

- a) le relative opere, una volta ultimate, non comportino variazioni sostanziali nel soprassuolo, che dovrà essere adeguatamente sistemato mantenendo le caratteristiche presenti nel Centro Storico;
- b) gli accessi siano realizzati in modo tale da non arrecare pregiudizio alla viabilità;
- c) eventuali scivoli siano costruiti con materiali e magisteri di tipo in uso per la costruzione degli edifici stessi.

Verranno concessi scivoli d'accesso ai box sotterranei nella misura minima in conformità delle norme in materia di prevenzione incendi.

5) TIPI ARCHITETTONICI

Obiettivi e requisiti degli interventi

Gli interventi operati nell'ambito di "valorizzazione dei tessuti storici" del PGT, qualsiasi sia il "GRADO" cui il PGT stesso li ascrive, devono essere volti:

- alla conservazione della conformazione storica e del volto d'insieme del Centro Antico;
- alla conservazione dei caratteri tipologici e architettonici preminenti degli edifici;
- al miglioramento dei loro requisiti strutturali, igienici, ambientali, di sicurezza e accessibilità.

Porticati e Loggiati

I porticati e loggiati sono elementi tipologici nei nuclei antichi, e pertanto ogni intervento edilizio dovrà essere rispettoso della loro valenza architettonica.

Sono ammessi interventi di tamponamento realizzati in legno e vetro ponendo attenzione al ridisegno della facciata, in relazione alle parti vuote ed a quelle piene, garantendo l'unitarietà dell'insieme.

Dovranno essere rispettate le letture degli elementi preesistenti; come colonne e pilastrature in mattoni, inserendo i tamponamenti all'interno dell'edificio.

Nel caso in cui porticati e loggiati siano stati totalmente o parzialmente chiusi con strutture non consone al contesto: serramenti metallici, infissi di vario tipo, murature non rispettose degli elementi preesistenti, è fatto obbligo di provvedere alla loro modifica nei termini sopra esposti.

Qualora un porticato o un loggiato abbiano struttura orizzontale in legno a vista (impalcati e travi) esse dovranno essere preservate, o in caso di degrado e di impossibilità dimostrata di recupero, sostituite con legno di uguale tipologia.

Balconi e Ballatoi

I balconi realizzati in aggetto rispetto alla superficie della facciata sono di norma estranei alla conformazione dell'edilizia dei Nuclei Antichi.

I ballatoi esistenti di antica formazione di distribuzione agli appartamenti o ai locali degli edifici devono essere preservati, i completamenti di ballatoi esistenti, sono consentiti.

Balconi e ballatoi da aggiungere agli edifici o da sostituire ad altri in condizioni di degrado tali da non poter essere recuperati, devono rispettare i seguenti requisiti:

- non possono essere realizzati in cemento armato;
- devono essere realizzati riprendendo le tipologie tradizionali o lastre di pietra, è tollerato l'ausilio di massetti in calcestruzzo di sottofondo alle pavimentazioni.

Scale comprese nello spazio dei porticati e dei loggiati o altrimenti poste all'aperto.

Le scale tipiche comprese nello spazio aperto dei porticati e dei loggiati, dovranno essere preservate; qualora per motivi di ordine strutturale ciò non potesse avvenire dovranno essere ricostruite riprendendo tipologie tradizionali.

Le nuove scale site all'aperto, colleganti il piano terreno al ballatoio del primo piano o colleganti tra loro ballatoi di piani superiori, dovranno essere di norma realizzate in legno o in

ferro o in materiali tipici della tradizione; il Responsabile del Servizio previo parere della Commissione del Paesaggio, potrà concedere soluzioni diverse, come ad esempio strutture in cemento armato rivestite in pietra o in legno, unicamente per dimostrate ragioni tecniche costruttive.

I volumi esistenti ricavati in spazi sottostanti le rampe delle scale all'aperto, e destinati a ripostigli o latrine, dovranno essere demoliti, tranne i casi in cui siano venuti a far parte di un nuovo e coerente disegno delle facciate.

Altezza dei vani

L'altezza dei vani è condizionata dall'assetto originale dell'edificio, anche se ciò comporta quote inferiori a quelle stabilite dal vigente Regolamento d'Igiene.

È concessa la possibilità di spostare le quote degli orizzontamenti, alle condizioni e nei limiti previsti dai rispettivi "GRADI d'intervento", purché lo spostamento non arrechi alterazioni sostanziali ai fronti esterni dell'edificio.

Fronti esterni degli edifici: Disegno d'assieme e distribuzione delle aperture

Il carattere complessivo delle facciate degli ambiti storici è oggetto di tutela del Piano; a tale carattere devono pertanto riferirsi gli interventi sugli edifici, indipendentemente dalla loro categoria, in particolare:

- le facciate devono conservare il carattere prevalentemente murario e la prevalenza dei pieni sui vuoti;
- è consentita la chiusura dei porticati e di loggiati con strutture in legno e vetro; in ogni caso dovranno essere mantenuti a vista elementi di pregio quali colonne, ecc. Dovrà essere altresì garantita la lettura delle strutture orizzontali e/o verticali preesistenti.
- i corpi rustici coincidenti con strutture porticate, ove siano trasformati in corpi di fabbrica chiusi, devono mantenere la lettura delle strutture preesistenti.
- le aperture verso strada devono conservare le antiche gerarchie; in casi particolari, le finestre del piano terra possono essere trasformate in portefinestre, ove ciò corrisponde a chiare esigenze di riorganizzazione dell'edificio e sia compatibile con la coerenza del disegno di facciata;
- le aperture, specie verso strada, devono essere ordinate secondo semplici allineamenti, senza regolarizzare in modo forzato facciate in cui le aperture erano tradizionalmente distribuite in modo sparso.

Demolizione delle soprastrutture d'epoca recente

Gli interventi edilizi di recupero dovranno prevedere la demolizione delle soprastrutture d'epoca recente, a meno che esse risultino coerenti con i caratteri storici dell'edificio e rappresentino un miglioramento sostanziale delle sue condizioni statiche, igieniche e funzionali.

Conservazione delle antiche murature

Gli interventi sugli edifici dovranno privilegiare la conservazione delle murature antiche o di carattere storico, sia esterne che interne.

Si dovrà dunque:

- limitare allo stretto indispensabile e a necessità comprovate la modificazione delle aperture, in ogni caso tenendo in conto l'equilibrio formale e statico delle pareti;

- evitare di manomettere le murature, e dunque procedere nel modo il meno distruttivo possibile, ogni qualvolta debbano essere inseriti o rinnovati gli impianti tecnologici, sia ricercando, se indispensabile, i punti più semplici per l'attraversamento delle pareti, sia optando per impianti non disposti sottotraccia, ma lasciati esterni.

Intonaci di facciata

Negli edifici dei "Tessuti Storici" del PGT che presentino intonaci in malta di calce, di particolare pregio e fattura, di norma tali intonaci devono essere conservati sin dove risulti possibile mediante interventi di pulitura e fissaggio.

Eventuali integrazioni devono essere realizzate con materiali e tecniche analoghi a quelli degli intonaci conservati

Qualora non sia possibile il recupero degli intonaci esistenti, essi devono essere rifatti con materiali e tecniche della tradizione.

Nel caso si debba procedere con intonaco misto o colorato, è consigliabile riprendere le antiche proporzioni, che prescrivono una parte di legante (grassello di calce spenta) per tre di inerte (sabbia, polvere di marmo, cocchiopesto, terre naturali).

In sede di domanda di titolo abilitativo dei lavori di manutenzione o di ripristino, dovrà essere richiesto un sopralluogo da parte dell'Ufficio Tecnico Comunale per verificare:

- a) natura, caratteristiche e stato di conservazione dell'intonaco e dei materiali di facciata esistenti;
- b) natura e caratteristiche dei colori.

In base a tale analisi saranno formulate indicazioni sul mantenimento o sostituzione dell'intonaco, sulla veste cromatica degli edifici e sulla scelta delle tecniche e dei materiali da impiegare.

Finiture delle facciate: Elementi di inquadratura delle aperture

Negli interventi sulle facciate, particolare attenzione deve essere posta ad elementi architettonici e decorativi quali cornici, davanzali, soglie, marcapiani, lesene, cornicioni, gronde, pluviali ecc.

Gli elementi di inquadratura delle aperture realizzati in pietra, quali soglie, davanzali, bancali, spalle, stipiti, architravi ecc., debbono essere ove possibile conservati.

Ove la pietra abbia subito rilevanti processi di erosione, gli elementi debbono essere sostituiti con altri di uguale sagome, realizzati con la stessa pietra; qualora vi sia la presenza di materiali estranei, marmi o graniti, essi devono essere completamente sostituiti utilizzando altri materiali tipici della tradizione o nel caso intonacando in maniera adeguata la facciata.

Gli elementi di inquadratura delle aperture realizzati in cemento od altri materiali non congrui con l'architettura dell'edificio, devono essere rimossi e sostituiti da elementi analoghi in pietra.

Finiture delle facciate: Infissi

Finestrature

Gli infissi delle finestrature si distinguono in esterni (persiane e scuri d'altro tipo) ed interni (infissi vetrati).

Gli infissi esterni devono essere di norma in legno a due battenti incernierati, salvo casi di luce molto ridotta, e possono essere o del tipo a persiana o del tipo ad antone pieno, secondo il contesto.

Gli infissi interni devono essere di norma in legno a due ante incernierate di uguale dimensione, salvo casi di luce molto ridotta, così che ad infisso chiuso si presentino divisi verticalmente in due parti uguali da un montante; possono essere o in legno o in ferro verniciato; non possono essere in leghe leggere (in particolare alluminio) né in materiali plastici.

Doppi telai alle finestre sono consentiti solo se gli elementi esterni hanno forme e dimensioni uguali a quelle degli infissi preesistenti.

Porte e portoni

Porte e portoni tradizionali devono essere conservati e restaurati.

Possono essere sostituiti solo in caso di degrado non recuperabile.

I materiali ammessi sono il legno e il ferro.

Portoni delle autorimesse

Dovranno essere realizzate in legno o rivestite in legno, con tipologia ad antone o a graticcio.

Sono in ogni caso escluse porte o serrande metalliche ad avvolgimento, basculanti o ad ante.

Finiture delle facciate: Grondaie, pluviali e scossaline

Grondaie e pluviali possono essere in rame o in lamiera zincata preverniciata ; non possono essere realizzati in plastica, acciaio od altri metalli.

I pluviali devono essere disposti in rapporto al disegno della facciata, alla collocazione delle aperture, all'equilibrio tra linee orizzontali e verticali; è consigliabile che essi vengano posti alle estremità della facciata, in corrispondenza del confine con facciate adiacenti.

I tratti verticali terminali, sulle facciate verso strada, dovranno essere incassati nella muratura fino ad un'altezza pari a 4,00 m dal filo del marciapiede o, in assenza, dal piano stradale; qualora le murature rivestano particolare pregio sono consentiti pluviali esterni fino a terra, debitamente convogliati alla rete di scarico per le acque meteoriche.

Gli elementi architettonici orizzontali aggettanti (quali marcapiani, cornici, architravi e archivolti di aperture) possono essere protetti nella loro parte superiore da lamiere in rame o piombo (scossaline).

Impianti tecnologici: Elementi visibili all'esterno

Sono soggetti alla disciplina dettata dal presente articolo i cavi degli impianti elettrici e telefonici, i condotti del gas metano, i condotti e gli scarichi degli impianti idraulici, i quali compaiano sulle facciate esterne degli edifici.

Tali cavi, condotti e scarichi devono obbligatoriamente essere sottoposti a riordino, secondo i criteri sotto specificati, nelle seguenti circostanze:

- nel caso in cui vengano effettuati sull'edificio interventi in qualsiasi modo attinenti le facciate, qualunque sia la categoria di intervento, ivi compresa la manutenzione;
- nel caso in cui vengano effettuati interventi di manutenzione o rifacimento da parte degli enti preposti alla gestione e al funzionamento degli impianti stessi, previo accordo con l'Ufficio tecnico Comunale.

Nei casi in cui tali cavi, condotti o scarichi corrano lungo murature antiche, in pietra, in ciottoli di fiume o in mattoni pieni, essi non potranno essere disposti sottotraccia.

I loro tratti orizzontali dovranno essere fatti correre in un cunicolo tecnologico ispezionabile posto alla base della facciata dell'edificio.

I loro tratti verticali dovranno essere definiti coordinandoli od accostandoli tra loro secondo una logica di disegno complessivo, ponendo attenzione alla collocazione delle aperture e all'equilibrio tra linee orizzontali e verticali, meglio se disponendoli alle estremità delle facciate, in corrispondenza dei confini con le facciate adiacenti, o altrimenti disponendoli lungo allineamenti verticali esistenti, in particolare lungo i bordi delle cornici delle aperture.

Nei casi viceversa in cui tali cavi, condotti o scarichi corrano lungo murature recenti, realizzate con tecniche moderne, in mattoni forati, in cemento o in pannelli, essi verranno fatti correre preferibilmente sottotraccia, ed ove ciò non risulti possibile, verranno disposti secondo i criteri precisati al precedente capoverso.

Caratteri costruttivi e materiali delle coperture

Tutte le coperture a falde inclinate del Centro Storico devono avere manto di rivestimento in tegole laterizie del tipo a "coppi" o "coppotegola".

In caso di coibentazione in adeguamento alle norme vigenti, è consentito lo spostamento dell'estradosso della copertura entro il limite massimo di cm. 15, ferma restando la quota di imposta dell'orditura secondaria del tetto; tale intervento non determina aumento del volume edilizio.

6) TRASFORMAZIONE DEI SOTTOTETTI

In tutti gli edifici, compresi nel "Tessuto Storico" del PGT, qualsiasi sia la categoria di intervento cui sono sottoposti, ad eccezione degli edifici sottoposti a demolizione, è consentita la formazione di alloggi nei sottotetti, a condizione che siano verificate le seguenti condizioni:

- a) altezze interne nel rispetto della L.R. 12/2005.
- b) finestrate: purché armonicamente inserite nell'equilibrio compositivo del prospetto esistente;
- c) superfici finestrate: presenza di superfici finestrate pari almeno a 1/12 delle superfici dei vani abitabili.

Le nuove aperture necessarie al soddisfacimento dei requisiti igienico-sanitari dovranno essere ricavate nel profilo delle falde e ad esse complanari, escludendo in qualsiasi caso la formazione di abbaini;

7) OSSERVANZA DEL REGOLAMENTO EDILIZIO E DEL REGOLAMENTO LOCALE D'IGIENE

Nei casi di manutenzione straordinaria, restauro e ristrutturazione di edifici esistenti, il Responsabile del Servizio, tenuto conto del giudizio di globalità e del parere del Locale Servizio Sanitario, può autorizzare in via eccezionale, o prescrivere, opere in deroga al Regolamento Locale d'Igiene, quando tali opere comportino, al fine della conservazione del bene e del recupero del patrimonio edilizio esistente, evidenti ed importanti migliorie igienico ed edilizie.

8) INTERVENTI PER PROGETTO EDILIZIO DIRETTO

Per tutti gli edifici in cui è consentito l'intervento edilizio diretto previo rilascio di titolo abilitativo edilizio, nel rispetto dei gradi di intervento individuati e delle prescrizioni riportate nelle schede.

L'Amministrazione comunale può comunque imporre il ricorso al titolo edilizio convenzionato, sussistendone i presupposti ai sensi del precedente art. 29

9) **POSSIBILITÀ INTERVENTO PREVENTIVO**

Qualora da parte del concessionario si volesse procedere ad interventi di ristrutturazione anche urbanistica non previsti dal grado di appartenenza del fabbricato è ammissibile procedere attraverso un Piano di Recupero ai sensi della legge 457 /78, da sottoporre all'approvazione nei termini di legge.

10) **GRADI D'INTERVENTO AMMISSIBILI SUGLI EDIFICI ESISTENTI IN REGIME DI SINGOLO PERMESSO DI COSTRUIRE**

I gradi di intervento possibili sui singoli edifici sono riportati negli allegati del Piano delle Regole e rispondono alle seguenti categorie:

A- Intervento tipo RR: conservazione

Riguarda gli edifici per i quali sono previsti interventi di tipo conservativo.

Il tipo RR è riferito ad edifici di rilevante valore storico , architettonico ed ambientale, per i quali è prescritta la conservazione di tali caratteristiche, con interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e risanamento conservativo; è ammessa la modifica alla distribuzione delle unità immobiliari, purché non arrechi pregiudizio agli aspetti tutelati;

Per tali edifici si prevedono interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, nel rispetto delle singole caratteristiche architettoniche e ambientali esistenti.

B- Intervento tipo RE1-RE2: ristrutturazione edilizia

Riguarda gli edifici per i quali sono previsti interventi di ristrutturazione edilizia: tipo RE1, quando è già presente la destinazione residenziale o funzioni complementari ammesse nella zona; tipo RE2, quando si tratta di rustici per i quali il recupero avverrà con cambio di destinazione in residenza o funzioni complementari ammesse.

Per questi edifici è prescritta la conservazione dei singoli elementi edilizi aventi carattere di pregio, in quanto la loro sopravvivenza è necessaria alla salvaguardia dei valori storico-ambientali dell'intero tessuto edilizio.

L'intervento deve essere pertanto conforme alle seguenti prescrizioni:

- a) la conservazione e/o ripristino della composizione dei prospetti, dei ritmi relative aperture interessanti edifici esistenti di valore architettonico e/o ambientale, degli andamenti dei tetti, dell'apparato decorativo superstite;
- b) conservazione delle strutture originarie o delle parti superstiti, sia verticali che orizzontali, qualora esistano volte o solai in legno pregevoli;
- c) conservazione dei collegamenti originari superstiti, verticali o orizzontali, eliminando, se necessario, quelli di recente costruzione;
- d) conservazione di tutti gli elementi architettonici isolati, quali fontane, pozzi, edicole, lapidi antiche etc.;
- e) conservazione e miglioramento degli spazi scoperti pavimentati o sistemati a giardino o ad orto;

- f) possibilità di utilizzare i sottotetti, purché ciò non comporti l'alterazione del profilo originario dei prospetti.
Modifiche nel profilo suddetto sono consentite per elevarsi verso quelli adiacenti eventualmente a quota superiore, qualora ciò sia indispensabile per adeguare le condizioni di abitabilità dei vani sottotetto esistente, già abitati o utilizzati quali spazi accessori, dotati di aperture nelle pareti perimetrali e con altezze medie superiori a m 2,20, ed a condizione che non vi siano controindicazioni di carattere estetico.
Tale sopraelevazione dei prospetti non potrà superare i m 0,50.
- g) possibilità di inserire scale, ascensori, montacarichi ed altri impianti tecnologici che non compromettano la morfologia, la tipologia e le strutture degli edifici, con esclusione di volumi tecnici eccedenti le coperture esistenti;
- h) possibilità di inserire servizi igienici anche illuminati ed aerati artificialmente;
- i) possibilità di inserire nuove aperture sulle facciate che non abbiano originario valore architettonico, nonché di inserire lucernari e abbaini nelle falde del tetto per adeguare le condizioni di aereo illuminazione dei vani abitabili o agibili, purché collocati con allineamenti e dimensioni e soluzioni adeguate all'ambiente ed alle caratteristiche architettoniche dell'edificio.
Gli abbaini dovranno avere finiture adeguate alle coperture sulle quali sono inseriti, nonché dimensioni di larghezza e altezza non superiore a 1,50 m
- l) possibilità di traslazione di solai privi di valore architettonico per adeguare le altezze interne dei vani alle norme igieniche, senza modificare il numero dei piani e la superficie utile dell'edificio;
- m) obbligo di eliminare superfetazioni o sovrastrutture di epoca recente, prive di interesse o contrastanti con le caratteristiche dell'edificio.

Ove le condizioni statiche e manutentive dell'edificio lo richiedano, sulla base di apposita perizia redatta da tecnico abilitato diverso dal progettista, è consentita la demolizione e ricostruzione degli edifici aventi le medesime caratteristiche, nel rispetto del sedime originario, dell'altezza, dell'impianto tipologico; qualora la ricostruzione avvenisse in tutto od in parte con un edificio diverso dall'originario permesso di costruire è subordinato al preventivo Piano di Recupero.

C- Intervento tipo DR: demolizione e ricostruzione

Riguarda gli interventi relativi ad edifici per i quali non è giustificabile l'obbligo della conservazione e per i quali è pertanto consentita la demolizione e ricostruzione.

La demolizione degli edifici è autorizzata unitamente al permesso di costruire per la ricostruzione degli stessi, la quale dovrà avvenire sulla base di progetti che tengano conto degli obiettivi preposti al recupero del patrimonio edilizio ed urbanistico.

La ricostruzione deve avvenire nel rispetto degli indici urbanistici ed edilizi della zona ed in armonia con le tipologie edilizie della zona.-

D- Intervento tipo D: demolizione senza ricostruzione

Riguarda gli edifici o parti di essi per i quali risulta opportuna la demolizione senza ricostruzione per un recupero dei relativi spazi per altre funzioni (aree per la viabilità, piazze, parcheggi, verde pubblico o privato, spazi a cortile, passaggi, etc.) o perché la presenza di tali volumi è intollerabile sotto il profilo estetico, ambientale o igienico sanitario.

La demolizione può essere effettuata:

- su richiesta dell'Amministrazione Comunale, quando il proprietario intervenga nel lotto interessato anche su altri edifici della medesima proprietà;
- a seguito di piani esecutivi interessanti l'unità urbanistica in oggetto;
- a seguito di specifico progetto esecutivo da parte dell'Amministrazione Comunale.

E- Intervento tipo M: manutenzione ordinaria e straordinaria senza cambio di destinazione d'uso

Questi interventi sono previsti per gli edifici compresi nel contesto delle zone "A1" privi di valore storico- architettonico, con caratteri di complementarietà agli insediamenti presenti. Le loro particolari caratterizzazioni richiedono il mantenimento delle destinazioni d'uso presenti

F- Edifici di recente costruzione o ristrutturazione

Nell'ambito della zona sono presenti edifici che sono stati oggetto di recenti interventi di sistemazione, nonché edifici di recente costruzione.

Per tali edifici sono ammessi gli interventi di ristrutturazione edilizia di cui alle modalità RR ed RE1 e sono evidenziati sulle tavole di progetto con apposita simbologia grafica.

11) VERIFICA DI LEGITTIMITÀ

Qualsiasi intervento edilizio dovrà essere subordinato alla preventiva verifica di "REGOLARITA'" delle strutture esistenti in relazione agli atti abilitativi rilasciati.

Tale verifica dovrà essere effettuata indipendentemente dall'attribuzione del GRADO D'INTERVENTO previsto negli elaborati di Piano.

12) SUPERFETAZIONI – BARACCHE

A seguito della verifica di cui al punto 12 i manufatti non ritenuti "legittimi" saranno sottoposti a demolizione.

Nel caso di intervento di ristrutturazione del fabbricato principale il Responsabile del Procedimento sentita la Commissione del Paesaggio potrà imporre la demolizione dei fabbricati accessori pur regolarmente assentiti o condonati, ritenuti in contrasto con l'ambiente e consentire il recupero volumetrico e/o l'eventuale accorpamento allo stesso fabbricato principale.

13) METODOLOGIA DI INTERVENTO PER LA REDAZIONE DEI PIANI DI RECUPERO

L'obbligo di presentare preventivi piani attuativi (P di R) è indicato in modo specifico per taluni immobili, isolati, comparti o aree nelle allegate tavole di progetto; per altri casi in cui ciò si rendesse necessario, in relazione al tipo di intervento in progetto e di situazione urbanistica, l'Amministrazione Comunale provvederà ad individuare gli ulteriori ambiti da assoggettare a piano attuativo, comunque all'interno delle zone di recupero, definite ai sensi dell'Art.27 della Legge 457/1978.

La pianificazione attuativa di recupero deve dettare particolari anche norme estetico - edilizie per gli interventi consentiti ed aventi rilevanza sugli aspetti architettonici e ambientali, ivi compresi allineamenti di fronti strada e altezza, nonché individuare le funzioni compatibili con le strutture edilizie ed il contesto urbanistico, ai fini della conservazione e valorizzazione dell'ambiente urbano.

Il Piano di Recupero nel rispetto delle vigenti disposizioni di legge dovrà prevedere:

- UN ESAME DETTAGLIATO ED ANALITICO DELLO STATO DI FATTO del comparto soggetto a P di R., da cui risultino le eventuali preesistenze storiche - artistiche ed ambientali, la situazione statica ed igienica dell'edificato, le destinazioni d'uso degli edifici distinte per funzioni, l'analisi sociale della popolazione (n. abitanti insediati, affollamento,

topografia sociale, etc.) le volumetrie esistenti divise per destinazione d'uso, le aree o gli edifici di uso pubblico esistenti.

- GLI INTERVENTI EDILIZI CONSENTITI E/O PRESCRITTI in base all'elenco delle "definizioni degli interventi" per i singoli edifici o per complessi edilizi, con la delimitazione delle "unità minime di intervento" e l'eventuale individuazione di edifici da destinarsi ad attrezzature di uso pubblico, destinazioni d'uso dei fabbricati, delle aree che risultano libere da edificazioni.

- NORME DI ATTUAZIONE INTEGRATIVE che definiscono le modalità per l'attuazione degli interventi.

- RELAZIONE TECNICA ILLUSTRATIVA che descriva lo stato dei luoghi, i criteri di scelta degli interventi, i criteri di applicazione della loro tipologia ai singoli immobili all'interno delle unità minime di intervento, e scelte per la definizione delle stesse.

Nel caso si intenda procedere con il PdiR a "Ristrutturazioni Urbanistiche", le prescrizioni precedenti dovranno essere integrate come segue:

- ESAME DETTAGLIATO DELLO STATO DI FATTO URBANISTICO da cui risulti evidenziato il sistema viario veicolare e pedonale, la situazione delle urbanizzazioni primarie esistenti.

- PIANO DI RIASSETTO dell'isolato o comunque dell'intera area interessata al PdiR., con la verifica degli eventuali permessi con il territorio circostante.

- PIANO DELLE AREE EDIFICABILI e delle unità di intervento con la indicazione delle aree edificabili, l'individuazione degli allineamenti stradali previsti, la destinazione delle aree inedificabili.

- PROFILI REGOLATORI, con l'indicazione da rispettare nella stesura dei progetti esecutivi previsti con le unità minime di intervento.

- VEDUTE ASSONOMETRICHE O RENDERING del comparto, in numero sufficiente ad illustrare lo stato dei luoghi dopo gli interventi proposti.

14) INTERVENTI AMMESSI IN ASSENZA DI P di R.

Prima dell'approvazione dei Piani di Recupero, negli ambiti ad essi sottoposti ai sensi dell'Art.27 della Legge 457 del 05.08.1978 modificato dall'Art.14 della Legge 179 del 17.02.1992, ora anche DPR n. 380/2001, sono ammessi gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria nonché di restauro e di ristrutturazione edilizia che riguardino esclusivamente opere interne e singole unità immobiliari con il mantenimento delle destinazioni d'uso residenziali.

15) Modalità - Presentazione dei progetti per istanze di Permesso di Costruire - Segnalazione Certificata di Inizio Attività.

I progetti relativi agli interventi sul patrimonio edilizio esistente dovranno essere corredati dalla seguente documentazione:

- a- planimetria di inquadramento dell'intervento nel contesto urbano esistente, almeno in scala 1: 500;
- b- rilievo quotato dello stato di fatto, costituito da piante, prospetti e sezioni, in numero sufficiente per rappresentare esattamente la situazione , in scala 1:50 , con eventuali particolari architettonici costruttivi in scala 1:20.
Sui disegni dovrà essere indicata la destinazione d'uso delle varie parti dell'edificio prima dell'intervento;

- c- sezioni schematiche trasversali, quotate delle sedi stradali e del profilo altimetrico longitudinale quotato del fronte stradale, con prospetto degli edifici adiacenti esteso a tutto il fabbricato o comunque tale da permettere un sufficiente quadro d'assieme, in scala non inferiore a 1:100;
- d- indicazione del verde esistente e di ogni altro elemento esterno qualificante (muri, esedre, dislivelli, pavimentazioni, fontane, pozzi, etc.);
- e- documentazione fotografica dello stato di fatto nel suo insieme, oltre che dei prospetti e delle coperture;
- f- rilievo e descrizione delle finiture esterne ed interne (infissi, ringhiere, davanzali, rivestimenti, gronde, coperture, etc.);
- g- progetto esecutivo in scala 1:50 con piante, sezioni, prospetti opportunamente quotati e con colorazione diversa delle parti oggetto di demolizione e nuova costruzione;
- h- descrizione delle finiture esterne ed interne previste dal progetto;
- i- relazione illustrativa con l'indicazione delle operazioni che si intendono eseguire, delle destinazioni d'uso che saranno assegnate alle varie parti dell'edificio, della superficie fondiaria di proprietà privata e delle parti in comune, delle superfici coperte e superfici utili per ciascun piano e relativi volumi, prima e dopo l'intervento, oltre alla verifica delle norme urbanistiche ed edilizie di zona (distanze, altezze, densità edilizia, etc.);
- l- i computi metrici estimativi e/o calcoli di cui alla Legge 28/01/1977 n. 10, e-LR 05/12/1977 n. 60-61 e Art.16 del DPR n.380/2001 per la determinazione del costo di costruzione e degli oneri di urbanizzazione.

Art. 32 Ambiti di ristrutturazione edilizia

- 1) Gli ambiti di ristrutturazione edilizia comprendono le parti di territorio comunale caratterizzate dalla esistenza di agglomerati urbani di formazione sia antica che recente priva di pregio architettonico e/o ambientale.
- 2) L'edificazione è consentita mediante permesso di costruire, nei limiti degli allineamenti e delle previsioni di Piano.

Sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, ristrutturazione edilizia con modifica delle attuali destinazioni d'uso, ampliamento.

È ammessa previo il rilascio di Permesso di Costruire Convenzionato di cui all'art.29 delle presenti norme la demolizione totale e la ricostruzione dei fabbricati esistenti previa documentazione circa la comprovata insufficienza statica, anche sotto il profilo antisismico, delle strutture esistenti; la ricostruzione dovrà avvenire in armonia con le caratteristiche del contesto urbano di riferimento.

È facoltà della Amministrazione Comunale imporre arretramenti diversi per migliorare nel complesso l'impianto urbano e la viabilità nel suo complesso.

- 3) In caso di ampliamento, la Src degli interventi ammessi non potrà superare il 110% di quella esistente, verificata con apposito planivolumetrico, sul rilievo dello stato di fatto,
- 4) Non è consentito modificare le altezze esistenti se non per allineare le linee di gronda e di colmo con quelle degli edifici confinanti purché all'interno del dislivello max di m. 1,00.
- 5) Le distanze dovranno essere uguali alle preesistenti; nei casi di demolizione e ricostruzione è fatta salva la facoltà per l'Amministrazione Comunale di imporre arretramenti per migliorare l'impianto urbano, la viabilità e recuperare nuovi spazi di parcheggio.

- 6) Sono confermate le destinazioni d'uso esistenti alla data di adozione del PGT.
- 7) Modifiche alle destinazioni d'uso esistenti sono consentite per la trasformazione a residenza, con relativi ambienti annessi (box, locali di sgombero, lavanderia), dei rustici esistenti e dei fabbricati a destinazione produttiva dismessi. È consentito l'inserimento di attività direzionali, anche in variazione delle destinazioni preesistenti.
- 8) Sono ammessi interventi di edilizia convenzionata ai sensi del DPR 380/2001, previa approvazione da parte della Giunta Comunale di una convenzione, ai sensi dell'Art. 18 del DPR 380/2001, secondo lo schema che sarà approvato dal Consiglio Comunale. Per i volumi convenzionati secondo il precedente comma, da realizzare in qualsiasi zona residenziale, esclusi i Nuclei di antica formazione ma compresi gli ambiti oggetto di previsioni insediative consolidate, è ammesso il supero del 10% dei limiti previsti dalle specifiche norme di zona.
- 9) Ai fini della verifica d'ammissibilità, negli ambiti destinati in via principale a residenza sono consentiti i seguenti usi accessori e complementari:
 1. gli studi professionali, gli uffici pubblici e privati;
 2. le sedi di associazioni d'enti, le attività culturali;
 3. e attività ricettive, le attività terziarie;
 4. Magazzini e depositi con S.l.p. massima di m² 200, limitatamente ai piani interrati, seminterrati o ai piani terreni;
 5. Attività commerciali o equiparate a quelle commerciali comprese nelle categorie A1 e A2 elencate al precedente art. 22.
- 10) Nel caso di richiesta di mutamento di destinazione d'uso, diversa dalla residenza, non potrà essere diminuita la dotazione delle superfici esistenti destinate ad autorimesse; in ogni caso dovrà essere verificata la dotazione di un posto auto, coperto e/o scoperto per ciascuna unità residenziale residua, fatti salvi disposti di cui ai successivi commi a riguardo delle superfici da cedere ad uso pubblico.
- 11) Gli immobili o parte di essi già utilizzati per usi non abitativi possono essere utilizzati, in ogni caso, per abitazione, purché siano osservate le norme igienico-sanitarie, e le prescrizioni del Regolamento Edilizio.
- 12) Sarà possibile il cambiamento della destinazione d'uso di tutti quei locali con diversa destinazione che abbiano requisiti di agibilità previsti dal vigente Regolamento Locale d'Igiene.
- 13) I rapporti tra le eventuali destinazioni ammesse, gli spazi circostanti e il contesto urbano dovrà essere calibrato, attraverso idonee indagini conoscitive e relazionali, in modo tale da preservare la peculiarità identificativa dell'ambito, evitando l'eccessiva caratterizzazione terziario - commerciale.
- 14) L'insediamento delle attività compatibili deve comunque essere previsto nel rispetto dei valori ambientali architettonici e del contesto sociale, con interventi privilegianti aree interessate da fenomeni di degrado, nell'ottica di un obiettivo di riqualificazione.
- 15) È consentito dalle normative vigenti il recupero dei sottotetti che abbiano i requisiti di altezza idonei ad ottenere l'abitabilità limitatamente ai minimi di cui all'art. 63 della L.R.12/2005.
- 16) Il recupero dei sottotetti viene ammesso a condizione che vengano reperiti gli spazi da adibire a parcheggio pertinenziali, in ottemperanza a quanto stabilito in materia della L.R. 12/2005, nella misura di un posto auto per ogni unità abitativa o porzione di essa. Qualora per ragioni di natura strettamente tecnica fosse dimostrata l'impossibilità di realizzare il posto auto; la Giunta Comunale potrà valutare la possibilità di monetizzare un corrispettivo pari al valore di tale posto

auto per ogni unità immobiliare destinata a residenza e/o ufficio rispetto al numero delle unità esistenti. Il valore di cui sopra sarà fissato con apposito provvedimento dalla Giunta Comunale.

- 17) Tutti gli interventi di attuazione del P.G.T., compresi quelli di edilizia libera ai sensi del DPR 380/2001 e s.m.i., che comportano una riduzione della permeabilità del suolo rispetto alla sua condizione preesistente all'urbanizzazione devono rispettare i principi dell'invarianza idraulica di cui all'art 58 bis della L.R. 12/2005 e s.m.i., e sono soggetti alle disposizioni in materia dettate dai Regolamenti Regionali 7/2017 e 8/2019. Sono compresi gli interventi relativi alle infrastrutture stradali e loro pertinenze e ai parcheggi.

Art. 33 Ambiti caratterizzati da urbanizzazioni a carattere intensivo

- 1) Gli ambiti di cui al presente articolo sono individuati nella tavola di Piano.
- 2) E' confermata per tutti i lotti edificati la volumetria esistente all'atto dell'adozione del Piano delle Regole; sono sempre ammissibili gli interventi di cui all'Art 27 lettere a – b – c - d della Legge Regionale 12/2005; sono inoltre consentiti gli interventi di demolizione e ricostruzione dei volumi esistenti: qualora questi ultimi siano riferiti a più lotti contigui, in forma di ristrutturazione urbanistica, gli interventi dovranno essere oggetto di Piano di Recupero o a Programma Integrato di Intervento.
- 3) Le distanze tra i fabbricati dai confini e dalle strade potranno essere derogate nel caso gli stessi formino oggetto di Piano Particolareggiato, di Piano di Lottizzazione convenzionato, di Piano di Recupero, di P.I.I., o di semplice convenzione tra i privati interessati o con il Comune, nel caso di distanza dalle strade.
- 4) È possibile l'ampliamento o il sopralzo degli edifici esistenti con un incremento di superficie residenziale complessiva nel rispetto dei seguenti parametri:

| | |
|-------|---|
| Ru | = 0.50 m ² / m ² |
| Q | = 40% |
| H max | = 8,50m |
| IPF | = 30% |
| Dc | = 5,00 m o in aderenza di edifici esistenti sul confine |
| De | = 10,00 m o in aderenza di edifici esistenti |
| Ds | = secondo D.M. 2 aprile 1968 n. 1444, salvo allineamento preconstituito e prescrizioni grafiche più restrittive di P.G.T. |

- 5) Per i lotti edificati che abbiano già superato il limite Ru e/o Q di cui al precedente comma è ammesso l'ampliamento "una tantum" fino al 20% della Src esistente, nel rispetto di tutti gli altri parametri
- 6) Per i lotti liberi rispondenti per requisiti agli artt. 7 – 8 delle presenti norme, è consentita l'edificazione di nuovi fabbricati nel rispetto dei parametri planivolumetrici di cui sopra.
- 7) Qualora all'interno del tessuto urbano consolidato vi sia la presenza di lotti liberi rispondenti per requisiti agli artt. 7 – 8 delle presenti norme, derivanti da piani attuativi anche se completati, vengono confermati i maggiori diritti edificatori, rispetto all'indice Ru di cui sopra, derivanti da tali piani.
- 8) È consentito il recupero dei sottotetti nel rispetto dei disposti della L.R. 12/2005 e successive modifiche ed integrazioni, a condizione che venga rispettata l'altezza massima di m. 8,50 misurata così come previsto all'art. 5 delle presenti norme; è consentito altresì il recupero dei

sottotetti che abbiano i requisiti di altezza idonei ad ottenere l'abitabilità limitatamente ai minimi di cui all'art. 63 della L.R.12/2005.

- 9) Il recupero dei sottotetti viene ammesso a condizione che vengano reperiti gli spazi da adibire a parcheggio pertinenziali, in ottemperanza a quanto stabilito in materia della L.R. 12/2005, nella misura di un posto auto per ogni unità abitativa o porzione di essa. Qualora per ragioni di natura strettamente tecnica fosse dimostrata l'impossibilità di realizzare il posto auto; la Giunta Comunale potrà valutare la possibilità di monetizzare un corrispettivo pari al valore di tale posto auto per ogni unità immobiliare destinata a residenza e/o ufficio rispetto al numero delle unità esistenti. Il valore di cui sopra sarà fissato con apposito provvedimento dalla Giunta Comunale.
- 10) Sono ammessi interventi di edilizia convenzionata ai sensi del DPR 380/2001, previa approvazione da parte della Giunta Comunale di una convenzione, ai sensi dell'Art. 18 del DPR 380/2001, secondo lo schema che sarà approvato dal Consiglio Comunale. Per i volumi convenzionati secondo il precedente comma, da realizzare in qualsiasi zona residenziale, esclusi i Nuclei di antica formazione ma compresi gli ambiti oggetto di previsioni insediative consolidate, è ammesso il supero del 10% dei limiti previsti dalle specifiche norme di zona.
- 11) Ai fini della verifica d'ammissibilità, negli ambiti destinati in via principale a residenza sono consentiti i seguenti usi accessori e complementari:
 1. gli studi professionali, gli uffici pubblici e privati;
 2. le sedi di associazioni d'enti, le attività culturali;
 3. e attività ricettive, le attività terziarie;
 4. Magazzini e depositi con S.l.p. massima di m² 200, limitatamente ai piani interrati, seminterrati o ai piani terreni;
 5. Attività commerciali o equiparate a quelle commerciali comprese nelle categorie A1 e A2 elencate al precedente art. 22.
- 12) Gli immobili o parte di essi già utilizzati per usi non abitativi possono essere utilizzati, in ogni caso, per abitazione, purché siano osservate le norme igienico-sanitarie e le prescrizioni del Regolamento Edilizio.
- 13) Sarà possibile il cambiamento della destinazione d'uso di tutti quei locali con diversa destinazione che abbiano requisiti di agibilità previsti dal vigente Regolamento Locale d'Igiene. I rapporti tra le eventuali destinazioni ammesse, gli spazi circostanti e il contesto urbano dovrà essere calibrato, attraverso idonee indagini conoscitive e relazionali, in modo tale da preservare la peculiarità identificativa dell'ambito, evitando l'eccessiva caratterizzazione terziario - commerciale.
- 14) L'insediamento delle attività compatibili, deve comunque essere prevista nel rispetto dei valori ambientali architettonici e del contesto sociale, con interventi privilegiando aree interessate da fenomeni di degrado, nell'ottica di un obiettivo di riqualificazione.
- 15) Sono escluse comunque le attività che risultano incompatibili col carattere prevalentemente residenziale della zona.
- 16) Tutti gli interventi ammessi dovranno rispondere a livelli elevati di prestazione energetica, e comunque rispettare almeno i parametri previsti dalla legislazione statale e regionale vigente al momento della presentazione della S.C.I.A. o del rilascio del Permesso di Costruire.
- 17) Tutti gli interventi di attuazione del P.G.T., compresi quelli di edilizia libera ai sensi del DPR 380/2001 e s.m.i., che comportano una riduzione della permeabilità del suolo rispetto alla sua

condizione preesistente all'urbanizzazione devono rispettare i principi dell'invarianza idraulica di cui all'art 58 bis della L.R. 12/2005 e s.m.i., e sono soggetti alle disposizioni in materia dettate dai Regolamenti Regionali 7/2017 e 8/2019. Sono compresi gli interventi relativi alle infrastrutture stradali e loro pertinenze e ai parcheggi.

Art. 34 Ambiti caratterizzati da tipologie edilizie - pluripiano disomogenee

- 1) Gli ambiti pluripiano disomogenei di cui al presente articolo sono individuati nella tavola di Piano.
- 2) È possibile l'ampliamento o il soprizzo degli edifici esistenti con un incremento di superficie residenziale complessiva nel rispetto dei seguenti parametri:

| | |
|-------|---|
| Ru | = 0.35 m ² / m ² |
| Q | = 30% |
| H max | = 7,50 m |
| P max | = 40% |
| IPF | = 30% |
| Dc | = 5,00 m o in aderenza di edifici esistenti sul confine |
| De | = 10,00 m o in aderenza di edifici esistenti |
| Ds | = secondo D.M. 2 aprile 1968 n. 1444, salvo allineamento preconstituito e prescrizioni grafiche più restrittive di PGT. |

- 3) Per i lotti edificati che abbiano già superato il limite Ru e/o Q di cui al precedente comma è ammesso l'ampliamento "una tantum" fino al 20% della Src esistente, nel rispetto di tutti gli altri parametri
- 4) Per i lotti liberi rispondenti per requisiti agli artt. 7 - 8 delle presenti norme, è consentita l'edificazione di nuovi fabbricati nel rispetto dei parametri planivolumetrici di cui sopra.
- 5) Qualora all'interno del tessuto urbano consolidato vi sia la presenza di lotti liberi rispondenti per requisiti agli artt. 7 - 8 delle presenti norme, derivanti da piani attuativi anche se completati, vengono confermati i maggiori diritti edificatori, rispetto all'indice Ru di cui sopra, derivanti da tali piani.
- 6) Gli ampliamenti di cui ai precedenti commi potranno essere realizzati anche con volumi autonomi, purché nell'ambito del medesimo lotto, nel rispetto delle distanze previste dalle presenti norme.
- 7) Ai fini della verifica d'ammissibilità, negli ambiti destinati in via principale a residenza sono consentiti i seguenti usi accessori e complementari:
 1. gli studi professionali, gli uffici pubblici e privati;
 2. le sedi di associazioni d'enti, le attività culturali;
 3. le attività ricettive, le attività terziarie;
 4. Magazzini e depositi con S.I.p. massima di m² 200, limitatamente ai piani interrati, seminterrati o ai piani terreni;

5. Attività commerciali o equiparate a quelle commerciali comprese nelle categorie A1 e A2 elencate al precedente art. 22.

- 8) Nel caso di richiesta di mutamento di destinazione d'uso, diversa dalla residenza, non potrà essere diminuita la dotazione delle superfici esistenti destinate ad autorimesse; in ogni caso dovrà essere verificata la dotazione di un posto auto, coperto e/o scoperto per ciascuna unità residenziale residua, fatti salvi disposti di cui ai successivi commi a riguardo delle superfici da cedere ad uso pubblico.
- 9) Gli immobili o parte di essi già utilizzati per usi non abitativi possono essere utilizzati, in ogni caso, per abitazione, purché siano osservate le norme igienico-sanitarie e le prescrizioni del Regolamento Edilizio.
- 10) Sarà possibile il cambiamento della destinazione d'uso di tutti quei locali con diversa destinazione che abbiano requisiti di agibilità previsti dal vigente Regolamento Locale d'Igiene.
- 11) I rapporti tra le eventuali destinazioni ammesse, gli spazi circostanti e il contesto urbano dovrà essere calibrato, attraverso idonee indagini conoscitive e relazionali, in modo tale da preservare la peculiarità identificativa dell'ambito, evitando l'eccessiva caratterizzazione terziario - commerciale.
- 12) L'insediamento delle attività compatibili, deve comunque essere prevista nel rispetto dei valori ambientali architettonici e del contesto sociale, con interventi privilegianti aree interessate da fenomeni di degrado, nell'ottica di un obiettivo di riqualificazione.
- 13) Sono escluse comunque le attività che risultano incompatibili col carattere prevalentemente residenziale della zona.
- 14) È consentito il recupero dei sottotetti nel rispetto dei disposti della L.R. 12/2005 e successive modifiche ed integrazioni, a condizione che venga rispettata l'altezza massima di m. 7,50 misurata così come previsto all'art. 5 delle presenti norme; è consentito altresì il recupero dei sottotetti che abbiano i requisiti di altezza idonei ad ottenere l'abitabilità limitatamente ai minimi di cui all'art. 63 della L.R.12/2005.
- 15) Il recupero dei sottotetti viene ammesso a condizione che vengano reperiti gli spazi da adibire a parcheggio pertinenziali, in ottemperanza a quanto stabilito in materia della L.R. 12/2005, nella misura di un posto auto per ogni unità abitativa o porzione di essa. Qualora per ragioni di natura strettamente tecnica fosse dimostrata l'impossibilità di realizzare il posto auto; la Giunta Comunale potrà valutare la possibilità di monetizzare un corrispettivo pari al valore di tale posto auto per ogni unità immobiliare destinata a residenza e/o ufficio rispetto al numero delle unità esistenti. Il valore di cui sopra sarà fissato con apposito provvedimento dalla Giunta Comunale.
- 16) Sono ammessi interventi di edilizia convenzionata ai sensi del DPR 380/2001, previa approvazione da parte della Giunta Comunale di una convenzione, ai sensi dell'Art. 18 del DPR 380/2001, secondo lo schema che sarà approvato dal Consiglio Comunale. Per i volumi convenzionati secondo il precedente comma, da realizzare in qualsiasi zona residenziale, esclusi i Nuclei di antica formazione ma compresi gli ambiti oggetto di previsioni insediative consolidate, è ammesso il supero del 10% dei limiti previsti dalle specifiche norme di zona.
- 17) Tutti gli interventi ammessi dovranno rispondere a livelli elevati di prestazione energetica, e comunque rispettare almeno i parametri previsti dalla legislazione statale e regionale vigente al momento della presentazione della S.C.I.A. o del rilascio del Permesso di Costruire.
- 18) Tutti gli interventi di attuazione del P.G.T., compresi quelli di edilizia libera ai sensi del DPR 380/2001 e s.m.i., che comportano una riduzione della permeabilità del suolo rispetto alla sua condizione preesistente all'urbanizzazione devono rispettare i principi dell'invarianza idraulica di cui all'art 58 bis della L.R. 12/2005 e s.m.i., e sono soggetti alle disposizioni in materia dettate

dai Regolamenti Regionali 7/2017 e 8/2019. Sono compresi gli interventi relativi alle infrastrutture stradali e loro pertinenze e ai parcheggi.

Art. 35 Ambiti parzialmente urbanizzati

- 1) Gli ambiti di cui al presente articolo sono individuati nella Tavola di Piano con apposito contrassegno; riguardano ambiti residenziali parzialmente urbanizzati, con caratteristiche di buona conservazione generale, in cui è consentita la edificazione a mezzo di Permesso di Costruire, osservando le seguenti prescrizioni specifiche:

Ru = 0,25 m² / m²

Q = 30%

H max = 7,50 m

P max = 40%

IPF = 30%

Dc = 5,00 m o in aderenza di edifici esistenti sul confine

De = 10,00 m o in aderenza di edifici esistenti

Ds = secondo D.M. 2 aprile 1968 n. 1444, salvo allineamento precostituito e prescrizioni grafiche più restrittive di PGT.

- 2) Per i lotti edificati che abbiano già superato il limite Ru e/o Q di cui al precedente comma è ammesso l'ampliamento "una tantum" fino al 20% della Src esistente, nel rispetto di tutti gli altri parametri
- 3) Per i lotti liberi rispondenti per requisiti agli artt. 7 - 8 delle presenti norme, è consentita l'edificazione di nuovi fabbricati nel rispetto dei parametri planivolumetrici di cui sopra.
- 4) Qualora all'interno del tessuto urbano consolidato vi sia la presenza di lotti liberi rispondenti per requisiti agli artt. 7 - 8 delle presenti norme, derivanti da piani attuativi anche se completati, vengono confermati i maggiori diritti edificatori, rispetto all'indice Ru di cui sopra, derivanti da tali piani.
- 5) Sono ammessi interventi di edilizia convenzionata ai sensi del DPR 380/2001, previa approvazione da parte della Giunta Comunale di una convenzione, ai sensi dell'Art. 18 del DPR 380/2001, secondo lo schema che sarà approvato dal Consiglio Comunale. Per i volumi convenzionati secondo il precedente comma, da realizzare in qualsiasi zona residenziale, esclusi i Nuclei di antica formazione ma compresi gli ambiti oggetto di previsioni insediative consolidate, è ammesso il supero del 10% dei limiti previsti dalle specifiche norme di zona
- 6) Ai fini della verifica d'ammissibilità, negli ambiti destinati in via principale a residenza sono consentiti i seguenti usi accessori e complementari:
1. gli studi professionali, gli uffici pubblici e privati;
 2. le sedi di associazioni d'enti, le attività culturali;
 3. e attività ricettive, le attività terziarie;
 4. Magazzini e depositi con S.I.p. massima di m² 200, limitatamente ai piani interrati, seminterrati o ai piani terreni;
 5. Attività commerciali o equiparate a quelle commerciali comprese nelle categorie A1 e A2 elencate al precedente art. 22.

- 7) Nel caso di richiesta di mutamento di destinazione d'uso, diversa dalla residenza, non potrà essere diminuita la dotazione delle superfici esistenti destinate ad autorimesse; in ogni caso dovrà essere verificata la dotazione di un posto auto, coperto e/o scoperto per ciascuna unità residenziale residua, fatti salvi disposti di cui ai successivi commi a riguardo delle superfici da cedere ad uso pubblico.
- 8) Gli immobili o parte di essi già utilizzati per usi non abitativi possono essere utilizzati, in ogni caso, per abitazione, purché siano osservate le norme igienico-sanitarie e le prescrizioni del Regolamento Edilizio.
- 9) Sarà possibile il cambiamento della destinazione d'uso di tutti quei locali con diversa destinazione che abbiano requisiti di certificato di agibilità d'uso previste dal vigente Regolamento Locale d'Igiene.
- 10) I rapporti tra le eventuali destinazioni ammesse, gli spazi circostanti e il contesto urbano dovrà essere calibrato, attraverso idonee indagini conoscitive e relazionali, in modo tale da preservare la peculiarità identificativa dell'ambito, evitando l'eccessiva caratterizzazione terziario - commerciale.
- 11) L'insediamento delle attività compatibili, deve comunque essere prevista nel rispetto dei valori ambientali architettonici e del contesto sociale, con interventi privilegiando aree interessate da fenomeni di degrado, nell'ottica di un obiettivo di riqualificazione.
- 12) Sono escluse comunque le attività che risultano incompatibili col carattere prevalentemente residenziale della zona.
- 13) È consentito il recupero dei sottotetti nel rispetto dei disposti della L.R. 12/2005 e successive modifiche ed integrazioni, a condizione che venga rispettata l'altezza massima di m. 8,50 misurata così come previsto all'art. 5 delle presenti norme; è consentito altresì il recupero dei sottotetti che abbiano i requisiti di altezza idonei ad ottenere l'abitabilità limitatamente ai minimi di cui all'art. 63 della L.R.12/2005.
- 14) Il recupero dei sottotetti viene ammesso a condizione che vengano reperiti gli spazi da adibire a parcheggio pertinenziali, in ottemperanza a quanto stabilito in materia della L.R. 12/2005, nella misura di un posto auto per ogni unità abitativa o porzione di essa. Qualora per ragioni di natura strettamente tecnica fosse dimostrata l'impossibilità di realizzare il posto auto; la Giunta Comunale potrà valutare la possibilità di monetizzare un corrispettivo pari al valore di tale posto auto per ogni unità immobiliare destinata a residenza e/o ufficio rispetto al numero delle unità esistenti. Il valore di cui sopra sarà fissato con apposito provvedimento dalla Giunta Comunale.
- 15) Tutti gli interventi di attuazione del P.G.T., compresi quelli di edilizia libera ai sensi del DPR 380/2001 e s.m.i., che comportano una riduzione della permeabilità del suolo rispetto alla sua condizione preesistente all'urbanizzazione devono rispettare i principi dell'invarianza idraulica di cui all'art 58 bis della L.R. 12/2005 e s.m.i., e sono soggetti alle disposizioni in materia dettate dai Regolamenti Regionali 7/2017 e 8/2019. Sono compresi gli interventi relativi alle infrastrutture stradali e loro pertinenze e ai parcheggi.
- 16) Tutti gli interventi ammessi dovranno rispondere a livelli elevati di prestazione energetica, e comunque rispettare almeno i parametri previsti dalla legislazione statale e regionale vigente al momento della presentazione della S.C.I.A. o del rilascio del Permesso di Costruire.

Art. 36 Ambiti liberi a volumetria determinata

- 1) Sono individuati sulla tavola con apposita notazione grafica; è consentita l'edificazione a mezzo di Permesso di Costruire, osservando i parametri planivolumetrici indicati in Tavola per ciascun ambito;
- 2) Le distanze minime e l'indice di permeabilità sono i seguenti:

| | |
|-----|--|
| Dc | = 5,00 o in aderenza di edifici esistenti sul confine |
| De | = 10,00 o in aderenza di edifici esistenti |
| Ds | = secondo DM 2 aprile 1968 n°. 1444 salvo allineamento precostituito o prescrizioni grafiche più restrittive di PRG. |
| IPF | = 30% |

- 3) Ai fini della verifica d'ammissibilità, negli ambiti destinati in via principale a residenza sono consentiti i seguenti usi accessori e complementari:
1. Gli studi professionali, gli uffici pubblici e privati;
 2. Le sedi di associazioni d'enti, le attività culturali;
 3. Le attività ricettive, le attività terziarie
 4. Magazzini e depositi con Slp massima di m² 200,00, limitatamente ai piani interrati, seminterrati o ai piani terreni;
 6. Attività commerciali o equiparate a quelle commerciali comprese nelle categorie A1.a) e A1.b elencate al precedente art. 22.
- 4) Sono ammessi interventi di edilizia convenzionata ai sensi del DPR 380/2001, previa approvazione da parte della Giunta Comunale di una convenzione, ai sensi dell'Art. 18 del DPR 380/2001, secondo lo schema che sarà approvato dal Consiglio Comunale. Per i volumi convenzionati secondo il precedente comma, da realizzare in qualsiasi zona residenziale, esclusi i Nuclei di antica formazione ma compresi gli ambiti oggetto di previsioni insediative consolidate, è ammesso il supero del 10% dei limiti previsti dalle specifiche norme di zona
- 5) Tutti gli interventi ammessi dovranno rispettare i parametri minimi di efficienza energetica previsti per ciascuna tipologia di intervento dalla legislazione statale e regionale vigente al momento della presentazione della S.C.I.A. o del rilascio del Permesso di Costruire.
- 6) Tutti gli interventi di attuazione del P.G.T., compresi quelli di edilizia libera ai sensi del DPR 380/2001 e s.m.i., che comportano una riduzione della permeabilità del suolo rispetto alla sua condizione preesistente all'urbanizzazione devono rispettare i principi dell'invarianza idraulica di cui all'art 58 bis della L.R. 12/2005 e s.m.i., e sono soggetti alle disposizioni in materia dettate dai Regolamenti Regionali 7/2017 e 8/2019. Sono compresi gli interventi relativi alle infrastrutture stradali e loro pertinenze e ai parcheggi.

Art. 37 Ambiti caratterizzati da edilizia di tipo economico popolare previgenti

- 1) Il PGT conferma le previsioni delle zone per l'edilizia economica e popolare operata dai piani redatti ai sensi della legge n. 167/1962 e successive modifiche ed integrazioni e recepisce la relativa normativa di attuazione;
- 2) Sugli edifici realizzati sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria e ristrutturazione;
- 3) Le destinazioni d'uso ammesse sono quelle della residenza con i relativi locali accessori. Non sono ammesse attività direzionali e terziarie nonché attività commerciali e/o equiparate.

Art. 38 Ambiti a verde privato tutelato d'interesse ambientale

- 1) Sono così classificate le aree sulle quali insiste (o è possibile, l'impianto di) un patrimonio arboreo di pregio ambientale, meritevole di tutela e salvaguardia.
- 2) Sono ammessi interventi di riqualificazione, ristrutturazione e risanamento dei volumi esistenti nel rispetto delle destinazioni d'uso esistenti, salvo modifiche di modesta entità nel rispetto dei valori ambientali.
- 3) La destinazione d'uso degli edifici viene confermata in quella esistente con possibilità di cambio d'uso a residenza dei volumi esistenti, nel pieno rispetto dei valori ambientali. Non è consentito l'insediamento di attività di cui all'Art.19 e seguenti delle presenti Norme.
- 4) È possibile l'ampliamento degli edifici esistenti con un incremento della superficie residenziale complessiva nel rispetto dei seguenti parametri:
 - Densità edilizia esistente con possibilità di ampliamento pari al 10% "una tantum"
 - Altezza massima H esistente, per ampliamento m.7,50
 - Superficie coperta esistente, con possibilità di ampliamento del 10% "una tantum"
 - Dc = 5,00 m o in aderenza di edifici esistenti sul confine
 - De = 10,00 m o in aderenza di edifici esistenti
- 5) Gli interventi dovranno essere effettuati nel rispetto delle tipologie edilizie esistenti. I materiali da usarsi, in modo particolare per le facciate, devono rispettare le preesistenze e comunque inserirsi organicamente nel contesto ambientale.
- 6) È prescritta la conservazione del patrimonio arboreo esistente, fatti salvi gli interventi di manutenzione e di naturale avvicendamento delle alberature.
- 7) Per alcuni appezzamenti di terreno, individuati sulle tavole di Piano, è concessa una possibilità edificatoria "una tantum" e pertanto sono indicati con apposito cartiglio i parametri edilizi; gli stessi sono da considerarsi prescrittivi come indici di edificabilità massimi
- 8) Relativamente alle distanze dai confini dagli edifici e dalle strade vale quanto previsto all'art. 5 delle presenti NTA.
- 9) È prescritto per ciascun fabbricato un numero massimo di tre unità abitative, ciascuna unità non potrà avere superficie utile inferiore a m² 95,00.
- 10) La possibilità di ampliamento dell'esistente concessa "una tantum" al comma 5 deve essere verificata alla data in adozione.
- 11) È consentita l'installazione di attrezzature da giardino, gazebo, parcheggi a raso, aree giochi, nonché piscine scoperte nel rispetto dei valori ambientali e paesaggistici preesistenti.
- 12) Onde consentire una corretta fruizione degli spazi attorno ai fabbricati è ammessa la possibilità di creare dei terrazzamenti, purché l'altezza delle murature a vista non superi metri 2,00. Tali murature devono essere realizzate in pietra locale, nel caso di muri in cemento armato gli stessi devono essere sempre rivestiti in pietra e debitamente mascherati con essenze arboree.
- 13) Esternamente agli edifici principali è concessa la possibilità di realizzare fabbricati interrati, con destinazione accessoria alla residenza, nel rispetto dei seguenti limiti massimi:
 - Superficie massima di pavimento = m² 30,00
 - Altezza massima interna = m 2,50
 - IPF = 30%

- 14) Tutti gli interventi di attuazione del P.G.T., compresi quelli di edilizia libera ai sensi del DPR 380/2001 e s.m.i., che comportano una riduzione della permeabilità del suolo rispetto alla sua condizione preesistente all'urbanizzazione devono rispettare i principi dell'invarianza idraulica di cui all'art 58 bis della L.R. 12/2005 e s.m.i., e sono soggetti alle disposizioni in materia dettate dai Regolamenti Regionali 7/2017 e 8/2019. Sono compresi gli interventi relativi alle infrastrutture stradali e loro pertinenze e ai parcheggi.

Art. 39 Ambiti oggetto di previsioni insediative consolidate – Piani Attuativi già convenzionati

Per tali zone viene confermato il regime normativo previsto dal P.A. vigente, a condizione che siano stati completamente assolti gli obblighi previsti dalla convenzione. Ove tali obblighi non fossero stati interamente assolti nei termini previsti dalla convenzione o comunque entro i termini di scadenza della convenzione, le aree sono inedificabili, fino alla stipula di una nuova convenzione, approvata dal Consiglio Comunale. Se tale nuova convenzione non sarà proposta e stipulata entro i termini di validità del Documento di Piano, l'Amministrazione valuterà l'opportunità di attribuire alle aree una diversa destinazione urbanistica, compresa la destinazione agricola.

Sono ammessi interventi di edilizia convenzionata ai sensi del DPR 380/2001, previa approvazione da parte della Giunta Comunale di una convenzione, ai sensi dell'Art. 18 del DPR 380/2001, secondo lo schema che sarà approvato dal Consiglio Comunale. Per i volumi convenzionati secondo il precedente comma, da realizzare in qualsiasi zona residenziale, esclusi i Nuclei di antica formazione ma compresi gli ambiti oggetto di previsioni insediative consolidate, è ammesso il supero del 10% dei limiti previsti dalle specifiche norme di zona. Tutti gli interventi edilizi definiti dall'articolo 3, comma 1, lettere d), e) ed f), del d.p.r. 380/2001 e comunque che comportano una riduzione della permeabilità del suolo rispetto alla sua condizione preesistente all'urbanizzazione devono rispettare i principi dell'invarianza idraulica di cui all'art 58 bis della L.R. 12/2005 e s.m.i., e sono soggetti alle disposizioni in materia dettate dai Regolamenti Regionali 7/2017 e 8/2019. Sono compresi gli interventi relativi alle infrastrutture stradali e loro pertinenze e ai parcheggi.

Art. 40 Ambiti oggetto di previsioni insediative consolidate – Programmi Integrati di Intervento già convenzionati

Per tali zone viene confermato il regime normativo previsto dal P.A. vigente, a condizione che siano stati completamente assolti gli obblighi previsti dalla convenzione. Ove tali obblighi non fossero stati interamente assolti nei termini previsti dalla convenzione o comunque entro i termini di scadenza della convenzione, le aree sono inedificabili, fino alla stipula di una nuova convenzione, approvata dal Consiglio Comunale. Se tale nuova convenzione non sarà proposta e stipulata entro i termini di validità del Documento di Piano, l'Amministrazione valuterà l'opportunità di attribuire alle aree una diversa destinazione urbanistica, compresa la destinazione agricola.

Sono ammessi interventi di edilizia convenzionata ai sensi del DPR 380/2001, previa approvazione da parte della Giunta Comunale di una convenzione, ai sensi dell'Art. 18 del DPR 380/2001, secondo lo schema che sarà approvato dal Consiglio Comunale. Per i volumi convenzionati secondo il precedente comma, da realizzare in qualsiasi zona residenziale, esclusi i Nuclei di antica formazione ma compresi gli ambiti oggetto di previsioni insediative consolidate, è ammesso il supero del 10% dei limiti previsti dalle specifiche norme di zona. Tutti gli interventi edilizi definiti dall'articolo 3, comma 1, lettere d), e) ed f), del d.p.r. 380/2001 e comunque che comportano una riduzione della permeabilità del suolo rispetto alla sua

condizione preesistente all'urbanizzazione devono rispettare i principi dell'invarianza idraulica di cui all'art 58 bis della L.R. 12/2005 e s.m.i., e sono soggetti alle disposizioni in materia dettate dai Regolamenti Regionali 7/2017 e 8/2019. Sono compresi gli interventi relativi alle infrastrutture stradali e loro pertinenze e ai parcheggi.

Art. 41 Ambiti della Rigenerazione

Sono individuati 4 Ambiti della Rigenerazione, con destinazione residenziale (AR1 e Ari3) e a servizi (Centro Civico - AR14 e Servizi Socio-Assistenziali e Sanitari - AR12), all'interno o a margine del Tessuto Urbano Consolidato. Gli interventi in tali ambiti devono osservare le procedure e le prescrizioni delle "Schede degli Ambiti di Trasformazione e degli Ambiti della Rigenerazione" allegate al Documento di Piano, da considerarsi comunque come indicazioni di massima, salvi i limiti massimi di edificazione.

Gli interventi sono ammessi previo Permesso di Costruire Convenzionato, approvato dalla Giunta Comunale ai sensi dell'art 14, comma 1 bis, della L.R. 12/05, nel rispetto delle "Schede degli Ambiti di Trasformazione e degli Ambiti della Rigenerazione",

Gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria e la componente "costo di costruzione" sono ridotti del 50%.

Non sono previsti contributi di compensazione.

Gli standards urbanistici, comunque monetizzabili con la sola esclusione dei parcheggi, sono ridotti ai minimi di legge (18 m²/ab), e possono essere realizzati, a giudizio della Giunta Comunale, anche all'esterno dell'Ambito della Rigenerazione, o con la realizzazione di equivalenti servizi pubblici o di interesse pubblico.

Per l'ambito della rigenerazione di Via Pratomarone, se entro i termini di validità del Documento di Piano non sarà proposto il Piano Attuativo previsto dalla scheda di intervento allegata al Documento di Piano e stipulata la relativa convenzione, l'Amministrazione valuterà l'opportunità di attivare le procedure, previste dalla legge regionale 18/2019, per la demolizione degli edifici in disuso presenti sull'area e la riconduzione dell'area stessa alla destinazione agricola.

Sono ammessi interventi di edilizia convenzionata ai sensi del DPR 380/2001, previa approvazione da parte della Giunta Comunale di una convenzione, ai sensi dell'Art. 18 del DPR 380/2001, secondo lo schema che sarà approvato dal Consiglio Comunale. Per i volumi convenzionati secondo il precedente comma, da realizzare in qualsiasi zona residenziale, esclusi i Nuclei di antica formazione ma compresi gli ambiti oggetto di previsioni insediative consolidate, è ammesso il supero del 10% dei limiti previsti dalle specifiche norme di zona

Tutti gli interventi ammessi dovranno rispondere a livelli elevati di prestazione energetica, e comunque rispettare almeno i parametri previsti dalla legislazione statale e regionale vigente al momento della presentazione della S.C.I.A. o del rilascio del Permesso di Costruire.

Tutti gli interventi di attuazione del P.G.T. che comportano una riduzione della permeabilità del suolo rispetto alla sua condizione preesistente all'urbanizzazione devono rispettare i principi dell'invarianza idraulica di cui all'art 58 bis della L.R. 12/2005 e s.m.i., e sono soggetti alle disposizioni in materia dettate dai Regolamenti Regionali 7/2017 e 8/2019. Sono compresi gli interventi relativi alle infrastrutture stradali e loro pertinenze e ai parcheggi.

Capitolo IV TESSUTO URBANO CONSOLIDATO – INSEDIAMENTI PRODUTTIVI

Art. 42 Norme generali in ambito di tessuto urbano consolidato per le zone per attività economiche

- 1) Ai sensi e per gli effetti dell'art. 51, comma 1, della L.R. n. 12/2005, negli ambiti riportati ai successivi articoli, individuati con apposito segno grafico nelle tavole di Piano, è destinazione d'uso principale quella per attività economiche. Appartengono a tale destinazione tutte le attività inerenti il ciclo economico diretto alla produzione industriale o artigianale, nonché alla trasformazione, scambio e vendita di beni, anche immateriali, e servizi.
- 2) Ai fini della verifica di ammissibilità, negli ambiti destinati in via principale alle attività economiche, sono consentiti i seguenti usi:
 - a) servizi e attrezzature per gli addetti;
 - b) ricovero per automezzi, impianti tecnologici e attrezzature varie, solo se strettamente connessi e dimensionati alle attività insediate
 - c) attività per deposito e stoccaggio, esclusivamente per le attività insediate sul territorio comunale e limitatamente ai prodotti connessi al ciclo produttivo e al suo dimensionamento, purché tale attività non comporti classificazione come insalubre di prima classe, di industria a rischio di incidente rilevante ai sensi del D.lgs. 334/99 e successive modifiche e integrazioni e non si configuri come attività soggetta alla normativa dei rifiuti e che necessita di autorizzazione o comunicazione ai sensi della PARTE QUARTA del D.lgs. 152/2006.
 - d) le palazzine uffici di pertinenza dell'attività;
 - e) le attività commerciali di cui alla classificazione prevista all'art.22 delle presenti norme, qualora consentite dalla norma relativa all'ambito di appartenenza;
- 3) È altresì ammessa, previa costituzione e trascrizione nei registri immobiliari di un vincolo di pertinenzialità, che preveda espressamente la sanzione della nullità degli atti di separata disposizione della o delle unità immobiliari rispetto all'insediamento di cui costituisce pertinenza, la destinazione residenziale esclusivamente per l'alloggio o gli alloggi del titolare delle aziende, del custode o dei dipendenti.
- 4) In ogni caso alla residenza (Src) non potrà essere destinata una quota superiore a m² 150,00 per insediamenti produttivi aventi S.l.p. fino a m² 1500, e nella misura ulteriore del 20% della S.l.p. per gli insediamenti aventi S.l.p. oltre m² 1500, e comunque con il limite massimo di m² 350,00 di Src.
- 5) La funzione residenziale deve essere realizzata sul medesimo lotto dell'insediamento produttivo, contestualmente o successivamente ad esso.
- 6) Le ditte insediate in ambiti produttivi, esistenti o nuove, possono destinare una superficie fino al 30% della S.l.p. totale ad attività di esposizione e di vendita di merci, afferenti all'attività principale, fino ad un massimo di m² 250.00 per ciascun'attività.
- 7) Gli impianti e le attività soggette alle disposizioni stabilite dal D.Lgs. n.152/2006 e sue successive modifiche ed integrazioni, all'atto di presentazione della domanda di Permesso di costruire o S.C.I.A. dovranno fornire copia delle domande di autorizzazione e/o denunce inoltrate agli Enti competenti e attinenti le normative ambientali applicabili all'attività prevista, ciò anche nel rispetto di quanto previsto dalla normativa dello "Sportello Unico per le Imprese".
- 8) Gli impianti produttivi, i cui processi di lavorazione danno luogo a emissioni in atmosfera convogliate o diffuse, dovranno garantire il rispetto dei limiti di legge. È facoltà del Sindaco, in qualità di autorità sanitaria locale, sentito il parere dei competenti servizi di igiene pubblica e

Ambientale dell'ASL e dell'ARPA, emettere prescrizioni specifiche di contenimento delle emissioni, ciò anche in relazione alle molestie olfattive.

- 9) Le acque di lavorazione devono essere riciclate o depurate e gli scarichi devono avvenire esclusivamente in fognature pubbliche. Considerata l'elevata permeabilità del sottosuolo del territorio comunale, al fine della tutela della risorsa idrica sotterranea, non è ammesso lo scarico di acque industriali, anche depurate, sul suolo e negli strati superficiali del sottosuolo. Negli ambiti serviti da pubblica fognatura, le acque di scarico dei reflui e quelle meteoriche di prima pioggia devono essere sversate nella fognatura medesima, rispettando i limiti di accettabilità stabiliti per legge e le norme regolamentari definite dal gestore del Servizio Idrico Integrato.

Negli ambiti non serviti da pubblica fognatura lo scarico delle acque industriali in corpi idrici superficiali, oltre a rispettare i limiti di accettabilità stabiliti per legge, non dovrà danneggiare le caratteristiche fisiche, chimiche e biologiche dei medesimi corpi idrici e dovrà essere compatibile con la portata idraulica verificata del ricettore e accettata dall'Ente gestore.

L'Autorità competente per il controllo potrà prescrivere l'installazione di strumenti di campionamento e/o di controllo analitico in continuo, per scarichi che, a giudizio dell'autorità sanitaria locale, siano giudicati potenzialmente pericolosi per la salute pubblica e per l'ambiente.

- 10) Negli ambiti produttivi per i conteggi relativi al rapporto di copertura e all'altezza massima della costruzione valgono le seguenti norme:

- a) il rapporto di copertura è calcolato tra la superficie coperta degli stabilimenti, laboratori, magazzini, e la superficie complessiva del lotto di pertinenza.

Dal computo della superficie coperta sono esclusi: i contenitori per il trattamento e lo smaltimento dei rifiuti liquidi, solidi e gassosi al servizio della attività produttiva; i silos, i piani caricatori; le scale di sicurezza aperte; pensiline in oggetto, unicamente in corrispondenza degli accessi per consentire il carico e scarico, per la parte inferiore m 3.00; tali sbalzi dovranno rispettare le distanze prescritte a secondo dell'ambito di appartenenza.

Sono altresì escluse dal computo della superficie coperta le gronde, i balconi e gli oggetti aperti, con sporgenza massima fino a m. 1,50.

L'area di pertinenza dei fabbricati di nuova realizzazione dovrà comunque avere una superficie scoperta e drenante, da non adibirsi a posto macchina o a qualsiasi tipo di deposito, non inferiore a quella stabilita dal Regolamento Locale d'Igiene.

- b) l'altezza massima di edificazione è misurata così come prescritto dall'art. 5; rientrano nella verifica della altezza massima, prevista per ogni singolo ambito, i silos ed i depositi di stoccaggio, da misurarsi all'estradosso.

- 11) È consentita la realizzazione di manufatti fuori terra da adibirsi a parcheggio, di pertinenza delle attività produttive, aventi le seguenti caratteristiche:

- a) l'altezza max interna non potrà essere superiore a m. 2,50;
- b) se costruiti in ampliamento del fabbricato principale devono essere aperti almeno su tre lati;
- c) se isolati devono essere aperti su tutti i quattro lati;
- d) la superficie coperta dei manufatti adibiti a parcheggio non può superare il 15% della superficie coperta del fabbricato principale.

Per quanto concerne le distanze dei manufatti da adibire a parcheggio le prescrizioni specifiche sono le seguenti:

| | |
|----|---|
| Dc | = 5.00 m |
| Ds | = 7.50 m. salvo prescrizioni grafiche più restrittive di PGT |
| De | = 5.00 m. dai fabbricati dell'azienda o in aderenza = 10.00 m. dai fabbricati di altra proprietà per i manufatti |

I manufatti da adibirsi a parcheggio non rientrano nei conteggi planivolumetrici, dovranno comunque armonizzarsi con le strutture aziendali esistenti, in particolare dovranno essere realizzati a "Regola d'Arte" con strutture leggere, ad esempio metalliche e/o di legno con esclusione dei manufatti in c.l.s. armato, idonei e durevoli nel tempo.

- 12) I parcheggi adibiti alla sosta dei mezzi pesanti che accedono all'azienda ed eventuali impianti di deposito e distribuzione di carburanti interi, dovranno rispettare tutte le prescrizioni igienico sanitarie e ambientali previste dal Regolamento Locale d'Igiene, dal Regolamento di Fognatura, dal Regolamento Regionale 4/2006, dal RR 2/2002 per quanto riguarda i distributori di carburanti privati, e loro successive modifiche integrazioni. Per parcheggio si intende l'intera superficie scoperta sia destinata a sosta per gli autoveicoli che a spazio di manovra.
- 13) Negli ambiti produttivi le aree comprese entro la linea limite di arretramento e di contenimento delle costruzioni lungo le strade e i parcheggi devono essere per lo più mantenute a verde alberato, come pure le aree inedificate dei singoli lotti.
- 14) Nei nuovi insediamenti di carattere industriale o artigianale, di deposito o ad essi assimilabili, la superficie da destinare a spazi pubblici o di uso pubblico deve essere prevista nella misura del 20% della superficie lorda di pavimento di nuova realizzazione oltre la quota di parcheggi privati prevista dalla Legge 122/89. È facoltà dell'Amministrazione Comunale, in caso di accertata materiale impossibilità di reperimento delle aree di cui al comma precedente, consentire la cessione di altre aree idonee e limitrofe all'insediamento o la monetizzazione anche nella misura del 100%.
- 15) In caso di ampliamento i parametri da destinazione a parcheggio dovranno essere verificati unicamente per le superfici aggiunte.
- 16) Per le attività commerciali e/o equiparate a quelle commerciali (art.19 – 20 – 22) in caso di ampliamento o nuova edificazione, devono essere reperiti adeguati spazi a parcheggi nella misura prescritta dall'art. 26 delle presenti norme.
- 17) Nel caso di ambiti produttivi direttamente adiacenti all'ambito rurale, dovranno essere previste soluzioni planivolumetriche, architettoniche e di finitura, nonché di sistemazione degli spazi esterni unitarie e tali da garantire un corretto inserimento nel contesto ambientale; in particolare per le aree direttamente prospettanti sull'ambito rurale dovrà essere prevista la creazione di spazi di verde privato o pubblico intensamente alberati con essenze d'alto fusto.
- 18) Fuori da aree destinate e attrezzate per il deposito e la vendita e fuori dalle aree appositamente destinate e organizzate per il deposito dei rifiuti e scarti prodotti dagli impianti produttivi e attività connesse, è vietato procedere al deposito all'aperto, anche a carattere provvisorio, di materiali, attrezzature, mezzi di trasporti e/o apparecchiature, dismessi o in riparazione.
- 19) Non è consentita l'esecuzione di nuove costruzioni, l'ampliamento o la ristrutturazione o riconversione di quelle esistenti per lo svolgimento delle seguenti attività:
 - a) le attività di cui all'art. 216 del T.U. delle Leggi Sanitarie e sue successive modificazioni ed integrazioni, riportate alla prima parte dell'Elenco delle Industrie Insalubri di prima classe , lettera A) sostanze chimiche, lettera B) prodotti e materiali e per la lettera C) attività industriali come di seguito elencate:


- allevamenti di animali
 - stalla di sosta per il bestiame
 - mercati di bestiame
 - allevamento di larve ed altre esche per la pesca
 - autocisterne, fusti ed altri contenitori; lavaggio della capacità interna; rigenerazione
 - centrali termoelettriche
 - conerie
 - tintorie
 - distillerie
 - filande
 - galvanotecniche, galvanoplastica, galvanostegia
 - impianti e laboratori nucleari: impianti nucleari di potenza e di ricerca, impianti per il trattamento di combustibili industriali, impianti per la preparazione, la fabbricazione di materie fissili e combustibili nucleari, laboratori ad alto livello di qualità
 - inceneritori, intendendosi con il termine qualsiasi processo di combustione di rifiuti sia urbani che industriali, compresi gli impianti di cogenerazione. Sono esclusi i processi di trattamento termico delle emissioni atmosferiche.
 - industrie chimiche: produzione anche per via petrolchimica non considerate nelle altre voci
 - liofilizzazioni di sostanze alimentari animali e vegetali
 - macelli inclusa la scuoiatura e la spennatura
 - petrolio raffinerie
 - salumifici con macellazione
 - scuderie, maneggi
 - stazioni di disinfestazione
 - zincatura per immersione in bagno fuso
 - zuccherifici, raffinazione dello zucchero
- b) attività di logistica e depositi non direttamente connessi alle attività produttive insediate sul territorio comunale.
- c) impianti e depositi che ricadono sotto i dettami del D.lgs. 334/99 e sue successive modifiche ed integrazioni e che di conseguenza siano classificate come a rischio di incidente rilevante.
- d) Impianti di deposito temporaneo, trasporto, smaltimento dei rifiuti, comprese attività di recupero e valorizzazione, comunque classificati ed indicati agli allegati A, B, C alla parte quarta del D.Lgs. 152/2006 e sue successive modifiche ed integrazioni

- e) tutte le attività che a giudizio dell'Amministrazione, esperite le dovute e necessarie verifiche documentate, siano in contrasto con il carattere dell'ambito, con gli obiettivi di recupero ambientale e/o igienico fissati dall'Amministrazione o da Piani Territoriali di Coordinamento o che determinano aggravio dell'impatto ambientale già in essere.
- 20) Le attività esistenti, classificate come insalubri di prima classe ai sensi dell'art. 216 del T.U. delle Leggi Sanitarie e sue successive modificazioni ed integrazioni, sono ammesse allo stato di fatto per quanto riguarda le tipologie e potenzialità produttive; all'atto della cessazione dell'attività che ne determina la classificazione come insalubre di prima classe, non possono essere successivamente attivate produzioni che ripristino tale classificazione. Sono consentiti esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria e per la tutela ambientale, purché non determinino incremento di capacità produttiva.
- 21) Il titolo abilitativo per l'esecuzione di nuove costruzioni, per l'ampliamento o la ristrutturazione di quelle esistenti è subordinato alla assunzione da parte dell'avente titolo, per sé, suoi successori e aventi causa, di atto d'obbligo unilaterale, o convenzione, con il quale lo stesso avente titolo si obbliga irrevocabilmente, nell'esercizio dell'attività produttiva, ad escludere quelle attività indicate al precedente punto 19.
- 22) L'atto d'obbligo unilaterale/convenzione è registrato e trascritto, a cura e spese del concessionario, ed è annotato in specifico registro tenuto dall'Ufficio Tecnico Comunale. La inosservanza degli obblighi assunti comporta la dichiarazione di opera abusiva.
- 23) Non è consentita l'occupazione di suolo mediante deposito di materiali o di merci a cielo libero, costituenti materia prima o semilavorati o destinati alla vendita o destinati al trasporto o deposito, che possano essere classificati come prodotti pericolosi ai sensi della Direttiva CE n. 548 del 27/6/1967 e sui successivi adeguamenti. Questi prodotti devono essere custoditi in aree coperte e comunque in spazi realizzati secondo le norme specifiche di settore e in nessun caso devono recare rischio di inquinamento dell'aria, delle acque, del suolo e/o rischio per la popolazione.
- 24) Negli ambiti produttivi successivamente indicati sono citate, nei rispettivi articoli, le destinazioni compatibili ammesse.
- 25) Tutti gli interventi ammessi dovranno rispondere a livelli elevati di prestazione energetica, e comunque rispettare almeno i parametri previsti dalla legislazione statale e regionale vigente al momento della presentazione della S.C.I.A. o del rilascio del Permesso di Costruire.
- 26) Tutti gli interventi di attuazione del P.G.T., compresi quelli di edilizia libera ai sensi del DPR 380/2001 e s.m.i., che comportano una riduzione della permeabilità del suolo rispetto alla sua condizione preesistente all'urbanizzazione devono rispettare i principi dell'invarianza idraulica di cui all'art 58 bis della L.R. 12/2005 e s.m.i., e sono soggetti alle disposizioni in materia dettate dai Regolamenti Regionali 7/2017 e 8/2019. Sono compresi gli interventi relativi alle infrastrutture stradali e loro pertinenze e ai parcheggi.

Art. 43 Ambiti produttivi confermati di sostituzione e/o ristrutturazione di carattere industriale e artigianale

- 1) Sono indicati nella tavola del Piano delle Regole, con specifico contrassegno; sono ammessi interventi di ristrutturazione, ricostruzione e nuove costruzioni aventi destinazione industriale e artigianale.
- 2) Il PGT si attua mezzo di Permesso di costruire o Segnalazione Certificata di Inizio Attività secondo le prescrizioni seguenti:
- 3)

| | |
|--------|---|
| Q | = 60% |
| S.L.P. | = 75% della Sf. |
| H max | = m 10,00 |
| IPF | = 15% |
| Dc | = m 7.50 o in aderenza di edifici industriali o artigianali esistenti sul confine |
| Ds | = art. 11 NTA, salvo prescrizioni grafiche più restrittive di P.G.T. |
| De | = m 10.00 o in aderenza di edifici industriali o artigianali esistenti |




- 4) Le eventuali lavorazioni di 1^a classe esistenti sono tollerate se il titolare dimostra che, per l'introduzione di nuovi metodi o speciali cautele, l'esercizio della lavorazione insalubre non reca danno o molestia, fatta comunque salva l'osservanza delle disposizioni di legge in materia.
- 5) Non è consentito l'insediamento di nuove attività commerciali di qualsiasi genere, sono fatte salve le attività di media struttura di vendita al dettaglio e simili già esistenti ed operanti, per le quali è consentito l'ampliamento "una tantum" non superiore al 40% della superficie di vendita esistente fino ad un massimo di m² 600,00.
- 6) Per i negozi di vicinato esistenti è consentita "una tantum" la possibilità di ampliamento della superficie di vendita fino ad un massimo di m² 200,00.
- 7) Qualsiasi intervento edilizio sugli immobili inseriti nell'ex P.I.P. di via Lega Lombarda e individuati con apposito simbolo grafico () è subordinato al convenzionamento con la Pubblica Amministrazione per l'allargamento del calibro stradale in corrispondenza della curva a 90° sulla strada interna di lottizzazione, onde poter favorire l'accesso dei mezzi pesanti.

Art. 44 Ambito adibito a deposito all'aperto di materiali di produzione

- 1) È indicato nella Tavola di Piano con specifico contrassegno; riguarda una parte del comparto produttivo "Magnetti".
- 2) Su tali aree è vietata ogni costruzione se non quella prevista dall'art.42 punto 11 delle presenti norme in relazione alla possibilità di realizzare strutture fuori terra per ricovero di automezzi.
- 3) In caso di pavimentazioni devono essere rispettati i rapporti drenanti previsti dal Regolamento locale d'Igiene.
- 4) I confini verso proprietà private e/o pubbliche dovranno essere debitamente piantumati con una fascia di almeno m.15,00 di profondità.

Art. 45 Ambiti misti per attività artigianali commerciali e terziarie di completamento e/o sostituzione

- 1) Sono indicati nella Tavola di Piano delle Regole con specifico contrassegno; riguardano aree prevalentemente già edificate con la presenza di più funzioni a carattere artigianale, commerciale e terziario.

- 2) Il PGT si attua a mezzo di "Permesso Edilizio" e, nei casi di ampliamento o formazione di nuova attività e cambio di destinazione d'uso con conseguente adeguamento della dotazione delle aree a standard, tramite "Permesso Edilizio Convenzionato".
- 3) Le prescrizioni specifiche sono le seguenti:
- | | |
|-------|--|
| Q | = 50% |
| Slp | = 60% |
| H max | = m 10,00 |
| IPF | = 15% |
| Dc | = m 7.50 o in aderenza di edifici esistenti sul confine |
| Ds | = art. 11 NTA, salvo prescrizioni grafiche più restrittive di P.G.T. |
| De | = m 10.00 o in aderenza di edifici esistenti |
- 4) Le destinazioni ammesse al fine di favorire la presenza continuativa di attività sono le seguenti:
- servizi sociali, assistenza sanitaria, sedi di associazioni ed enti;
 - uffici amministrativi pubblici e privati, attività ricettive e terziarie;
 - attrezzature artigianali con S.l.p. massima di m² 400,00 cadauna attività;
 - attività commerciali o equiparate a quelle commerciali comprese nelle categorie A1, A2, A3, A4a 1° livello, A5 elencate al precedente art. 22.
- 5) La possibilità di nuovi insediamenti di cui al comma precedente, classificati A3 – A4 – A5, esclusi quelli classificati A3d, A3e, A4c, A4d, dovrà essere verificata in relazione alle risultanze del dimensionamento sul territorio a seguito dell'Indagine Conoscitiva di carattere Urbanistico – Comunale ai sensi della DGR n. VIII/5913 del 21-11-2007 facente parte integrativa del PGT.
- 6) L'insediamento di nuova attività di cui al precedente comma 5 dovrà essere sottoposto a titolo edilizio convenzionato art.29 delle presenti norme.
- 7) Gli edifici già adibiti ad attività ricettive, anche se dismessi, possono essere comunque interamente riutilizzati per attività ricettive o attività di somministrazione.
- 8) Sia in caso di ampliamento, che di nuova edificazione dovrà essere verificata la dotazione delle aree a parcheggio pubblico e/o di uso pubblico così come prescritto all'art.26 delle presenti norme.
- 9) L'intervento edilizio relativo all'ampliamento del fabbricato esistente posto in fregio all'ex strada statale Briantea, individuato con apposita notazione grafica  nella tavola PR1 del Piano delle Regole è subordinato a Titolo Edilizio Convenzionato, di cui all'articolo 29 delle presenti Norme, onde regolamentare la possibilità di accesso al comparto e la realizzazione del parcheggio pubblico e/o di uso pubblico indicato.
- 10) Negli ambiti prospicienti la Via Alborghetto è ammesso, nel caso sia già stata realizzata la Slp ammissibile, l'ampliamento della Slp esistente, "una tantum", di m² 150 nell'ambito contrassegnato nella tavola PR1 del Piano delle regole con il simbolo  e di m² 100 in quello contrassegnato con il simbolo .

Art. 46 Ambiti per impianti estrattivi in corso – cave dismesse

- 1) Comprendono quelle parti di territorio comunale, appositamente perimetrate sulla cartografia di piano, in cui risulta in atto l'attività estrattiva della Cementeria di Calusco – Italcementi e l'attività di cava di argilla

- 2) È ammessa esclusivamente la costruzione di impianti tecnologici funzionali alla attività estrattiva e di cava.
- 3) Ogni attività commerciale ed equiparata, di cui all'Art.19 e seguenti – per apertura, trasferimento od ampliamento – è vietata. La gestione dell'attività estrattiva è regolamentata da apposite convenzioni stipulate tra l'Amministrazione Comunale ed i soggetti attuatori.
- 4) Valgono comunque tutte le prescrizioni vigenti in materia di attività mineraria, ed eventuali successive modificazioni, compreso i disposti di cui alla L.R. 16 settembre 1983 nr.80 e successive integrazioni nonché la normativa di Piano Provinciale Cave.
- 5) Per quanto attiene l'area Gres, ad esaurimento dell'attività estrattiva, le aree attualmente individuate in catasto come aree boschive dovranno essere ridestinate in tal senso, mentre le restanti aree dovranno avere destinazione a verde pubblico.
- 6) Per gli ambiti interessati a fenomeni di escavazione seppur dismessi (anche non evidenziati sugli elaborati grafici) un eventuale progetto di riassetto, con asportazione di materiale dell'area di cava, è soggetto ad autorizzazione Regionale ai sensi dell'art.39 della L.R. n.14/98

Capitolo V- AMBITI DI TRASFORMAZIONE.

Art. 46 bis Ambiti di Trasformazione

Sono individuati 9 Ambiti di Trasformazione con destinazione residenziale (ATr) e 3 ambiti di trasformazione con destinazione produttiva (Atp), tutti a margine o all'interno del Tessuto Urbano Consolidato. Gli interventi in tali ambiti sono tenuti alla realizzazione o, dove ammesso, alla monetizzazione, degli standards previsti dalla legge o dalle presenti norme e devono osservare le procedure e le prescrizioni delle "Schede degli Ambiti di Trasformazione e degli Ambiti della Rigenerazione" allegate al Documento di Piano.

Tutti gli interventi ammessi dovranno rispondere a livelli elevati di prestazione energetica, e comunque rispettare almeno i parametri previsti dalla legislazione statale e regionale vigente al momento della presentazione della S.C.I.A. o del rilascio del Permesso di Costruire.

In tutti gli ambiti di trasformazione dovrà essere rispettato l'indice di permeabilità minima

| | |
|-----|--|
| IPT | = 30% per gli Ambiti a destinazione residenziale |
| IPT | = 15% per gli Ambiti a destinazione produttiva |

Tutti gli interventi di attuazione del P.G.T., compresi quelli di edilizia libera ai sensi del DPR 380/2001 e s.m.i., che comportano una riduzione della permeabilità del suolo rispetto alla sua condizione preesistente all'urbanizzazione devono rispettare i principi dell'invarianza idraulica di cui all'art 58 bis della L.R. 12/2005 e s.m.i., e sono soggetti alle disposizioni in materia dettate dai Regolamenti Regionali 7/2017 e 8/2019. Sono compresi gli interventi relativi alle infrastrutture stradali e loro pertinenze e ai parcheggi.

Capitolo VI - AMBITI AGRICOLI E DI TUTELA AMBIENTALE PAESAGGISTICA

Art. 47 Destinazioni d'uso e norme generali.

- 1) Il territorio agricolo di PGT è destinato al mantenimento, alla promozione e allo sviluppo delle attività agro – silvo - pastorali e delle attività connesse al soddisfacimento delle esigenze degli imprenditori e dei lavoratori agricoli.
- 2) Ai sensi degli articoli da 23 a 28 delle Regole di Piano del vigente PTCP della Provincia di Bergamo, il P.G.T. individua, con apposito segno grafico, il perimetro degli Ambiti Agricoli di

Interesse Strategico (AAS). Le aree agricole comprese tra gli AAS e il Tessuto urbano consolidato sono individuate come Spazi Aperti di Transizione (SAT). In tali aree il P.G.T. assume gli obiettivi del PTCP.

- 3) La promozione e lo sviluppo delle attività agro – silvo - pastorali può essere favorita da un "Piano di sviluppo agricolo" da predisporre a cura del Comune con la partecipazione degli interessati, alla cui entrata in vigore dovrà essere adeguato il contenuto del presente articolo.
- 4) Qualsiasi alterazione delle condizioni naturali del terreno a mezzo sterro, reinterro, occupazione di suolo con deposito di materiali è soggetta ad atto abilitativo, salvo che si tratti:
 - di normali interventi connessi alla attività agricola e forestale o al regime di irrigazione di singoli appezzamenti, compresa la dotazione di attrezzature fisse per la coltivazione come paleria di sostegno per filari, impianti antigrandine, linee di aspersione;
 - di sistemazione del terreno (rimodellamenti o livellamenti) comportanti variazioni di quota altimetrica non superiori a 50 cm;
 - della realizzazione di coperture stagionali o mobili per il condizionamento ambientale delle colture. Il posizionamento di attrezzature fisse o mobili che possono incidere sull'estetica del paesaggio dovrà comunque essere oggetto di apposita comunicazione all'amministrazione comunale, da trasmettere con almeno quindici giorni di anticipo rispetto all'inizio dei lavori.
- 5) Particolare attenzione deve essere posta alla salvaguardia delle connotazioni geomorfologiche dell'ambito, con particolare riferimento allo skyline dei crinali, all'andamento dei versanti collinari e alla particolare organizzazione agraria laddove caratterizzato da balze e terrazzamenti; i manufatti utilizzati per il contenimento delle terre dovranno essere realizzati in pietrame e con tecniche coerenti con la tradizione locale;
- 6) Eventuali operazioni di movimentazione delle terre devono essere preferibilmente condotte in modo tale da ricostituire il preesistente andamento naturale del terreno o le eventuali trasformazioni operate dall'uomo, in epoche passate, atte alla coltura o coltivazione tipiche del luogo o comunque restituire conformazioni con esso attentamente correlate;
- 7) Gli interventi riguardanti i boschi devono essere finalizzati in generale al loro mantenimento; eventuali e significative riduzioni delle loro superfici devono essere compensate attraverso l'attuazione di piani di rimboschimento conformemente alla normativa di settore ed in coerenza con la salvaguardia dei caratteri connotativi del paesaggio locale;
- 8) Le opere di regimazione idraulica e di difesa del suolo devono essere realizzate preferibilmente con le tecniche della ingegneria naturalistica o comunque secondo modalità coerenti con l'assetto e le connotazioni tradizionali proprie di questi luoghi; particolare cautela e specifica attenzione progettuale deve essere rivolta agli interventi relativi a nuovi attraversamenti o all'adeguamento dei ponti esistenti che dovranno confrontarsi in termini di scelte architettoniche e materiche con i riferimenti della tradizione locale;
- 9) Devono essere salvaguardati i sentieri esistenti, avendo cura di mantenere la tipologia del piano di calpestio e le opere d'arte atte al contenimento delle terre, realizzate in pietra locale; particolare attenzione deve essere posta al mantenimento e al recupero delle "santelle" e degli altri manufatti storici di corredo esistenti.

- 10) L'asportazione di terreno e materiali verso altri siti e l'importazione di materiali è soggetta a verifica da parte del Sindaco al fine di appurare che:
- non si configuri come attività di cavazione
 - non comporti l'apporto di prodotti e sostanze pericolose
 - sia direttamente utile alla pratica agricola
 - non arrechi danno o rischio per il territorio limitrofo
 - non alteri o danneggi la permeabilità dei terreni
 - non comporti rischio idraulico per il reticolo idrico di superficie e per le falde sottostanti
- 11) Gli interventi edilizi sul patrimonio sia esistente che di nuova edificazione sono disciplinati dalle presenti norme tecniche. I tipi architettonici di cui ai successivi articoli si applicano a tutti gli interventi edilizi e urbanistici sul patrimonio edilizio esistente e di nuova costruzione in zona agricola.
- 12) Le strutture e le infrastrutture necessarie alla conduzione delle attività agricole dovranno avere caratteri architettonici e edilizi adeguati ai caratteri paesistico ambientali dei luoghi e dovranno essere collocate secondo criteri di minimizzazione dell'impatto visivo.
- 13) I progetti edilizi di nuova edificazione e di ampliamento dell'esistente dovranno essere corredati di uno studio di impatto paesistico redatto da professionista abilitato e competente in materia di territorio rurale, nel quale dovranno essere indicati anche gli interventi di compensazione ambientale.
- 14) La collocazione degli insediamenti ed i caratteri architettonici dovranno essere sottoposti ad esame da parte della "Commissione del Paesaggio", che potrà prescrivere particolari indicazioni di miglioramento di carattere architettonico e ove necessario indicare soluzioni di collocazione alternativa degli insediamenti, ove il posizionamento proposto risulti in contrasto con l'inserimento paesistico.
- 15) Gli interventi edilizi e infrastrutturali saranno fatti oggetto di Permesso di costruire nel quale saranno definite tutte le indicazioni e prescrizioni di carattere architettonico e paesistico e l'impegno a non apportare alcuna modificazione al progetto assentito se non preventivamente autorizzata.
- 16) Gli interventi edilizi ed infrastrutturali che ricadono in ambiti tutelati da specifica normativa paesaggistica, tra quelli di cui al precedente art. 15, sono subordinati al rilascio di "titolo edilizio convenzionato" ex art. 29 delle presenti norme, in modo che siano regolamentati gli obblighi del richiedente riferiti, tra l'altro, al mantenimento dei requisiti ed allo svolgimento delle attività di presidio/manutenzione del paesaggio.
- 17) I fabbisogni della produzione agricola, ivi compresi quelli abitativi, devono risultare da un "Programma Aziendale" redatto a firma di professionista abilitato e competente, il quale, sulla base dei risultati colturali che si intendono conseguire, metta in evidenza l'utilizzazione delle costruzioni esistenti, anche mediante interventi di manutenzione, di ristrutturazione e di trasformazione, e la "indispensabilità" delle nuove costruzioni. Il programma aziendale dovrà anche proporre ed illustrare le attività che l'azienda agricola svolgerà a fini di presidio-manutenzione del paesaggio.
- 18) Nuove abitazioni sono ammesse in funzione della conduzione del fondo e destinate alla residenza dell'imprenditore agricolo o dei dipendenti dell'azienda. La realizzazione di nuove abitazioni può avvenire, sia mediante edificazione di nuovi edifici, sia mediante la trasformazione di annessi agricoli riconosciuti quando questa sia prevista e adeguatamente motivata nel "Programma Aziendale".

- 19) L'amministrazione comunale, prima del rilascio dei titoli abilitativi, valuta ed approva il Programma Aziendale presentato avvalendosi delle prestazioni e della responsabilità professionale di un tecnico abilitato e competente in materia di ruralità e pianificazione del territorio rurale.
- 20) L'attività agricola e zootecnica e gli immobili ubicati in aggregati abitativi rurali, o quelli esistenti sul fondo, possono essere integrati da attività turistica, ovvero:
- a) servizi di ospitalità, con attività pensionistica minimamente attrezzata o di affitto di stanze e/o alloggi (non più di 15 camere e/o per un numero massimo di 30 ospiti al giorno);
 - b) vendita al pubblico in sede stabile dei prodotti agricoli da parte degli agricoltori produttori diretti (ai sensi della Legge n. 59/1963, Art. 5), o somministrazione degli stessi prodotti alimentari e tipici;
 - c) attività di noleggio - equitazione, etc.;
 - d) organizzazione di attività ricreative, sportive, culturali connesse con l'attività agricola.

Tali attività sono favorite, purché si garantiscano le prescrizioni indispensabili all'adeguatezza del servizio reso (dotazione di parcheggio, compatibilità ambientale, viabilità, servizi accessori, impatto visuale, abbattimento delle barriere architettoniche).

Le attività suddette sono comunque soggette alle presenti Norme, al Regolamento Edilizio e Regolamento d'Igiene - nonché al parere dell'autorità sanitaria competente relativo ai locali da adibire all'attività.

L'attività agrituristica è autorizzata e promossa in base ai criteri stabiliti dal Titolo X della Legge Regionale 05/12/2008 n. 31, e normativa collegata, non comporta cambio di destinazione d'uso degli edifici censiti come rurali ed è comunque soggetta alle prescrizioni della LR. 12/2005

Ogni altra attività commerciale ed equiparata di cui all'Art.19 e seguenti delle presenti Norme - per apertura, trasferimento od ampliamento - è vietata

Sono fatte salve le attività commerciali esistenti ed operanti, per le quali è consentito l'ampliamento nella misura massima del 25%.

- 20) Gli interventi edilizi necessari per realizzare le destinazioni di cui al comma 18 sono subordinati al rilascio di "Titolo Edilizio Convenzionato" art.29 delle presenti norme, in maniera tale da definire le finalità, nonché gli obblighi per la realizzazione di eventuali opere di urbanizzazione e/o di servizio, nonché per l'attività di presidio/manutenzione del paesaggio.
- 21) Tutti gli interventi di attuazione del P.G.T., compresi quelli di edilizia libera ai sensi del DPR 380/2001 e s.m.i., che comportano una riduzione della permeabilità del suolo rispetto alla sua condizione preesistente all'urbanizzazione devono rispettare i principi dell'invarianza idraulica di cui all'art 58 bis della L.R. 12/2005 e s.m.i., e sono soggetti alle disposizioni in materia dettate dai Regolamenti Regionali 7/2017 e 8/2019. Sono compresi gli interventi relativi alle infrastrutture stradali e loro pertinenze e ai parcheggi.
- 22) Le tavole grafiche PS11a e PS11b del Piano dei Servizi ampliano la perimetrazione dell'area interessata dalla proposta del "Monumento Naturale delle Pieghe dell'Albenza" in origine individuata nella tav. B dello "Studio Paesistico" allegato al PGT vigente, individuando un ambito denominato "AMBITO DI VALORE NATURALISTICO DEL MONTE LINZONE E DEL MONUMENTO NATURALE DELLE PIEGHE DELL'ALBENZA, perimetro individuabile anche sugli elaborati grafici del Piano delle Regole e del Piano dei Servizi.
Per tale ambito valgono le seguenti prescrizioni:

- ✓ Non è consentita edificazione alcuna per nessun titolo salvo che per opere di pubblico interesse;
- ✓ Non è consentito il cambio di destinazione d'uso degli edifici esistenti se non per interventi finalizzati all'attività agro-silvo-pastorale o interventi di pubblico interesse;
- ✓ Non è consentito localizzare antenne rice-trasmittenti di qualsiasi tipo e genere se non per uso "familiare" e previo parere della commissione per il paesaggio;
- ✓ Non è consentito localizzare sistemi eolici/fotovoltaici se non per uso "familiare" e previo parere della commissione per il paesaggio.

Per quanto non precisato dal presente comma valgono le norme generali del presente Capitolo nonché quelle specifiche di ambito.

Art. 48 Recinzioni in Ambiti Agricoli.

- 1) Negli ambiti rurali è fatto divieto di realizzare recinzioni se non nei limiti precisati di seguito e nei successivi articoli relativi alle diverse zone.
- 2) La delimitazione della proprietà potrà sempre avvenire attraverso l'inserimento di essenze arboree autoctone.
- 3) Negli ambiti destinati ad attività agricola normati dai successivi artt. 53 – 54 – 56 – 57 è vietata ogni recinzione, con esclusione delle recinzioni relative alle pertinenze abitative od aziendali, a distanza massima di m 15 dagli edifici, e a quelle relative alle coltivazioni di pregio. In tali casi le recinzioni saranno realizzate con staccionate in legno di altezza massima m.1,40 senza cordoli in calcestruzzo, ma con pali infissi nel terreno, a passo non inferiore a m 1.50, con non più di 3 correnti in legno. Tutte le recinzioni comunque autorizzate dal presente articolo devono distare almeno m 1.50 dalle mulattiere e dalle strade agro-silvo-pastorali carreggiabili.
- 4) In casi di comprovate necessità per gli ambiti di cui sopra, come ad esempio per lo stazzo del bestiame, o per la protezione di colture pregiate, sono tollerate recinzioni in rete metallica plastificata di colore verde con paletti in ferro infissi nel terreno o ancorati allo stesso con plintini in calcestruzzo, completamente interrati; l'altezza massima delle recinzioni è prescritta in m.1,70 ed è fatto obbligo di apporre all'interno della proprietà una siepe vegetale.
- 5) Negli ambiti normati dall'art. 55, e comunque in tutte le aree boscate come definite dalla vigente legge forestale è vietata ogni recinzione, salvo quelle di cui al precedente comma 3, che dovranno comunque essere scalabili, e quindi avere le caratteristiche descritte nello stesso comma 3.
- 6) Per tutte le recinzioni esistenti e autorizzate che non abbiano i requisiti previsti dai precedenti commi è ammessa la sola ordinaria manutenzione. In caso di manutenzione straordinaria si dovrà procedere all'adeguamento alla presente norma.

Art. 49 Terrazzamenti – Muri di sostegno.

- 1) Su tutto il territorio rurale è fatto obbligo della conservazione dei terrazzamenti agricoli tipici della tradizione agricola.
- 2) Nel caso di interventi aventi finalità di recupero delle coltivazioni, in presenza di terreni sistemati a terrazzamenti è data la possibilità di modificare l'ampiezza degli stessi, per consentire una più agevole coltivazione o per interventi atti ad impedire fenomeni di dissesto.
- 3) La richiesta di modifica dovrà essere corredata da un progetto tecnico ed agronomico dettagliato, con l'individuazione delle tipologie esecutive e dei materiali impiegati e delle modalità della coltivazione, oltre che da un opportuno studio geologico inerente la stabilità del terreno.

- 4) Le murature a vista dovranno comunque essere in pietra locale simili alle preesistenti.

Art. 50 Fabbricati accessori.

- 1) Relativamente a tutti gli ambiti agricoli con esclusione di quello "Boschivo" è consentita ai proprietari, non aventi i requisiti ai sensi della L.R. n. 12/2005, la costruzione di piccoli fabbricati accessori e di servizio del fondo, fino ad un massimo di m² 25,00 coperti ed altezza massima, misurata in colmo, all'intero manufatto, di m 3,50, finalizzati all'esercizio di un'attività agricola a carattere complementare, su fondi che abbiano estensione non inferiore a m² 1000,00.
- 2) Detti edifici dovranno essere posizionati a margine del coltivo, nella posizione il più possibile defilata e di minore impatto paesaggistico.
- 3) Il fondo di pertinenza di tali fabbricati è quello risultante dagli atti notarili alla data di approvazione delle presenti norme.
- 4) Per tutti gli edifici esistenti realizzati senza permesso edilizio è previsto il solo mantenimento della superficie nei limiti di quanto previsto al comma precedente, previa richiesta di nuovo titolo abilitativo.
- 5) Tali fabbricati accessori dovranno rispettare le caratteristiche tipiche della tradizione, non potranno avere coperture piane, e di norma dovranno essere utilizzati materiali come legno, pietra locale; non sono ammessi getti in calcestruzzo e/o murature non intonacate.

Art. 51 Recupero dei volumi esistenti.

- 1) È consentito il recupero di volumi preesistenti anche crollati nel tempo, da dimostrare mediante documentazioni fotografiche o documentali (schede catastali, atti notarili, autorizzazioni edilizie, ecc.).
- 2) La finalità dell'intervento di ricostruzione deve essere rivolta al recupero ed all'inserimento ambientale del fabbricato e pertanto devono essere rispettate le caratteristiche tipologiche originarie, utilizzando materiali tipici della tradizione (pietre, legno, ecc.).
- 3) Qualora non sia possibile stabilire con esattezza il volume originario il nuovo manufatto non potrà avere altezza massima, misurata all'intradosso di gronda, maggiore di m 4,50.
- 4) Gli interventi di cui sopra dovranno essere sottoposti a " Titolo Edilizio Convenzionato" in maniera tale che venga garantita la finalità di mantenimento di una parte di territorio di particolare valenza ambientale.

Art. 52 Attività non compatibili – Attività comunque ammesse.

- 1) Negli ambiti agricoli non sono compatibili e pertanto sono escluse, le sottoelencate destinazioni, funzioni e attività non legate alla presenza del fondo agricolo, come previsto dalla L.R. 12/2005, a meno che siano espressamente previste dai successivi articoli:
 - a) le attività produttive industriali e/o artigianali;
 - b) le attrezzature alberghiere, i ristoranti, i pubblici esercizi, i teatri, i cinematografi ed i locali di divertimento;
 - c) magazzini e depositi;
 - d) le attività commerciali e terziarie;

- e) tutti gli allevamenti intensivi di nuova realizzazione;
 - f) le attività estrattive e di escavazione;
 - g) le attività connesse con la raccolta, il deposito temporaneo, il trasporto, lo smaltimento, il trattamento o il recupero di rifiuti. Sono consentiti, nel rispetto delle norme applicabili, il deposito di rifiuti prodotti dall'attività agricola e di allevamento. Lo spargimento su terreni di letame, liquami, compost oltre i quantitativi necessari per la fertilizzazione delle colture in atto o programmate è vietata e considerata come attività abusiva di discarica di rifiuti.
- 2) Sono invece sempre ammesse tutte le opere necessarie per la regimazione idraulica del reticolo idrico (canali, vasche di laminazione interrata o fuori terra, vie d'acqua superficiali per il drenaggio delle acque, ecc.), tutte le opere necessarie per attuare gli interventi di invarianza idraulica e per la riduzione del rischio di allagamento e tutte le opere connesse alla manutenzione, alla ristrutturazione, all'ampliamento, al potenziamento e alla nuova costruzione delle reti infrastrutturali interrata e dei manufatti tecnici fuori terra del servizio idrico integrato, del servizio di distribuzione dell'energia elettrica, delle reti telefoniche e di trasmissione dati, in quanto opere essenziali di infrastrutturazione del territorio.

Art. 53 Ambiti agricoli di valore strategico.

- 1) Sono indicati nella tavola di Piano delle Regole con specifico contrassegno, riguardano aree caratterizzate da un sistema naturale agrario, nonché da un sistema idroregolatore che permette l'afflusso delle acque irrigue.
- 2) Per tali ambiti viene riconosciuta la particolare rilevanza dell'attività agricola; dovranno essere poste in atto azioni di tutela indirizzate alla salvaguardia del reticolo culturale - storico.
- 3) In tali ambiti dovrà essere altresì incentivato il recupero dei fabbricati e delle strutture con caratteri tipici della tradizione.
- 4) Qualsiasi intervento di natura edilizia, necessario alla conduzione del fondo o dell'allevamento o per la residenza, deve essere strettamente connesso all'attività dell'impresa agricola e può essere richiesto e concesso a chi possiede i requisiti stabiliti dall'art.60 della LR 12/2005 e successive modifiche.
- 5) La consistenza delle abitazioni è precisata sulla base del numero degli addetti all'agricoltura e delle necessità delle relative famiglie, indispensabili alla conduzione del fondo, siano essi proprietari o affittuari coltivatori diretti, imprenditori agricoli a titolo professionale, lavoratori dipendenti a tempo indeterminato, coadiuvanti, secondo le prescrizioni specifiche seguenti:

If = $0.03 \text{ m}^3 / \text{m}^2$ della superficie di proprietà anche se costituita da terreni non contigui, purché appartenenti funzionalmente alla medesima azienda agricola e compresi in ambito agricolo, anche nel territorio di Comuni contermini, con un massimo di m^2 150,00 di Src.

H max= 6,00 m

Dc = 10,00 m

De = 20,00 m fra costruzioni ad uso abitazione e le stalle

De = 10,00 m

Ds = 3,00 m da sentieri e mulattiere non carrabili

Ds = 5,00 m, salvo prescrizioni più restrittive del Codice della Strada o prescrizioni grafiche più restrittive delle tavole di P.G.T.

Parcheggio inerente alla costruzione: $\geq 1 \text{ m}^2 / 10 \text{ m}^3$

Il fabbisogno ammissibile di unità abitative sarà comunque determinato, sia come minimo che come massimo, in base alle ULA aziendali (Unità di Lavoro Agricolo) documentate nel Programma Aziendale di cui al precedente art. 47, in base alla "Tabella regionale dei valori medi di impiego di manodopera" allegata al decreto (DDUO) n. 15339 del 6 dicembre 2007.

6) Le nuove costruzioni ad uso di annessi agricoli, cioè non ad uso abitativo, e quelle ad uso di stalle sono ammesse nei limiti evidenziati dal piano pluriennale di utilizzazione aziendale, tenuto conto delle costruzioni esistenti, secondo le prescrizioni specifiche seguenti.

- Annessi agricoli

Q = 10% della superficie di proprietà anche se costituita da terreni non contigui, purché appartenenti funzionalmente alla medesima azienda agricola e compresi in ambito agricolo, anche nel territorio di Comuni contermini

H max = 6,50 m salvo maggiore altezza richiesta per i sili con un massimo di m. 8,00.

Dc = 10,00 m

De = 10,00 m

Ds = 5,00 m da sentieri e mulattiere non carrabili

Ds = 10,00 m salvo prescrizioni più restrittive del Codice della Strada o prescrizioni grafiche più restrittive delle tavole di P.G.T.

Parcheggio inerente alla costruzione: $\geq 1 \text{ m}^2 / 10 \text{ m}^3$ di nuova costruzione valutata con altezza virtuale di 3,00 m per singolo piano agibile.

- Stalle

Q = 10% della superficie di proprietà anche se costituita da terreni non contigui, purché appartenenti funzionalmente alla medesima azienda agricola e compresi in ambito agricolo, anche nel territorio di Comuni contermini;

H max = 5,50 m

Dc = 10,00 m

De = 15,00 m dalle costruzioni agricole

De = 20,00 m dalle abitazioni

Ds = 5,00 m da sentieri e mulattiere non carrabili

Ds = 10,00 m salvo prescrizioni più restrittive del Codice della Strada o prescrizioni grafiche più restrittive delle tavole di P.G.T.

7) Il limite massimo di copertura previsto deve essere verificato conteggiando tutte le attrezzature agricole quali stalle, silos, serre, magazzini, locali per la lavorazione, il deposito e la vendita dei prodotti agricoli.

8) Gli insediamenti relativi alla attività agricola e zootecnica, devono distare in linea d'aria dalle aree previste dal PGT per insediamenti residenziali, per attrezzature pubbliche, ricettive e/o ricreative, per insediamenti produttivi, rispettando i seguenti criteri:

a) Edifici destinati ad attività agricola non di allevamento, nonché ad attività orticola e florovivaistica.

- nuovi fabbricati ed ampliamento di insediamenti esistenti almeno m 30,00 dalle aree previste dal PGT per insediamenti residenziali, per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico, ricettive e/o ricreative, e almeno m 30,00 dalle aree previste dal PGT per insediamenti produttivi.

b) Allevamenti

- nuovi fabbricati e/o ampliamento di insediamenti esistenti e/o delocalizzazione di stalle esistenti, fino ad un massimo di 10 capi, almeno m 50,00 dalle aree previste dal PGT per insediamenti residenziali, per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico, ricettive e/o ricreative, per insediamenti produttivi.

- nuovi fabbricati e/o ampliamento di insediamenti esistenti e/o delocalizzazione di stalle esistenti aventi numero di capi superiore a 10 unità, almeno m 100,00 dalle aree previste dal PGT per insediamenti residenziali, per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico, ricettive e/o ricreative, per insediamenti produttivi.

- 9) Le serre e i tunnel per le coltivazioni intensive sono soggette alle seguenti prescrizioni:
- Q = 40% Sf per i tunnel mobili;
 - Q = 20% Sf per le serre fisse;
 - I limiti di copertura di cui sopra s'intendono aggiuntivi rispetto al limite di copertura del 10% previsto per gli annessi agricoli.
 - H max = 3,50 per i tunnel mobili (misurata in colmo come massimo ingombro);
 - H max = 4,50 per le serre fisse (misurata in colmo come massimo ingombro);
 - De = pari all'altezza delle serre;
 - De = 10,00 m fra le serre e tutte le abitazioni nuove o esistenti anche se costruite su altri fondi;
 - De = pari all'altezza del fabbricato più alto, fra serre e tutte le altre costruzioni;
 - Ds = 7,50 m da sentieri e mulattiere non carrabili
 - Ds = 10,00 m salvo prescrizioni più restrittive del Codice della Strada o prescrizioni grafiche più restrittive delle tavole di P.G.T.
- 10) È consentita la vendita dei prodotti di produzione del fondo, alimentari e non alimentari, tale vendita non comporta il cambio di destinazione d'uso degli edifici censiti come rurali.
- 11) La produzione zootecnica può essere abbinata alla sola attività di vendita diretta dei prodotti da essa derivati, purché siano garantite le norme d'igiene previste dalla legge.
- 12) Oltre alla vendita dei prodotti di produzione propria, alimentari e non alimentari, è ammessa esclusivamente la vendita di prodotti non alimentari complementari alla produzione agricola (quali piante, fiori, ammendanti, vasi, sementi, articoli da giardino e relativi accessori, animali vivi), purché tale vendita non sia prevalente rispetto a quella dei prodotti del fondo, sia effettuata in serre o in edifici esistenti e per una superficie di vendita non superiore a m² 150.

Art. 54 Ambiti per coltivazioni specialistiche di rilevanza paesistica ed ambientale.

- 1) Sono individuati nella tavola del Piano delle Regole con specifico contrassegno; tali aree sia per la loro natura che posizione dovranno essere valorizzate nei loro aspetti paesaggistici. In particolare, si individuano le seguenti finalità:
- tutela degli elementi geomorfologici e di naturalità "terrazzamenti";
 - rispetto del reticolo culturale storico ed una mirata ridefinizione del sistema delle aree a verde anche in termini sovracomunali;
 - salvaguardia di elementi storici e relative pertinenze;
 - salvaguardia ed implementazione di percorsi per la maggiore fruizione paesistica.
- 2) Tali ambiti sono destinati alla implementazione di coltivazioni specialistiche come la vite.
- 3) L'edificazione è concessa a coloro che posseggono i requisiti stabiliti dall'art.60 della LR. 12/2005 e successive modifiche, limitatamente ad annessi agricoli secondo i seguenti parametri:
- Q= 5% della superficie di proprietà anche se costituita da terreni non contigui, purché appartenenti funzionalmente alla medesima azienda agricola e compresi in ambito agricolo, anche nel territorio di comuni contermini con un massimo di m² 200,00.

| | |
|--------|----------|
| H max= | m. 6.50 |
| Dc= | m. 10,00 |
| De= | m. 10,00 |
| Ds= | m. 10,00 |

- 4) Non è consentita la realizzazione di nuovi edifici residenziali, nonché di fabbricati adibiti a stalle. I terreni compresi nel presente ambito e costituenti l'azienda agricola potranno essere computati al fine della determinazione dell'edificabilità max consentita secondo i parametri della LR.12/2005 in altri ambiti del territorio comunale, dove viene concessa tale possibilità edificatoria.
- 5) Allevamenti
Sono consentiti nuovi fabbricati e/o ampliamento di insediamenti esistenti e/o delocalizzazione di stalle esistenti, fino ad un massimo di 10 capi, posti ad almeno m 50,00 dalle aree previste dal PGT per insediamenti residenziali, per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico, ricettive e/o ricreative, per insediamenti produttivi.
La superficie massima della stalla, compreso le attrezzature di servizio alla stessa, deve essere contenuta in m² 150,00.

Art. 55 Ambito di Tutela Fasce Boschive.

- 1) Il PGT individua le fasce boschive cui viene riconosciuta un'alta valenza paesistica ambientale e per la tutela del suolo.
- 2) Tali ambiti sono destinati alle attività di recupero e valorizzazione del patrimonio arboreo esistente, secondo gli indirizzi del Piano di Indirizzo Forestale (PIF) della Comunità Montana.
- 3) In tale zona sono vietate nuove costruzioni anche parzialmente o completamente interrato.
- 4) Sono consentite le opere di manutenzione e ristrutturazione degli edifici esistenti, comprese le trasformazioni d'uso del bosco ad essi necessarie ed ammesse dal Piano di Indirizzo Forestale(PIF) della Comunità Montana.
- 5) Sono consentite le opere di infrastrutturazione finalizzate alla gestione boschiva, comprese le strade e le piste forestali, sempre che il fabbisogno sia progettualmente documentato a firma di tecnico abilitato competente e salvo che il progetto sia ritenuto incompatibile con la pianificazione comunale in materia di viabilità agro silvo pastorale.

Art. 56 Ambiti per attività florovivaistiche.

- 1) Sono individuati nella Tavola del Piano delle Regole con specifico contrassegno costituiscono la parte di territorio comunale destinato all'attività florovivaistica.
- 2) L'edificazione è ammessa mediante permesso di costruire a favore dei soggetti previsti dall'art. 60 della LR. 12/2005 nel rispetto dei parametri seguenti:
 - a) Abitazione imprenditore agricolo:
If = $\frac{m^3}{m^2}$ 0,06 su terreni a cultura orticola o floricola specializzata con un massimo di m²150,00 di Src
 - b) Attrezzature di servizio all'agricoltura:

Q = 10% dell'intera superficie aziendale

Per le serre il rapporto di copertura viene elevato al 40% della superficie aziendale

Hmax = m.7,50 esclusi i volumi tecnologici

c) Distanze

Dc = m. 10,00

Tra edifici De = m. 10,00

Dai cigli stradali Ds = m. 10,00

- 3) È ammessa esclusivamente la vendita di prodotti non alimentari complementari alla produzione agricola quali piante, fiori, ammendanti, vasi, sementi, articoli da giardino e relativi accessori, purché tale vendita non sia prevalente rispetto a quella dei prodotti del fondo, sia effettuata in serre o in edifici esistenti e per una superficie di vendita non superiore a m² 250. Entro i limiti e alle condizioni su citate, tale attività di vendita non comporta cambio di destinazione d'uso.

Art. 57 Ambito per attività di equitazione ed allevamento.

- 1) Comprende le parti del territorio comunale utilizzate per allevamento cavalli ed attività sportiva di equitazione, individuati nella Tavola del Piano delle Regole con specifico contrassegno.
- 2) È vietata ogni nuova edificazione.
È consentito la manutenzione, il consolidamento statico e la ristrutturazione degli edifici esistenti.
- 3) Le aree e i fabbricati esistenti sono vincolati alla destinazione d'uso specifica insediata alla data di adozione del PGT.
- 4) L'attività d'allevamento e gli immobili ubicati in aggregati abitativi rurali, o quelli esistenti sul fondo, possono essere integrati da attività turistica, così come previsto ai commi 18 – 19 dell'art47 delle presenti norme:
- 5) Al fine di conseguire interventi di miglioramento igienico-sanitario è consentito l'ampliamento dei fabbricati esistenti "una tantum" nel limite massimo di m² 200 di superficie coperta nel rispetto dei seguenti parametri;

Dc = m. 10,00

De = m. 5,00

Ds = m. 5,00 da strade consorziali

Ds = m. 10,00

Hmax = m. 5,00

Art. 58 Ambito di riqualificazione ambientale soggetto a progettazione unitaria

- 1) È indicato nella Tavola di Piano delle Regole con specifico contrassegno, riguardo un vasto ambito del territorio rurale per il quale è necessario un intervento di riqualificazione;
- 2) L'intervento di riqualificazione dovrà avere carattere unitario riferito ed esteso a tutte le porzioni territoriali soggette ad una gestione agricola unitaria e comunque aventi unità minima di

intervento pari a m² 5.000,00 di superficie territoriale in maniera tale da salvaguardare le proprietà esistenti; tale intervento sarà finalizzato alle seguenti attività:

- a) servizi di ospitalità, con attività pensionistica minimamente attrezzata o di affitto di stanze e/o alloggi;
- b) vendita al pubblico in sede stabile dei prodotti agricoli da parte degli agricoltori produttori diretti (ai sensi della Legge n. 59/1963, Art. 5), o somministrazione degli stessi prodotti alimentari e tipici;
- c) organizzazione di attività ricreative, sportive, culturali.

Tali attività sono favorite, purché si garantiscano le prescrizioni indispensabili all'adeguatezza del servizio reso (dotazione di parcheggio, compatibilità ambientale, viabilità, servizi accessori, impatto visuale, abbattimento delle barriere architettoniche).

Le attività suddette sono comunque soggette alle presenti Norme, al Regolamento Edilizio e Regolamento d'Igiene - nonché al parere dell'autorità sanitaria competente relativo ai locali da adibire all'attività.

L'attività agrituristica è autorizzata e promossa in base ai criteri stabiliti dal Titolo X della Legge Regionale 05/12/2008 n. 31, e normativa collegata, non comporta cambio di destinazione d'uso degli edifici censiti come rurali ed è comunque soggetta alle prescrizioni della LR. 12/2005

Ogni altra attività commerciale ed equiparata di cui all'Art.19 e seguenti delle presenti Norme - per apertura, trasferimento od ampliamento - è vietata ad eccezione delle attività già insediate per le quali è consentito l'ampliamento del 25% del volume esistente.

3) Gli interventi edilizi necessari per realizzare le destinazioni di cui al comma precedente devono essere proposti nell'ambito di un progetto di miglioramento fondiario che interessi porzioni territoriali soggette ad una gestione agricola unitaria e comunque aventi unità minima di intervento pari a m² 5.000,00 di superficie territoriale, che definisca non soltanto le opere edilizie ed infrastrutturali, ma anche:

- la sistemazione paesaggistica complessiva
- l'assetto gestionale finale e complessivo;
- la correlazione in termini quantitativi di tutte le opere in rapporto ai fabbisogni delle attività agricole e/o agrituristiche presenti;
- la distinzione tra le opere che sono necessarie alla conduzione agricola e quelle che sono necessarie per l'attività agrituristica;
- l'identificazione dei limiti dimensionali dell'attività agrituristica affinché sia rispettato il rapporto di connessione di cui all'art. 152 della Legge Regionale 31/2008.

La realizzazione e l'ampliamento di attività diverse all'attività rurale principale tipica dell'ambito sarà subordinata al "Titolo Edilizio Convenzionato" di cui all'art. 29 delle presenti norme.

- 4) È consentito l'incremento una tantum del 10% rispetto alla volumetria esistente.
- 5) Per gli edifici e le attività esistenti, in assenza del piano unitario di miglioramento, sono consentiti gli interventi di ordinaria e straordinaria manutenzione e di ampliamento per un massimo del 25% del volume esistente.
- 6) Gli insediamenti relativi all'attività zootecnica, consistenti in stalle coperte, devono distare in linea d'aria dagli edifici aventi destinazione d'uso autorizzata diversa da quella rurale alla data di approvazione del P.G.T. rispettando i seguenti criteri:

- nuovi insediamenti: almeno m. 150,00

- ampliamento insediamenti esistenti o delocalizzazione/trasferimento di stalle esistenti: almeno m. 100,00

Art. 59 Disciplina degli edifici esistenti in zona agricola

- 1) Nel Piano delle Regole si è provveduto ad individuare i fabbricati "rurali" nonché i fabbricati accessori a carattere sparso: qualsiasi intervento edilizio su di esso dovrà essere subordinato alla preventiva verifica della "Regolarità" delle strutture esistenti in relazione agli atti abilitativi rilasciati.
- 2) In allegato al Piano delle Regole sono catalogati, individuati graficamente e classificati gli edifici sparsi in zona agricola.
- 3) Ai sensi della LR. 12/2005 vengono definiti gli interventi ammessi sugli edifici esistenti come segue:

CAT.1 EDIFICI A DESTINAZIONE AGRICOLA, CASELLI RURALI, SERRE, RUSTICI E FIENILI:

È prescritto il mantenimento la destinazione d'uso presente alla data di adozione del PGT. Sono consentiti interventi di ristrutturazione e di manutenzione edilizia senza possibilità di ampliamento; fatti salvi gli interventi ammessi dalle presenti norme per gli imprenditori agricoli ai sensi della L.R.12/2005.

CAT.2 EDIFICI TRASFORMABILI IN RESIDENZA:

È consentita la destinazione residenziale anche in trasformazione di quella esistente con la finalità di creare dei "Presidi" sul territorio per la tutela e valorizzazione di un patrimonio rurale di particolare valenza ambientale e paesaggistica.

L'intervento edilizio è subordinato a "Titolo Edilizio Convenzionato" art.29 delle presenti norme.

La richiesta di costruire dovrà essere corredata da una relazione agronomica, a firma di un tecnico abilitato che illustra le modalità operative, da porre in atto, per la riqualificazione dell'ambito sia in relazione agli aspetti di naturalità che di recupero delle coltivazioni tradizionali.

Gli interventi ammessi sui fabbricati esistenti sono quelli di manutenzione straordinaria e ristrutturazione nonché di ampliamento nella misura massima di m² 25,00 di Src "una tantum" per ciascun edificio.

Il "Titolo Edilizio Convenzionato" dovrà regolare gli obblighi derivanti la dotazione delle urbanizzazioni oltre ulteriori obbligazioni da porre in atto a giudizio dell'Amministrazione Comunale.

Per alcuni fabbricati la possibilità di ampliamento è specificata con apposita notazione negli elaborati di Piano delle Regole.

L'edificio indicato con apposito asterisco sulla tavola di Piano potrà essere oggetto di cambio di destinazione d'uso in ristorante.

Gli edifici indicati con apposito doppio cerchio concentrico non potranno avvalersi dell'ampliamento volumetrico "una tantum".

In caso di ampliamento si dovranno rispettare i seguenti parametri edilizi:

| | |
|-------|--|
| Dc= | m.10,00 |
| De= | m.10,00 |
| Ds= | m.10,00 da strade comunali |
| Ds= | m. 5,00 da strade consorziali |
| Hmax= | esistente o m. 6,00 in caso di ampliamento |

Per i due edifici contraddistinti sulla tavola PR1 del Piano delle Regole con apposita notazione grafica, che indica la possibilità di ampliamento della Src di m² 100,00, viene ammessa la possibilità di demolizione e ricostruzione del volume esistente e la possibilità di traslare il sedime originario in posizione arretrata rispetto al confine della strada esistente, in maniera tale da garantire un migliore inserimento del nuovo edificio che comunque dovrà rispettare i caratteri tipici dei fabbricati in ambiti rurali.

CAT.3 EDIFICI EDIFICATI A RESIDENZA:

È consentita la destinazione residenziale sia a carattere "temporaneo" che "permanente".

L'intervento edilizio è subordinato a "Titolo Edilizio Convenzionato" art.29 delle presenti norme.

La richiesta di costruire dovrà essere corredata da una relazione agronomica, a firma di un tecnico abilitato che illustra le modalità operative, da porre in atto, per la riqualificazione dell'ambito sia in relazione agli aspetti di naturalità che di recupero delle coltivazioni tradizionali.

Gli interventi ammessi sui fabbricati esistenti sono quelli di manutenzione straordinaria e ristrutturazione nonché di ampliamento nella misura massima di m² 60,00 di Src "una tantum" per ciascun edificio.

Il "Titolo Edilizio Convenzionato" dovrà regolare gli obblighi derivanti la dotazione delle urbanizzazioni oltre ulteriori obbligazioni da porre in atto a giudizio dell'Amministrazione Comunale.

Per alcuni fabbricati la possibilità di ampliamento è specificata con apposita notazione negli elaborati di Piano delle Regole.

L'edificio indicato con apposito asterisco sulla tavola di Piano potrà essere oggetto di cambio di destinazione d'uso in ristorante.

In caso di ampliamento si dovranno rispettare i seguenti parametri edilizi:

| | |
|-------|--|
| Dc= | m. 5,00 |
| De= | m.10,00 |
| Ds= | m. 5,00 |
| Hmax= | m 6,00 o quella dell'esistente, se superiore |

CAT.4 A DESTINAZIONE PRODUTTIVA:

Si conferma l'attività produttiva insediata alla data di adozione del PGT e fino al suo mantenimento.

Sono consentiti gli interventi di manutenzione e di consolidamento statico. Alla cessazione dell'attività in corso le destinazioni ammesse sono quelle consentite in ambiti agricoli.

CAT.5 TETTOIE E SUPERFETAZIONI:

Sui fabbricati esistenti previo verifica di "Regolarità" in relazione agli atti abilitativi rilasciati, sono ammessi interventi di manutenzione, consolidamento statico e ristrutturazione con il mantenimento delle destinazioni d'uso esistenti alla data di adozione del PGT.

L'Amministrazione Comunale, in presenza di manufatti, pur regolarmente assentiti o oggetto di condono potrà imporre soluzioni atte a mitigare l'impatto paesistico, come la demolizione e la ricostruzione, in ambiti meno esposti alla visuale o l'interramento totale o parziale degli stessi nell'ottica di poter raggiungere un riordino ambientale sul territorio.

4) NORME GENERALI PER GLI INTERVENTI SUGLI EDIFICI ESISTENTI:

Per gli edifici non classificati è confermata la destinazione d'uso in atto. Tali edifici sono considerati nella corrispondente categoria. Agli edifici con destinazione agricola cessata da almeno 5 anni, si applicano, previa adeguata documentazione, le norme relative alla categoria 2.

Per tutti gli edifici, esclusi solo quelli classificati in categoria 5, è comunque ammesso l'ampliamento necessario alla installazione dei servizi igienici che non possano essere realizzati all'interno dei volumi esistenti senza comprometterne la funzionalità.

Gli elementi di pregio edilizio presenti nella edificazione originaria devono essere tutelati e valorizzati con gli interventi di manutenzione e/o di recupero ammessi;

È vietato il mantenimento di materiali di facciata e di copertura con carattere di precarietà (lastre di vetroresina, lamiera, etc.) per i quali si impongono gli interventi di manutenzione straordinaria finalizzati a ridare dignità estetica ai fabbricati in coerenza con le caratteristiche di finitura tipiche dei luoghi.

Gli ampliamenti consentiti dovranno essere realizzati nel rispetto dei limiti di distanza dai confini, fra edifici e dai cigli stradali prescritti all'art.5 delle presenti norme; in caso di sopralzo non potrà essere superato il limite di H. max pari a m 7,50.

Per gli interventi ammessi sugli edifici esistenti non sono richiesti i requisiti soggettivi del concessionario di cui alla L.R.12/2005.

Gli interventi di ristrutturazione sui fabbricati esistenti e cambio d'uso sono soggetti a Titolo Edilizio Convenzionato in maniera tale da fissare le finalità d'intervento volte al mantenimento ed al recupero di un territorio di particolare valenza ambientale.

Al fine di attuare le previsioni di piano per i fabbricati esistenti è possibile abbassare il piano di calpestio del primo livello per adeguare l'altezza interna dei locali alle normative igienico-sanitarie vigenti; l'intervento edilizio dovrà prevedere comunque la formazione di un adeguato vespaio areato, viene pertanto ammessa la possibilità di modifiche esterne, limitatamente al perimetro del fabbricato, onde consentire la realizzazione di adeguati intercapedini a protezione delle murature.

TITOLO V

COMPONENTE GEOLOGICA, IDROGEOLOGICA E SISMICA – RISCHIO ALLAGAMENTI - INVARIANZA IDRAULICA

Art. 60 Componente geologica, idrogeologica e sismica - Prescrizioni di carattere geotecnica e idrogeologico

Lo studio geologico di supporto al P.G.T. allegato quale parte integrante al Documento di Piano, dopo aver recepito lo Studio idrogeologico e progettazione preliminare a scala di sottobacino idrografico dei torrenti Lesina, Bregogna e affluenti (2010), redatto su incarico di Regione Lombardia, del Consorzio di Bonifica della Media Pianura Bergamasca e del raggruppamento di comuni appartenenti al bacino idrografico e l'individuazione del Reticolo Idrico Minore, individua:

- Le aree pericolose dal punto di vista dell'instabilità dei versanti
- Le aree soggette vulnerabili dal punto di vista idraulico e a rischio di allagamento
- Aree che presentano scadenti caratteristiche geotecniche
- La sismicità del territorio

e definisce, di conseguenza, la Carta della fattibilità geologica per le azioni di piano (Classi di fattibilità geologica 2, 3 e 4) e la Carta della pericolosità sismica locale.

Tutti gli interventi di attuazione del P.G.T. dovranno essere progettati nel rispetto delle prescrizioni dello studio geologico di supporto al P.G.T., alle quali esplicitamente si rimanda. **Le prescrizioni derivanti dallo studio geologico sono comunque prevalenti su qualsiasi previsione del P.G.T. eventualmente in contrasto.**

Art. 61 Prescrizioni di carattere geotecnica e idrogeologico - Aree a rischio di allagamento

Nelle aree a rischio di allagamento individuate dalla Studio geologico e riportate nelle tavole di Piano gli interventi ammessi dal Piano delle Regole solo dopo che siano state realizzate e collaudate le opere di difesa dal rischio di allagamento.

Il Documento di Piano individua le aree a rischio di allagamento nelle tav. DP4 e PR4.

Il Piano delle Regole individua, nelle tav. PR1 e PR2 i tracciati e le aree necessarie per la realizzazione delle opere a difesa del rischio allagamento e delle opere necessarie per consentire un ordinato deflusso delle acque e per l'attuazione delle politiche di invarianza idraulica (canali, aperti o interrati, vasche o bacini di laminazione, argini, ecc.).

I tracciati individuati e le dimensioni delle nuove canalizzazioni e dei relativi manufatti sono da considerarsi indicativi e saranno correttamente definiti in sede di progetto esecutivo.

La realizzazione di nuovi tracciati dei corsi d'acqua e delle canalizzazioni di collegamento alle vasche e ai bacini di laminazione comporteranno l'applicazione della fascia di rispetto già prevista per i corsi d'acqua del reticolo idrico minore.

Tutte le opere di cui al presente articolo sono compatibili con qualsiasi destinazione urbanistica indicata dal P.G.T.

Art. 62 Invarianza idraulica

Tutti gli interventi di attuazione del P.G.T., compresi quelli di edilizia libera ai sensi del DPR 380/2001 e s.m.i., che comportano una riduzione della permeabilità del suolo rispetto alla sua condizione preesistente all'urbanizzazione devono rispettare i principi dell'invarianza idraulica di cui all'art 58 bis della L.R. 12/2005 e s.m.i., e sono soggetti alle disposizioni in materia dettate dai Regolamenti Regionali 7/2017 e 8/2019. Sono compresi gli interventi relativi alle infrastrutture stradali e loro pertinenze e ai parcheggi.

TITOLO VI

ELEMENTI DELLA DISCIPLINA DEL PIANO DEI SERVIZI DI RIFERIMENTO PER GLI INTERVENTI PREVISTI DAL PIANO DELLE REGOLE

Art. 63 Aree ed edifici di interesse e uso pubblico

1) Le aree e gli edifici di interesse e di uso pubblico sono così classificati:

- Aree per l'istruzione: sono localizzate nel Piano per singoli impianti (comprendenti l'edificio, gli annessi e le zone relative alle attrezzature di pertinenza).
- aree per le attrezzature di interesse comune (culturali, sociali, assistenziali, sanitarie, amministrative, per pubblici servizi, ecc.).
- aree per le attrezzature sportive ricreative (comprendenti l'edificio, gli annessi e le zone relative alle attrezzature di pertinenza).
- aree destinate a verde pubblico variamente attrezzate (aree e attrezzature di verde per impianti sportivi, aree pubbliche variamente attrezzate a servizio degli impianti sportivi esistenti, verde pubblico).
- aree per parcheggi.
- aree per le attrezzature di interesse religioso (comprendenti l'edificio, gli annessi e le zone relative alle attrezzature di pertinenza).
- aree per le attrezzature tecnologiche di interesse pubblico.
- piattaforma ecologica.
- aree cimiteriali.

2) Negli ambiti sopra indicati sono da osservarsi le seguenti prescrizioni:

Gli interventi saranno attuati dalla Pubblica Amministrazione o dagli Enti che siano istituzionalmente finalizzati a svolgere attività pubbliche o di interesse pubblico e all'esercizio di tali attrezzature quali Consorzi, Enti, Fondazioni o altre Istituzioni che perseguano finalità di interesse pubblico o anche, su richiesta dei proprietari, dai privati in convenzione con l'Amministrazione Pubblica.

Sugli **edifici esistenti** per i quali è prevista l'utilizzazione totale o parziale con destinazione ad attrezzatura pubblica sono ammessi gli interventi edilizi di recupero previsti dall'art. 3 lettere a, b, c, d del D.P.R. 380/2001 e s.m.i. e art. 27 lettere a, b, c, d della L.R. 12/05 e s.m.i.

3) Le **aree per l'istruzione** fanno riferimento sia alle attrezzature esistenti che agli ampliamenti o alle nuove edificazioni.

All'interno di tali aree potranno essere ricavati spazi e volumi al servizio dell'istruzione scolastica nonché ampliamenti degli edifici stessi.

Gli indici volumetrici ed i rapporti di copertura saranno in funzione delle necessità delle attrezzature da insediare e saranno definiti in sede di Piano Attuativo o, nel caso di intervento diretto della Pubblica Amministrazione o degli Enti richiamati al punto 1, dal progetto esecutivo delle opere, che dovrà comunque essere definito all'interno di uno studio planivolumetrico esteso all'intera area.

Le **aree per le attrezzature di interesse comune ed attrezzature sportive ricreative** e gli edifici in esse compresi, saranno utilizzate, per destinazioni di interesse e di uso pubblico, sia con intervento diretto e in proprietà della Pubblica Amministrazione o degli Enti che siano istituzionalmente finalizzati

all'esercizio di tali attrezzature, sia con intervento di privati, in convenzione con l'Amministrazione Comunale.

In questo ultimo caso gli interventi, ad eccezione di quelli previsti dall'art. 3 lettere a, b, c, d del D.P.R. 380/2001 e s.m.i. e art. 27 lettere a, b, c, d della L.R. 12/05 e s.m.i. saranno soggetti ad un Piano Attuativo che preveda l'eventuale realizzazione di nuovi volumi, la sistemazione dei volumi esistenti e la sistemazione delle aree libere e sarà corredato da una convenzione con l'Amministrazione Comunale che preveda i criteri di gestione delle aree e delle attrezzature su di esse esistenti

Gli indici volumetrici ed i rapporti di copertura saranno in funzione delle necessità delle attrezzature da insediare e saranno definiti in sede di Piano Attuativo o, nel caso di intervento diretto della Pubblica Amministrazione o degli Enti richiamati al punto 1, dal progetto esecutivo delle opere, che dovrà comunque essere definito all'interno di uno studio planivolumetrico esteso all'intera area.

- 4) Le aree destinate a **verde pubblico variamente attrezzato** sono da utilizzarsi, secondo le prescrizioni del presente Piano dei Servizi, per la realizzazione di spazi di verde, a livello di quartiere o a livello urbano, che saranno opportunamente attrezzati con sistemazione delle superfici scoperte a giardino o parco, o attrezzature sportive, con opportuno studio della viabilità anche pedonale interna.

Nel caso delle aree con destinazione sportiva sarà possibile la realizzazione degli edifici a questa destinazione preposti o ad essa connessi con indici di volume e di copertura in funzione delle specifiche necessità.

Nelle aree destinate a verde pubblico è possibile realizzare piccoli chioschi per il ristoro che potranno essere eventualmente realizzati anche dai privati purché in convenzione con l'Amministrazione Comunale. In tal caso gli indici di edificabilità sono:

| | | |
|-----------------|---|---|
| - volume totale | : | m ³ 300 (S.r.c. = 100 m ²) |
| - Sup. cop. max | : | m ² 100 |
| - H max | : | m 3,50 |

Le aree di verde pubblico potranno essere sistemate anche con interventi di privati a scomputo degli oneri di urbanizzazione o in convenzione d'uso pubblico.

- 5) **Le aree destinate a parcheggio** potranno essere utilizzate solo allo scopo di rendere disponibili spazi per il parcheggio e la sosta dei veicoli; sono ammessi i parcheggi in sottosuolo i quali potranno interessare anche aree di verde pubblico.

I parcheggi dovranno essere opportunamente sistemati a cura e spese dell'Amministrazione Comunale o dei privati che richiedessero la possibilità di effettuare la realizzazione di attrezzature a scomputo degli oneri di urbanizzazione come previsto dall'art. 45 della LR 12/2005.

I parcheggi in sottosuolo potranno anche essere adibiti all'uso privato previa specifica convenzione con l'Amministrazione Comunale.

- 6) Le aree per le **attrezzature religiose** sono individuate con una simbologia specifica. All'interno di tali aree potranno intervenire gli Enti e le istituzioni di cui all'art. 70 della Legge Regionale n° 12/05 per la realizzazione degli edifici e delle attrezzature rispondenti alle finalità degli Enti stessi, secondo quanto previsto dagli art. 71, 72 e 73 della Legge Regionale n° 12/05 e successive modificazioni ed integrazioni.

I parametri edificatori saranno definiti dai singoli progetti in funzione di dimostrate specifiche esigenze derivanti dalle necessità di attuazione delle finalità di cui al già citato art. 71 della Legge Regionale n° 12/05 e s.m.i.

- 7) Le aree per attrezzature Tecnologiche di interesse pubblico – stazione ecologica -, sono individuate con apposita notazione grafica gli indici volumetrici ed i rapporti di copertura saranno in funzione delle necessità definite dai progetti esecutivi proposti dalla Pubblica

Amministrazione o degli enti richiamati al punto 1).

Art. 63 bis Parcheggi privati a servizio dei comparto produttivi

- 1) Sono indicati nella tavola PR1 del Piano delle Regole con specifico contrassegno.
- 1) Il parcheggio previsto nell'area a sud della ferrovia permetterà di realizzare adeguati spazi di sosta prevalentemente per mezzi pesanti, relativi al comparto produttivo localizzato sul confine sud del territorio in comune di Ambivere. L'intervento edilizio è subordinato a titolo edilizio convenzionato, di cui all'art.29 delle presenti norme previo benestare da parte dell'ente gestore della ferrovia a riguardo della salvaguardia della fascia di rispetto della stessa
- 2) Il parcheggio privato previsto a nord della Via Briantea, in prossimità dell'innesto di Via Lega Lombarda, permetterà la sosta dei dipendenti dell'azienda proprietaria dell'area, liberando posti sui parcheggi pubblici della zona. Per l'accesso dal parcheggio pubblico esistente in adiacenza alla Via Lega Lombarda, si dovrà dimostrare l'autorizzazione dei privati proprietari dell'area occupata dal collegamento tra i due parcheggi.

Art. 63 ter – Rete Ecologica Comunale (REC)

Il PGT definisce il sistema della rete ecologica comunale che costituisce strumento del Piano dei Servizi ai sensi della dgr 8/8515 del 2008 e supporto del Piano delle Regole per le scelte di programmazione degli interventi sul territorio.

Le tavole grafiche PS10a PS10b individuano tutti quegli elementi che possono avere una qualche rilevanza sotto l'aspetto naturalistico, paesaggistico e tutte le situazioni che denotano una criticità per la sopravvivenza, la mobilità e la riproduzione della flora e della fauna.

Le tavole grafiche PS11a PS11b costruiscono le linee strategiche ai fini della tutela della diversità biologica e del paesaggio basata sul collegamento di aree ad elevato interesse ambientale e paesistico in una rete continua che consenta gli spostamenti della fauna e gli scambi genetici interni alle popolazioni delle specie selvatiche, dando origine ad habitat in quantità e qualità tali da poter mantenere livelli soddisfacenti di biodiversità.

Gli indirizzi di tutela di seguito riportati sono lo strumento che può consentire di superare (di attenuare, se non risolvere), i limiti ed i conflitti tra gli elementi di valore naturalistico e i sistemi antropizzati mediante la messa in relazione degli stessi sistemi di valore naturalistico con aree ed elementi di ricostruzione della naturalità, continui e interrelati con le strutture insediative e le reti infrastrutturali.

Di tali indirizzi si dovrà tener conto nella programmazione e progettazione degli interventi sia pubblici sia privati e nel rilascio di qualsiasi autorizzazione edilizia quali elementi minimi degli interventi operativi.

NODI ECOLOGICI (CORE AREAS)

Descrizione

Sono rappresentati da unità ecosistemiche con significative caratteristiche naturali e seminaturali, comprendenti principalmente gli stadi arborei e arbustivi della vegetazione, ma anche i biotopi più aperti prati e il terreno incolto, funzionali al sistema nella sua complessità che, si concretizzano per il comune di Palazzago negli elementi di primo livello della rete ecologica regionale, negli ambiti di elevata naturalità e di valore naturalistico del Monte Linzone e del Monumento delle pieghe dell'Albenza.

Indirizzi di Tutela e Raccomandazioni

I nodi rivestono un ruolo di caposaldo della rete ecologica di livello locale e sono destinati a funzioni di tipo conservativo, che devono limitare l'attività antropica alle funzioni strettamente legate alle attività di tipo agro-silvo-pastorali.

In particolare, per quanto riguarda l'ambito individuato "DI VALORE NATURALISTICO DEL MONTE LINZONE E DELLE PIEGHE DELL'ALBENZA" valgono le norme di cui al precedente articolo n. 47.

BUFFER ZONES (ZONE CUSCINETTO) DI PRIMO E DI SECONDO LIVELLO

Descrizione

Rappresentano le fasce che circondano i nodi e che li proteggono da impatti negativi delle pressioni esterne (condizioni ambientali e disturbi antropici). Sono fondamentali poiché molte specie tendono a concentrarsi lungo il bordo dell'area naturale, sconfinando nel territorio circostante alla ricerca di nuove risorse e spazi. Inoltre, svolgono un ruolo chiave per il mantenimento dell'equilibrio delle comunità interne al nucleo dell'ecosistema.

Indirizzi di Tutela e Raccomandazioni

Per tali ambiti si indicano le seguenti operazioni:

- ✓ la mitigazione degli elementi di criticità mediante la realizzazione o l'incremento di nuclei boscati extraurbani;
- ✓ la realizzazione di fasce tampone entro gli ambiti residenziale/agricolo e per le sorgenti di impatto;
- ✓ la programmazione di interventi di riqualificazione degli habitat esistenti, attraverso l'adozione di forme idonee di governo della vegetazione arborea-arbustiva e prativa:
 - selvicoltura – selvicoltura naturalistica (modalità di taglio, modalità di esbosco, mantenimento in bosco di necromasse, – piantagione di essenze gradite alla fauna, ecc.);
 - agricoltura – sfalcio e concimazione, colture a perdere, riduzione nell'impiego di fitofarmaci, mantenimento di siepi, filari e macchie, mantenimento degli ecotoni.

ELEMENTI DI CRITICITÀ

Descrizione

Rappresentano il complesso degli ostacoli alla permeabilità ecologica del territorio e sono costituite dalle infrastrutture di trasporto e dall'insieme delle aree urbanizzate che determinano la frammentazione del territorio ed il principale ostacolo alla permeabilità ecologica.

Le tavole PS11a, PS11b, "ARTICOLAZIONE DELLA RETE ECOLOGICA COMUNALE", evidenziano i punti di maggiore conflitto tra l'ambiente agro-silvo-naturale e l'ambito urbanizzato.

Sono stati individuati i seguenti tipi di barriere:

- ✓ lineari: strutture viarie primarie (SS Briantea), strutture viarie secondarie (strade di collegamento tra le diverse frazioni), nuove strutture viarie programmate; elettrodotti;
- ✓ areali o diffuse: ambiti dei nuclei edificati consolidati;
- ✓ puntuali: interferenza delle strutture viarie con i corridoi ecologici (corpi idrici), cave in attività o dismesse.

Indirizzi di Tutela e Raccomandazioni

Ogni intervento edilizio e/o infrastrutturale deve tendere al ripristino della continuità ecologica presso le interruzioni antropiche già esistenti. Per tali ambiti si indicano le seguenti operazioni:

- ✓ la predisposizione di specifico programma di azione volto alla identificazione degli interventi di deframmentazione: sottopassi faunistici in infrastrutture (eco-culvert o "tombino ecologico"), opere idrauliche in grado di mantenere la continuità ecologica dell'habitat acquatico, siepi o macchie arboreo-arbustive in aree urbanizzate;
- ✓ la programmazione di interventi di riqualificazione degli habitat esistenti: interventi spondali di ingegneria naturalistica nei corsi d'acqua, rinaturazioni polivalenti in fasce di pertinenza fluviale;
- ✓ la creazione di unità ambientali naturaliformi (fasce di resilienza) realizzate specificamente al fine di impedire contatti diretti tra il perimetro dell'area di impatto e gli elementi vulnerabili;
- ✓ la previsione di interventi che determinano la formazione di nuovi habitat suscettibili di essere inquadrati in schemi di rete: formazione di microhabitat, piantagione di essenze gradite alla fauna; barriere antirumore a valenza multipla, fasce arboree stradali;

- ✓ i recuperi di cave, mediante il ripristino della vegetazione naturale al termine del periodo di escavazione. Le ex cave possono svolgere un significativo ruolo di stepping stone qualora oggetto di oculati interventi di rinaturalizzazione.
- ✓ l'attivazione di un sistema di monitoraggio dell'efficacia delle azioni di riequilibrio intraprese.

VARCHI

Descrizione

I processi di urbanizzazione hanno prodotto una significativa frammentazione del territorio; nelle zone in cui l'edificazione corre il rischio di assumere il carattere di continuità, i varchi costituiscono le porzioni residuali di territorio non urbanizzato da preservare.

I varchi rappresentano situazioni particolari in cui la permeabilità ecologica delle aree interne ad elementi della Rete Ecologica Comunale (o ad essi contigue) viene minacciata o compromessa da interventi antropici.

Le tavole relative al sistema delle reti ecologiche comunali individuano alcuni varchi il cui mantenimento è ritenuto fondamentale, anche a seguito di ulteriori analisi potranno sempre essere individuati varchi ancora esistenti da mantenere anche in sostituzione di quelli individuati, la perdita di questi elementi nel sistema complessivo di rete comporta un grave limite allo sviluppo della rete ecologica e pregiudica le residue linee di permeabilità esistenti.

Si ritiene inoltre indispensabile mantenere, evitando ulteriori restringimenti della sezione permeabile, o ripristinare, la permeabilità ecologica in presenza di barriere antropiche non attraversabili.

Indirizzi di Tutela e Raccomandazioni

È necessario preservare l'area da ulteriore consumo del suolo e simultaneamente intervenire per ripristinare la continuità ecologica presso le interruzioni antropiche già esistenti. Per tali ambiti si indicano le seguenti operazioni:

- ✓ la programmazione di interventi di riqualificazione degli habitat esistenti: rinaturazioni in aree intercluse ed in altri spazi residuali, rinaturazioni polivalenti in fasce di pertinenza stradale;
- ✓ la previsione di costruzione di nuovi habitat: barriere antirumore a valenza multipla, fasce arboree stradali, piantagione di essenze gradite alla fauna;
- ✓ l'attivazione di un sistema di monitoraggio dell'efficacia delle azioni di riequilibrio intraprese.

CORRIDOI ECOLOGICI

Sono le fasce di territorio rappresentate da elementi di dimensione variabile, che, complessivamente, possono caratterizzare un sistema ad elevata valenza naturalistica in grado di fungere da elementi di collegamento con i nodi e garantendo la continuità necessaria all'interno della rete ecologica.

Il mantenimento dei corridoi ecologici presenta una duplice valenza: da una parte, vi è l'importanza degli spostamenti della fauna, cui i corridoi diventano garanti, dall'altra c'è l'aspetto di tutela idrogeologica del territorio. Il corridoio deve possedere una dimensione funzionale, con la presenza di elementi a struttura anche complessa in modo da creare spazio disponibilità per nicchie ecologiche e costituire habitat per un elevato numero di specie.

CORRIDOI PERIFLUVIALI PRIMARI E SECONDARI

Descrizione

I corsi d'acqua hanno valore fondante della rete ecologica: il flusso idrico, e le fasce perifluviali costituiscono una linea naturale di continuità; essi hanno mantenuto, anche in ambiti fortemente antropizzati ed ad alta frammentazione ambientale, elementi particolari di naturalità rappresentati da caratteristiche ecosistemiche specifiche (facies igrofile ed acquatiche, ambienti ripariali) ed offrono habitat idonei a molte specie selvatiche floristiche e faunistiche, contribuendo così al mantenimento della biodiversità.

Gli ecosistemi ripariali svolgono inoltre una serie di funzioni ecologiche fondamentali per l'equilibrio degli ambienti con cui entrano in contatto (effetto tampone contro la perdita di nutrienti, depurazione delle acque di scolo, azione antierosione e consolidamento degli argini, ecc.).

Tali ambienti stanno subendo modifiche e pressioni antropiche dovute alle pratiche agricole, alla realizzazione di infrastrutture a rete (gasdotti, fognature, acquedotti); lo scarico delle acque di prima

pioggia o di lavaggio di aree esterne; la copertura e/o tombinatura, alterazioni dovute ad opere di difesa e regimazione idraulica con i relativi manufatti.

Indirizzi di Tutela e Raccomandazioni

Gli elaborati grafici nn. PS11a PS11b "SISTEMA DELLA RETE ECOLOGICA – RETE ECOLOGICA COMUNALE individuano i corridoi perfluviali che dovranno essere interessati da interventi di valorizzare e riqualificare.

Per tali ambiti si indicano le seguenti operazioni:

- ✓ la programmazione di interventi di riqualificazione degli habitat esistenti mediante: interventi spondali e consolidamento di versante con tecniche di ingegneria naturalistica; rinaturazioni polivalenti in fasce di pertinenza fluviale;
- ✓ l'adozione di forme di governo della vegetazione arborea-arbustiva idonea a favorire la rinnovazione e l'affermarsi della vegetazione;
- ✓ la rinaturazione dei corsi d'acqua al fine di garantire una continuità ecologica sul territorio, attraverso la ricostruzione del mosaico di microhabitat acquatici; tali interventi possono prevedere la formazione di alvei di magra a flusso idrico permanente in situazioni a deflusso idrico critico e di rifugi per l'ittiofauna per le eventuali fasi di asciutta;
- ✓ le opere di deframmentazione idonee a ricomporre la continuità ecologica mediante interventi anche di demolizione di manufatti inappropriati; la creazione di sottopassi faunistici alle infrastrutture (eco-culvert o "tombino ecologico"); l'abbinamento di canalizzazioni per l'acqua con passaggi specifici per la fauna minore; la realizzazione di opere lineari di attraversamento dei corpi d'acqua che dovranno prevedere il mantenimento di sufficienti ambiti liberi lungo le sponde e la fascia fluviale per consentire il mantenimento della permeabilità ecologica.
- ✓ l'attivazione di un sistema di monitoraggio dell'efficacia delle azioni di riequilibrio intraprese

CORRIDOI TERRESTRI

Descrizione

I corridoi terrestri rappresentano un insieme di linee continue collegate idealmente con i nodi della rete. È riconoscibile sul territorio una serie di agro-ecosistemi locali, con presenza diffusa di siepi e filari che, con una particolare struttura compositiva e di densità, costituiscono supporto per la biodiversità locale. Questi elementi costituiscono appoggio sia alla rete locale che di area vasta.

Anche un insieme di aree piccole e ravvicinate (nodi, stepping-stones) possono costituire un corridoio ecologico terrestre.

All'interno di un corridoio ecologico uno o più habitat naturali permettono lo spostamento della fauna e lo scambio dei patrimoni genetici tra le specie presenti aumentando il grado di biodiversità. Attraverso tali aree gli individui delle specie evitano di rimanere isolati e subire le conseguenze delle fluttuazioni e dei disturbi ambientali. La dispersione della fauna facilita inoltre la ricolonizzazione ed evita fenomeni di estinzioni locali. Il tipo di vegetazione, la presenza o meno di acqua, la forma e le dimensioni sono elementi fondamentali che determinano la qualità di un corridoio ecologico.

Indirizzi di Tutela e Raccomandazioni

Per tali ambiti si indicano le seguenti operazioni:

- ✓ la mitigazione degli elementi di criticità (elettrodotti, strade primarie e secondarie, ecc.);
- ✓ la programmazione di interventi di riqualificazione degli habitat esistenti, attraverso l'adozione di forme idonee di governo della vegetazione arborea-arbustiva e prativa.
- ✓ la ricostruzione della permeabilità ambientale con adeguate soluzioni tecniche (recinzioni, muri di contenimento o di sostegno, ecc., distacco della recinzione dal suolo, formazione di mini-varchi entro lo stesso muretto di recinzione, rampe con mini-varchi nei muri di contenimento o di sostegno, ecc.)

CONNETTIVO ECOLOGICO DIFFUSO

Descrizione

È l'insieme degli spazi aperti collinari e montani nei quali si realizzano le potenzialità di permeabilità ecologica diffusa sul territorio e verso territori esterni. (una rete ecologica non ha confini: il termine

"rete" implica la connettività e le alternative di connessione, per cui possiamo pensare la rete locale come una "rete nelle reti", formata da molteplici reti di diversa scala, ampiezza e natura. Ogni rete ecologica è collegata con altre reti ecologiche a scala locale, regionale, ... globale)

Sono rappresentate dall'insieme delle aree che si estendono a partire dal "Core Areas" dai colli di Pontida alla cresta del monte Linzone, dove si rilevano livelli elevati di naturalità ambientale e paesaggistica, e dalle sue pendici alla piana del Comune di Almenno.

Indirizzi di Tutela e raccomandazioni

Per questi ambiti si raccomandano:

- ✓ La conservazione del carattere di ruralità e l'incremento del gradiente di permeabilità biologica ai fini dell'interscambio dei flussi biologici, (all'interno di più habitat naturali è favorito lo spostamento della fauna e lo scambio dei patrimoni genetici tra le specie presenti aumentando il grado di biodiversità).
- ✓ opere di manutenzione che preservino l'assetto del territorio;
- ✓ La adozione di criteri di conservazione dei valori naturalistici e paesistici, di tutela e salvaguardia delle aree boscate e delle attività agro-produttive e a vocazione agricola.

PRATI E PASCOLI

Descrizione

Prati e pascoli sono in genere il risultato di interventi antropici volti a creare spazi atti alla produzione agricola; questi spazi aperti contribuiscono ad accrescere la diversità paesaggistica ed ecologica del territorio determinandone la ricchezza biologica.

Indirizzi di Tutela e Raccomandazioni

Per tali ambiti si raccomandano:

- ✓ La conservazione attiva, il mantenimento delle tradizionali attività di sfalcio e concimazione, il decespugliamento delle aree soggette a inarburstimento; l'incentivazione ed attivazione di pascolo gestito.

SIEPI, FILARI ALBERATI, FASCE BOScate

Descrizione

Le siepi, i filari alberati e le fasce boscate sono comuni lungo i confini degli appezzamenti, lungo la trama delle strade poderali e comunali e lungo le linee di drenaggio e le piccole scarpate. La presenza di queste formazioni, pur nell'apparente banalità della loro composizione floristica, costituiscono un importante serbatoio di biodiversità e risultano fondamentali ai fini della qualificazione del paesaggio agrario.

Le strutture vegetazionali lineari costituiscono un corridoio ramificato in un territorio altrimenti difficilmente recuperabile sotto il profilo paesaggistico-ambientale e consentono l'infiltrazione di specie animali e vegetali su territori diversi.

Indirizzi di Tutela e Raccomandazioni

Per tali ambiti si indicano le seguenti operazioni:

- ✓ interventi migliorativi dalla composizione specifica, dalla ricchezza in specie;
- ✓ interventi gestionali che consentano la libera evoluzione della vegetazione arborea ed interventi di conversione (potatura selettiva).

BOSCHI E ARBUSTETI

Descrizione

Il "concetto" di bosco deve essere riguardato come patrimonio naturale con una propria individualità, un ecosistema completo, comprendente tutte le componenti quali suolo e sottosuolo, acque superficiali e sotterranee, aria, clima e microclima, formazioni vegetali (non solo alberi di alto fusto, di una o più specie, anche erbe e sottobosco), fauna e microfauna, nelle loro reciproche profonde

interrelazioni, e quindi non solo l'aspetto estetico-paesaggistico di più immediata percezione del comune sentimento.

Il bosco assolve a diversificate funzioni: produttive, ambientali, sociali che nel corso dei secoli sono state soggette a continue trasformazioni. La risorsa bosco caratterizzata da una funzione prevalentemente produttiva (legna da ardere e/o costruzione, pascolamento di bestiame domestico, caccia) si è evoluta all'attuale funzione ambientale, e solo marginalmente economica.

Hanno attinenza a questa funzione i boschi costituiti da consociazioni di piante di specie diverse appartenenti alle conifere ed alle latifoglie ed in cui non è riconoscibile o definibile una prevalenza dei tipi che li costituiscono.

Indirizzi di Tutela e Raccomandazioni

Per tali ambiti si indicano le seguenti operazioni:

- ✓ pratiche di selvicoltura naturalistica, mediante il mantenimento della disetaneità del bosco, il mantenimento delle piante vetuste, la conservazione della lettiera, la conversione a fustaia del bosco ceduo, la conservazione di grandi alberi, la creazione di alberi habitat (creazione cavità soprattutto in specie alloctone).
- ✓ realizzare percorsi di fruizione qualificata del paesaggio (greenways)
- ✓ costruzione di occasioni per economie integrative per le attività agro-silvo-pastorali presenti.

AMBITI URBANI E PERIURBANI DELLA RICOSTRUZIONE ECOLOGICA DIFFUSA

Descrizione

Sono aree corrispondenti alle zone periurbane, limitrofe o intercluse tra l'urbanizzato, che possono interessare aree di frangia urbana e che presentano caratteri di degrado e frammentazione ed aree extraurbane, intese quali aree agricole esterne agli ambiti urbani caratterizzate dalla presenza di consistenti elementi vegetazionali.

Indirizzi di Tutela e Raccomandazioni

Per tali ambiti si indicano le seguenti operazioni:

- ✓ i progetti di nuova edificazione lungo le fasce di frangia devono essere corredati da specifici elaborati che rendano conto dell'inserimento ecosistemico e paesistico dell'opera nel contesto delle relazioni insediato/agricolo/naturale;
- ✓ preferenza, rispetto a forme di intervento edilizio episodiche o isolate, ad accordi fra soggetti privati e/o pubblici che dichiarino obiettivi realizzativi orientati anche alla razionalizzazione funzionale, morfologica ed ambientale delle aree di frangia;
- ✓ nelle aree agricole a prevalente funzione ecologico-ambientale, adiacenti alle frange ed alle periferie urbane, le espansioni e le trasformazioni urbane devono configurarsi come riqualificazione e ricomposizione dei fronti e delle frange urbane;
- ✓ favorire la realizzazione, ove possibile, di ecosistemi-filtro (fasce buffer) polivalenti (con valenze positive anche ai fini della biodiversità, dell'offerta di opportunità fruite);
- ✓ favorire, ove possibile, la ri-permeabilizzazione di superfici impermeabili attuali (piazzali, parcheggi ecc.) mediante coperture vegetali polivalenti (con funzioni di microlaminazione delle acque meteoriche, di filtro di acque meteoriche, di rinaturazione diffusa, di offerta di spazi di fruizione ecc.);
- ✓ Interventi specifici per ridurre gli impatti da frammentare. Una categoria di opere atte a ridurre gli scontri diretti tra fauna e zona urbana, ed a ridurre gli impatti e gli ostacoli con l'abitato, è costituita dalle recinzioni. Il ruolo della recinzione potrà poi essere migliorato, dal punto di vista ecologico, affiancando filari di arbusti opportunamente scelti e collocati.

ECOSISTEMI A MATRICE ORNAMENTALE (PARCHI E GIARDINI PRIVATI)

Descrizione

Corrispondono ad un insieme eterogeneo di situazioni nelle quali la copertura vegetale, nonostante l'origine artificiale, la prevalenza di specie allogene ed esotiche, mostra tuttavia un discreto interesse naturalistico. Nella categoria rientrano tutte quelle aree individuate nel PGT come aree verdi, si tratta di giardini pubblici e privati oltre al verde con funzione di arredo urbano.

Queste aree costituiscono un ecosistema urbano composto da molti microhabitat che offrono un'ampia gamma di nicchie ecologiche (corsi d'acqua, incolti, parchi, giardini, orti, ecc.) e rappresentano una importante risorsa in funzione della tutela ecologica e di salvaguardia paesistica. La sovrapposizione tra sistema insediativo e rete ecologica può essere un'opportunità per esaltare le compatibilità o per mantenere la permeabilità ecologica con il territorio contiguo.

Indirizzi di tutela e raccomandazioni

In questi contesti è auspicabile l'oculata reintroduzione di specie soprattutto arboree e arbustive autoctone, gradite alla fauna.

Si ritiene importante organizzare la gestione volta alla tutela e alla manutenzione delle formazioni esistenti, da indirizzare al miglioramento e conservazione di particolari habitat.

Art. 63 quater - Compensazione.

L'Amministrazione Comunale potrà prevedere l'attribuzione di diritti edificatori, in funzione della edificabilità media delle zone circostanti e comunque nella misura di una Slp massima di 0.2 m²/m², a comparti vincolati a servizi pubblici, a fronte della cessione gratuita delle aree.

I diritti edificatori di cui al comma precedente sono liberamente commerciabili, e possono essere utilizzati su tutte le aree sulle quali sono ammesse nuove costruzioni residenziali, in supero fino al 10% del limite massimo di edificabilità per esse previsto.

L'attribuzione dei diritti edificatori è determinata dal Consiglio Comunale in sede di approvazione del progetto preliminare dell'opera, su motivata proposta del Responsabile del Procedimento, e non costituisce variante al P.G.T., purchè non superi l'indice previsto al primo comma del presente articolo.

TITOLO VII

NORME DI COORDINAMENTO CON IL REGOLAMENTO EDILIZIO

Art. 64 Disciplina degli Interventi per la Tutela del Paesaggio

1. Tipi di intervento

Ci si riferisce a edifici sia di civile abitazione che produttivi in caso di: nuova edificazione, manutenzione, restauro, risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia del patrimonio esistente, ampliamento, sopraelevazione di edificio, recupero di sottotetto, realizzazione di box auto o autorimessa interrata, fino ad interventi di adeguamento tecnologico e quant'altro di pertinenza del fabbricato.

Vanno considerate, congiuntamente a questa categoria di interventi, tutte le opere relative alla sistemazione delle aree di pertinenza.

2. Caratteristiche dell'intervento

Parte di questi interventi interagiscono direttamente con la conservazione e tutela delle componenti ambientali e paesaggistiche dei luoghi in quanto possono comportare

- eliminazione di alberi e di vegetazione preesistente
- movimenti di terra e scavi di fondazione;
- realizzazione di struttura portante, tamponamento;
- predisposizione di strade ed accessi carrabili all'area;
- installazione d'impianti tecnici necessari al corretto funzionamento dell'edificio, che possono, comportare la realizzazione di volumi esterni;
- allacciamento al pubblico acquedotto, alle fognature e alla rete di distribuzione della corrente
- elettrica: posa in opera di condutture interrate.

Per quanto riguarda gli interventi di ampliamento e sopraelevazione, questi possono determinare:

- aumento di volumetria edificata a scapito della superficie a verde;
- Gli interventi di restauro sul patrimonio edilizio esistente possono comportare variazione dello skyline esistente: modificazione delle facciate e delle coperture con conseguente variazione dei caratteri tipologici presenti (uso di materiali non sempre coerenti con l'edilizia storica, variazioni di colorazioni e tinteggiature, inserimento di aperture non congruenti, ecc....) e della percezione dei manufatti.

3. Indirizzi progettuali e mitigazioni

In linea generale si ritiene che gli edifici debbano coerentemente inserirsi nel contesto ambientale esistente e che a tal fine si debba tener conto di una concordanza di linee compositive, coperture, materiali costruttivi e tinteggiature, ferma restando l'opportunità di richiamarsi, soprattutto nel caso di nuove costruzioni, agli edifici preesistenti tipologicamente più rappresentativi di una modalità costruttiva locale storicamente e culturalmente definita.

Si potranno altresì ammettere soluzioni diverse anche innovative in un contesto tradizionalmente connotato, purché si tenga presente la necessità di stabilire coerenza e congruità tra l'elemento antropico e la naturalità del sito.

4. Componente percettiva del paesaggio

Visibilità dell'opera:

- L'ampliamento e la sopraelevazione di edifici esistenti e la nuova costruzione di un edificio, soprattutto in zone collinari e in zone montane, possono comportare il cambiamento dello "skyline" esistente; pertanto, la progettazione deve tener conto delle visuali che si hanno sull'edificio da punti privilegiati di osservazione;
- l'intervento dovrà essere progettato adottando tutti gli accorgimenti necessari affinché possa essere minimizzato; qualora appaia suscettibile di particolare incidenza nel contesto ambientale esistente, si raccomanda l'utilizzo di barriere visive arboree o arbustive, verde pensile, che ne migliorino l'inserimento nel contesto ambientale;
 - sarà opportuno evitare la formazione di muri contro terra troppo elevati è preferibile la soluzione con terrazzamenti;
 - nelle aree extraurbane le nuove edificazioni dovranno preferibilmente collocarsi vicino alle strade esistenti per limitare l'apertura di nuove strade di servizio agli edifici;
 - l'impiego di coperture piane per i fabbricati produttivi e/o similari, fermo restando l'opportunità del ricorso a tale tipologia, necessita di un'attenta definizione dei materiali e delle finiture al pari delle facciate del manufatto;
 - eventuali volumi provvisori, funzionali alle esigenze di cantiere, dovrebbero essere collocati in posizioni di scarsa interferenza con le principali visuali e realizzati preferibilmente in legno o lamiera tinteggiata con colori che si armonizzino con il contesto ambientale nel quale dovranno essere inseriti.

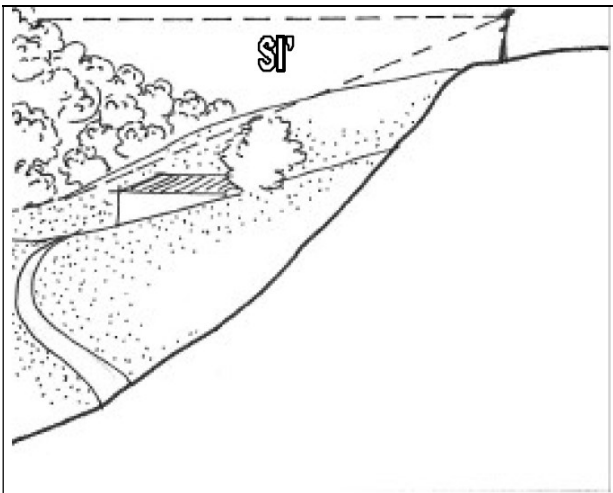


Figura 1

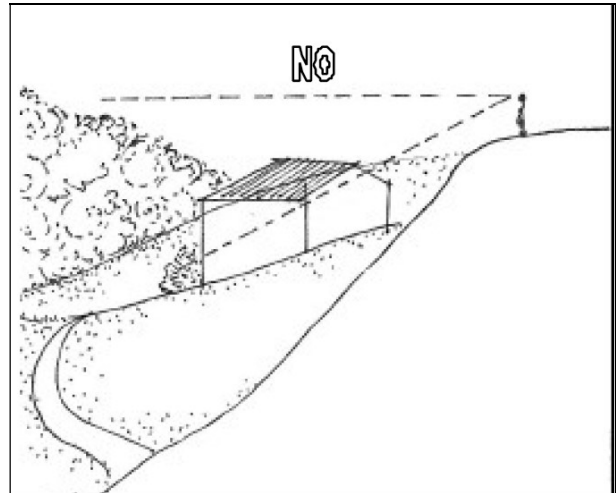


Figura 2

5. Componente antropico – culturale del paesaggio

È necessario preservare e valorizzare elementi, trame e assetti storici dei luoghi; pertanto:

- gli interventi sull'esistente dovranno salvaguardare le strutture preesistenti di valore storico o costituenti elementi consolidati del paesaggio,
- le nuove costruzioni in contesti storicizzati dovranno armonizzarsi con i caratteri più ricorrenti e tipici dell'edilizia tradizionale-storica delle aree circostanti, senza per altro ricadere in forme di pura imitazione.
- l'orientamento dell'edificio deve tener conto della migliore esposizione rispetto ai punti cardinali e le falde della copertura dovranno fare riferimento alla disposizione delle coperture dei manufatti circostanti: in contesti storico-tradizionali sarà preferibile mantenere la disposizione

della copertura a due falde con la linea di colmo disposta parallelamente o perpendicolarmente all'asse stradale mentre l'inclinazione delle falde di copertura dovrà adeguarsi in linea di massima a quella che contraddistingue la zona d'intervento (Figura 3);

- gli ampliamenti dovranno integrarsi con i volumi delle preesistenze e adottare soluzioni congruenti con le caratteristiche compositivo-architettoniche dei manufatti esistenti (Figura 4)
- l'inserimento di volumi di ridotte dimensioni, destinati ad impianti tecnici, dovrà legarsi in maniera organica con l'edificio principale evitando di assumere l'aspetto di superfetazione 37;
- tipo e materiali dei paramenti esterni e delle decorazioni degli edifici, finiture, coloriture dei fabbricati ed opere esterne, dovranno essere scelti in maniera consona ed integrata al contesto nel quale si inseriscono;
- in superfici limitate (ad esempio sulla stessa facciata), è da evitare l'utilizzo di materiali e finiture diversi, come anche l'utilizzo di abbaini, aggetti, travature, cornicioni di dimensioni sproporzionate rispetto alle dimensioni e forme dei fabbricati circostanti e/o tipici dei luoghi (Figura 5);
- è necessario tener conto del rapporto del manufatto con i tracciati e le aree scoperte e gli edifici confinanti.

L'intervento edilizio può essere l'occasione per:

- ricucire il tessuto edilizio e completare l'impianto tipologico originario, partendo dall'analisi del rapporto tra edificato, orografia e morfologia del luogo;
- eliminare strutture non compatibili, corpi estranei e superfetazioni che non permettono la leggibilità dell'insieme.

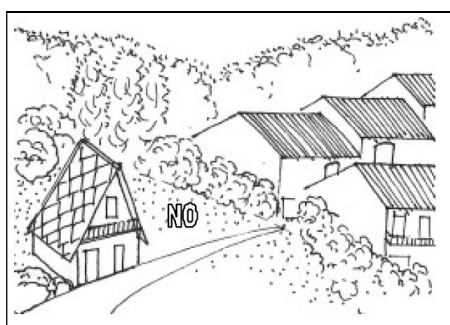


Figura 3

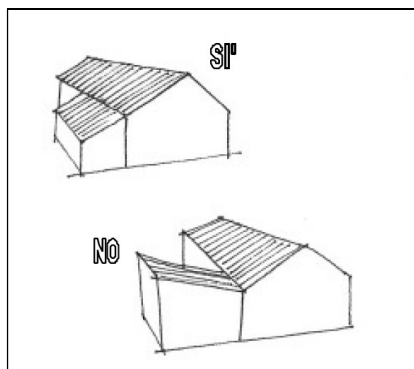


Figura 4



Figura 5

6. Componente naturale del paesaggio

Per quanto riguarda la componente naturale del paesaggio:

- Gli interventi di dimensioni significative, che comportano un forte impatto sul contesto paesaggistico - ambientale e una conseguente diminuzione della naturalità, è opportuno che vengano compensati da adeguati interventi di miglioramento ambientale che potranno interessare anche ambiti degradati in aree limitrofe;
 - l'insediamento non deve essere in contrasto con l'andamento morfologico e orografico dei luoghi e comportare eccessivi movimenti di terra, scavi, riporti e terrapieni;
 - è sempre opportuno che il ripristino dei luoghi avvenga all'interno della considerazione di quelle che sono le peculiarità ambientali e paesaggistiche della zona d'intervento, e sia volto a ricostruire nella maniera più opportuna la situazione di partenza o a migliorarla con interventi mirati (Figura 6 e Figura 7);
- eventuali alberature, filari, macchie dovranno, se di valore storico-testimoniale e/o di qualità o

importanza ecologica, diventare parte integrante del progetto di trasformazione.

Grande attenzione dovrà essere prestata alla definizione degli spazi aperti di pertinenza degli edifici che possono rappresentare un valido collegamento tra l'edificato e il paesaggio circostante; essi dovranno diventare parte integrante della progettazione:

- la progettazione degli spazi verdi deve tener conto della dimensione "temporale", in quanto la vegetazione varia a seconda delle stagioni e cresce/deperisce nell'arco degli anni;
- lo studio di volumi e masse di vegetazione di altezze e consistenza differenti aumenta la varietà e l'articolazione degli spazi di pertinenza dell'edificio;
- per la realizzazione delle aree verdi si potrà prevedere l'utilizzo di specie sia autoctone sia ornamentali; inoltre, l'utilizzo di vegetazione locale in contesti extra-urbani crea un collegamento (ideale e percettivo ed ecologico) con la campagna circostante;
- le piante utilizzate come barriera verde lungo il confine della proprietà dovranno essere integrate con le piante interne ed esterne al lotto;
- per i percorsi si dovrà privilegiare in contesti storico-tradizionali l'utilizzo di materiali conformi alla tradizione costruttiva locale; la scelta dovrà essere in ogni caso congruente con i caratteri tipologici e costruttivi dell'edificio; in ogni caso è sempre preferibile la realizzazione di superfici drenanti (ad esempio prato armato, ghiaia, asfalti ecologici, terra stabilizzata, ecc....)³⁸ rispetto a pavimentazioni impermeabili;
- le recinzioni dovranno essere tipologicamente coerenti con le caratteristiche degli edifici (Figura 8), evitando l'introduzione di elementi estranei ed altezze eccessive e dovranno seguire l'andamento del terreno in modo tale da favorire l'integrazione dell'edificio e delle sue pertinenze con il contesto di appartenenza³⁹;
- un'accorta progettazione della recinzione dovrà permettere visuali verso l'esterno inquadrandole e sottolineandole e al contempo contribuirà a mascherare/occultare eventuali elementi dequalificanti;
- può essere consigliabile l'utilizzo di verde pensile⁴⁰ soprattutto nei centri abitati, come risposta alla carenza di aree verdi; ad esempio, nella realizzazione di coperture di box auto e parcheggi interrati, contribuendo a migliorare l'aspetto degli spazi di pertinenza dell'abitazione e a diminuire l'impatto visivo degli interventi (Figura 9).

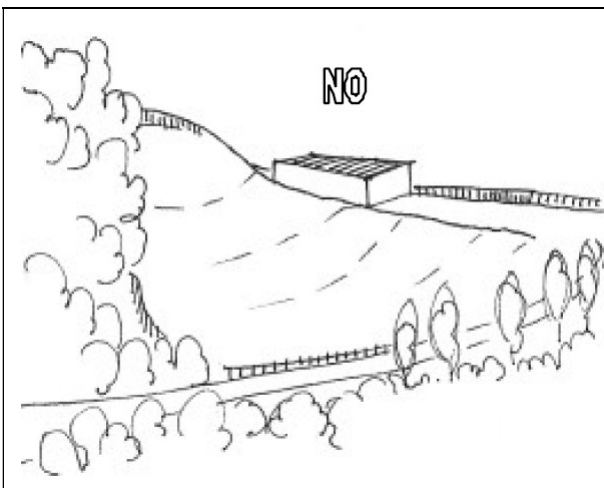


Figura 6

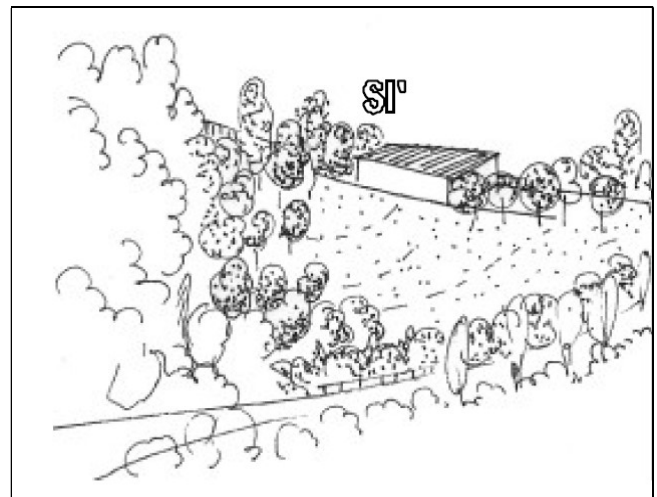


Figura 7

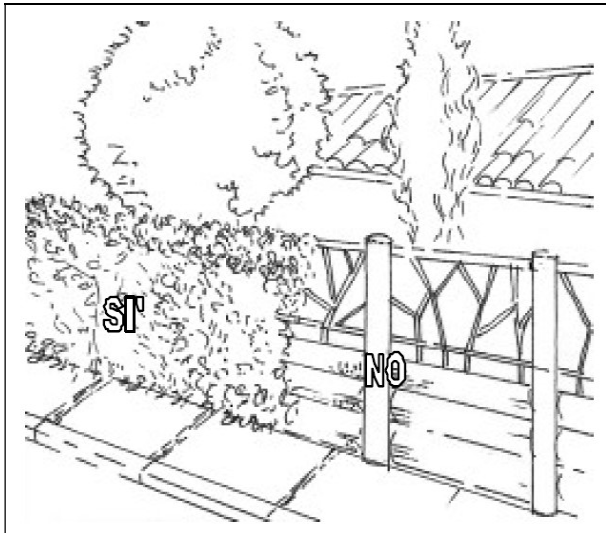


Figura 8

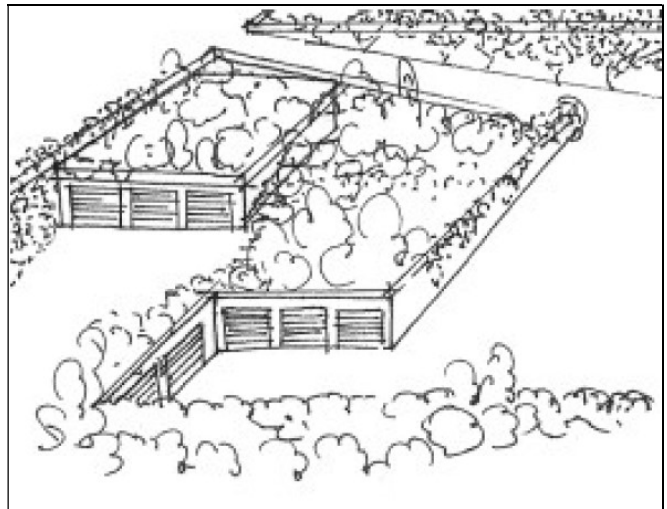


Figura 9- Utilizzo di verde pensile per le coperture piane

Art. 65 Disciplina per la tutela e la conservazione delle alberature

Nell'intero ambito comunale tutte le alberature d'alto fusto esistenti devono essere conservate e tutelate, a meno che si tratti di:

- a) coltivazione e attività silvo-pastorali (vivai, pioppeti, alberi da frutta e simili);
- b) alberature da abbattere per la realizzazione di Servizi Pubblici ed opere di urbanizzazione o per la manutenzione e conservazione dei boschi e per l'attività silvo-pastorali;

Le alberature esistenti dovranno essere salvaguardate ed i progetti per i singoli permessi o per piani attuativi dovranno essere redatti in modo da mantenere gli alberi esistenti che dovranno essere opportunamente indicati sulle tavole dello stato di fatto.

In casi particolari di grave compromissione del progetto di intervento l'A.C. potrà autorizzare lo spostamento delle alberature esistenti nell'ambito dello stesso lotto e, qualora il trapianto risultasse tecnicamente impossibile, il taglio con obbligo di messa a dimora nel lotto di alberi delle medesime essenze.

I terreni sui quali vengono abbattute o distrutte in qualsiasi modo alberature in difformità delle presenti norme, non sono utilizzabili a fini edificatori e l'Amministrazione Comunale ha la facoltà di imporre ai proprietari il ripristino delle aree interessate nei modi e nei tempi che, di volta in volta, verranno definiti.

Art. 66 Recinzioni e muri di sostegno all'interno del Tessuto Urbano Consolidato

- 1) Le recinzioni, siano esse su confini privati o verso spazi pubblici o privati aperti al pubblico, possono essere edificate fino all'altezza massima di m 1,70 e costituite da strutture trasparenti a partire da una parte piena di altezza massima pari a m 0,30.
- 2) Sono ammesse parti cieche, sempre nel rispetto dell'altezza massima di m 1,70, secondo un rapporto massimo pari al 20% dell'intera superficie della recinzione, calcolata al lordo dei cancelli e degli smussi; i tratti pieni non potranno superare la lunghezza di m 10,00, e dovranno essere alternati a spazi aperti della lunghezza minima di m 2,00.

- 3) Le parti cieche sono vietate sugli smussi prospicienti incroci stradali ed accessi carrai, in prossimità dei quali recinzione e vegetazione dovranno comunque essere sistemate in modo da non ostacolare la visibilità.
- 4) In prossimità di incroci stradali o curve, la recinzione e la vegetazione dovranno essere sistemate in modo da non ostacolare la visibilità e comunque rispettare un minimo di smusso di m 3,00 su ogni lato, opportunamente maggiorato nel caso che i due lati formino un angolo diverso da quello retto.
- 5) L'altezza delle recinzioni deve essere calcolata come segue:
- a) Recinzioni verso sedi stradali:
- H= m 1,70 calcolata dalla quota di spiccatto del marciapiede stradale esistente o in progetto, e comunque secondo le prescrizioni dettate dall'Ufficio Tecnico Comunale che dovranno sempre essere richieste per l'assegnazione dei punti fissi.
- b) Recinzioni su confini privati e pubblici:
- H= m 1,70 calcolata dalla quota naturale del terreno o della quota del terreno sistemato.
- 6) Le recinzioni al limite tra le proprietà pubbliche e quelle private, devono essere contenute completamente sulla proprietà privata, compreso le parti interrato.
- 7) Le recinzioni devono essere costruite con tipologie decorose ed in armonia con l'ambiente naturale e comunque dovranno essere utilizzati i seguenti materiali di finitura:
- muri in elevazione e parti piene: pietre naturali o mattoni in cotto a vista, intonaci, è vietato il calcestruzzo a vista;
 - strutture trasparenti: pannelli in ferro, reti metalliche plastificate, legname, mattoni o murature di colore bianco.
- 8) Per motivi estetici l'Amministrazione Comunale può sempre richiedere l'uso di materiali e tipologie adeguate all'ambiente.
- 9) È vietato impiegare nelle recinzioni materiali che possono provocare danni alle persone, quali fili spinati, cocci di vetro e simili e terminali di ferro appuntiti.
- 10) All'interno del perimetro del Tessuto Urbano Consolidato (TUC) di cui alla presente variante:
1. Qualora fosse richiesto da particolari condizioni di viabilità o da esigenze specifiche anche stagionali (spazi per l'ammasso delle nevi spalate, ecc.) l'Amministrazione Comunale può imporre arretramenti ulteriori fino a: m 1,00 rispetto ai limiti fissati per la viabilità generale.
 2. In particolare, per tutti gli interventi edilizi di nuova costruzione, in aree/lotti non edificati alla data della presente variante e non soggetti a pianificazione attuativa, per interventi edilizi di demolizione totale con ricostruzione, per interventi edilizi di demolizione totale e ricostruzione di recinzioni, che si affaccino su strade pubbliche o di uso pubblico, l'Amministrazione Comunale, per particolari condizioni dettate dalla viabilità o da esigenze specifiche per la sosta dei veicoli, può imporre l'arretramento delle recinzioni fino ad un massimo di m. 2,00, in relazione alle specifiche necessità, dal filo della proprietà o dai limiti fissati per la viabilità generale al fine di consentire allargamenti stradali e/o realizzazione di parcheggi, anche se non espressamente individuati dal Piano.
- In tali casi, previa stipula di convenzione con l'Amministrazione Comunale, che dovrà prevedere la consistenza dell'arretramento (in m.), sarà confermata la distanza delle costruzioni dalla proprietà come previsto dagli elaborati di Piano.
- In tali casi l'intervento di costruzione/ricostruzione potrà essere computato, ai fini planivolumetrici, anche la porzione di terreno compreso fra il limite dell'area edificabile come prevista dagli elaborati di Piano e la linea di ulteriore arretramento della recinzione.

Nel caso di cessione gratuita all'Amministrazione Comunale di tali aree, la convenzione potrà prevedere un incremento volumetrico pari a $0,3 \text{ m}^3/\text{m}^2$ da sommare alla volumetria prevista dal Piano da allocare all'interno del lotto interessato sempre che ciò non comporti per il lotto un indice fondiario superiore a $0,20 \text{ m}^3/\text{m}^2$ rispetto all'indice di zona previsto.

- 11) È ammessa la realizzazione dei muri di sostegno atti a contenere il dislivello di materiali franabili e per creare terrapieni artificiali.
Viene prescritto in ogni caso l'uso di materiali di finitura o mascheramenti vegetali, sulla parte visibile, in modo da garantire un insediamento armonico nel contesto ambientale.
I muri di sostegno non possono superare i m 3,50 di altezza complessiva (compresa l'eventuale parte piena della soprastante recinzione) misurata dallo spiccatto di marciapiede esistente o previsto sui fronti stradali o dalla quota naturale del terreno; nel caso di realizzazioni a confine i nuovi muri devono mantenere dal confine un arretramento pari all'altezza del muro.
Nel caso in cui a causa del particolare stato dei luoghi, fossero imposte altezze del muro di sostegno superiori a m 3,50, l'Amministrazione Comunale può autorizzare maggiori altezze a condizione che l'altezza eccedente i m 3,50 sia realizzata su un piano verticale arretrato di almeno m 1,00 in modo da poter ricavare nell'interspazio una fascia di terreno coltivato, ove porre a dimora rampicanti e discendenti.
"In modo particolare l'Amministrazione Comunale potrà imporre, nel caso di muri di sostegno verso le strade o comunque visibili da spazi pubblici, l'uso dei muri di pietra a vista, posta in opera secondo i sistemi tradizionali e utilizzando elementi litici, a spacco rustico, di almeno cm. 5 di spessore, ovvero la messa a dimora in appositi spazi coltivabili di rampicanti sempreverdi".

Art. 67 Accessi carrai alle proprietà private

Si considera accesso ogni entrata carrabile da un lotto ad una strada pubblica o privata aperta al pubblico transito.

Ogni accesso carrabile deve rispondere ai seguenti requisiti:

- assicurare una buona visibilità della strada e dalla strada stessa
- distare da incroci stradali almeno m 8,00, misurati dal ciglio della strada normale all'accesso;
- l'area di raccordo deve avere una pendenza non superiore al 10% per almeno tre metri dal ciglio della strada o dal filo del marciapiede e deve essere pavimentata od avere un trattamento superficiale antipolvere;
- l'acqua piovana deve essere incanalata e raccolta in modo da non defluire sull'area stradale;
- il confine tra l'area privata e area pubblica deve essere opportunamente contrassegnato con soglie, ecc.;
- cancelli carrabili e porte di autorimesse debbono aprirsi verso l'interno della proprietà privata e distare almeno m 4,00 dal ciglio della strada; nel caso di apertura automatizzata la distanza minima dal ciglio stradale può essere ridotta fino a m. 2,50.
- la recinzione eventuale deve essere raccordata con smussi in modo da ottenere la massima visibilità;
- lo smusso e l'abbassamento dei marciapiedi deve essere eseguito con le caratteristiche tecniche prescritte dall'Amministrazione Comunale.
- la larghezza minima degli accessi carrai non deve essere inferiore a m. 3,50.

L'Amministrazione Comunale può dettare ulteriori prescrizioni costruttive o limitazioni per una maggiore sicurezza del traffico, quando gli accessi servono impianti industriali, edifici commerciali od artigianali, edifici di uso collettivo, edifici residenziali plurifamiliari.

Gli accessi devono in ogni caso essere conformi alle disposizioni di cui al Regolamento di Attuazione del Nuovo Codice della Strada - DPR 16.12.1992 n° 495 e successive modifiche ed integrazioni.

Art. 68 Costruzioni accessorie

- 1) Per costruzioni accessorie si intendono le piccole costruzioni al servizio e/o a completamento di un edificio principale quali: ripostigli, tettoie, legnaie, piccoli depositi, box per ricoveri automezzi.
- 2) Il permesso di costruire per le costruzioni accessorie senza l'obbligo di verifica dell'indice di densità edilizia, può essere rilasciata una "tantum":
 - a completamento di edifici "principali" esistenti alla data di adozione del PGT e dopo avvenuta dimostrazione della impossibilità concreta di usufruire di eventuale volumetria edificabile all'interno del lotto di pertinenza e secondo gli indici di edificabilità previsti;
 - nel pieno rispetto del rapporto di copertura massimo, ammesso per ogni singola zona edificabile ed indicato dalle presenti norme.
- 3) Salvo particolari prescrizioni delle singole zone omogenee, le costruzioni accessorie devono soddisfare le presenti prescrizioni:
 - a) Siano aderenti agli edifici principali esistenti, o abbiano da questa distanza minima di m 5,00.
 - b) Siano arretrate dagli spazi pubblici e dai confini privati di una distanza minima pari a m 5,00, fatto salvo le possibilità di edificazione sul confine di cui al comma qui di seguito. Tale distanza dagli spazi pubblici può essere applicata solo nei casi in cui le tavole di azionamento e le norme non prevedano fasce di rispetto di misura maggiore.
 - c) L'altezza massima, misurata dallo spiccatto di marciapiede o dalla quota naturale del terreno sistemato intorno alla costruzione accessoria all'intradosso del solaio di copertura, non potrà superare i m 2,50.
 - d) La copertura di tali costruzioni, se a falda inclinata, potrà avere una pendenza max del 35%. Eventuali colmi, non potranno superare l'altezza di m 1,50, misurata dall'intradosso del solaio di copertura all'intradosso del colmo stesso.
 - e) Nel caso di preesistenze di costruzioni accessorie annesse a edifici principali, la possibilità edificatoria prevista al successivo comma è da considerarsi al netto delle costruzioni accessorie esistenti. Inoltre, la nuova costruzione dovrà essere di norma edificata in aderenza all'esistente.
 - f) Possono essere realizzate al netto di eventuali accessori esistenti fino alla superficie coperta complessiva max di m² 30,00. Eventuali maggiori superfici dovranno essere verificate nel rispetto degli indici di densità edilizia e di rapporto di copertura previsto nelle specifiche zone omogenee.
- 4) Edificazione a confine

Le costruzioni accessorie possono essere edificate in aderenza ai confini privati nel rispetto dei limiti di cui al precedente comma e delle seguenti prescrizioni.

- a) Altezza massima, misurata dalla quota del terreno sistemato intorno alla costruzione o dallo spiccato di eventuale recinzione esistente, all'intradosso del solaio di copertura, non superiore a m 2,50.
- b) La copertura di tali costruzioni dovrà essere preferibilmente piana; se realizzata in pendenza la falda dovrà essere rivolta all'interno della proprietà.
L'altezza massima del colmo, al suo intradosso non dovrà superare i m 2,50 misurata come al precedente punto a).
- c) Rispetto assoluto della distanza minima di m 5,00 da edifici esistenti sulla proprietà confinante.
Nel caso in cui esista una recinzione "piena", regolarmente autorizzata dall'Amministrazione Comunale, posta a distanza inferiore a m 5,00 dall'edificio sulla proprietà confinante, la costruzione accessoria potrà essere autorizzata in aderenza a tale recinzione sempre e comunque nel rispetto delle norme contenute nel presente articolo.
- d) Le costruzioni abbiano una lunghezza massima sul confine di proprietà pari a m 6,00. Tale possibilità può essere sfruttata una sola volta lungo tutto il perimetro della proprietà.
- 5) È possibile realizzare autorimesse fuori terra, pertinenziali ai fabbricati residenziali esistenti nel tessuto consolidato alla data di adozione del P.G.T., con esclusione di quelli inseriti in ambiti di Valorizzazione dei Tessuti Storici, nei limiti di quanto previsto per i fabbricati accessori di cui ai commi precedenti, unicamente nel caso l'edificio principale non sia dotato di almeno una autorimessa per ogni unità abitativa esistente o nel caso di formazione di nuove unità abitative.
- 6) Norme Generali

Ove non si verificassero tutte le condizioni dettate dal presente articolo, **il permesso di costruire** non potrà essere rilasciato.

Le caratteristiche costruttive dovranno essere coordinate con quelle dell'edificio principale: materiali di copertura, rivestimento di facciata, serramenti, soglie e davanzali, lattonomie ecc.

Sono vietate: le costruzioni in lamiera ed in traslucido, le chiusure e i serramenti di tipo precario e provvisorio.

Il Responsabile del procedimento sentita la Commissione del Paesaggio ha facoltà di imporre prescrizioni particolari al fine di garantire opportune condizioni di rispetto igienico, ambientale ed estetico.

Le costruzioni accessorie non sono ammesse: per il Tessuto Storico

Art. 69 Sistemazione esterna dei fabbricati

- 1) Le sistemazioni esterne ai fabbricati costituiscono parte integrante del progetto edilizio e come tali sono vincolanti ai fini della ultimazione delle opere;
- 2) La superficie fondiaria del lotto su cui insiste il fabbricato di nuova realizzazione dovrà avere una superficie scoperta e drenante non inferiore a:
- 30% nelle zone residenziali;
 - 15% nelle zone produttive, commerciali e terziarie.

Per i casi di pluralità di destinazione

- 3) Di norma le superfici di cui al comma precedente non possono essere ricavate in aree da adibire a percorso carrabile, posto macchina o qualsiasi tipo di deposito, né in aree sovrastanti ambienti interrati e seminterrati a qualsiasi uso adibiti;

- 4) Per le costruzioni d'uso residenziali o miste, per una quota massima del 50% della superficie complessiva drenante, è consentito considerare drenanti le aree con finitura a verde sovrastanti ambienti interrati a qualsiasi uso adibiti;
- 5) Per le destinazioni d'uso produttive, commerciali e terziarie, per una quota massima del 40% della superficie complessiva drenante, è consentito considerare drenanti le aree a parcheggio privato realizzate in erbablock;
- 6) Per i piani attuativi il computo della superficie scoperta drenante, deve essere calcolato con riferimento all'intera area interessata; per tali casi nella progettazione esecutiva si dovrà avere cura di distribuire il più omogeneamente possibile tale superficie nei singoli lotti;
- 7) Nei casi di:
 - a) Interventi di recupero di cui all'art.27 e seguenti della legge 457/78, e successive modifiche ed integrazioni e alla legislazione regionale vigente;
 - b) Interventi di ristrutturazione urbanistica di cui alla lettera e) dell'art. 31 della legge 457/78;
 - c) Lotti parzialmente edificati:

i parametri di superficie scoperta e drenante di cui al comma precedente costituiscono obiettivo a cui tendere; in ogni caso, fatta eccezione per gli interventi di cui alla lettera c), dovrà dimostrarsi il miglioramento rispetto alla situazione esistente. Nella progettazione degli spazi residuali e non edificati del lotto edificabile devono essere tenute in debita considerazione le esigenze di massimo utilizzo della superficie a verde.
- 8) Nelle zone residenziali già edificate in caso di interventi di ristrutturazione edilizia e/o ampliamento dovrà essere mantenuta a verde e/o drenante una superficie esterna pari al 25% della superficie scoperta residua;
- 9) In caso di interventi di ristrutturazione su fabbricati nel Tessuto Storico, particolare cura dovrà essere posta alla sistemazione delle aree scoperte con materiali in uso nei Centri Storici, in maniera tale che l'intervento porti ad una riqualificazione complessiva sia dell'edificio che delle pertinenze esterne; dovranno essere altresì tenute in considerazione le sistemazioni a verde onde poter garantire non solo il miglior inserimento ambientale ma anche un corretto rapporto fra le superfici pavimentate e le aree drenanti.

Art. 70 Prevenzione “Rischio Radon”

Tutti i nuovi fabbricati, destinati in qualsiasi modo a permanenza di persone (abitazioni, e insediamenti produttivi, commerciali, di servizio, ecc...), devono essere progettati e realizzati previa adozione di modalità e criteri tecnico-costruttivi (di cui si dà indicazione nelle tabelle allegate alle presenti NTA) tali da eliminare o mitigare a livelli di sicurezza l'esposizione degli utenti al “Radon”.

Edilizia abitativa e non abitativa

TABELLA 1: requisiti generali da applicare sempre

| Riferimento normativo RLI tipo, | Prescrizione – obbligo Requisito | Soluzione prevista | Soluzione tecnica alternativa | Deroga al requisito-obbligo | Deroga su edifici esistenti per inter-venti parziali di ristrutturazione ecc.. (RLI art. 3.0.0 c.3): |
|--|--|--|--|---|--|
| 3.2.6 comma 1 | I muri dei locali di abitazione (rif. Art.3.4.3 a) non possono essere addossati ai terreni | Intercapedini con sistema di scolo delle acque | Ammissa: sistemi di impermeabilizzazione efficaci. Gli elementi costitutivi degli edifici devono garantire l'evacuazione delle acque di infiltrazione e impedire la formazione di condense | Non ammessa per spazi di abitazione | Sempre ammesso: dimostrazione di miglioramento con relazione tecnica e/o valutazione oggettiva |
| 3.6.4 comma .b (per locali interrati e seminterrati) | Assicurare sia lateralmente che interiormente una buona impermeabilizzazione e ventilazione delle superfici | Impermeabilizzazione e ventilazione delle superfici I muri devono essere protetti efficacemente contro l'umidità | Ammissa | Non ammessa | Sempre ammesso: dimostrazione di miglioramento con relazione tecnica e/o valutazione oggettiva |
| 3.2.6 comma 2 | Pavimenti a contatto del terreno) devono essere protetti dall'umidità <i>E dalle infiltrazioni di gas Radon (Requisito attualmente non normato dal RLI)</i> | <i>l'espazio: m 0,40 di h, con circolazione dell'aria con bocche di aerazione contrapposte</i> Pavimento unito e impermeabile | - Sempre ammessa: massicciata costituita da materiale inerte opportunamente costipato e di adeguato spessore (40 cm) aerato mediante tubi forati (diametro 12-15 cm) posti parallelamente ad una distanza non superiore a 4 metri l'uno dall'altro e collegati alle due estremità con tubi di raccordo di cui uno collegato con tubi di esalazione convo-gliati normalmente al tetto - Altre soluzioni: da valutare | Ammissa per locali cantinati o interrati senza permanenza di persone a condizione che sia realizzata una adeguata ventilazione direttamente all'esterno | Sempre ammesso: dimostrazione di miglioramento con relazione tecnica e/o valutazione oggettiva |

TABELLA 2: requisiti particolari da applicare in aggiunta ai requisiti della tabella 1: applicabile a partire da 200 Bq/mc rilevati negli ambienti confinati degli edifici esistenti, presenti nell'area interessata o limitrofi a questa

| Riferimento normativo RLJ tipo | Prescrizione – obbligo Requisito | Soluzione prevista | Soluzione tecnica alternativa | Deroga al requisito/obbligo | Deroga su edifici esistente per interventi parziali di ristrutturazione ecc., (art. 3.0.0 c.3 RLJ): |
|--------------------------------|---|---|--|-----------------------------|---|
| non previsto attualmente | Gli edifici devono essere progettati e realizzati in modo da impedire l'inquinamento da radon dell'ambiente confinato | <p><i>l'espato areato per ogni pavimento poggiato su terreno (m 0,40 di h, con circolazione dell'aria con bocche di aerazione contrapposte)</i></p> <p>Pavimento unito e impermeabile</p> <p>Aperture, cunicoli, pozzetti convenientemente sigillati</p> <p>Sistemi di areazione naturale in grado di assicurare</p> <p>Doppio riscontro d'aria attraverso aperture finestrate regolamentari oppure attraverso dispositivi alternativi (aerazione orizzontale differenziata di Kopen, tubi di ventilazione naturale)</p> <p>e/o sistemi di ventilazione artificiale in grado di assicurare almeno 1 ricambio/ora (le prese e gli scarichi devono essere collegati con l'esterno e a debita distanza tra loro)</p> | <p>Ammissa previa valutazione in alternativa al Vespaio:</p> <ul style="list-style-type: none"> - massiciata costituita da materiale inerte opportunamente costipato e di adeguato spessore (40 cm) aerato mediante tubi forati (diametro 12-15 cm) posti parallelamente ad una distanza non superiore a 4 metri l'uno dall'altro e collegati alle due estremità con tubi di raccordo di cui uno collegato con tubi di esalazione convogliati normalmente al tetto - guaina di adeguate caratteristiche di impermeabilità al Radon certificate e messa in opera "a regola d'arte". - valutazione del risultato mediante misurazione oggettiva | NON AMMESSA | <p>Ammissa: dimostrazione di miglioramento e raggiungimento di un livello inferiore a 200 Bq/mq con relazione tecnica e/o valutazione oggettiva (campionamento e analisi)</p> |

SOMMARIO

| | |
|--|-----------|
| TITOLO I | 1 |
| DISPOSIZIONI PRELIMINARI | 1 |
| Art. 1 Attuazione | 1 |
| Art. 2 Modalità di attuazione e perequazione urbanistica | 1 |
| Art. 3 Disposizioni per la corretta applicazione del Piano delle Regole | 3 |
| Art. 4 Allegati del Piano delle Regole..... | 3 |
| TITOLO II | 4 |
| PRESCRIZIONI GENERALI D'INTERVENTO | 4 |
| Art. 5 Definizione degli indici urbanistici ed edilizi..... | 4 |
| Art. 6 Parcheggi privati..... | 10 |
| Art. 7 Lotti liberi | 10 |
| Art. 8 Lotti di pertinenza | 11 |
| Art. 9 Abitante teorico insediato o da insediare (Ab)..... | 11 |
| Art. 10 Destinazioni d'uso | 11 |
| TITOLO III | 12 |
| PRESCRIZIONI DI INTERVENTO E VINCOLI | 12 |
| Capitolo I - INFRASTRUTTURE PER LE COMUNICAZIONI | 12 |
| Art. 11 Tipologia - distacchi - interventi nelle fasce di rispetto | 12 |
| Art. 12 Percorsi pedonali e/o ciclabili pubblici o assoggettati a servitù di uso pubblico, viabilità pedestre | 14 |
| Art. 13 Strade private – Viabilità Agro – Silvo - Pastorale | 14 |
| Art. 14 Fasce di rispetto e limiti di arretramento e di contenimento delle costruzioni | 16 |
| Capitolo II – SISTEMA DEI VINCOLI..... | 18 |
| Art. 15 Ambiti soggetti a vincoli ambientali e/o paesaggistici, ambiti di rilevanza paesistica..... | 18 |
| Art. 16 Sensibilità paesistica dei luoghi..... | 19 |
| Art. 17 Ambiti soggetti a vincolo idrogeologico | 19 |
| Art. 18 Impianti di trasmissione via etere | 19 |
| TITOLO IV | 21 |
| DISCIPLINA URBANISTICA ED EDILIZIA PER L'ATTUAZIONE DEGLI INTERVENTI | 21 |
| Capitolo I-DISCIPLINA DEL COMMERCIO | 21 |
| Art. 19 Destinazione d'uso commerciale | 21 |
| Art. 20 Superficie di vendita o d'esercizio..... | 22 |
| Art. 21 Definizione di centro commerciale | 22 |
| Art. 22 Classificazione degli esercizi commerciali..... | 22 |
| Art. 23 Pianificazione degli esercizi commerciali | 24 |
| Art. 24 Comunicazioni e richieste di autorizzazione | 25 |

| | |
|---|----|
| Art. 25 Infrastrutture di viabilità e trasporto | 25 |
| Art. 26 Standard a parcheggio | 26 |
| Art. 27 Impatto visuale ed insediamenti commerciali | 27 |
| Capitolo II-TESSUTO URBANO CONSOLIDATO – DESTINAZIONI PREVALENTEMENTE RESIDENZIALI | 28 |
| Art. 28 Disciplina delle destinazioni d'uso e relativi mutamenti | 28 |
| Art. 29 Titolo edilizio convenzionato | 31 |
| Art. 30 Suddivisione del territorio | 34 |
| Capitolo III- TESSUTO URBANO CONSOLIDATO – INSEDIAMENTI RESIDENZIALI | 38 |
| Art. 31 Ambiti di valorizzazione dei “tessuti storici” | 38 |
| Art. 32 Ambiti di ristrutturazione edilizia | 50 |
| Art. 33 Ambiti caratterizzati da urbanizzazioni a carattere intensivo | 52 |
| Art. 34 Ambiti caratterizzati da tipologie edilizie - pluripiano disomogenee..... | 54 |
| Art. 35 Ambiti parzialmente urbanizzati | 56 |
| Art. 36 Ambiti liberi a volumetria determinata | 57 |
| Art. 37 Ambiti caratterizzati da edilizia di tipo economico popolare previgenti..... | 58 |
| Art. 38 Ambiti a verde privato tutelato d'interesse ambientale | 59 |
| Art. 39 Ambiti oggetto di previsioni insediative consolidate – Piani Attuativi già convenzionati | 60 |
| Art. 40 Ambiti oggetto di previsioni insediative consolidate – Programmi Integrati di Intervento già convenzionati..... | 60 |
| Art. 41 Ambiti della Rigenerazione | 61 |
| Capitolo IV TESSUTO URBANO CONSOLIDATO – INSEDIAMENTI PRODUTTIVI..... | 62 |
| Art. 42 Norme generali in ambito di tessuto urbano consolidato per le zone per attività economiche | 62 |
| Art. 43 Ambiti produttivi confermati di sostituzione e/o ristrutturazione di carattere industriale e artigianale..... | 66 |
| Art. 44 Ambito adibito a deposito all'aperto di materiali di produzione..... | 67 |
| Art. 45 Ambiti misti per attività artigianali commerciali e terziarie di completamento e/o sostituzione | 67 |
| Art. 46 Ambiti per impianti estrattivi in corso – cave dismesse | 68 |
| Capitolo V- AMBITI DI TRASFORMAZIONE..... | 69 |
| Art. 46 bis Ambiti di Trasformazione | 69 |
| Capitolo VI - AMBITI AGRICOLI E DI TUTELA AMBIENTALE PAESAGGISTICA | 69 |
| Art. 47 Destinazioni d'uso e norme generali..... | 69 |
| Art. 48 Recinzioni in Ambiti Agricoli..... | 73 |
| Art. 49 Terrazzamenti – Muri di sostegno. | 73 |
| Art. 50 Fabbricati accessori. | 74 |
| Art. 51 Recupero dei volumi esistenti. | 74 |
| Art. 52 Attività non compatibili – Attività comunque ammesse. | 74 |

| | |
|---|-----------|
| Art. 53 Ambiti agricoli di valore strategico. | 75 |
| Art. 54 Ambiti per coltivazioni specialistiche di rilevanza paesistica ed ambientale..... | 77 |
| Art. 55 Ambito di Tutela Fasce Boschive..... | 78 |
| Art. 56 Ambiti per attività florovivaistiche. | 78 |
| Art. 57 Ambito per attività di equitazione ed allevamento..... | 79 |
| Art. 58 Ambito di riqualificazione ambientale soggetto a progettazione unitaria | 79 |
| Art. 59 Disciplina degli edifici esistenti in zona agricola | 81 |
| TITOLO V | 84 |
| COMPONENTE GEOLOGICA, IDROGEOLOGICA E SISMICA – RISCHIO ALLAGAMENTI - INVARIANZA | |
| IDRAULICA | 84 |
| Art. 60 Componente geologica, idrogeologica e sismica - Prescrizioni di carattere geotecnica e idrogeologico..... | 84 |
| Art. 61 Prescrizioni di carattere geotecnica e idrogeologico - Aree a rischio di allagamento..... | 84 |
| Art. 62 Invarianza idraulica | 85 |
| TITOLO VI..... | 86 |
| ELEMENTI DELLA DISCIPLINA DEL PIANO DEI SERVIZI DI RIFERIMENTO PER GLI INTERVENTI PREVISTI DAL PIANO DELLE REGOLE..... | 86 |
| Art. 63 Aree ed edifici di interesse e uso pubblico | 86 |
| Art. 63 bis Parcheggi privati a servizio dei comparto produttivi | 88 |
| Art. 63 ter – Rete Ecologica Comunale (REC)..... | 88 |
| Art. 63 quater - Compensazione..... | 94 |
| L'attribuzione dei diritti edificatori è determinata dal Consiglio Comunale in sede di approvazione del progetto preliminare dell'opera, su motivata proposta del Responsabile del Procedimento, e non costituisce variante al P.G.T., purchè non superi l'indice previsto al primo comma del presente articolo. | |
| TITOLO VII | 94 |
| NORME DI COORDINAMENTO CON IL REGOLAMENTO EDILIZIO | 95 |
| Art. 64 Disciplina degli Interventi per la Tutela del Paesaggio | 95 |
| Art. 65 Disciplina per la tutela e la conservazione delle alberature | 99 |
| Art. 66 Recinzioni e muri di sostegno all'interno del Tessuto Urbano Consolidato | 99 |
| Art. 67 Accessi carrai alle proprietà private | 101 |
| Art. 68 Costruzioni accessorie..... | 102 |
| Art. 69 Sistemazione esterna dei fabbricati..... | 103 |
| Art. 70 Prevenzione "Rischio Radon" | 104 |