

COMUNE DI BIANZANO

Provincia di Bergamo

# PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO

(L.R. 11 marzo 2005 n. 12)

## Variante 1

Adottato dal Consiglio Comunale con delibera n. ... del ... ..

Approvato dal Consiglio Comunale con delibera n. ... del ... ..

# PIANO DELLE REGOLE

all. **PR/5**

## Norme tecniche di attuazione

data: ..... 2018

progetto urbanistico:

arch. Alessandro Nisoli (capogruppo)

arch. Raffaele Cambianica

arch. Franco Mazza

arch. Laura Maria Milanese

studio geologico:

dott. Fabio Plebani



# INDICE

<b>PREMESSE.....</b>	<b>6</b>
<b>IL PIANO DELLE REGOLE NELL'AMBITO DEL P.G.T.....</b>	<b>6</b>
<b>PARTE PRIMA – DISPOSIZIONI GENERALI .....</b>	<b>7</b>
ART. 1 STRUMENTI E FINALITÀ DEL P.D.R.: SUA OPERATIVITÀ .....	7
ART. 2 ELABORATI COSTITUTIVI DEL P.D.R. ....	8
ART. 3 VINCOLI URBANISTICI ED AMBIENTALI SOVRACOMUNALI .....	8
ART. 4 NORME DI PREVALENZA .....	8
ART. 5 CARTA DELLA SENSIBILITÀ PAESISTICA. VALUTAZIONE DI IMPATTO PAESISTICO DEI PROGETTI .....	8
ART. 6 REQUISITI DEL PROGETTO E DEGLI ELABORATI RELATIVI .....	10
ART. 7 IMMOBILI SOGGETTI A TUTELA .....	10
ART. 8 TUTELA GEOLOGICA, SISMICA, IDROGEOLOGICA; DISTANZE DA CORPI IDRICI, LAGO, SORGENTI POZZI.....	11
ART. 9 RAPPORTI CON IL PIANO DI ZONIZZAZIONE ACUSTICA .....	11
ART. 10 RETE ECOLOGICA REGIONALE (RER) .....	12
10 a Tutela alberi monumentali e flora spontanea.....	12
ART. 11 VINCOLI ARCHEOLOGICI .....	12
ART. 12 PREVENZIONE RISCHIO RADON .....	13
<b>PARTE SECONDA - ATTUAZIONE DEL PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO.....</b>	<b>14</b>
ART. 13 STRUMENTI DI ATTUAZIONE .....	14
ART. 14 INTERVENTI EDILIZI DIRETTI .....	14
ART. 15 INTERVENTI EDILIZI CONVENZIONATI (NE AREE DI NUOVA EDIFICAZIONE) .....	14
ART. 16 INTERVENTI EDILIZI TRAMITE PIANI ATTUATIVI (PR, PA, PII, AT - AREE DI TRASFORMAZIONE) .....	15
ART. 17 DOCUMENTAZIONE TECNICA PER GLI INTERVENTI EDILIZI .....	16
A) Intervento edilizio diretto: documentazione tecnica.....	16
B) Intervento edilizio convenzionato: documentazione tecnica (NE).....	17
C) Intervento edilizio tramite Piano Attuativo (PR, PA e AT): documentazione tecnica.....	17
ART. 18 RAPPORTI CON IL REGOLAMENTO EDILIZIO COMUNALE .....	18
ART. 19 COMPENSAZIONE URBANISTICA .....	18
ART. 20 DIRITTI EDIFICATORI E TRASFERIMENTI VOLUMETRICI.....	19
ART. 21 AGGIORNAMENTO DELLA CARTOGRAFIA COMUNALE .....	19
<b>PARTE TERZA – DEFINIZIONI .....</b>	<b>21</b>
ART. 22 DEFINIZIONI.....	21
ART. 23 PARAMETRI, INDICI URBANISTICI ED EDILIZI.....	21
ART. 24 NORME SULLE DISTANZE .....	24
ART. 25 FASCE DI RISPETTO E ARRETRAMENTO .....	26
ART. 26 LOTTO DI PERTINENZA.....	26
ART. 27 DESTINAZIONE D'USO: DEFINIZIONI, CATALOGAZIONE ED ESCLUSIONI .....	27
ART. 28 MUTAMENTI DELLE DESTINAZIONI D'USO.....	28

<b>PARTE QUARTA – IL TERRITORIO: SISTEMA AMBIENTALE E SISTEMA INSEDIATIVO .....</b>	<b>30</b>
ART. 29 CLASSIFICAZIONE DEGLI AMBITI.....	30
ART. 30 SISTEMA AMBIENTALE: DISPOSIZIONI GENERALI.....	30
30.1 <i>Salvaguardia, difesa e presidio del territorio.....</i>	<i>30</i>
30.2 <i>Prescrizioni generali di salvaguardia.....</i>	<i>30</i>
30.3 <i>Strade – Viabilità Agro Silvo Pastorale (VASP) .....</i>	<i>31</i>
30.4 <i>Recinzioni.....</i>	<i>32</i>
30.5 <i>Muri.....</i>	<i>32</i>
30.6 <i>Autorimesse interrato.....</i>	<i>33</i>
30.7 <i>Fotovoltaico.....</i>	<i>33</i>
ART. 31 AMBITI DEL SISTEMA AMBIENTALE .....	33
31.1 <i>Ambiti agricoli di valore ambientale (versanti collinari, pascoli) - E1.....</i>	<i>33</i>
31.2 <i>Ambiti boscati (cfr P.I.F.) – E2.....</i>	<i>33</i>
31.3 <i>Ambiti di particolare salvaguardia (fascia a lago, ghiaioni, corridoi naturalistici) – E3.....</i>	<i>34</i>
31.4 <i>Ambiti di elevata naturalità.....</i>	<i>34</i>
ART. 32 EDIFICI ESISTENTI NEL SISTEMA AMBIENTALE .....	34
ART. 33 EDIFICAZIONE NEL SISTEMA AMBIENTALE .....	35
33.1 <i>Edificazione a favore dell'imprenditore agricolo.....</i>	<i>35</i>
33.2 <i>Disciplina dell'agriturismo .....</i>	<i>36</i>
33.3 <i>Rimando alle linee guida / Abaco materiali e finiture.....</i>	<i>37</i>
ART. 34 FABBRICATI ACCESSORI NEL SISTEMA AMBIENTALE .....	37
34.1 <i>Muri di contenimento e sostegno.....</i>	<i>37</i>
ART. 35 FONDO AREE VERDI .....	38
ART. 36 SISTEMA INSEDIATIVO: DISPOSIZIONI GENERALI .....	38
36.1 <i>Articolazione del sistema Insediativo. ....</i>	<i>38</i>
36.2 <i>Destinazioni d'uso.....</i>	<i>38</i>
36.3 <i>Prescrizioni per tutti gli ambiti .....</i>	<i>39</i>
36.4 <i>Muri di contenimento e sostegno.....</i>	<i>39</i>
36.5 <i>Alterazione morfologica dell'area .....</i>	<i>40</i>
ART. 37 RECUPERO DEI SOTTOTETTI - NORMATIVA VIGENTE ED AMBITI DI ESCLUSIONE .....	41
ART. 38 AMBITO DELL'EDIFICATO STORICO: NUCLEI STORICI, EDIFICI E MANUFATTI DI VALORE STORICO – A .....	41
38.1 <i>Gradi d'intervento per edifici e manufatti.....</i>	<i>42</i>
38.2 <i>Modifica del grado di intervento.....</i>	<i>42</i>
38.3 <i>Parere sui progetti.....</i>	<i>43</i>
38.4 <i>Pertinenze interne e/o attigue alle proprietà: elementi storici, artistici e documentari da .....</i>	<i>43</i>
38.5 <i>Aree di pertinenza .....</i>	<i>43</i>
38.6 <i>Facoltà del Sindaco.....</i>	<i>44</i>
38.7 <i>Deroga a normative igienico sanitarie (DM Sanità 09 giugno 1999) .....</i>	<i>44</i>
38.8 <i>Gradi d'intervento .....</i>	<i>44</i>
ART. 39 AMBITO DELL'EDIFICATO CONSOLIDATO A DESTINAZIONE PREVALENTEMENTE RESIDENZIALE - B1.....	47
ART. 40 AMBITO DELL'EDIFICATO CONSOLIDATO A DESTINAZIONE MISTA COMMERCIALE- RICETTIVO RESIDENZIALE - B2 .....	48
ART. 41 AREE VERDI VINCOLATE INTERNE AGLI AMBITI URBANI CONSOLIDATI - V1.....	48
ART. 42 AREE VERDI PRIVATE INTERNE AGLI AMBITI URBANI CONSOLIDATI - V2.....	48

ART. 43	AMBITI SOGGETTI A PIANI ATTUATIVI VIGENTI O IN ITINERE - B4.....	49
ART. 44	AMBITO RESIDENZIALE DI NUOVA EDIFICAZIONE CON PRESCRIZIONI SPECIFICHE - N.E.....	49
ART. 45	MANUFATTI ACCESSORI NEL SISTEMA INSEDIATIVO .....	50
<b>PARTE QUINTA- NORME TRANSITORIE, DI RIMANDO E FINALI .....</b>		<b>52</b>
ART. 46	DEROGHE.....	52
ART. 47	VALIDITÀ DELLE PRESCRIZIONI URBANISTICHE E RINVIO AD ALTRE NORME .....	52
ART. 48	RAPPORTI CON LA PIANIFICAZIONE SOVRACOMUNALE .....	52
ART. 49	COMPONENTE GEOLOGICA, IDROGEOLOGICA E SISMICA .....	52
ART. 50	NORME FINALI .....	52

## PREMESSE

### Il Piano delle Regole nell'ambito del P.G.T.

Il Piano delle Regole è lo strumento, nell'ambito del PGT, nel quale si definiscono le regole per ogni azione da intraprendere nel Territorio Comunale. Esso ha il fondamentale compito di contribuire ad uno sviluppo sostenibile della comunità e del territorio al quale si applica, con speciale attenzione ai valori paesistico ambientali.

In questa Variante al PGT Vigente, il coordinamento urbanistico fra i territori di Brianzo e Ranzanico (vedi quanto indicato nel Documento di Piano) ha fundamentalmente due obiettivi: una coerente ed allargata valorizzazione dei caratteri paesistico-ambientali dell'area ed una condivisione dell'operare urbanistico fra le due comunità, che passa anche attraverso testi normativi omogenei scritti per la massima comprensione possibile da parte di tutti i cittadini.

Al Piano delle Regole spetta l'applicazione sulla base dei criteri definiti nel Documento di Piano del meccanismo della perequazione urbanistica, la definizione degli edifici o delle categorie di edifici escluse dall'applicazione delle normative sul recupero dei sottotetti, e soprattutto spetta al Piano delle Regole la disciplina del pregresso di piano, ossia di tutte quelle aree già sottoposte a previsione di trasformazione, per le quali il Piano di Governo del Territorio decide di non modificare alcuna indicazione, ma di controllare soltanto la qualità di quanto edificato.

Il Piano delle Regole persegue i seguenti obiettivi:

- contenimento del consumo di suolo con priorità e incentivazione agli interventi di recupero e riqualificazione;
- perseguimento del risparmio energetico ed in generale delle risorse territoriali;
- definizione delle destinazioni d'uso per l'ambito edificato storico e consolidato;
- possibilità di cambi di destinazione d'uso e di trasformazioni con demolizione e ricostruzione degli edifici, all'interno dell'ambito edificato consolidato e storico (laddove in quest'ultimo caso, non presentino caratteristiche storiche e architettoniche di pregio o siano soggetti a vincoli) al fine di adeguare e implementare le aree di interesse pubblico e consequenzialmente sopperire alle carenze esistenti.
- tutela e valorizzazione del patrimonio edilizio storico nell'ambito dei nuclei di antica formazione, unico ed irripetibile nella sua autenticità.

Gli interventi di trasformazione con demolizione e ricostruzione degli edifici di cui al precedente punto (nuclei di antica formazione), si attuano attraverso la presentazione di un piano di recupero, ancorché non individuato nel documento di piano, che disciplini:

- le caratteristiche dell'intervento edilizio;
- la quantificazione degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria e le relative opere;
- le aree a standard o laddove impossibile il reperimento la loro monetizzazione.

In questi casi, l'Amministrazione potrà valutare e conseguentemente definire un incremento di volumetria e/o superficie lorda di pavimento, in una percentuale massima del 10% dell'esistente, nel rispetto della normativa sull'invarianza idraulica, limitatamente all'ambito edificato consolidato, al fine di promuoverne la sua riqualificazione.

Inoltre, il Piano delle Regole:

- definisce un assetto conformativo dei suoli;
- recepisce gli indirizzi e le prescrizioni degli elaborati grafici del Documento di Piano.

Eventuali modifiche al Piano delle Regole, incidenti sugli obiettivi e sulle prescrizioni dello stesso e, più in generale, laddove coinvolgano anche gli indirizzi e le prescrizioni del Documento di Piano, comporteranno oltre che variante al Piano delle Regole anche variante al Documento di Piano.

## PARTE PRIMA – Disposizioni generali

### Art. 1 Strumenti e finalità del P.d.R.: sua operatività

- 1.1 Il Piano di Governo del territorio (PGT) è costituito da tre strumenti principali:
1. Il Documento di Piano (DP);
  2. Il Piano dei Servizi (PS);
  3. Il Piano delle Regole (PR).
- Sono altresì strumenti della pianificazione comunale i Piani Attuativi e tutti gli strumenti di programmazione negoziata.
- 1.2 Il Piano delle Regole è redatto ai sensi e per gli effetti dell'art. 10 della Legge Regionale 11 marzo 2002 n. 12 e successive modifiche e integrazioni. Le prescrizioni in esso contenute hanno carattere vincolante e producono effetti diretti sul regime giuridico dei suoli.
- Il Piano delle Regole:
- definisce, all'interno del territorio comunale, gli ambiti del tessuto urbano consolidato, quali insieme delle parti di territorio su cui è già avvenuta l'edificazione e la trasformazione dei suoli; (sistema insediativo);
  - indica gli immobili assoggettati a tutela in base alla normativa statale e regionale;
  - contiene, in ordine alla componente geologica, idrogeologica e sismica, quanto previsto dall'art. 57 comma 1 lettera b) della L.R. n. 12/2005 e s.m.i.;
  - individua le aree destinate all'agricoltura, le aree di valore paesaggistico-ambientale e le aree non soggette a trasformazione urbanistica. (sistema ambientale).
- Entro gli ambiti del tessuto urbano consolidato, il Piano delle Regole individua i nuclei di antica formazione ed identifica i beni soggetti a tutela storica-monumentale o per i quali si intende formulare proposta di vincolo.
- Il Piano delle Regole definisce altresì, con riferimento a quanto stabilito dall'art. 8 comma 1 lettera b) della L.R. n. 12/2005, le caratteristiche fisico-morfologiche che connotano l'esistente impianto edilizio-urbanistico, da rispettare in caso di interventi di trasformazione nonché le modalità di intervento, anche mediante pianificazione attuativa.
- 1.3 Le presenti Norme Tecniche di Attuazione disciplinano gli interventi di ordine sia urbanistico che edilizio previsti dal Piano delle Regole, nel rispetto altresì delle norme legislative di carattere nazionale e regionale che regolamentano la materia.
- 1.4 Sono in particolare soggetti al rispetto delle presenti Norme gli interventi da attuarsi all'interno di parti del territorio comunale che la Tavola della disciplina delle aree del Piano delle Regole definisce come Sistema ambientale e Sistema insediativo.
- 1.5 Il Piano delle Regole, ai sensi della L.R. 12/05, persegue i seguenti obiettivi:
- a) definizione delle destinazioni d'uso;
  - b) possibilità di cambi di destinazione d'uso e di trasformazioni con demolizione e ricostruzione degli edifici, all'interno del tessuto consolidato;
  - c) possibilità di presentare Piani di recupero all'interno dei nuclei storici, anche se non individuati dal Documento di Piano;
  - d) definizione degli interventi edilizi;
  - e) definizione degli ambiti e degli interventi volti alla valorizzazione ambientale ed alla tutela degli ambiti agricoli.
- Inoltre il Piano delle Regole:
- recepisce gli indirizzi e le prescrizioni del Documento di Piano;
  - definisce un assetto conformativo dei suoli.
- 1.6 Il Piano delle Regole non ha termini di validità ed è sempre modificabile. Le eventuali Varianti devono essere approvate in base ai disposti dettati dalla L.R. 12/05.

## Art. 2 Elaborati costitutivi del P.d.R.

Il Piano delle Regole è costituito dai seguenti elaborati:

PR/1 Relazione;

PR/2.1 Disciplina delle aree (n° 1 tavola) scala 1:5000;

PR/2.2 Disciplina delle aree (n° 1 tavola) scala 1:2000;

PR/3.1 Sensibilità paesistica dei territori comunali di Bianzano e Ranzanico (unica tavola) scala 1:10000;

PR/3.2 Sensibilità paesistica (n° 1 tavola) scala 1:5000;

PR/4.1 Ambito dell'edificato storico: gradi e disciplina degli interventi scala 1:1000;

PR/4.2 Ambito dell'edificato storico: schede;

PR/5 Norme tecniche di attuazione;

PR/6 Linee guida ed abaco degli interventi.

## Art. 3 Vincoli urbanistici ed ambientali sovracomunali

Le previsioni urbanistiche del Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale PTCP, così come quelle contenute nel Piano Territoriale Regionale PTR, sono vincolanti, e sono recepite di diritto negli strumenti urbanistici comunali, quali la presente variante al PGT. Esse prevalgono rispetto alle eventuali previsioni difformi che vi fossero contenute in essa.

## Art. 4 Norme di prevalenza

Le previsioni del PGT ed in specifico del Piano delle Regole possono essere modificate senza preventiva variante in caso di Accordi di Programma o Conferenza di Servizi con Enti Territoriali quali Comuni limitrofi, Provincia, Regione o altre Autorità competenti e prevalenti in materia di gestione territoriale.

Qualora si rilevassero diversità di prescrizioni fra le Norme e la Tavola di disciplina delle aree del Piano delle Regole, si applicano le prescrizioni più restrittive. In caso di difformità fra tavole a scala diversa, prevalgono le prescrizioni della tavola in scala più dettagliata.

Per quanto non espressamente previsto dalle presenti Norme, si applicano le leggi ed i regolamenti nazionali e regionali vigenti in materia urbanistica, edilizia e d'igiene ambientale.

In caso di modifica delle leggi e dei regolamenti, si applicheranno le nuove disposizioni.

## Art. 5 Carta della sensibilità paesistica. Valutazione di impatto paesistico dei progetti

Il paesaggio è il risultato di un lungo processo interattivo tra la struttura originaria naturale del territorio e l'attività antropica. Ne deriva che il paesaggio non è immagine o soggetto statico e che la sua tutela non può esaurirsi in provvedimenti di mera conservazione, ma, piuttosto, attraverso una disciplina che ne consenta il controllo del processo evolutivo.

Pertanto l'analisi delle componenti paesistico - ambientali e dei loro processi di evoluzione e definizione, nonché il governo dei potenziali processi di trasformazione deve avvenire secondo un principio dinamico e non museale.

Gli obiettivi sono quelli di garantire la conservazione dei caratteri che definiscono le identità locali, la conservazione delle preesistenze e dei relativi contesti e la loro tutela nei confronti dei nuovi interventi, l'elevazione della qualità paesistica degli interventi di trasformazione del territorio,

unitamente alla diffusione della consapevolezza dei valori paesistici e della loro fruizione da parte dei cittadini.

Ciò significa, da un lato, definire modalità di conservazione o di intervento diverse in relazione alle caratteristiche ed alla specifica identità dei luoghi, dall'altro, individuare classi di sensibilità in rapporto alla maggiore o minore capacità della componente paesistica di caratterizzare il paesaggio, sia dal punto di vista strutturale che percettivo, alla sua interattività con altre componenti, ed alla maggiore o minore fragilità intrinseca di esso.

Il Piano delle Regole in relazione a quanto sopra detto, riporta nella sua documentazione cartografica la Carta della Sensibilità Paesistica, (PR/3.1, PR/3.2).

La prima tavola unisce in unica lettura i territori comunali di Bianzano e Ranzanico in coerenza con gli obiettivi di coordinamento previsti alla presente variante ai rispettivi PGT.

La seconda tavola riporta per ogni singolo territorio comunale, la suddivisione per Classi di Sensibilità. Le classi di sensibilità attribuite, in maniera uniforme o differenziata, alle diverse parti del territorio comunale sono così definite:

**Classe 1 - sensibilità paesistica molto bassa:** identifica ambiti del territorio fortemente urbanizzati, dove risultano dominati i caratteri tipologici e morfologici dell'edilizia recente, residenziale e produttiva; in questi ambiti le norme della strumentazione urbanistica, risultano totalmente esaustive per regolamentarne le attività di trasformazione.

**Classe 2 - sensibilità paesistica bassa:** identifica ambiti del territorio di recente urbanizzazione, con densità minori rispetto a quelli ricadenti nella classe precedente e, di norma, caratterizzate da una buona dotazione di aree verdi che garantiscono un migliore inserimento ambientale; anche in questo caso le norme della strumentazione urbanistica, risultano totalmente esaustive per regolamentarne le attività di trasformazione. Tuttavia in casi particolari per dimensioni e/o localizzazione dell'intervento, l'Amministrazione potrà richiedere l'applicazione della procedura di Valutazione di Compatibilità Ambientale.

**Classe 3 - sensibilità paesistica media:** identifica ambiti del territorio prevalentemente non urbanizzati o appartenenti al paesaggio insediativo storico, paesisticamente rilevanti e variamente caratterizzati; interessa il sistema urbano storico e oltre che zone di più recente costruzione, in questi ambiti sono, di norma, autorizzabili direttamente esclusivamente opere di manutenzione, gli interventi di nuova edificazione o di modifica dello stato dei luoghi, ove ammessi dalla normativa di piano, sono sempre subordinati a procedura di Valutazione di Compatibilità Ambientale.

**Classe 4 - sensibilità paesistica alta:** identifica gli ambiti territoriali o le componenti paesistiche di maggiore pregio ambientale o comunque tali da costituire elemento fondamentale per la definizione del paesaggio; interessa i versanti boscati, il sistema dei pascoli e dei prati di crinale, i versanti a coltivi. In tali ambiti sono vietate, di norma, le nuove edificazioni o modificazioni dello stato dei luoghi se non espressamente previste dal PGT. In ogni caso, qualsiasi intervento, anche manutentivo, risulta subordinato a procedura di Valutazione di Compatibilità Ambientale.

**Classe 5- sensibilità paesistica molto alta:** identifica gli ambiti del territorio di particolare rilevanza paesistica, comprendenti le aree vincolate e gli ambiti di tutela paesaggistica individuati dagli strumenti di pianificazione sovraordinata, interessa in questo territorio la fascia a lago: qualsiasi intervento, anche di manutenzione straordinaria, risulta subordinato a procedura di Autorizzazione Paesaggistica.

In tutto il territorio Comunale, i progetti di trasformazione che incidono sull'aspetto esteriore dei luoghi e degli edifici, sono soggetti ad esame sotto il profilo del loro inserimento nel contesto ambientale e paesistico di riferimento; a tal fine si specifica che prima del rilascio dei provvedimenti

di approvazione dei progetti (ivi compresi i piani attuativi), dovranno essere acquisiti i pareri da parte della Commissione Paesaggio derivanti dall'esame dell'impatto paesistico del progetto.

Ai fini di tale esame si deve fare riferimento al grado di incidenza del progetto e la valutazione dell'impatto paesistico determinati dal progettista sulla base delle disposizioni contenute nella D.G.R. Regione Lombardia n. VII/11045 del 08.11.2002, tenuto conto del D.P.R. 31/2017 in tema di semplificazione delle procedure paesaggistiche, così come previsto dall'art. 30 del Piano Territoriale Paesistico Regionale.

Il progetto nel tener conto degli indici di "sensibilità del sito" indicati sulla tav. PR/3.2 Sensibilità paesistica, dovrà individuare il proprio "grado d'incidenza" e conseguentemente determinare l'impatto paesistico di riferimento.

La Commissione del paesaggio, ove competente, potrà formulare, nel merito di tutti i progetti sottoposti alla sua valutazione, indicazioni tese a migliorarne la qualità architettonica e compositiva, nonché il rapporto o la correlazione con il contesto ambientale di riferimento.

Sono escluse dall'analisi dell'impatto paesistico le lavorazioni sui terreni che rientrano nelle normali pratiche agricole colturali (ad esempio aratura, erpicatura, tagli per fienagione).

#### **Art. 6                    Requisiti del progetto e degli elaborati relativi**

Gli interventi di trasformazione urbanistica e edilizia devono essere progettati al fine di ottenere il progressivo miglioramento ambientale delle aree già edificate e di garantire per quelle da edificare la formazione di spazi urbani qualitativamente validi.

A tal fine sia i progetti planivolumetrici, sia quelli edilizi devono fornire tutte le possibili indicazioni in relazione a:

- rappresentazione fotografica dell'area e del contesto prossimo immediato;
- progettazione delle sagome planivolumetriche;
- verifica dei profili e degli allineamenti;
- definizione dei particolari costruttivi degli esterni;
- specificazione dei materiali di finitura esterna, sia dei fabbricati principali ed accessori, sia delle aree scoperte;
- particolari delle recinzioni, con l'ubicazione e la dimensione dei passi carrali e pedonali e delle eventuali rampe d'accesso alle autorimesse;
- fotorappresentazione del progetto nell'area di intervento.
- coordinamento ed integrazione di ogni dispositivo tecnico o tecnologico (pannelli per la produzione di acqua calda, pannelli fotovoltaici, pompe di calore...) escludendone la realizzazione in forma autonoma ed isolata, salvo dimostrare, con specifiche elaborazioni progettuali e visualizzazioni renderizzate, la compatibilità e l'integrazione con il contesto ambientale.

Il responsabile del Settore tecnico, anche su parere della Commissione per il paesaggio ove previsto, può imporre nel merito specifiche prescrizioni nel provvedimento di Permesso abilitativo.

I criteri e le direttive per il conseguimento degli obiettivi di cui al comma precedente devono essere correlati con quanto previsto dal Regolamento Edilizio.

#### **Art. 7                    Immobili soggetti a tutela**

Sono gli immobili tutelati come beni ambientali e/o storico artistico monumentali.

Per essi le possibilità di intervento sono quelle stabilite dagli specifici Gradi (vedi art. 38.1 delle presenti norme).

Tutti i progetti previsti entro gli immobili in oggetto dovranno essere sottoposti al parere vincolante degli organismi sovracomunali preposti alla loro tutela.

## Art. 8 Tutela geologica, sismica, idrogeologica; distanze da corpi idrici, lago, sorgenti pozzi

8.1 Qualsiasi intervento di trasformazione urbanistica ed edilizia previsto dal Piano delle Regole è soggetto all'osservanza dello Studio geologico del territorio comunale redatto ai sensi della L.R. 12/05 e della successiva delibera di attuazione DGR 30 novembre 2011 n. 9/2616 - allegato costitutivo al Documento di Piano del PGT.

8.2 Le tavole della disciplina di Piano riportano il limite delle zone 4 di fattibilità geologica; al fine dell'esatta perimetrazione, occorre comunque riferirsi allo Studio geologico sopra richiamato.

### 8.3 **Distanza minima dai corpi idrici e dalle sponde del lago.**

L'art. 96 del D.R. 523/1904 si applica anche alle sponde dei laghi (cfr. sentenza del Consiglio di Stato sez. n. 562 del 05.11.2012).

Sui corsi d'acqua pubblici, iscritti negli elenchi di cui all'art. 1 del TU n. 1775/1993, sono vietate le attività indicate all'art. 96 del RD n. 523/1904 ed in particolare:

- entro la fascia di 10 m dal piede degli argini e loro accessori o, in mancanza di argini artificiali, dal ciglio delle sponde, le seguenti attività: la realizzazione di fabbricati anche se interrati, ivi comprese le murature che si elevino oltre la quota del piano di campagna; gli scavi;

- entro la fascia di 4 m dai limiti come sopra definiti: le piantagioni, i movimenti di terreno. Sono ammesse, a distanza di 4 m dalle sponde e fatto salvo quanto espressamente previsto negli ambiti del Sistema ambientale, le recinzioni asportabili formate da pali e rete metallica. Le distanze sopradeterminate devono essere rispettate anche dalle rogge coperte o intubate. La Tavola di disciplina definisce a livello conoscitivo il reticolo idrografico di riferimento; al fine dell'esatta individuazione dello stesso occorre anche riferirsi agli specifici elaborati tematici costitutivi lo Studio geologico allegato al Documento di Piano di PGT e allo studio del R.I.M.

Nelle aree di pertinenza fluviale, come sopra definite, sono ammesse, ai sensi dell'art. 95 del RD n. 523/1904, le difese spondali radenti che non superino il piano di campagna, previa autorizzazione regionale ai fini idraulici. Sono altresì ammesse, previa autorizzazione regionale, le opere previste dagli artt. 97 e 98 del citato RD n. 523/1904. Sugli edifici esistenti all'interno di tali fasce sono ammessi gli interventi edilizi previsti dalle lettere a), b), c), d) dell'art. 27.1 della LR 12/05.

8.4 **Distanza dalle sorgenti e dai pozzi idrici adibiti al consumo umano.** Sono istituiti due ambiti delle sorgenti e dei pozzi idrici: il primo di tutela assoluta pari a m 10, il secondo di tutela relativa pari a m 200; gli ambiti vengono definiti a raggio dal punto di captazione, o con il sistema geometrico se determinato dallo Studio geologico del territorio comunale.

8.5 **Reticolo Idrico Minore.** Sono integralmente recepite le disposizioni dello Studio del reticolo idrico minore vigente.

## Art. 9 Rapporti con il piano di zonizzazione acustica

Nella nuova realizzazione o ristrutturazione dei fabbricati si dovranno rispettare le norme in tema di abbattimento acustico. A tal fine i progetti devono essere corredati da specifica Relazione sui

requisiti acustici passivi degli edifici o d'impatto acustico, redatta da tecnico abilitato, a termine della legislazione e dei regolamenti vigenti in materia.

Le attività insediate non devono arrecare molestia di qualsiasi genere agli insediamenti finitimi.

Per le emissioni sonore massime consentite in ogni ambito si deve far riferimento al Piano di zonizzazione acustica comunale.

#### **Art. 10 Rete ecologica regionale (RER)**

Tutti gli interventi di nuova edificazione, anche parzialmente inclusi negli elementi di Primo o Secondo livello della Rete ecologica regionale (vedi tav. allegata al Quadro conoscitivo QC B4), di cui alla DGR VIII/10962 del 30 dicembre 2009, dovranno essere supportati da idonei studi disciplinari che diano atto delle seguenti modalità, volte alla mitigazione ambientale:

- dovranno essere salvaguardati i collegamenti con fossati o scoli - di qualsiasi natura e dimensione - esistenti nell'area oggetto d'intervento; tali scoli e fossati non dovranno perdere funzionalità idraulica;
- le aree eventualmente cedute per la realizzazione di servizi pubblici e quelle di pertinenza dei fabbricati privati dovranno garantire la piena permeabilità del sottosuolo, in misura non inferiore al 55% per le superfici incluse negli elementi della RER di Primo livello e non inferiore al 40% per le superfici incluse negli elementi di Secondo livello;
- dovranno essere previste, negli spazi di pertinenza esterni al sedime dei fabbricati, aree alberate da realizzare con essenze autoctone a rapida crescita, in misura non inferiore:
  - ad 1 albero ogni 100 mq per le superfici incluse negli elementi di Primo livello;
  - ad 1 albero ogni 150 mq per le superfici incluse negli elementi di Secondo livello;
- dovranno prevedere la realizzazione di sistemi per la raccolta ed il riutilizzo dell'acqua piovana scolante da tetti e coperture;
- per i soli ambiti interessanti - in tutto in parte - elementi di Primo livello, le recinzioni delle aree private andranno realizzate con siepi - eventualmente adiacenti - poste in opera senza l'uso di basamenti di alcun tipo, compatibili con l'orografia del terreno esistente alla data d'adozione del PGT ed orientate alla permeabilità biologica delle opere realizzate.

#### **10 a Tutela alberi monumentali e flora spontanea.**

In riferimento al decreto 23 ottobre 2014 "Istituzione dell'elenco degli alberi monumentali d'Italia e principi e criteri direttivi per il loro censimento" in attesa del previsto censimento degli alberi monumentali ogni intervento su alberature "monumentali" così come definite all'art. 4 del citato D.M. 23 ottobre 2014 dovrà esser sottoposto a parere della Commissione Paesaggio.

#### **Art. 11 Vincoli Archeologici**

Tenuto conto della Carta Archeologica della Lombardia, II, Provincia di Bergamo e delle tavole del PTPC della Provincia di Bergamo sono da intendersi aree ad alta sensibilità archeologica e luoghi a rischio archeologico, oggetto di salvaguardia, i seguenti siti:

- Crinale al confine con la Val Gandino interessato da frequenti tracce di frequentazione antica, soprattutto in epoca preistorica (Monte Sparavera e Pozza dei Sette Termini) soprattutto nei pressi delle pozze d'acqua;
- Il nucleo di antica formazione di Brianzo;
- Le chiese storiche: parrocchiale di San Rocco Confessore e Santuario di Santa Maria Assunta, la Tribulina della Forcella;
- Le case storiche e le torri;

- I nuclei rurali storici;
- Gli antichi percorsi di valico ed in particolar modo la strada per la Tribulina della Forcella, il collegamento con Endine e Valle Seriana.

Si segnalano i ritrovamenti presenti sul territorio di Brianzo ed in particolare nei seguenti siti:

- Monte Crocione, pascoli a est e siti preistorici di altura;
- Valle Rottosa, dosso ad est, insediamento dell'età del Bronzo;

In tali aree è prescritto che i lavori di scavo vengano segnalati agli uffici comunali ed agli uffici competenti della Soprintendenza per consentire la valutazione a tutela dei Beni Culturali sepolti, tutelati ai sensi del D. Lgs 42/2004, oltre all'art. 25 del citato decreto per le opere di urbanizzazione private realizzate a scomuto.

## Art. 12            Prevenzione rischio Radon

Per tutti i nuovi fabbricati (e anche per gli interventi relativi al patrimonio edilizio esistente) destinati in qualsiasi modo alla permanenza continuativa di persone (abitazioni, insediamenti produttivi, commerciali, di servizio, ecc...) si dovranno utilizzare criteri e sistemi di progettazione e costruzione tali da garantire un'esposizione della popolazione al radon a livelli ritenuti di sicurezza.

Le linee guida in materia (Piano Nazionale Radon, pubblicazioni scientifiche del WHO (Handbook indoor radon 2009), alla luce anche delle nuove linee guida in materia emanate dalla Regione Lombardia con decreto n. 12678 del 21/12/2011, per ridurre il più possibile la concentrazione di gas radon negli ambienti confinati si propongono, in aggiunta all'aumentata ventilazione dei locali, la realizzazione/predisposizione dei seguenti sistemi combinati:

- Isolamento dal suolo per evitare il passaggio di radon dal pavimento nei locali di abitazione mediante sigillatura dei pavimenti e muri (attenzione alle forometrie per passaggi tubazioni, impianti tecnologici, ecc) e la stesura della apposita guaina antiradon.
- Implementazione della ventilazione naturale dei vespai aerati, con particolare attenzione all'ubicazione delle prese di aerazione degli stessi, che se possibile dovrebbero sfociare sul tetto, realizzazione di intercapedini aerate per i muri contro terra.
- Depressurizzazione del suolo (base dell'edificio) per intercettare il radon prima che entri all'interno degli edifici aspirandolo per espellerlo in atmosfera: predisposizione sotto il pavimento di un pozzetto per posizionare un ventilatore centrifugo di aspirazione del gas radon dal suolo, collegato a tubazioni sfocianti all'esterno dell'edificio.
- Pressurizzazione di vespai/intercapedini/locali interrati e seminterrati (base dell'edificio) per deviare il percorso del radon creando delle sovrappressioni sotto l'edificio per allontanare il gas.

La verifica dell'efficacia delle misure adottate dovrà essere effettuata ad intervento ultimato mediante rilevazioni delle concentrazioni residue da parte di tecnici abilitati e documentata all'atto del deposito della SCIA di agibilità, e comunque prima dell'occupazione dei locali.

## PARTE SECONDA - Attuazione del Piano di Governo del Territorio

### Art. 13 Strumenti di attuazione

Le previsioni del Piano di Governo del Territorio si applicano mediante differenti tipologie di intervento: da quelle che riguardano aree già urbanizzate, a quelle che prevedono trasformazioni territoriali più o meno ampie.

La presente variante analizza le previsioni dello strumento urbanistico vigente alla luce della situazione congiunturale attuale e prevedibilmente futura, tiene conto delle intenzioni espresse in via preliminare dai cittadini, delle normative intervenute dopo l'approvazione del vigente PGT ed in particolare delle disposizioni sulla riduzione del consumo di suolo. (L.R. 321/2014 e s.m.i.)

In relazione a quanto sopra gli strumenti di attuazione previsti dalla variante n°1 al PGT del Comune di Bianzano sono i seguenti:

- A) Intervento edilizio diretto;
- B) Intervento edilizio convenzionato;
- C) Intervento edilizio tramite piano attuativo.

### Art. 14 Interventi edilizi diretti

Questa tipologia di intervento si attua in aree già urbanizzate o in aree dove ciò sia consentito dalle NTA del Piano delle Regole.

Gli interventi edilizi diretti comprendono le opere che comportano modificazione delle costruzioni esistenti, demolizioni e nuove costruzioni, trasformazione degli aspetti fisici del suolo e del sottosuolo e mutamenti d'uso delle costruzioni.

L'intervento edilizio diretto è consentito alla condizione che il corredo urbanizzativo (stradale, d'illuminazione pubblica, della rete fognaria, di distribuzione dell'acqua potabile, dell'energia elettrica, del gas, del collegamento telefonico) e di parcheggi pubblici (al diretto servizio della parte del territorio comunale ove è posta la costruzione da realizzare o da ristrutturare) siano esistenti o vengano realizzati in modo tale che abbiano capacità e potenzialità sufficienti rispetto alle esigenze della zona in cui ricade la costruzione. Ad eventuali carenze parziali di detto corredo può essere ovviato a norma di quanto stabilito al 2° comma dell'art. 12 del DPR 6 giugno 2001 n. 380 e sue successive modificazioni.

Ogni tipo d'intervento diretto deve essere sottoposto al parere dell'Amministrazione Comunale la quale rilascia specifico Provvedimento abilitativo all'edificazione (Permesso di costruire, DIA, SCIA, ...) secondo le norme previste dalla vigente legislazione nazionale e regionale.

### Art. 15 Interventi edilizi convenzionati (NE aree di nuova edificazione)

Questa tipologia di intervento si attua in aree già parzialmente urbanizzate e/o connesse ad aree di trasformazione. Le aree sottoposte a questo tipo di intervento sono di dimensione modesta.

L'intervento edilizio su queste aree deve essere convenzionato per consentire un coordinamento infrastrutturale con parti contermini del territorio.

È prescritto lo strumento del titolo edilizio convenzionato per gli interventi edilizi assoggettati all'obbligo della compensazione urbanistica.

Sono soggetti inoltre a titolo edilizio convenzionato gli interventi diretti alla modifica di destinazione d'uso se - rispetto alla destinazione in atto - sussiste la necessità di conferire od integrare la dotazione di servizi in rapporto alla nuova destinazione.

Per "titolo convenzionato" si deve intendere che il Provvedimento abilitativo dell'intervento sia corredato da atto, debitamente registrato e trascritto, recante gli impegni del soggetto attuatore, definiti per il convenzionamento di Piani attuativi dall'art. 46 della LR 12/05.

Gli impegni di cui al comma precedente possono essere contenuti in:

- apposito atto unilaterale d'obbligo, sottoscritto in forma pubblica dal soggetto attuatore;
- apposita convenzione in atto pubblico sottoscritta, oltre che dal soggetto attuatore, dal competente funzionario per conto dell'Amministrazione.

L'atto, recante gli impegni oggetto del presente articolo, deve essere:

- 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 alla revoca del titolo abilitativo medesimo;
- registrato e trascritto, successivamente alla formazione del connesso titolo abilitativo, presso i Registri immobiliari, al fine di assicurare adeguata pubblicità nei confronti di terzi.

L'atto dovrà includere le modalità di assolvimento delle compensazioni urbanistiche (art. 19).

#### **Art. 16 Interventi edilizi tramite Piani Attuativi (PR, PA, PII, AT - aree di trasformazione)**

Questa tipologia di intervento si attua in aree già individuate come aree di trasformazione nel PGT vigente, ma che la presente variante ha ripermetro in funzione di una loro più realistica realizzabilità sia in relazione ai loro assetti proprietari che ai caratteri morfologici del territorio nel quale si situano.

Le aree AT (aree di trasformazione) sono definite e normate nel Documento di Piano.

Le loro caratteristiche specifiche e le loro possibilità edificatorie sono dettagliate nelle specifiche Schede prodotte per ognuna delle AT individuate dal PGT e sono contenute nel testo del DdP (Documento di Piano). Ad esse si rimanda per ogni specifico dato. Per la documentazione tecnica ad esse relativa oltre a quanto indicato nelle sopraccitate Schede si rimanda al contenuto del successivo art. 17

I Piani attuativi possono essere d'iniziativa pubblica, privata o concertata tra Comune ed operatore privato; fanno riferimento a strumenti istituiti da disposizioni normative vigenti e devono essere conformi a quanto stabilito nelle stesse.

L'approvazione dei Piani attuativi è soggetta alle disposizioni dell'art. 14 della LR 12/05, dando atto che i Piani attuativi e loro Varianti conformi alle previsioni di PGT sono adottati ed approvati dal Consiglio comunale.

Rientrano nella pianificazione attuativa i diversi strumenti individuati dalla legislazione vigente, ed in particolare:

- i Piani particolareggiati;
- i Piani per l'edilizia economica e popolare;
- i Programmi integrati d'intervento;
- i Piani per insediamenti produttivi;
- i Piani di lottizzazione;
- i Piani di recupero del patrimonio edilizio esistente.

La dotazione di aree per servizi ed attrezzature di pubblico interesse relativi a ciascun Piano attuativo deve essere dimensionata in base ai parametri all'uso definiti dalle Norme tecniche di attuazione del Piano dei Servizi, le quali regolamentano anche eventuale possibilità di monetizzazione delle aree stesse.

La posizione delle aree per attrezzature pubbliche espressamente localizzate dal PGT all'interno di un comparto subordinato a Piano attuativo non è vincolante e può essere modificata, ferme restando la dimensione prevista e la corretta fruibilità della stessa.

Nei Piani attuativi il promotore dovrà provvedere alla realizzazione delle opere di urbanizzazione pertinenti il comparto. L'esecuzione avverrà a scomputo degli oneri relativi, con l'accollo in proprio - senza diritto di rimborso o rivalsa nei confronti del Comune - dell'eventuale maggiore spesa tra l'importo degli oneri di urbanizzazione ed il costo delle opere medesime. Qualora il costo effettivo delle opere di urbanizzazione fosse inferiore all'importo degli oneri relativi, il promotore dovrà versare al Comune la differenza.

Le nuove strade eventualmente individuate dalla Tavola di disciplina delle aree a servizio dei Piani attuativi, poste quindi sia esternamente che internamente al perimetro degli stessi, dovranno essere realizzate a cura dei promotori dell'insediamento, a scomputo degli oneri di urbanizzazione primaria.

L'attuazione degli interventi previsti dai Piani attuativi deve essere regolamentata da specifica convenzione, redatta ai sensi dell'art. 46 della LR 12/05.

In pendenza dell'approvazione dello strumento urbanistico attuativo non sono ammessi interventi di trasformazione urbanistica o edilizia all'infuori della manutenzione ordinaria e straordinaria dell'edificato e delle urbanizzazioni eventualmente esistenti nel perimetro dello stesso.

## Art. 17 Documentazione tecnica per gli interventi edilizi

Ogni richiesta di intervento edilizio sul territorio come nelle tipologie previste dagli articoli precedenti deve essere corredata da specifica documentazione.

Detta documentazione deve consentire agli organi tecnici comunali e sovracomunali delegati ad autorizzare la richiesta, una completa e corretta lettura e valutazione di ogni intervento previsto con particolare attenzione al corretto inserimento ambientale.

Tutta la documentazione indicata nel seguito verrà presentata al Protocollo Comunale nei termini previsti dalle specifiche vigenti al momento della presentazione

Le diverse tipologie di intervento previste agli articoli precedenti, in relazione alle loro specifiche peculiarità, prevedono la presentazione di specifiche domande corredate da specifica documentazione secondo le seguenti prescrizioni.

Per i PII si rimanda alle normative regionali specifiche.

### A) Intervento edilizio diretto: documentazione tecnica

Tutti i progetti relativi ad interventi edilizi diretti nelle diverse forme previste dalla legislazione vigente, (Permesso di Costruire, SCIA, CILA...) dovranno contenere gli allegati previsti dalla modulistica regionale e/o nazionale vigente al momento dell'istanza, oltre ad ogni altra documentazione prevista dalle vigenti disposizioni di legge e dal Regolamento locale d'Igiene.

E' facoltà del Comune o della Commissione del Paesaggio di richiedere ulteriore documentazione tecnica e amministrativa oltre a quella sopra elencata, in ragione dell'entrata in vigore di diversa legislazione e/o normativa o per la particolarità architettonica e urbanistica del progetto e/o del luogo nel quale l'intervento è situato.

### **B) Intervento edilizio convenzionato: documentazione tecnica (NE)**

Per gli interventi edilizi convenzionati, la proposta progettuale deve essere corredata dalla seguente documentazione:

- relazione tecnico illustrativa con analisi ambientale contenente le indicazioni delle operazioni che si intendono eseguire, con eventuali precisazioni e verifiche delle caratteristiche e modalità d'intervento dettate dal PGT e/o dalle relative schede;
- documentazione fotografica con planimetria esplicativa dei punti di ripresa, essa deve avere le caratteristiche indicate al precedente punto A;
- titolo di proprietà sottoscritto da tutti i proprietari interessati all'intervento;
- norme tecniche d'attuazione riferite allo specifico intervento;
- estratto PGT, estratto fotogrammetrico ed estratto mappa catastale;
- rilievo planimetrico dello stato attuale con identificazione dei confini del comparto ed individuazione delle quote di riferimento;
- calcoli tecnici di dimensionamento dell'intervento;
- progetto architettonico completo di tutte le parti soggette ad intervento;
- visualizzazioni (rendering) adeguate ad una completa valutazione dell'intervento e del suo corretto inserimento ambientale;
- progetto delle opere di urbanizzazione come previste dal PGT e come concordate con l'Amministrazione Comunale; La cessione delle aree a standard dovrà avvenire gratuitamente a favore del Comune, nelle modalità e nei termini prevista dalla convenzione allegata alla richiesta di intervento;
- inserimento nel progetto architettonico di tutte le indicazioni relative alle sistemazioni esterne (essenze arboree, pavimentazioni, ecc.);
- relazione geologica in conformità al Piano Geologico allegato al PGT;
- schema di convenzione.

E' possibile introdurre delle lievi modifiche in fase esecutiva dell'opera, tali da non alterare sostanzialmente le caratteristiche tipologiche, planivolumetriche e il dimensionamento globale dell'intervento, e da non ridurre le aree a standard; suddette modifiche dovranno essere preventivamente autorizzate dall'Amministrazione Comunale.

La documentazione tecnica de presentare dovrà in ogni caso essere quella richiesta dalla normativa regionale e nazionale vigente al momento della presentazione dell'istanza.

E' facoltà del Comune di richiedere ulteriore documentazione tecnica e amministrativa oltre a quella sopra elencata, in ragione dell'entrata in vigore di diversa legislazione e/o normativa o per la particolarità architettonica e urbanistica del progetto.

### **C) Intervento edilizio tramite Piano Attuativo (PR, PA e AT): documentazione tecnica**

Per gli interventi edilizi realizzabili tramite Piano Attuativo, la proposta progettuale deve essere corredata dalla seguente documentazione minima:

- relazione tecnico illustrativa con analisi storico ambientale contenente le indicazioni delle operazioni che si intendono eseguire, con eventuali precisazioni e verifiche delle caratteristiche e modalità d'intervento dettate dal PGT (schede d'ambito, ecc.);
- documentazione fotografica con planimetria esplicativa dei punti di ripresa; essa deve avere le caratteristiche indicate al precedente punto A;
- titolo di proprietà sottoscritto da tutti i proprietari interessati all'intervento;
- norme tecniche d'attuazione del piano attuativo (schede d'ambito se presenti);
- estratto PGT, estratto fotogrammetrico ed estratto mappa catastale;
- rilievo planimetrico dello stato attuale con identificazione dei confini del comparto ed individuazione delle quote di riferimento;

- calcoli tecnici di dimensionamento del Piano Attuativo;
- progetto architettonico planivolumetrico completo di tutte le parti soggette ad intervento;
- progetto di massima delle urbanizzazioni, con la precisazione della localizzazione della rete viaria interna al P.A. e di quella di allacciamento agli spazi pubblici; dovranno essere inoltre individuate all'interno del P.A. le aree a standard urbanistici previste nel calcolo della capacità insediativa teorica. La cessione delle aree a standard dovrà avvenire gratuitamente a favore del Comune, nelle modalità e nei termini previsti dalla convenzione allegata al Piano stesso;
- inserimento nel progetto architettonico di tutte le indicazioni relative alle sistemazioni esterne (essenze arboree, pavimentazioni, ecc.);
- render o simulazione fotografica rappresentante il progetto nell'ambito del contesto edilizio ed urbanistico di riferimento e tale da consentire una completa valutazione del corretto inserimento ambientale;
- esame dell'impatto paesistico ove non presenti vincoli specifici, tenendo conto della carta della sensibilità paesistica dei luoghi;
- relazione geologica in conformità al Piano Geologico allegato al PGT;
- schema di convenzione.
- 

Qualora non sia espressamente escluso dal Piano Attuativo, è possibile introdurre lievi modifiche in fase di richiesta autorizzativa dell'opera, tali da non alterare sostanzialmente le caratteristiche tipologiche, planivolumetriche e il dimensionamento globale del piano, e da non ridurre le aree a standard; suddette modifiche dovranno essere preventivamente autorizzate dall'Amministrazione Comunale.

E' facoltà del Comune di richiedere ulteriore documentazione tecnica e amministrativa oltre a quella sopra elencata, in ragione dell'entrata in vigore di diversa legislazione e/o normativa o per la particolarità architettonica e urbanistica del progetto.

### **Art. 18 Rapporti con il Regolamento Edilizio Comunale**

Il Regolamento Edilizio Comunale è uno strumento "tecnico", che in conformità con le norme nazionali e regionali vigenti ed in particolare la LR n°12/2005 e s.m.i., disciplina gli aspetti tecnico-estetici, di decoro degli edifici, delle recinzioni prospicienti aree pubbliche e/o di interesse pubblico e degli spazi non edificati, gli aspetti igienico-sanitari, di sicurezza e vivibilità degli immobili e delle loro pertinenze definendo i parametri edilizi, il loro criterio di misurazione, le regole per la presentazione delle istanze edilizie, la composizione e le attribuzioni delle commissioni comunali chiamate ad esprimersi in materia edilizia.

Il Regolamento edilizio non può contenere norme di carattere urbanistico che incidano sui parametri urbanistico-edilizi previsti dagli strumenti di pianificazione comunale.

All'atto di entrata in vigore delle misure di salvaguardia, le norme del Regolamento Edilizio vigente saranno subordinate alle presenti Norme, restando efficaci soltanto le relative disposizioni non in contrasto.

La presente Variante 1 al PGT, in previsione dell'imminente avvento di un Regolamento Edilizio Unico, ha ritenuto importante introdurre da subito una coerenza fra i due strumenti utilizzando le definizioni indicate nel "Quadro delle definizioni uniformi" previste dal Regolamento Edilizio Unico.

### **Art. 19 Compensazione urbanistica**

Tutti gli interventi di nuova edificazione N.E. (di cui all'art. 44) sono soggetti al regime della compensazione urbanistica.

L'Amministrazione comunale, in applicazione del regime della compensazione urbanistica previsto dall'art. 11 della LR 12/05, prevede che tutti gli interventi di nuova edificazione siano soggetti alla

cessione gratuita ed alla realizzazione di aree per parcheggio pubblico, o di altre attrezzature specificatamente previste in relazione a determinate operazioni. (cfr. Art. 15)

Fermo restando l'obbligo alla realizzazione, il soggetto attuatore potrà proporre che i parcheggi siano mantenuti di proprietà privata, purchè vengano assoggettati all'uso pubblico.

L'assunzione dell'onere compensativo deve intendersi aggiuntiva al contributo di costruzione di cui all'art. 43 della LR 12/05.

La quantificazione delle aree a parcheggio pubblico è determinata in:

- 1 posto auto da mq 18 per ogni 75 mq di superficie lorda di pavimento residenziale, per gli edifici a carattere residenziale costruiti nelle diverse zone urbanistiche;
- 1 posto auto da mq 18 per ogni 100 mq di superficie lorda di pavimento per gli edifici a carattere produttivo, terziario e commerciale.

Il numero di posti auto va arrotondato, in difetto o in eccesso, all'unità. Le aree a parcheggio devono essere servite dalla viabilità pubblica (o aperta al pubblico transito) ed essere comodamente fruibili.

L'Amministrazione comunale potrà determinare:

- la totale o parziale monetizzazione dell'onere compensativo;
- l'esecuzione, da parte del soggetto proponente, di un'altra attrezzatura od opera di pubblico interesse, per un valore non superiore a quanto dovuto per la monetizzazione dell'onere in narrativa.

Le modalità ed i tempi di realizzazione dell'onere di compensazione sono da regolamentare con atto unilaterale d'obbligo, in relazione ai provvedimenti abilitativi convenzionati. Con il medesimo atto saranno stabilite le garanzie finanziarie da porre a copertura dell'impegno assunto e le modalità dell'eventuale uso pubblico.

L'atto costituisce elemento essenziale del relativo Provvedimento abilitativo all'edificazione.

## **Art. 20 Diritti edificatori e trasferimenti volumetrici**

È istituito presso il Comune di Bianzano il registro dei diritti edificatori, questi potranno essere trasferiti negli ambiti con medesima destinazione (residenziale, produttivo o commerciale.)

L'Amministrazione Comunale alla data di adozione della Variante 1 al PGT gode di una volumetria disponibile di mc 1.858,24 ricavata dalla riduzione degli indici edilizi dei nuovi ambiti di trasformazione.

Tale diritto volumetrico è inoltre liberamente commerciabile e di conseguenza trasferibile all'interno delle aree del sistema funzionale residenziale, ad esclusione dei centri e nuclei storici, nel rispetto delle norme morfologiche di zona (distanze, altezze, rapporto di copertura, rapporto di occupazione, superficie permeabile).

## **Art. 21 Aggiornamento della cartografia comunale**

Il Comune istituisce e conserva un archivio cartografico digitale, su cui vanno riportate le aree edificate e edificabili in base al PGT; l'archivio va aggiornato con continuità, in sede di rilascio di provvedimenti abilitativi all'edificazione e di approvazione degli strumenti urbanistici esecutivi.

Sulla cartografia descritta 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 od in parte.

Tutti i progetti relativi ai Piani attuativi, alle infrastrutture, alle attrezzature ed opere di urbanizzazione pubbliche o private, ai fabbricati devono essere depositati all'Ufficio Tecnico, oltre

che in formato cartaceo, anche su supporto digitale, in formato compatibile con i programmi utilizzati dall'Ufficio stesso.

## PARTE TERZA – Definizioni

### Art. 22 Definizioni

Questa parte delle NTA del Piano delle Regole è destinata a sottolineare la coerenza e la convergenza fra il Piano di Governo del Territorio ed il Regolamento Edilizio Comunale.

Le definizioni indicate nel seguito del testo, coerenti con quanto indicato nel Regolamento Edilizio Comunale, intendono calare nell'ambito urbanistico locale, quello specifico delle presenti Norme, quanto previsto da norme generali omogenee per l'intero territorio regionale.

Per la necessaria coerenza fra le NTA del PR ed il Regolamento Edilizio le definizioni descritte nel seguito di questo testo riportano quanto indicato nel “Quadro delle definizioni uniformi” previsto dal Regolamento Edilizio Unico il cui iter di approvazione è in corso di svolgimento. Alle definizioni riportate nel sopracitato Quadro, il presente testo aggiunge alcune necessarie integrazioni e precisazioni connesse alle specifiche caratteristiche dei territori Comunali di Bianzano e Ranzanico. Oltre a ciò, trattandosi di definizioni basilari, si ritiene che ritrovarle nei due testi, NTA e REC, non sia superfluo ma ulteriormente informativo.

Il Regolamento Edilizio Unico riporta tutte le altre Definizioni Uniformi che hanno specifica attinenza con le caratteristiche dei singoli edifici: ad esso si rimanda per le specifiche definizioni.

### Art. 23 Parametri, indici urbanistici ed edilizi

I seguenti indici e parametri, con le relative descrizioni e definizioni generali, servono a regolare l'organizzazione planivolumetrica ed urbanistica delle aree in attuazione del Piano delle Regole e per gli ambiti di trasformazione, del Documento di Piano.

#### ***St = superficie territoriale***

E' l'area complessiva della superficie fondiaria (SF), delle aree di urbanizzazione primaria (U1), di quelle per l'urbanizzazione secondaria (U2) e delle aree per la viabilità pubblica, indicate dal Documento di Piano e dal Piano delle Regole.

#### ***IT = indice territoriale***

L'indice territoriale genera i diritti edificatori destinati all'edificazione.

Rappresenta la superficie lorda di pavimento massima edificabile per ogni metro quadrato di superficie territoriale. Tale indice si usa solo per gli Ambiti di Trasformazione (AT) previsti nel Documento di Piano.

#### ***SF = superficie fondiaria***

E' l'area del terreno asservita e/o asservibile alle costruzioni realizzate e/o realizzabili, misurata in metri quadrati, al netto delle superfici destinate dagli strumenti urbanistici generali ed esecutivi alle urbanizzazioni primarie e secondarie.

#### ***IF = indice fondiario***

L'indice fondiario genera i diritti edificatori destinati all'edificazione e/o alla cessione nel libero mercato.

Rappresenta la superficie lorda di pavimento (SLP) massima edificabile per ogni metro quadrato di superficie fondiaria.

Sono ammesse trasposizioni della superficie lorda di pavimento tra lotti appartenenti agli ambiti con medesima destinazione d'uso (residenziale, produttivo, commerciale, ecc.), fatto salvo il rispetto dei parametri edilizi; esse sono da costituire con atto di asservimento trascritto anche a favore del Comune da produrre preventivamente al rilascio del provvedimento abilitativo.

**Dotazione minima di servizi**

La quantificazione per ogni ambito è definita dal Piano dei Servizi; ad ogni modo la stessa non potrà essere inferiore a 26,5 mq/Abitante, di cui il 50% con destinazione a parcheggio (1 abitante = 150 metri cubi).

**Sc = superficie coperta**

La superficie coperta, è l'area misurata in metri quadrati della proiezione orizzontale dell'intero corpo della costruzione emergente dal terreno, comprese le tettoie, le logge, i "bow window", i vani scala, i vani degli ascensori, i porticati e altre analoghe strutture.

Sono esclusi dal computo della superficie coperta: gli elementi decorati, i cornicioni, le pensiline, i balconi aperti e/o a sbalzo, le logge, i passaggi coperti e qualsiasi altro manufatto avente profondità inferiore a 1,50 mt..

Per gli ambiti produttivi consolidati, rientrano nel conteggio della Sc anche le pensiline o tettoie con struttura a sbalzo o non a sbalzo maggiore di 3,00 mt..

**Rc = Rapporto di copertura**

Il rapporto di copertura è il quoziente, espresso in percentuale tra la superficie coperta delle costruzioni edificate e/o edificabili e la superficie fondiaria pertinenziale ( $Rc = Sc/Sf$ ).

**SLP = Superficie lorda di pavimento**

Per superficie lorda di pavimento si intende la somma delle superfici abitabili dei singoli piani compresi entro il profilo esterno delle pareti perimetrali dell'edificio, fatte salve le normative regionali relative all'efficienza energetica, anche se costituite da serramenti fissi o mobili, intendendosi abitabili anche quelle dei sottotetti e dei piani interrati aventi i requisiti di abitabilità ai sensi della legislazione vigente.

Sono altresì compresi nel calcolo della SLP, i locali posti nei sottotetti aventi altezza minima interna superiore a mt. 1,00, qualora questi siano collegati o non al piano sottostante.

Sono esclusi dal computo della superficie lorda di pavimento, per quanto attiene agli immobili aventi destinazione residenziale, in ogni ambito del PGT:

- le superfici destinate a parcheggio (autorimesse e posti auto) sia interrate, seminterrate che fuori terra purché abbiano altezza netta interna non superiore a mt. 2,40;
- i portici, sino alla superficie pari al 20 % della superficie lorda di pavimento complessiva dell'edificio cui si riferiscono;
- le pensiline, le gronde, i balconi e le logge (ancorché aperti su di un solo lato), fino alla profondità massima di m 2,00; in caso di profondità maggiori verrà computata la sola parte eccedente;
- le pensiline aperte e non praticabili costituenti protezione degli accessi agli edifici;
- i porticati e gallerie assoggettati all'uso pubblico;
- i piani di edifici o parte di essi adibiti a parcheggio d'uso pubblico;
- i manufatti tecnici, per le sole parti emergenti dalla sagoma di copertura occorrenti per contenere l'extra corsa degli impianti elevatori, i serbatoi e gli impianti di sollevamento idrici ed autoclavi, i vasi di espansione e le unità di refrigerazione degli impianti termici e di condizionamento, le canne fumarie e di ventilazione, antenne ed altre apparecchiature tecnologiche libere.
- le intercapedini controterra con larghezza non eccedente mt. 1,20;
- le superfici dei vani scale e dei loro ballatoi e/o disimpegni, purché ricompresi nel perimetro del corpo fabbrica e che siano al servizio di almeno 2 unità immobiliari; per le unità abitative singole poste su due o più livelli, la scala si conteggia una sola volta;
- le superfici delle aree coperte destinate alla raccolta dei rifiuti e le protezioni cancelli pedonali, nel limite massimo di mq. 3,00.

- I sottotetti non praticabili, come di seguito definiti;  
Il sottotetto è considerato praticabile quando concorra anche una sola delle seguenti condizioni:
  - l'altezza della muratura perimetrale, misurata all'interno del fabbricato all'estradosso del solaio sottostante e l'intradosso della copertura (o dei travetti in caso di copertura in legno), sia superiore a m 0,30,
  - l'altezza media di tutto il sottotetto, calcolata dividendo il volume per la SLP relativi, sia superiore a m 1,50, fermo restando che la pendenza della copertura non può in ogni caso superare il 35%.

Sono esclusi dal computo della superficie lorda di pavimento, per quanto attiene agli immobili aventi destinazione terziaria/commerciale, in ogni ambito del PGT:

- le superfici destinate agli impianti tecnici nel limite massimo di mq. 20,00.

Sono esclusi dal computo della superficie lorda di pavimento, per quanto attiene agli immobili aventi destinazione produttiva, in ogni ambito del PGT:

- le superfici delle aree coperte destinate alla raccolta dei rifiuti e protezioni cancelli pedonali, nel limite massimo di mq. 20,00.

***SUA = Superficie utile alloggio***

Su tutto il territorio comunale, fatto salvo per gli immobili vincolati, la superficie utile minima degli alloggi (*corrispondente alla superficie abitabile compresa entro il profilo interno delle pareti perimetrali dell'edificio*) non potrà essere inferiore a mq. 45,00.

***Sdr = Superficie drenante***

La superficie fondiaria del lotto su cui insiste il fabbricato di nuova realizzazione dovrà avere una superficie scoperta e drenante, adeguatamente sistemata a verde e non inferiore a:

- 30% nelle zone residenziali;
- 15% nelle zone produttive, commerciali e terziarie.

Per i casi pluralità di destinazioni d'uso ci si dovrà riferire alla destinazione prevalente prevista.

Le superfici scoperte drenanti non possono essere ricavate in aree da adibire a percorso carrabile o posto macchina se non adeguatamente permeabili, a qualsiasi tipo di deposito, né in aree sovrastanti ambienti interrati e seminterrati a qualsiasi uso adibiti.

Per i piani attuativi il computo della superficie scoperta e 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.

Sono comunque da rispettare le limitazioni previste dall'art. 36.5 relativo alle "Alterazioni morfologiche delle aree".

All'interno dei Piani Attuativi, per il raggiungimento di tale parametro, concorrono anche le aree a verde individuate come standard.

Per le nuove costruzioni e le ristrutturazioni di quelle esistenti, comprese le infrastrutture stradali, vanno tenuti in considerazione i dettami del Regolamento Regionale 23 novembre 2017, n. 7 "Disposizioni sull'applicazione dei principi dell'invarianza idraulica ed idrologica" ai sensi dell'articolo 58 bis della legge regionale 11 marzo 2005, n. 12 (Legge per il governo del territorio).

***V = Volume di un fabbricato***

È il prodotto della SLP per l'altezza dei piani, intendendo per altezza dei piani l'altezza virtuale di mt. 3,00 per le destinazioni d'uso residenziali e mt. 5,00 per le destinazioni d'uso produttive e commerciali.

Per i locali abitabili o agibili con solaio di copertura inclinato, il volume si calcola moltiplicando la superficie lorda di pavimento per l'altezza media del locale, presa con riferimento all'intradosso del solaio.

Ai fini del calcolo volumetrico ci si riferisce esclusivamente ai volumi al di sopra della quota 0,00.

***H = altezza del corpo di fabbrica***

Per altezza del fabbricato si intende quella compresa tra il piano di spiccato (quota zero) e l'imposta di gronda.

Il piano di spiccato risulterà dalla media del terreno naturale presa in corrispondenza dei quattro spigoli principali dell'edificio.

Nel caso di edifici a gradoni su terreni in pendenza, l'altezza dell'edificio sarà misurata separatamente per ciascun gradone.

È facoltà del Comune indicare un punto di livello di riferimento.

Si specifica, inoltre, che l'altezza degli edifici è riferita all'imposta di gronda e qualsiasi movimentazione della copertura deve essere compresa all'interno della pendenza massima del 45% e minima del 25%.

Per gli edifici a destinazione artigianale/produttiva, ricadenti in qualsiasi ambito, l'altezza è misurata dalla quota 0,00 di pavimento all'intradosso estradosso della soletta di copertura con aggiunta massimo di un metro di coronamento.

Le specifiche norme dei singoli ambiti regolano l'altezza massima effettiva.

***Superficie per parcheggio privato degli autoveicoli***

È parte della superficie fondiaria da destinarsi a parcheggio degli autoveicoli, da ricavarsi all'interno del lotto di pertinenza ed anche nella costruzione stessa (box interrati o seminterrati). In tutte le nuove costruzioni, nelle ricostruzioni e anche nelle aree di pertinenza delle costruzioni stesse, devono essere riservati idonei spazi necessari per la sosta degli autoveicoli in ragione di 1 mq/10 mc di costruzione, e comunque in numero non inferiore ad un posto auto ogni unità abitativa, fatto salvo per gli edifici ad un solo piano fuori terra a destinazione produttiva, commerciale, direzionale dove dovranno essere riservati idonei spazi necessari per la sosta degli autoveicoli, in ragione di 1 mq/10 mq. di costruzione.

**Art. 24 Norme sulle distanze**

Le distanze si misurano a partire dalla sagoma determinata dalla superficie coperta (Sc).

***Df = distanza dagli edifici***

È la distanza che intercorre sia a squadra che a raggio tra le pareti o parte di pareti di edifici fronteggianti.

Per gli interventi di restauro, risanamento conservativo e ristrutturazione, le distanze tra gli edifici non possono essere inferiori a quelle intercorrenti tra i volumi edificati preesistenti.

Nell'ambito dell'edificato consolidato, non soggetto a piano urbanistico esecutivo, sempre fatte salve eventuali diverse prescrizioni imposte dalle norme particolari di ambito per gli interventi di ampliamento di edifici esistenti e di nuova edificazione, è prescritta tra le pareti finestrate o parti di

pareti finestrate, direttamente prospicienti, la distanza minima pari all'altezza (H) del fabbricato più alto e comunque mai inferiore a mt. 10,00.

La norma non si applica quando almeno una delle pareti che si fronteggiano abbia altezza (H) non superiore a mt. 2,50.

***Dc = distanza dai confini***

È la distanza che intercorre perpendicolarmente tra le pareti dell'edificio ed il confine del lotto. Tale distanza si misura, a partire dal limite esterno di ogni opera in elevazione da terra (anche se aperta) e di ogni oggetto superiore a mt. 1,50.

I confini che delimitano gli ambiti a destinazione pubblica dalle altre zone, sono equiparati ai fini della distanza degli edifici dai confini, ai confini di proprietà.

Per gli interventi di restauro, risanamento conservativo, ristrutturazione è ammessa una distanza dai confini di proprietà del lotto non inferiore a quella preesistente.

Nell'ambito edificato consolidato, non soggetto a piano urbanistico esecutivo, sempre fatte salve eventuali diverse prescrizioni imposte dalle norme particolari di ambito per gli interventi di nuova edificazione e di ampliamento di edifici esistenti, è prescritta una distanza minima dai confini di mt. 5,00, fatta salva la possibilità di costruire a confine, previo accordo tra confinanti che risulti da atto opportunamente registrato e trascritto.

***Ds = distanza minima degli edifici dal ciglio***

Salvo i casi in cui è consentita l'edificazione a confine di proprietà o a filo strada o secondo gli allineamenti preesistenti ovvero fissati dal Comune, le distanze del ciglio delle strade (con esclusione della viabilità a fondo cieco al servizio di singoli edifici) risultano essere le seguenti:

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

***Opere accessorie, rettifiche ed allineamenti stradali:***

La distanza minima da rispettare, fuori dal centro abitato, per le costruzioni lateralmente alle strade, non potrà essere inferiore a 3,00 mt per strade di tipo C, D, E, F. Limitatamente all'Ambito dell'edificato storico (nuclei storici ed edifici di valore storico) si potrà derogare a tale distanza minima, valutando caso per caso.

Fuori dal perimetro del centro abitato, a protezione del nastro stradale, l'edificazione deve osservare dal ciglio della strada le distanze minime stabilite dal Codice della Strada; in questo caso le fasce di rispetto sono comunque indicate con opportuna retinatura sulle tavole di PGT.

Si definisce ciglio della strada la linea di limite della sede o piattaforma stradale comprendente tutte le sedi viabili, sia veicolari che pedonali, ivi incluse le banchine ed altre strutture laterali alle predette sedi quando queste siano transitabili, nonché le strutture di delimitazione non transitabili (parapetti, arginelle e simili).

Per larghezza della strada si intende la larghezza del nastro asfaltato o delimitato da linee bianche o altro colore, in assenza di asfalto si prende come larghezza, lo spazio carrabile.

Da suddetta determinazione delle distanze sono esclusi:

- i parcheggi pubblici;
- gli allineamenti preesistenti degli edifici ricompresi nel perimetro del Centro Storico.

Per strade ubicate fuori dal centro abitato (definito dall'art. 4 del D.Lgs. n. 285 del 30 aprile 1992 e s.m.i.):

La distanza minima da rispettare per l'edificazione di nuovi edifici, di integrali demolizioni e successive ricostruzioni, negli ampliamenti fronteggianti le strade, rispetto al ciglio stradale è quella indicata dall'art. 28 del Regolamento di Attuazione del nuovo Codice della Strada e più precisamente:

- 20 mt per strade di tipo F
- 10,50 mt dalla linea di mezzera di "strade vicinali" come definito dall'art. 3 comma 1 nr 52 del Codice della Strada.

Per le altre distanze da rispettare dal ciglio stradale, di alberi, siepi ecc., si fa riferimento al citato articolo 26 commi 5-6-7-8-9 del Regolamento di Attuazione del Codice della Strada.

#### **Accessi e diramazioni:**

Senza la preventiva autorizzazione dell'Ente proprietario della strada, non possono essere realizzati nuovi accessi e nuove diramazioni dalla strada ai fondi o ai fabbricati laterali, né nuovi innesti di strade soggette ad uso pubblico o privato.

Gli accessi e le diramazioni dovranno essere realizzati in conformità all'art. 22 del Codice della Strada, e relativo Regolamento di Attuazione.

Per quanto attiene ai nuovi ingressi carrali, fatta salva l'uniformità tipologica e qualitativa della recinzione alla quale sono asserviti, è prescrittivo l'arretramento di 4,50 mt. dal ciglio stradale, sia che la strada sia dotata o no di marciapiedi.

Per gli adeguamenti degli ingressi carrali esistenti e/o per quelli derivanti dalla integrale ristrutturazione dei lotti e degli edifici ai quali sono asserviti, previo parere congiunto della Polizia Locale e del Servizio Gestione del Territorio, potranno essere mantenuti gli allineamenti preesistenti se non si ravvisa la pubblica utilità nell'arretramento. La realizzazione di nuovi ingressi carrali, gli adeguamenti e/o ristrutturazioni di quelli esistenti, sono assoggettati a preventiva richiesta di idoneo provvedimento abilitativo.

### **Art. 25 Fasce di rispetto e arretramento**

Le tavole del PGT (Documento di Piano, Piano dei Servizi e Piano delle Regole) indicano i limiti delle fasce di rispetto e di arretramento.

Le fasce di rispetto dalle sedi stradali (vedi articolo precedente) sono indicate con specifica simbologia al di fuori dei limiti del centro edificato come definito dalla normativa vigente.

Dette fasce di rispetto sono inedificabili e non producono volume trasferibile ad altre aree.

Entro il perimetro del Centro Edificato sono previste linee di arretramento (vedi art.24 relativamente a distanze da recinzioni e fabbricati).

Le aree incluse entro i limiti di arretramento danno competenze volumetriche utilizzabili nei lotti contigui.

Il PGT indica Fasce di rispetto e/o linee di arretramento relativamente a sorgenti, corsi d'acqua, bacini lacustri, linee elettriche, aree e reti tecnologiche sotterranee e non.

Le limitazioni in queste aree sono definite nei regolamenti specifici degli Enti gestori.

### **Art. 26 Lotto di pertinenza**

Il "lotto di pertinenza" per ciascun insediamento esistente è quello risultante dagli atti o dai provvedimenti abilitativi, riferiti all'epoca di costruzione dei fabbricati esistenti su di esso.

La capacità edificatoria massima ammissibile, a seconda dei vari indici di ambito, deve essere computata al lordo dei volumi esistenti sul medesimo "lotto di pertinenza" o edificati altrove ma derivanti dalle competenze volumetriche del lotto stesso.

L'area già edificata non potrà essere frazionata per incrementare la volumetria sulla parte residua libera.

## Art. 27 Destinazione d'uso: definizioni, catalogazione ed esclusioni

Costituisce destinazione d'uso di un'area o di un edificio la funzione o il complesso di funzioni ammessi dagli strumenti di pianificazione in ottemperanza alle classificazioni di cui al seguito del testo.

E' principale la destinazione d'uso qualificante, è complementare o accessoria o compatibile la destinazione d'uso che integra o rende possibile la destinazione d'uso principale.

Il Piano di Governo del Territorio indica in quali casi i mutamenti di destinazione d'uso di aree e di edifici, attuati con opere edilizie, comportino un aumento ovvero una variazione del fabbisogno di aree per servizi e attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale previsto dal Piano dei Servizi.

Il comune verifica la sufficienza della dotazione di aree per servizi ed attrezzature di interesse generale in essere, con riferimento a precedenti modifiche d'uso o dotazioni che abbiano già interessato l'area o l'edificio, e definisce le modalità per il reperimento, a mezzo di atto unilaterale d'obbligo o convenzione, delle eventuali aree o dotazioni aggiuntive dovute per la nuova destinazione.

Il Comune può stabilire i criteri e le modalità per cui, in luogo del reperimento totale o parziale delle aree o della dotazione di attrezzature di interesse pubblico nelle aree o edifici interessati al mutamento d'uso, si dia luogo alla cessione di altra area o immobile idonei allo scopo nel territorio comunale o alla corresponsione all'Amministrazione Comunale di una somma commisurata al valore economico dell'area da acquisire.

Gli importi corrisposti a tale titolo sono impiegati dal comune per incrementare la dotazione di aree, servizi ed attrezzature.

Le destinazioni d'uso sono definite per categorie urbanistiche principali e all'interno delle stesse, per articolazioni costituenti ulteriori suddivisioni delle categorie urbanistiche principali. Sono di riferimento sia per il piano delle regole che per il documento di piano.

### ***A. Destinazioni residenziali:***

a1 - residenza di civile abitazione compreso gli spazi pertinenziali alla stessa quali: cantine, sottotetti, spazi per lo svago e per il tempo libero individuale e spazi per l'esercizio di arti e professioni nel limite massimo di mq. 150,00;

a2 - residenza di civile abitazione destinata ad utilizzi turistici quali B&B, albergo diffuso, ostello ecc.;

a3 - residenza di civile abitazione asservita agli insediamenti produttivi e commerciali, ad esclusivo utilizzo del custode e/o proprietario;

### ***B. Destinazioni produttive:***

b1 - attività artigianali e produttive in genere; sono inclusi i depositi ed i magazzini connessi alle attività insediate, il commercio di beni e prodotti e di quelli integrativi o complementari al servizio fornito (con una superficie di vendita massima di 150 mq), i servizi e gli uffici connessi alle attività insediate;

b2 - attività artigianali di servizio; sono inclusi i depositi connessi alle attività insediate ed il commercio limitatamente ai beni prodotti o complementari al servizio fornito (parrucchieri, estetisti, sarti, copisterie, lavasecco, produzione di generi alimentari e non connessa attività di vendita quali pasta fresca, gelateria, pasticceria, abbigliamento e simili); altre attività assimilabili ai punti precedenti;

### ***C. Destinazioni commerciali***

c1 - esercizi di vicinato aventi una superficie di vendita fino a mq. 150,00;

Ai fini della definizione della superficie di vendita, si intende quella dedicata esclusivamente alla commercializzazione del prodotto, con esclusione dal computo della stessa delle superfici destinate a servizi, depositi, spazi di lavorazione/assemblaggio minimale del prodotto nonché, per uffici amministrativi.

c1 – media struttura di vendita aventi una superficie di vendita fino a mq. 1500,00; E' consentita solo in caso di reperimento del 100 % degli standard urbanistici previsti. Non è consentita la monetizzazione.

#### ***D. Destinazioni ricettive***

d1 - attrezzature alberghiere e per l'ospitalità collettiva; sono compresi i servizi pubblici e privati, le attività complementari di ristorazione, le sale per riunioni, convegni e attrezzature ricreative e per il tempo libero; sono incluse, altresì, le attività connesse con l'artigianato di servizio, di commercio al dettaglio, di amministrazione aziendale, le palestre, i beauty center e le sale da ballo;

#### ***E. Destinazioni direzionali***

e1 – attività direzionali minute quali uffici pubblici e privati (studi professionali, ambulatori, agenzie turistiche, immobiliari, assicurative, sportelli bancari, uffici postali, laboratori sanitari, ecc)

e2 – attività direzionali pubbliche e private sedi di attività amministrative, bancarie e finanziarie, enti pubblici e istituzioni;

#### ***F. Destinazioni agricole***

f1 - attrezzature per la coltivazione e l'allevamento purché connesse alle attività di produzione delle aziende agricole, attrezzature produttive quali stalle, silos, serre, magazzini, depositi, con l'esclusione delle attività di allevamento intensivo.

f2 - locali per la lavorazione e la vendita dei prodotti agricoli;

f3 - attività di agriturismo connesse con le attività agricole;

f4 - residenza rurale complementare e di supporto all'attività produttiva agricola e costituita dall'abitazione e dalle sue pertinenze per chiunque eserciti attività in agricoltura;

#### ***G. Destinazioni di servizio***

g1 - attività private di carattere sociale: teatri, cinematografi, attrezzature per lo svago e lo sport, scuole, sedi di associazioni culturali;

g2 - attrezzature pubbliche o di uso pubblico di interesse comune: istruzione di vario ordine e grado, servizi sociali, parchi naturali e attrezzati, attrezzature sportive allo scoperto e al coperto, piattaforma per la raccolta e smaltimento dei rifiuti;

g3- impianti urbani e servizi tecnologici, distribuzione dell'energia elettrica e del gas, telecomunicazioni.

Il Piano delle Regole indica, in riferimento alla disciplina dei diversi ambiti e tessuti, le destinazioni d'uso non ammesse. (vedi parte Quarta del presente testo).

### **Art. 28 Mutamenti delle destinazioni d'uso**

La destinazione d'uso in atto dell'immobile, o dell'unità immobiliare o locale, è quella stabilita dal permesso di costruire o dalla denuncia di inizio attività e, in assenza o indeterminazione degli atti, dalla classificazione catastale attribuita in sede di primo accatastamento o da altri documenti probanti.

Essa deve essere precisata all'atto della richiesta di qualsiasi tipo di intervento ed è relativa sia allo stato di fatto sia a quello risultante dall'intervento medesimo.

I cambi di destinazioni d'uso sono regolamentati dagli articoli 51, 52, 53 della L.R. 12/2005 e s.m.i.

Gli interventi edilizi di cui all'art. 27 della Legge Regionale n. 12/05 e s.m.i., potranno essere attuati attraverso segnalazione certificata di inizio attività (SCIA) o permesso di costruire esclusivamente quando non comportino una variazione del fabbisogno di aree e servizi del comparto di riferimento; in caso contrario potranno essere attuati solo attraverso permesso di costruire convenzionato che preveda l'adeguamento degli standard.

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 risultante dai Provvedimenti abilitativi rilasciati o - in mancanza - da quella effettivamente in atto, come definita dal successivo punto 24.8.

Fermo restando che tutte le variazioni d'uso devono essere conformi alle destinazioni previste nei termini precisati dalle presenti norme, costituisce modificazione d'uso urbanisticamente rilevante, quella che, pur se conforme alle destinazioni previste dal PGT, comporti un aumento del carico urbanistico e - correlativamente - determini la necessaria integrazione o modificazione della dovuta dotazione di aree per attrezzature pubbliche.

E' da ritenersi urbanisticamente rilevante il cambio d'uso finalizzato all'insediamento di nuovi esercizi commerciali; per il quale trova applicazione la specifica normativa sulle attività commerciali od equiparate.

I mutamenti di destinazione d'uso ammissibili connessi ad opere non mutano la qualificazione dell'intervento e sono ammessi anche nell'ambito di Piani attuativi in corso di esecuzione, salva la verifica delle dotazioni di servizi. In caso di modifica di destinazione d'uso urbanisticamente rilevante, nel senso precisato ai precedenti commi, l'assenso alla modifica dell'uso è subordinato al reperimento della dotazione di servizi eventualmente mancante per la nuova destinazione, in rapporto alla dotazione attribuita alla precedente destinazione.

L'integrazione della dotazione può effettuarsi, alternativamente:

- con previsione inserita nel Piano attuativo in cui l'area o immobile interessati siano compresi;
- con atto unilaterale d'obbligo - sottoscritto dal soggetto attuatore l'intervento - da allegarsi all'istanza di Permesso di Costruire o alla Denuncia d'inizio attività.

Nel caso di mutamenti d'uso non connessi ad opere edilizie, ma urbanisticamente rilevanti, sono comunque obbligatori il pagamento dei contributi e l'integrazione delle dotazioni di servizi aggiuntivi, qualora dovuti.

La dotazione di servizi mancanti 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 od accreditamento di strutture private, secondo le indicazioni del Piano dei Servizi;
- tramite monetizzazione, in caso d'indisponibilità od assenza d'interesse dell'Amministratore 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 od infrastrutture.

Non costituisce modificazioni d'uso urbanisticamente rilevante quella - conforme alle destinazioni previste dal Piano - diretta ad allocare un uso di tipo complementare a quello previsto o esistente, costituente cioè parte integrante dell'attività principale svolta nell'area od immobile.

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 ufficiale disponibile (titoli abilitativi successivi all'anno 1967, Catasto per le destinazioni radicate precedentemente).

## PARTE QUARTA – Il territorio: Sistema ambientale e Sistema Insediativo

### Art. 29 Classificazione degli ambiti

Il territorio comunale è suddiviso e schematizzato in due grandi categorie:

- l'ambiente naturale, identificato nel Sistema Ambientale
- l'urbanizzato e il costruito, identificato nel Sistema Insediativo.

Il Sistema Ambientale a sua volta viene articolato in tre ambiti cui corrispondono caratteristiche e regole:

- **E1** - Ambiti agricoli di valore ambientale (versanti collinari, pascoli)
- **E2** - Ambiti boscati (cfr. P.I.F.)
- **E3** - Ambiti di particolare salvaguardia (fascia a lago, ghiaioni, corridoi ecologici)

Il Sistema Insediativo è articolato in ambiti differenti con caratteristiche omogenee e regole specifiche:

- **A** - Ambito dell'edificato storico: nuclei storici, edifici e manufatti isolati di valore storico
- **B1** - Ambito dell'edificato consolidato a destinazione prevalentemente residenziale
- **B2** - Ambito dell'edificato consolidato a destinazione mista commerciale-ricettivo- residenziale
- **B3** - Attrezzature turistico-ricettive (campeggio, ospitalità)
- **B4** - Ambiti soggetti a Piani attuativi in attuazione o in itinere
- **V1** - Aree verdi interne agli ambiti urbani consolidati da salvaguardare
- **V2** - Aree verdi private interne agli ambiti urbani consolidati
- **P.A.** - Ambiti soggetti a Piani Attuativi (PA, PR, PII)
- **N.E.** - Ambito residenziale di Nuova Edificazione con prescrizioni specifiche
- **A.T.** - Ambiti di Trasformazione urbanistica (descritti nel D.d.P.)

### Art. 30 Sistema ambientale: disposizioni generali

#### 30.1 Salvaguardia, difesa e presidio del territorio

Tutti gli interventi nell'ambito del Sistema Ambientale devono prioritariamente tendere alla difesa e valorizzazione delle risorse naturali ed ambientali, al recupero di situazioni di degrado tramite l'eventuale introduzione di usi compatibili. In tali ambiti l'insediamento umano è finalizzato alla difesa del territorio, dell'agricoltura o di sostegno alla fruizione e conoscenza (escursionismo, turismo didattico, ...) mediante un uso mirato delle risorse.

Il Piano delle Regole individua gli ambiti d'interesse paesistico relativi ai contesti collinari ed altocollinari oggetto di salvaguardia degli elementi paesaggistico-ambientali ed ecologici secondo il principio di prevalenza rispetto ad un intervento antropico finalizzato all'attività agricola.

Il Piano, tuttavia, prevede la possibilità d'interventi a fini culturali al fine di garantire il presidio del territorio e la sua utilizzazione nel mantenimento degli elementi della qualità paesaggistica cui le attività di coltivazione dei suoli possono apportare un contributo qualificante.

#### 30.2 Prescrizioni generali di salvaguardia

Nelle zone che fanno parte del Sistema Ambientale è prescritta la salvaguardia degli alberi monumentali, dei filari, delle siepi naturali, delle fasce boscate, delle alberature in genere, dei segni orografici, delle scarpate, dei dislivelli e dei terrazzamenti, dei sentieri, delle mulattiere e dei percorsi

agro-silvo-pastorali ed in generale di tutti gli elementi che contribuiscono alla definizione ed alla qualificazione del paesaggio agrario e naturale.

Per i filari, le siepi naturali, le fasce boscate e le alberature in genere sono ammesse le normali pratiche colturali con divieto, salvo specifica autorizzazione, di taglio a raso e di estirpazione delle ceppaie.

Gli interventi in ambito forestale e l'abbattimento anche di singoli alberi possono essere effettuati previo ottenimento delle necessarie autorizzazioni, nel rispetto delle disposizioni del Piano d'Indirizzo Forestale (PIF) vigenti.

Non è ammesso eliminare o modificare segni morfologici, orografici, scarpate, dislivelli o terrazzamenti: i muri di sostegno dei terrazzamenti realizzati con tecniche tradizionali sono soggetti a vincolo di conservazione. In caso di crolli o cedimenti parziali è prescritta la ricostruzione fedele mediante l'utilizzo delle medesime tecniche costruttive.

Qualsiasi alterazione delle condizioni naturali del terreno (sterri, reinterri, accatastamenti di materiale, ecc) è soggetta a preventivo Provvedimento abilitativo, salvo che si tratti di normali interventi connessi all'attività agricola e silvi-colturale.

Non è ammesso eliminare, interrompere o alterare i sentieri; per le strade campestri comunali, vicinali o private di uso pubblico esistenti e/o riportate nelle mappe catastali è consentita la realizzazione di interventi di adeguamento funzionale.

Per i percorsi storici esistenti (in particolare quelli presenti nel catasto lombardo veneto e nel cessato catasto), che per il loro significato testimoniale e per il valore infrastrutturale rappresentano un patrimonio storico sociale appartenente alla collettività, sono prescritti il mantenimento delle dimensioni esistenti con divieto di allargamento e/o di modifica del tracciato, la conservazione delle pavimentazioni tradizionali esistenti, dei muri di sostegno e di contenimento, dei manufatti di pertinenza (ponti, edicole votive, ecc.) e delle caratteristiche ambientali delle aree limitrofe (morfologia del terreno, corsi d'acqua e relativi manufatti, filari di alberi, siepi, ecc.). Sono contemplati esclusivamente interventi di valorizzazione, ripristino e messa in sicurezza.

E' vietata la formazione di nuovi piazzali, di aree pavimentate, di depositi di materiali e cose che non siano strettamente attinenti alla conduzione agricola del fondo o non siano di pertinenza di edifici esistenti alla data di adozione della variante 1 al PGT.

I manufatti di valore storico ed ambientale (ponti, cippi, muri di sostegno, edicole votive, ecc.) sono soggetti a vincolo di tutela anche se non specificatamente individuati dal Piano.

Non è ammessa l'apertura di cave.

E' ammessa la realizzazione di impianti tecnologici completamente interrati quali cisterne per la raccolta dell'acqua piovana, (massimo 15 mc salvo specifico progetto che ne motivi le dimensioni maggiori) fosse ed impianti per la depurazione degli scarichi (nelle zone di territorio in cui sono permessi), serbatoi per combustibili liquidi e gassosi, ecc.

### **30.3 Strade – Viabilità Agro Silvo Pastorale (VASP)**

Nella sistemazione della viabilità interpodereale, principale e secondaria esistente si deve fare riferimento alle disposizioni di cui al Regolamento Regionale in materia forestale e del Regolamento VASP del Comune.

E' vietata di norma la realizzazione di nuovi percorsi veicolari salvo:

- gli interventi previsti dal Regolamento Regionale e/o dal Piano di Indirizzo Forestale e/o VASP;
- i tratti strettamente necessari all'accesso ad impianti tecnologici di interesse pubblico;
- i tratti strettamente necessari al collegamento di fabbricati e/o strutture esistenti alla data di adozione della variante 1 al PGT;
- i tratti strettamente necessari per l'esercizio dell'attività agro-silvo-pastorale e di dimensioni rigidamente limitate alle esigenze connesse e rigorosamente documentate;
- la sostituzione, finalizzata alla razionalizzazione ed al miglior inserimento ambientale, di tratti esistenti da dismettere.

La realizzazione di detti nuovi tratti di strada è comunque subordinata alla verifica della loro compatibilità ambientale, paesistica ed idrogeologica.

Gli elementi di protezione stradale sono consentiti ove indispensabili e non dovranno in ogni caso precludere il passaggio della fauna selvatica.

### **30.4 Recinzioni**

Nel Sistema Ambientale è vietata la realizzazione di recinzioni in tutto o in parte in muratura.

E' fatto salvo quanto stabilito per le recinzioni dal Regolamento Regionale in materia forestale e/o dal PIF per le zone boscate oppure per i casi connessi al contenimento degli animali al pascolo o nei casi di protezione temporanea delle colture.

Le recinzioni dovranno essere posizionate rispettando la morfologia dei luoghi, i segni fisici presenti sul territorio e gli elementi che ne caratterizzano il paesaggio.

La realizzazione di recinzioni è subordinata all'approvazione di uno specifico progetto che definisca l'andamento della recinzione in relazione alle caratteristiche morfologiche e paesaggistiche dei luoghi, al reticolo delle viabilità ordinaria e podere pubblica e privata, al reticolo idraulico superficiale, (fatte salve le specifiche norme connesse, cfr. RIM) alle eventuali recinzioni preesistenti e alle eventuali preesistenze arboree e arbustive (filari, siepi, ecc.) con cui relazionarsi o creare sinergie d'ordine paesaggistico ed ecologico.

Sono consentite le recinzioni delle aree di pertinenza degli edifici residenziali esistenti per una superficie massima di 2.500.mq.

Le recinzioni non potranno:

- inibire il passaggio su sentieri pubblici od anche privati aperti al pubblico transito;
- interessare un'area inedificata.

È ammesso delimitare con staccionate in legno a paletti e/o siepi, filari di essenze autoctone il perimetro dell'area di proprietà.

In subordine sono ammesse recinzioni in paletti di legno o ferro (su plinto interrato) e rete plastificata di colore verde per un'altezza massima di m 1,60.

La rete dovrà essere sollevata almeno 25 cm da terra per consentire il passaggio della fauna.

In caso di recinzioni che costeggiano un percorso pubblico o a d uso pubblico, la recinzioni dovrà mantenere una distanza di 1 ml dal ciglio del percorso.

### **30.5 Muri**

E' vietato l'uso di muri come recinzione (vedi articolo precedente), è possibile se in coerenza con il contesto l'utilizzazione di muri a secco o rivestiti in pietra posti a contenimento di terra o per la sistemazione di o balze

Nel caso di particolare conformazione dei terreni, qualora si renda necessario realizzare muri di contenimento, devono essere rispettate le seguenti prescrizioni: a) allineamento lungo le strade e

spazi pubblici così come sopra prescritto per le recinzioni; b) finiture consone all'ambiente in cui si inseriscono; c) altezza massima pari a 1,80 m., comprensiva di eventuale muro di recinzione soprastante; per altezze superiori dovranno essere realizzati gradoni con alzate massime di 1,80 m. e arretramenti tra gli stessi di almeno 1,00 m., con adeguata mascheratura con vegetazione al fine di mitigare l'impatto visivo.

Va tenuto in considerazione quanto indicato dall'art. 36.5 "Alterazioni morfologiche del terreno".

### 30.6 Autorimesse interrato

Le autorimesse pertinenziali interrato, seppur richieste ai sensi della legge 122/89 non potranno:

- superare in superficie la quota di 1mq/5mc del volume del fabbricato di pertinenza;
- essere realizzate all'interno degli "ambiti boscati";
- essere realizzate al di sopra del limite di "elevata naturalità", di cui al P.T.C.P. della Provincia di Bergamo.
- distare oltre 50 mt dall'edificio di pertinenza

### 30.7 Fotovoltaico

In tutti gli Ambiti del Territorio comunale e quindi anche nel Sistema ambientale è vietata la realizzazione di parchi fotovoltaici comportanti la posa a terra di pannelli per la produzione di energia rinnovabile (solare termico e fotovoltaico).

La posa dei pannelli stessi è ammessa sulle falde delle coperture dei fabbricati, fermo restando un corretto inserimento ambientale ed il rispetto dei caratteri architettonici del fabbricato di riferimento.

## Art. 31 Ambiti del Sistema ambientale

### 31.1 Ambiti agricoli di valore ambientale (versanti collinari, pascoli) - E1

Includere le aree rurali prevalentemente destinate alla tutela naturalistica e del paesaggio ed alla produzione agricola comprendenti i seminativi a rotazione, i prati a sfalcio (arreatereti) ed i prati pascolo (triseteti), i vigneti ed i frutteti.

Sono qui individuati gli ambiti a dolce declivio interposti tra i boschi a monte e l'ambito prevalentemente urbanizzato del fondovalle o perilacuale.

Le trasformazioni urbanistiche e edilizie devono essere prevalentemente finalizzate alla conservazione delle caratteristiche naturalistico-ambientali del territorio, allo svolgimento dell'attività agricola, al mantenimento ed alla valorizzazione del patrimonio edilizio esistente. Devono essere altresì poste in essere politiche di gestione e protezione dei versanti collinari dall'avanzamento naturale del bosco.

### 31.2 Ambiti boscati (cfr P.I.F.) – E2

Interessa le aree prevalentemente boscate individuate sulla base del Piano di Indirizzo Forestale (PIF) alle quali viene riconosciuta un'alta valenza paesistica, ambientale e per la tutela del suolo;

Se ne prevede la conservazione ed il miglioramento del carattere boschivo, nel rispetto del Piano d'indirizzo forestale, ove vigente, anche con finalità di tutela idrogeologica e di conduzione colturale, nonché la valorizzazione delle specie arboree locali.

### 31.3 Ambiti di particolare salvaguardia (fascia a lago, ghiaioni, corridoi naturalistici) – E3

Aree di valore ecologico ed ambientale costituite da aree prevalentemente naturali comprendenti i corridoi naturali e le aree di protezione dei corsi d'acqua e di salvaguardia idrogeologica, i ghiaioni calcarei, la costa lacustre incluse le fasce di vegetazione con ninfee, le fasce di canneto.

### 31.4 Ambiti di elevata naturalità

Sono individuati ai sensi dell'art. 17 del Piano territoriale paesistico regionale come ambiti di elevata naturalità– gli ambiti e le aree dell'alta collina, posti al di sopra degli 800 m s.l.m., di emergente significato naturalistico, per i quali si prevede la conservazione delle condizioni di naturalità e delle emergenze geomorfologiche, botaniche e faunistiche esistenti.

### Art. 32 Edifici esistenti nel Sistema Ambientale

Tutti gli edifici esistenti all'interno del Sistema ambientale, non specificatamente destinati all'attività agricola, possono essere destinati a residenza (R), terziario ricettivo (TR) o terziario commerciale (C), ed alle relative funzioni complementari definite all' art.27.

Possono essere destinate agli scopi sopraelencati anche le strutture rurali realizzate antecedentemente al 7 giugno 1980 subordinate a Permesso di Costruire convenzionato che preveda:

- l'impegno al mantenimento ed alla cura del fondo e l'assunzione degli oneri per gli eventuali interventi di sistemazione idrogeologica dello stesso (mantenimento e manutenzione degli scoli, dei muri di sostegno, delle opere di presidio, ecc.);
- l'impegno alla piena assunzione degli oneri necessari alla dotazione dell'edificio delle urbanizzazioni eventualmente necessarie, dei necessari allacciamenti ai pubblici servizi ed alla realizzazione ed al mantenimento degli impianti necessari allo smaltimento delle acque reflue in conformità alle norme vigenti fermo restando che ogni eventuale opera di urbanizzazione e la relativa manutenzione necessari alla nuova destinazione è a totale carico del richiedente;
- l'impegno a mantenere e/o ripristinare il pubblico transito su eventuali sentieri e/o percorsi esistenti e/o risultanti dalle mappe catastali e storiche nell'ambito del fondo.

Per le attrezzature, infrastrutture e opere in funzione della conduzione del fondo edificati successivamente al 7 giugno 1980 si confermano le destinazioni autorizzate vincolate dall'atto di impegno al mantenimento della destinazione dell'immobile al servizio dell'attività agricola.

Sugli edifici esistenti nel Sistema Ambientale non sono ammesse le destinazioni: artigianato di servizio (AS), industriale o artigianale (P), terziario direzionale (T), allevamento intensivo (AI).

Per gli altri edifici legittimamente esistenti alla data di adozione della variante 1 al PGT e con destinazione d'uso in essere conforme a quelle consentite nel Sistema Ambientale, sono ammesse le opere di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro, di risanamento conservativo, di ristrutturazione edilizia.

E' ammesso un incremento non ripetibile, su progetto da sottoporre a parere della Commissione Paesaggio nel rispetto di un'altezza massima pari all'esistente ed in misura proporzionata al fabbricato secondo i seguenti parametri:

- fino a 100 mq di SLP nella misura massima del 40%
- fino a 220 mq di SLP nella misura massima del 15%.

Ai fini della tutela dei valori ambientali legati alle tipologie edilizie storiche e caratteristiche del luogo, è di norma vietata la demolizione e ricostruzione degli edifici esistenti.

La completa demolizione e ricostruzione del fabbricato, sarà possibile per i fabbricati privi di valore storico e architettonico nei limiti della SLP preesistenti, (escludendo la possibilità di incrementi).

Il sedime dei nuovi fabbricati dovrà inserirsi in modo adeguato nella morfologia del sito e dovrà mantenersi all'interno del raggio di mt. 30,00 dall'attuale perimetro.

In caso di demolizione e ricostruzione sarà facoltà della Commissione per il Paesaggio assentire solo le variazioni di giacitura che producano un miglior inserimento ambientale del fabbricato.

Ai fini del presente articolo sono considerati "edifici esistenti" tutti i fabbricati per i quali sia rilevabile in sito la presenza di strutture esterne che consentano di riconoscerne e individuarne il perimetro e le sue esatte dimensioni planimetriche.

Ai fini della qualificazione medesima, tali strutture dovranno inoltre soddisfare almeno una delle seguenti caratteristiche:

→ essere planimetricamente individuate sulle Tavole di disciplina;

→ essere individuate su mappe catastali (attuali o storiche), su rilievi aerofotogrammetrico fotopiani (regionali, comunali, ecc), su cartografie IGM;

Nel caso non sia possibile rilevare in loco l'altezza massima e/o la sagoma originaria delle strutture in narrativa, sarà ammessa la realizzazione di un solo piano fuori terra (sottotetti anche non agibili esclusi), rispettando un'altezza massima al colmo di m. 3,50, senza possibilità di ulteriore incremento volumetrico.

## Art. 33 Edificazione nel Sistema Ambientale

### 33.1 Edificazione a favore dell'imprenditore agricolo

Nel Sistema Ambientale è consentita l'edificazione a favore dell'imprenditore agricolo ai sensi degli articoli 59 e 60 della Legge Regionale 12/2005 fatti salvi limiti, modalità ed indici di densità fondiaria di seguito riportati.

La costruzione di nuovi edifici residenziali destinati esclusivamente ai soggetti di cui dall'articolo 59 della LR 12/2005 è ammessa solo nel caso in cui le esigenze abitative non possano essere soddisfatte attraverso interventi di recupero sul patrimonio esistente nel territorio comunale o nel territorio di comuni contermini qualora se ne utilizzino i diritti edificatori.

Al fine di tutelare la valenza paesistica del sistema ambientale e di evitare la frammentazione delle aree, la nuova edificabilità dovrà essere utilizzata prioritariamente per l'ampliamento degli edifici esistenti e, in subordine per nuove costruzioni collocate nelle immediate vicinanze di insediamenti esistenti.

Nel computo della possibilità edificatoria si terrà conto dei volumi e/o delle superfici degli edifici esistenti e confermati in tutte le aree che formano l'azienda anche nel territorio di comuni contermini qualora se ne utilizzino i diritti edificatori.

In caso di utilizzo di aree poste in comuni confinanti si applicano gli indici di densità fondiaria previsti per i comuni di Bianzano e Ranzanico.

I relativi indici di densità fondiaria per le abitazioni dell'imprenditore agricolo, non possono superare i seguenti limiti:

- a) 0,02 mq./mq. su terreni a coltura orto-floro-vivaistica specializzata;
- b) 0,0033 mq./mq., per un massimo di 166,66 metri quadrati per azienda, su terreni a bosco, a coltivazione industriale del legno, a pascolo o a prato-pascolo permanente;
- c) c) 0,01 mq./mq sugli altri terreni agricoli.

L'altezza massima è di m 6,50.

La richiesta di nuova edificazione dovrà essere accompagnata da un piano di sviluppo aziendale, sottoscritto da tecnico abilitato, che permetta di valutare la congruità dell'intervento richiesto e le ricadute territoriali e ambientali dell'intervento proposto. Il piano di sviluppo aziendale dovrà essere redatto secondo le modalità stabilite nel Regolamento Edilizio.

Il Permesso di Costruire relativo alla realizzazione di edifici residenziali potrà essere rilasciato solo dopo alla realizzazione, o alla disponibilità, delle strutture produttive e alla consolidata e dimostrata esistenza di processi produttivi agricoli.

La realizzazione o l'ampliamento di strutture di protezione delle colture (serre) sarà autorizzata subordinatamente alla valutazione dell'inserimento delle strutture nel contesto territoriale, con particolare riguardo agli aspetti paesaggistici, al collettamento ed alla regimazione delle acque meteoriche intercettate.

Distanze delle costruzioni:

- a) Gli edifici residenziali e produttivi, nonché i magazzini, appartenenti all'azienda agricola, devono essere posti alla distanza di mt. 200,00 dagli ambiti prevalentemente residenziali, scolastici e di interesse comune, con esclusione degli agglomerati isolati e delle case sparse con destinazione agricola,
- b) Gli edifici produttivi dell'azienda agricola (stalle, sale mungitura, depositi, silos e vasche per trinciato, ecc.), collegati agli allevamenti di suini, bovini di ogni tipo, di polli da carne, galline ovaiole, tacchini, anatre, faraone, conigli, equini, ovini, caprini, struzzi, di cani ed in genere altri allevamenti non specificatamente citati, devono essere posti di norma, dagli ambiti prevalentemente residenziali, scolastici e di interesse comune, con esclusione degli agglomerati isolati e delle case sparse con destinazione agricola, alla distanza di mt. 500,00. Distanze superiori o inferiori, di quelle indicate al punto a) e b) del presente articolo, potranno essere eventualmente determinate dall'Amministrazione, su conforme parere favorevole dell'ASL competente, in relazione al numero di capi allevabili, alla direzione dei venti predominanti ed all'adozione di particolari cautele nella conduzione dell'allevamento e per l'abbattimento delle sostanze maleodoranti.

Le prescrizioni di cui al presente articolo devono essere osservate anche verso gli insediamenti ubicati nei territori comunali contermini.

Sono esclusi dalla presente norma, gli allevamenti avicunicoli a carattere familiare (max 10 capi).

### 33.2 Disciplina dell'agriturismo

Per attività agrituristiche si intendono quelle esercitate dall'imprenditore agricolo ai sensi dell'art. 151 della LR 31/2008. Tra i servizi agrituristiche rientrano l'ospitalità e la ristorazione, l'intera gamma di attività agrituristiche è definita dall'art. 3 comma 5 del Regolamento Regionale di attuazione 4/2008.

La normativa che disciplina le attività agrituristiche è:

- la legge nazionale n. 96 del 2006;
- la Legge Regionale n. 31 del 2008, integrata dalla legge n. 25 del 28/12/2011 ovvero il "Testo unico delle leggi regionali in materia di agricoltura, foreste, pesca, e sviluppo rurale";
- il Regolamento Regionale n. 4 del 2008 di attuazione;
- la modulistica di attuazione.

L'agriturismo secondo i contenuti della legge regionale è inteso quale attività integrata tra agricoltura e turismo, con lo scopo di rivitalizzare e valorizzare sotto l'aspetto sociale, territoriale ed economico le comunità rurali attraverso l'integrazione dei redditi aziendali.

In tutti gli ambiti agricoli del PGT possono essere eseguiti gli interventi edilizi sugli immobili finalizzati a tale attività, mediante interventi di ristrutturazione edilizia, restauro e risanamento conservativo e eccezionalmente attraverso possibili ampliamenti nella misura massima del 20% della superficie lorda di pavimento esistente.

Gli interventi ammessi possono riguardare solo la realizzazione di:

- minime unità ricettive per gli ospiti in camere e/o dormitori;
- servizi igienici e locali accessori;
- attività ricreative, culturali e sportive comunque consentite dalla normativa vigente

### **33.3 Rimando alle linee guida / Abaco materiali e finiture**

Ogni intervento edilizio interno al Sistema Ambientale dovrà nella sua attuazione fare riferimento alle indicazioni contenute nell'Allegato delle presenti norme, "Abaco contenente linee guida di materiali e finiture per il migliore inserimento ambientale di ogni intervento edilizio".

### **Art. 34 Fabbricati accessori nel sistema ambientale**

Nel Sistema ambientale, ad esclusione delle zone E3, al fine di incentivare il mantenimento dei luoghi e le attività agricole non professionali, è ammessa, la realizzazione, di piccole strutture ad uso deposito attrezzi agricoli, piccoli allevamenti e deposito di prodotti agricoli.

La realizzazione di tali piccole strutture non è ammessa qualora sulle aree di proprietà, anche contermini, già esistano altri fabbricati o strutture con medesima funzione ed è comunque subordinata alla rimozione di eventuali strutture precarie esistenti ed alla decorosa sistemazione dei luoghi.

Ai fini della determinazione della superficie del fondo possono essere computati tutti gli appezzamenti contigui di proprietà del richiedente ricompresi nel Sistema Ambientale comunale.

Le strutture dovranno avere le seguenti caratteristiche:

- superficie coperta massima 12 mq per proprietà aventi estensione territoriale superiore a 4.000 mq (6.000 mq se ubicati oltre gli 800 mt. s.l.m.) e di mq. 24 per le proprietà aventi estensione territoriale superiore a 9.000 mq (12.000 mq se ubicati oltre gli 800 mt. s.l.m.).
- possibilità di integrare un unico portico con limiti dimensionali pari al 50% della SC.
- altezza max all'estradosso del punto più alto della copertura m 2,50;
- distanza minima dai confini di proprietà m 10,00
- realizzazione completamente in legno e con coperture leggere (guaina ardesiata, lamiera grecate in tonalità scure) , ETC...
- la realizzazione non dovrà comportare modifiche della morfologia del terreno con divieto di realizzare strutture murarie sporgenti dal terreno;
- non potranno essere dotate di servizi (wc e cucine) né essere allacciate ai pubblici servizi.

### **34.1 Muri di contenimento e sostegno**

Allo scopo di ridurre l'alterazione geologica e morfologica del terreno sono introdotte le seguenti prescrizioni:

- e' vietato l'artificiosa alterazione morfologica del terreno attraverso terrapieni, muri di sostegno e contenimenti in massi ciclopici, se non per la gestione del terreno a scopo agricolo ad opere di imprenditori agricoli e previo presentazione di piano di sviluppo aziendale che giustifichi l'intervento;
- le murature di terrazzamento esistenti dovranno essere oggetto di interventi di conservazione o di manutenzione straordinaria con l'impiego delle medesime pietre e tecnologie costruttive;

- eventuali muri di terrazzamento dovranno essere tassativamente costruiti o rivestiti in pietra;
- le tecniche costruttive, i materiali e le modalità di esecuzione delle lavorazioni relative alle diverse tipologie di contenimento e sostegno dovranno fare riferimento alle indicazioni tipologiche dell'Allegato alle presenti norme, "Abaco contenente linee guida di materiali e finiture per il migliore inserimento ambientale di ogni intervento edilizio";
- la lunghezza dei sopraccitati muri non potrà superare i 15 metri con la possibilità di intervallarli con opere di ingegneria naturalistica nell'Allegato delle presenti norme, "Abaco contenente linee guida di materiali e finiture per il migliore inserimento ambientale di ogni intervento edilizio".
- i muri esistenti realizzati con materiali difformi, potranno essere oggetto di interventi di mitigazione ambientale attraverso l'impiego di opere a verde adeguatamente progettate.

### Art. 35 Fondo aree verdi

In ottemperanza all'art. 43.2bis della LR 12/05, della DGR n. 8757/08 e della discendenti Deliberazioni comunali attuative la Giunta comunale ha individuato le "aree agricole nello stato di fatto" quali risultano dalla cartografia pubblicata sul sito della regione Lombardia ([www.cartografia.regione.lombardia.it](http://www.cartografia.regione.lombardia.it)).

Gli interventi di nuova edificazione da realizzare nell'ambito delle aree agricole stesse sono soggetti al pagamento di una maggiorazione del contributo di costruzione, determinata con la DGC sopra richiamata, da destinare esclusivamente ad interventi forestali di rilevanza ecologica e d'incremento della naturalità.

### Art. 36 Sistema insediativo: disposizioni generali

#### 36.1 Articolazione del sistema Insediativo.

Il Sistema Insediativo è relativo alle parti del territorio comunale prevalentemente edificate ed è articolato in zone differenti con caratteristiche omogenee e regole specifiche:

- **A** - Ambito dell'edificato storico: nuclei storici, edifici e manufatti isolati di valore storico
- **B1** - Ambito dell'edificato consolidato a destinazione prevalentemente residenziale
- **B2** - Ambito dell'edificato consolidato a destinazione mista commerciale-ricettivo- residenziale
- **B3** - Attrezzature turistico-ricettive (campeggio, ospitalità)
- **B4** - Ambiti soggetti a Piani attuativi in attuazione o in itinere
- **V1** - Aree verdi interne agli ambiti urbani consolidati da salvaguardare
- **V2** - Aree verdi private interne agli ambiti urbani consolidati
- **P.A.** - Ambiti soggetti a Piani Attuativi (PA, **PR**, PII)
- **N.E.** - Ambito residenziale di Nuova Edificazione con prescrizioni specifiche
- **A.T.** - Ambiti di Trasformazione urbanistica (descritti nel D.d.P.)

#### 36.2 Destinazioni d'uso

In tutti i predetti ambiti la destinazione funzionale prevalente è quella residenziale (R). Negli ambiti stessi è ammesso prevedere quote di artigianato di servizio (AS), terziario direzionale (T) e terziario commerciale (C) nel limite del 30% dalla SLP esistente od autorizzata. Non sono ammesse le destinazioni industriale o artigianale (P), terziario ricettiva (TR) ed agricola (A). In caso di Piani attuativi, ovvero in caso di convenzione trascritta a favore del Comune fra proprietari di lotti contigui, potrà essere prevista la concentrazione delle destinazioni ammissibili in uno o più lotti edificabili, anche promiscuamente con la destinazione residenziale.

Le attività esistenti alla data d'adozione del PGT, non compatibili o eccedenti la soglia sopraindicata, sono confermate.

In caso di cambio dell'attività esistente dovranno essere rispettate le disposizioni di cui al presente comma.

In tutte le zone del Sistema insediativo non sono consentiti pubblici esercizi in cui possano svolgersi attività rumorose, quali l'utilizzo d'impianti di diffusione musicale o lo stazionamento degli avventori all'esterno dei locali stessi, oltre agli orari definiti con specifico provvedimento della Giunta comunale.

### **36.3 Prescrizioni per tutti gli ambiti**

L'ottenimento del titolo abilitativo è subordinato, per gli edifici non ancora collegati al collettore fognario comunale laddove esistente, alla predisposizione del relativo allacciamento.

In tutti gli ambiti è fatto assoluto divieto di installare antenne paraboliche o di altro genere sulle facciate o sulle coperture per ogni singola unità immobiliare costituente l'edificio; è ammessa esclusivamente l'installazione, sulla copertura, di un'unica antenna centralizzata a servizio di tutte le unità immobiliari costituenti l'edificio.

La posa di impianti tecnologici (condizionatori, antifurti, ecc.) dovrà prevalentemente trovare collocazione negli spazi interni, qualora questo non sia possibile tali impianti dovranno essere adeguatamente schermati e mitigati.

### **36.4 Muri di contenimento e sostegno**

Allo scopo di ridurre l'alterazione geologica e morfologica del terreno sono introdotte le seguenti prescrizioni:

- e' vietato l'artificioso innalzamento del terreno sul lato a valle, attraverso terrapieni, muri di sostegno e contenimenti in massi ciclopici per una quota superiore a mt. 1.80 rispetto alla quota del terreno naturale;
- sono altresì vietate opere di sbancamento dei versanti che comportino, a lavori ultimati, muri di sostegno e/o intercapedini a monte del fabbricato con altezza superiore a mt. 2,50;
- i muri dovranno essere tassativamente costruiti o rivestiti in pietra;
- le tecniche costruttive, i materiali e le modalità di esecuzione delle lavorazioni relative alle diverse tipologie di contenimento e sostegno dovranno fare riferimento alle indicazioni tipologiche dell'Allegato alle presenti norme, "Abaco contenente linee guida di materiali e finiture per il migliore inserimento ambientale di ogni intervento edilizio";
- la lunghezza dei sopracitati muri non potrà superare i 15 metri con la possibilità di intervellarli con opere di ingegneria naturalistica nell'Allegato delle presenti norme, "Abaco contenente linee guida di materiali e finiture per il migliore inserimento ambientale di ogni intervento edilizio".
- i muri esistenti potranno essere oggetto di interventi di mitigazione ambientale attraverso l'impiego di opere a verde adeguatamente progettate.

Previa puntuale valutazione della competente Commissione del Paesaggio, potrà essere concesso che si superino le altezze massime consentite, quando si tratti di speciali attrezzature ed impianti tecnologici di interesse pubblico, nonché, per edifici pubblici.

In situazioni geologiche critiche è consentito nelle operazioni di modellamento del terreno il ricorso a sistemi di ingegneria naturalistica, (cfr. d.g.r. VI/6586 del 19.12.1995 "Criteri ed indirizzi per l'attuazione degli interventi di ingegneria naturalistica" sul territorio della Regione; d.g.r. VII/29567 del 01.07.1997 "impiego dei materiali vegetali vivi negli interventi di ingegneria naturalistica in

Lombardia”; d.g.r. VI/48740 del 29.02.2000 “Quaderno opere tipo di ingegneria naturalistica”) corredando il progetto con opportuna documentazione tecnica specialistica.

### 36.5 Alterazione morfologica dell'area

I territori comunali di Brianzo e Ranzanico, sono caratterizzati da una significativa generale valenza ambientale. In relazione a ciò la presente variante al PGT ha rivisto la Carta della Sensibilità Paesistica allineando le Classi di Sensibilità Paesistica per i due territori comunali. In relazione a quanto sopra e per rendere concreta la salvaguardia della generale morfologia del territorio, si ritiene indispensabile una puntuale individuazione delle possibilità e dei limiti delle alterazioni morfologiche che nuove urbanizzazioni introducono nelle aree facenti parte del territorio comunale.

Si può infatti constatare come spesso la costruzione di un nuovo edificio o l'intervento radicale su uno esistente, comporti una profonda alterazione delle aree di pertinenza, spesso molto più profonda di quanto derivante dall'edificato in sé.

Ciò è dovuto al fatto che in ambito progettuale si consideri poco il "volto" del terreno sul quale si interviene o addirittura se ne ignorino le caratteristiche. In conseguenza di ciò si sviluppano nelle aree di pertinenza ampie superfici pavimentate, muri di contenimento di eccessiva altezza e dimensione, producendo alterazioni morfologiche negative non solo dal punto di vista paesistico-ambientale, ma anche geologico e soprattutto idrogeologico con conseguenti fragilità del territorio nel suo insieme.

A questo riguardo si ritiene opportuno connettere la Carta della Sensibilità Paesistica di ogni territorio comunale con una specifica normativa sugli interventi ed i limiti alle alterazioni morfologiche.

La normativa che viene indicata nel seguito del presente articolo inoltre tiene conto della maggiore o minore "urbanizzazione" già avvenuta nelle diverse parti del territorio comunale.

E' infatti evidente che la possibile alterazione morfologica delle aree può essere più o meno rilevante e dannosa se l'area è situata in un contesto più o meno già contaminato.

Per alterazioni morfologiche delle aree di pertinenza di un intervento si intendono tutte le operazioni su un'area che ne modificano i caratteri geomorfologici in modo definitivo.

Non si considerano alterazioni delle aree le operazioni connesse alla realizzazione di una opera che preveda il totale ed effettivo ripristino della situazione preesistente.

Le alterazioni morfologiche di un'area riguardano due parametri basilari:

- la superficie dell'area su cui si interviene in percentuale rispetto al totale
- la modificazione delle pendenze fra lo stato originario dell'area e la situazione a progetto ultimato.

Per ognuno di questi aspetti le presenti norme prevedono possibilità e limiti in coerenza sia con la Classe di Sensibilità nella quale è inserita l'area di intervento, sia con il grado di urbanizzazione dell'area stessa nel contesto dei vari ambiti individuati dal Piano.

Per quanto riguarda la superficie del lotto di pertinenza (vedi art. 26) il rapporto percentuale fra la superficie totale di esso e la parte su cui si possono prevedere alterazioni morfologiche, è sempre al netto della superficie coperta dell'edificio al quale fa riferimento.

Per quanto riguarda gli interventi riguardanti l'assetto planimetrico delle aree di pertinenza il riferimento è alla Classe di Sensibilità entro la quale è classificata l'area di pertinenza dell'intervento. Con riferimento alle Classi di Sensibilità individuate nell'intero territorio comunale valgono le seguenti prescrizioni:

- Classe 2 (sensibilità paesistica bassa); vedi norme di Pgt con specifico rispetto della permeabilità dei suoli;

- Classe 3 (sensibilità paesistica media); si tratta di aree già interessate da fenomeni urbanizzativi importanti: non intervenire su una percentuale di superficie dell'area superiore al 30% del lotto;
- Classe 4 (sensibilità paesistica elevata); non intervenire su una percentuale di superficie dell'area superiore al 20% del
- Classe 5 (sensibilità paesistica molto elevata); non intervenire su una percentuale di superficie dell'area superiore al 10% del lotto.
- Entro il perimetro dei nuclei storici devono essere rispettate le prescrizioni previste dai Gradi di Intervento.

Per quanto riguarda le alterazioni morfologiche relative agli assetti altimetrici dell'area, per tutto il territorio comunale valgono le seguenti norme:

- E' vietato l'artificioso innalzamento del terreno sul lato a valle di ogni intervento edilizio, compresa la realizzazione di percorsi veicolari, pavimentazioni esterne, spazi gioco, piscine, attraverso terrapieni e/o muri di sostegno per una quota superiore a mt. 1,60 rispetto alla quota del terreno naturale sul quale si situa l'intervento.
- Sono vietate opere di sbancamento del terreno sul lato a monte di ogni intervento edilizio come sopraindicato, che comportino a lavori ultimati, muri di sostegno e/o intercapedini con altezza superiore a mt. 2,00.

#### **Art. 37            Recupero dei sottotetti - Normativa vigente ed ambiti di esclusione**

Vengono individuati gli edifici o le categorie di edifici escluse dall'applicazione della normativa sul recupero dei sottotetti (art. 64, Legge Regionale n. 12 del 11 marzo 2005).

Il recupero ai fini abitativi dei sottotetti esistenti è escluso nei seguenti casi:

- per gli edifici ricadenti nell'ambito dell'edificato storico e classificati di grado 1, 2 e 3 nei casi in cui comporti la modifica delle altezze di colmo e di gronda e delle linee di pendenza delle falde;
- per gli edifici ricadenti nell'ambito dell'edificato storico e classificati di grado 6 (edifici in contrasto con il sito);
- per gli edifici ricadenti in Piani Attuativi o Programmi Integrati di Intervento in quanto l'edificazione è regolata da parametri edilizi convenzionati con la Pubblica Amministrazione;
- all'interno del sistema ambientale per edifici realizzati successivamente al 7 giugno 1980 in funzione della conduzione del fondo.

Per gli edifici di grado 4 e 5 è ammesso il recupero ai fini abitativi dei sottotetti anche con modifica delle altezze di colmo e di gronda e delle linee di pendenza delle falde subordinato all'acquisizione del parere favorevole da parte della Commissione per il Paesaggio.

#### **Art. 38            Ambito dell'edificato storico: nuclei storici, edifici e manufatti di valore storico – A**

##### **a) SOGGETTI**

Nell'ambito degli interventi entro il perimetro del nucleo di antica formazione e per tutti gli edifici e i manufatti che rivestono interesse storico, architettonico o ambientale, il Piano delle Regole ed in specifico gli elaborati grafici che di esso fanno parte, indica con specifica simbologia, il Grado di Intervento.

**b) OBIETTIVI**

Il grado di intervento, in base al valore storico, architettonico o ambientale riconosciuto a ciascun edificio o manufatto, indica le possibilità di intervento ammissibili. Esse hanno principalmente l'obiettivo di recuperare e/o mantenere i valori che ognuno di essi rappresenta nell'ambito del luogo in cui è situato e della comunità di cui fa parte.

La classificazione in gradi non ha come obiettivo la cristallizzazione ma lo sviluppo organico nella continuità storica.

**c) INTERVENTI AMMESSI**

La classificazione del patrimonio costruito deriva da una attenta analisi dei caratteri espressi da ogni manufatto nell'ambito delle specifiche valenze dei luoghi nei quali si inserisce. La progressiva gradualità assegnata origina dal valore testimoniale e dal grado di integrità del manufatto: ad essa corrisponde una possibilità di intervento via via più ampia.

Un Grado di Intervento più ampio consente operazioni via via più radicali, ma restando fisso l'obiettivo primario di un inserimento ambientale il più consona.

Si ricorda, e non perché meno importante, che l'inserimento ambientale prescinde da atteggiamenti di pura imitazione formale.

Gli interventi edilizi attuabili saranno ricondotti alle categorie identificate dalla legislazione nazionale (DPR 380/2001) e regionale (cfr. LR 12/2005) e s.m.i.

**d) MODALITÀ SPECIFICHE D'INTERVENTO**

Viene precisato il tipo di intervento ammissibile riferendosi alle parti costitutive il manufatto, nel caso di edifici riferendosi a facciate e coperture, struttura, interni, pertinenze e dintorni.

Ove presente si fa ulteriormente riferimento alla scheda specifica del fabbricato per indicazioni di dettaglio.

I gradi di intervento attribuiti ricomprendono sempre gli interventi contemplati ai gradi precedenti.

**38.1 Gradi d'intervento per edifici e manufatti**

La classificazione per Gradi è la seguente:

Grado 1° - EDIFICI MONUMENTALI O DI NOTEVOLE RILEVANZA AMBIENTALE. Restauro Conservativo

Grado 2° - EDIFICI DI VALORE TIPOLOGICO AMBIENTALE pressochè integri. Risanamento Conservativo

Grado 3° - EDIFICI DI VALORE TIPOLOGICO AMBIENTALE frutto di interventi coerenti.

Risanamento Conservativo, Manutenzione Straordinaria

Grado 4° - EDIFICI DI SCARSO VALORE AMBIENTALE da sottoporre ad interventi migliorativi,

EDIFICI RECENTI. Manutenzione Straordinaria, Ristrutturazione Edilizia

Grado 5° - EDIFICI IN CONTRASTO CON IL SITO. Manutenzione Ordinaria, Ristrutturazione Edilizia

**38.2 Modifica del grado di intervento**

A seguito della valutazione di approfonditi studi da parte di tecnico qualificato, nel rispetto della finalità di tutela dei valori storici, artistico, documentali e del paesaggio, valutata in rapporto alla effettiva qualità e al reale valore storico culturale del manufatto, può esser motivatamente concessa, senza che ciò costituisca variante al PGT, la modifica del grado di intervento.

Verrà unitamente valutato l'intervento proposto nella sua capacità di interpretazione e valorizzazione dei caratteri storici, artistici, documentali relativi all'edificio e alle aree di pertinenza. E' compito della Commissione paesaggio valutarne la sostenibilità complessiva: un giudizio favorevole comporta la possibilità di realizzare tutti gli interventi ammessi dal grado inferiore.

### **38.3 Parere sui progetti**

La Commissione Paesaggio, cui devono essere sempre sottoposti i progetti relativi ad interventi su edifici e manufatti classificati con uno dei Gradi sopradescritti, potrà fornire indicazioni e/o prescrizioni per il migliore inserimento ambientale e nell'occasione potrà essere prescritta la demolizione di qualunque manufatto presente nella proprietà non compatibile con l'intervento proposto.

La documentazione annessa alla richiesta di intervento dovrà sempre comprendere una esauriente documentazione fotografica di interni ed esterni e contesto della situazione esistente.

### **38.4 Pertinenze interne e/o attigue alle proprietà: elementi storici, artistici e documentari da salvaguardare**

La classificazione per Gradi individuata riguarda gli edifici ed i manufatti presenti nel territorio comunale: la cartografia di Piano individua e classifica con la simbologia dei Gradi oltre agli edifici, i manufatti di particolare emergenza ambientale, quali percorsi storici, pavimentazioni, ponti, recinzioni, edicole, epigrafi, alberature monumentali, ecc.. Nel territorio comunale sono altresì presenti elementi storici, artistici e documentari puntuali, la cui salvaguardia rappresenta uno degli obiettivi della valorizzazione dei segni storici presenti sul territorio.

Per essi è prevista, salvo casi particolari di riconosciuta fragilità, la conservazione in loco con eventuali interventi di restauro, protezione, recupero.

### **38.5 Aree di pertinenza**

Gli spazi aperti, pavimentati e non, cortili, giardini, orti esterni al manufatto dovranno essere mantenuti liberi da costruzioni fuori terra di qualunque genere.

Sono ammesse costruzioni leggere fuori terra quali pergolati, ricoveri legna, serre orticole, depositi funzionali alla gestione del fondo (SLP max: 8 mq – H. max 2.20 m) previa valutazione ambientale su specifico progetto, nel rispetto del Codice Civile e fatta salva autorizzazione scritta del confinante.

Tutti i sedimi pavimentati esistenti devono essere trattati come parte del tessuto storico.

In dette aree sono altresì vietate recinzioni che parcellizzino lo spazio, corte o giardino che sia, non è inoltre possibile intervenire con alterazioni morfologiche quali ribassamenti o sopralti del terreno.

Entro le aree di pertinenza delle presenze classificate con i sopraindicati Gradi di Intervento, vanno mantenute le essenze arboree esistenti; nel caso di sostituzioni andranno utilizzate essenze legate alla tradizione locale.

Tutte le aree risultanti da demolizioni dovranno essere trattate a verde e/o pavimentate secondo specifiche previsioni progettuali coerenti con il contesto.

Vanno considerate come aree di salvaguardia paesaggistica concorrenti al pieno godimento del bene le parti di territorio circondanti monumenti, edifici, nuclei urbani individuati al grado 1 e 2. verificando che non vengano introdotte modifiche che ne alterino la qualità.

### 38.6 Facoltà del Sindaco

Al fine di inserire armonicamente nel contesto di appartenenza gli interventi sui fabbricati e sulle aree, il Sindaco, sentita la Commissione per il Paesaggio, ha facoltà di imporre l'esecuzione di opere (intonacature, tinteggiature, ecc.) o soluzioni progettuali diverse, nonché la rimozione degli elementi (scritte, insegne, decorazioni, coloriture, sovrastrutture di ogni genere, ecc.) contrastanti con le caratteristiche ambientali;

Il Sindaco ha facoltà di imporre l'estensione all'intera facciata degli interventi quali il rifacimento di intonaci, tinteggiature, sostituzione di serramenti, ecc.;

Qualora a seguito di demolizioni o di interruzione di lavori parti di edifici costituiscano deturpamento dell'ambiente il Sindaco ha facoltà di imporre ai proprietari la loro sistemazione.

Il Sindaco può, ingiungendo l'esecuzione delle opere, indicare le modalità di esecuzione e fissare i termini di inizio e ultimazione dei lavori riservandosi, ai sensi della legislazione vigente, l'intervento sostitutivo.

### 38.7 Deroga a normative igienico sanitarie (DM Sanità 09 giugno 1999)

Per gli edifici nel centro storico, al fine di tutelarne le caratteristiche artistiche, storiche e documentarie, è ammessa deroga alle norme igienico sanitarie.

Altezze - I locali di abitazione esistenti che hanno altezza inferiore a quella consentita dalle norme vigenti, se sono confermati all'uso residenziali possono conservare le altezze esistenti così come previsto dall'art. 1 del DM Sanità 09 giugno 1999:

*"Le altezze minime previste [...] possono essere derogate entro i limiti già esistenti e documentati per i locali di abitazione di edifici [...] sottoposti ad interventi di recupero edilizio e di miglioramento delle caratteristiche igienico sanitarie quando l'edificio presenti caratteristiche tipologiche specifiche del luogo meritevoli di conservazione ed a condizione che la richiesta di deroga sia accompagnata da un progetto di ristrutturazione con soluzioni alternative atte a garantire, comunque, in relazione al numero degli occupanti, idonee condizioni igienico sanitarie dell'alloggio, ottenibili prevedendo una maggiore superficie dell'alloggio e dei vani abitabili ovvero la possibilità di una adeguata ventilazione naturale favorita dalla dimensione e tipologia delle finestre, dai riscontri d'aria trasversali e dall'impiego di mezzi di ventilazione naturale ausiliaria".*

### 38.8 Gradi d'intervento

#### **GRADO 1° - EDIFICI MONUMENTALI O DI NOTEVOLE RILEVANZA AMBIENTALE**

##### **Restauro conservativo**

a) Questo Grado è assegnato ad edifici e/o manufatti che costituiscono un patrimonio architettonico ed ambientale identificativo del luogo.

Sono classificati con questo grado edifici e manufatti sottoposti a vincoli ministeriali oltre a presenze connotative dei luoghi per valori storici, architettonici, tipologici ed ambientali.

b) Gli interventi devono avere l'obiettivo della conservazione dell'organismo edilizio assicurandone nel contempo la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi architettonici, tipologici, formali, decorativi e strutturali dell'organismo stesso ne consentano destinazioni d'uso con esso compatibili.

c) Tutti gli interventi previsti dovranno agire nel solco del **restauro conservativo**, consentendo la corretta lettura della storia del costruito. Tali interventi comprendono il consolidamento statico, il ripristino ed il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio o del manufatto, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso al quale è destinato, con la

eliminazione degli elementi estranei o comunque superfetativi presenti (tettoie strutture, provvisorie, baracche, depositi...) che alterino o compromettano il valore architettonico.

Gli interventi dovranno essere supportati da analisi storiche e stratigrafiche eseguite da esperti del settore producendo un'adeguata documentazione che verrà depositata unitamente al progetto di intervento.

Ogni nuovo intervento di tipo strutturale e/o igienico dovrà essere progettato secondo criteri di riconoscibilità rispetto all'esistente.

Dovranno essere utilizzati materiali e tecnologie compatibili con le caratteristiche costruttive e morfologiche dell'esistente conservando gli elementi originari per quanto possibile.

Quanto sopra dovrà far riferimento all'allegato "Abaco contenente linee guida di materiali e finiture per il migliore inserimento ambientale di ogni intervento edilizio".

- d) Sulle facciate sono ammessi gli interventi di restauro conservativo con divieto di nuove aperture, modifica delle esistenti, chiusura di portici e loggiati. E' consentita la riapertura di elementi preesistenti.

Le coperture dovranno essere soggette ai soli interventi di restauro conservativo: non potranno essere modificati gli sporti ed i caratteri delle gronde, è vietato introdurre nuovi elementi e volumi tecnici.

Tutte le parti strutturali interne dovranno essere conservate o mantenute leggibili.

Non vanno modificati i caratteri distributivi interni definiti da muri portanti e dalle quote dei solai, è vietata la suddivisione o alterazione di spazi particolarmente significativi, vanno rimosse modificazioni recenti non coerenti con i caratteri dell'edificio. (ad esempio tapparelle, balconi in cls, contorni alle finestre in lastre sottili ...)

Tutti gli interventi su edifici e manufatti classificati con Grado 1° dovranno ricevere il parere favorevole della Soprintendenza.

## **GRADO 2° - EDIFICI DI VALORE TIPOLOGICO-AMBIENTALE pressoché integri**

### **Risanamento Conservativo**

- a) Questo Grado è assegnato ad edifici e/o manufatti che mantengono un valore tipologico-ambientale pienamente riconoscibile in quanto integro in una misura significativa.

- b) Gli interventi ammessi devono avere l'obiettivo della conservazione e valorizzazione sia degli esterni che di tutte le parti interne significative.

Ogni nuovo intervento di tipo strutturale e/o igienico dovrà essere progettato secondo criteri di riconoscibilità rispetto all'esistente.

Dovranno essere utilizzati materiali e tecnologie compatibili con le caratteristiche costruttive e morfologiche dell'esistente.

Quanto sopra dovrà far riferimento all'allegato "Abaco contenente linee guida di materiali e finiture per il migliore inserimento ambientale di ogni intervento edilizio".

- c) Sono ammessi gli interventi di risanamento conservativo compreso il consolidamento strutturale ed il miglioramento delle condizioni di abitabilità, con l'obiettivo di permettere la corretta lettura dell'epoca di costruzione e delle successive trasformazioni, aventi valore architettonico e/o documentario, asportando superfetazioni e senza alterare ciò che possa testimoniare vicende storiche.

- d) Sono ammesse modifiche in facciata atte a ricostruire l'impianto originario della stessa. E' vietata la realizzazione di nuovi balconi o terrazze, scale. E' puntualmente valutabile da parte della Commissione Paesaggio la chiusura di loggiati e porticati mediante soluzioni poco invasive e tali da mantenere una massima visibilità/leggibilità della situazione originaria.

Sono pure ammessi, a fronte di relazione tecnica specifica, il ripristino di parti irrimediabilmente ammalorate alterate o demolite, oltre alla eliminazione di ogni superfetazione che danneggi i caratteri tipologici ed ambientali.

Le coperture esistenti dovranno essere mantenute con opere di risanamento conservativo. Un'attenta valutazione andrà data all'eventuale posizionamento di lucernari o altre emergenze tecniche.

Non vanno modificati i caratteri distributivi interni definiti da muri portanti e dalle quote dei solai e vanno salvaguardati gli spazi interni particolarmente significativi: tutte le eventuali modifiche parziali dovranno consentire la leggibilità della situazione originaria, tutti i locali con copertura voltata andranno tassativamente conservati.

### **GRADO 3° - EDIFICI DI VALORE TIPOLOGICO AMBIENTALE frutto di interventi coerenti**

#### **Risanamento conservativo e manutenzione straordinaria**

- a) Questo Grado è assegnato ad edifici e/o manufatti con i caratteri del Grado 2°, già sottoposti ad interventi che hanno consentito il recupero e/o il mantenimento dei loro caratteri distintivi con operazioni e destinazioni anche nuove ma sempre coerenti e riconoscibili.
- b) Ogni nuovo intervento dovrà mantenere un corretto inserimento ambientale attraverso la conservazione delle caratteristiche tipologiche dell'involucro.  
Quanto sopra dovrà far riferimento all'allegato "Abaco contenente linee guida di materiali e finiture per il migliore inserimento ambientale di ogni intervento edilizio".
- c) Sono ammessi interventi di risanamento conservativo e manutenzione straordinaria.
- d) Di norma sono vietati interventi in aggiunta ai prospetti esistenti quali: balconi, scale esterne, pensiline e qualunque tipo di corpo aggettante. La chiusura di loggiati o porticati potrà essere prevista con minima invasività e tale da mantenere una massima visibilità della situazione originaria.

Sono consentite modifiche alle facciate finalizzate alla ricostruzione di un impianto originario o coerente con la tipologia, è consentito il rifacimento delle coperture con materiali tradizionali mantenendo l'imposta e l'inclinazione delle falde esistenti con attenta valutazione di eventuali volumi tecnici e/o modifiche alla percezione attuale delle coperture (lucernari, pannelli fotovoltaici ed altri elementi aggiuntivi). Si potranno contemplare integrazioni e modifiche della gronda.

Quanto sopra dovrà far riferimento all'allegato "Abaco contenente linee guida di materiali e finiture per il migliore inserimento ambientale di ogni intervento edilizio".

Sono consentite modifiche distributive così come variazioni delle unità immobiliari avendo sempre come obiettivo la leggibilità della situazione originaria.

### **GRADO 4° - EDIFICI DI SCARSO VALORE AMBIENTALE da sottoporre ad interventi migliorativi**

#### **EDIFICI RECENTI - Manutenzione straordinaria e ristrutturazione edilizia**

- a) Questo Grado è assegnato ad edifici e/o manufatti di scarso valore ambientale, insediati nel tempo e ad edifici e/o manufatti di recente realizzazione per i quali non sono prevedibili interventi significativi a breve termine.
- b) E' opportuno il mantenimento di questi edifici per non sconvolgere la situazione planivolumetrica dei luoghi, sempre che la situazione attuale non contrasti in maniera pesante con il contesto, ma è utile stimolare sugli stessi interventi volti ad un migliore inserimento ambientale.
- c) Sono consentiti interventi di Manutenzione straordinaria e Ristrutturazione edilizia.
- d) Sono consentite modifiche alle facciate finalizzate ad una migliore composizione.  
E' pure consentito ogni intervento finalizzato al recupero del sottotetto ai sensi della LR 12/2005, previo parere della Commissione Paesaggio come previsto dalla normativa.  
Nelle coperture potranno essere previsti volumi tecnici emergenti e/o altri elementi (lucernari, pannelli fotovoltaici ecc.)

La totale demolizione e ricostruzione è ammessa documentando lo scarso valore storico-ambientale. Nel caso di totale demolizione e ricostruzione, potranno essere consentiti caratteri architettonici e materiali contemporanei a condizione che essi denunciino chiaramente le connessioni con il contesto ambientale nel quale il manufatto andrà ad inserirsi.

Quanto sopra dovrà far riferimento all'allegato "Abaco contenente linee guida di materiali e finiture per il migliore inserimento ambientale di ogni intervento edilizio".

E' consentito un ampliamento nella misura massima del 10 % del volume nell'ambito di interventi di riqualificazione complessiva dell'immobile previo Piano di Recupero.

#### **GRADO 5° - EDIFICI IN CONTRASTO CON IL SITO**

##### **Manutenzione ordinaria – demolizione**

- a) Questo Grado è assegnato ad edifici e/o manufatti edificati più o meno recentemente senza alcuna attenzione al contesto.
- b) Si tratta per lo più di edifici accessori autonomi o aggregati ad altri fabbricati per i quali valutare il mantenimento in loco o il recupero volumetrico.
- c) Sono ammessi esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria per necessità igieniche o per la salvaguardia della incolumità pubblica e degli edifici confinanti, con divieto di cambio di destinazione d'uso.
- d) Gli edifici di Grado 5° potranno, tramite Piano di Recupero, essere aggregati ad altri interventi tramite recupero in sito del loro volume o riposizionamento dello stesso, fatto salvo il reperimento degli standard urbanistici.

#### **art. 39           Ambito dell'edificato consolidato a destinazione prevalentemente residenziale - B1**

Il piano classifica le aree residenziali consolidate di recente formazione nell'ambito B1.

Tutti i volumi esistenti alla data di adozione del piano sono confermati.

In questi ambiti normalmente privi di valore ambientale, esiste una presenza residuale di edificabilità che può essere realizzata mediante intervento edilizio diretto.

Per gli edifici esistenti sono consentiti tutti gli interventi inclusi ampliamenti e/o sopralzi nei limiti dei parametri edificatori di zona, inclusa la demolizione e la ricostruzione anche su diverso sedime.

In caso di demolizione e ricostruzione è confermata la SLP esistente alla data di adozione della variante 1 al PGT anche se superiore all'indice edificatorio di zona, fatti salvi tutti gli altri parametri.

Destinazione d'uso: residenziale come definita all'art. 27 "Destinazioni d'uso" delle presenti Norme Tecniche di Attuazione.

Modalità attuative: intervento edilizio diretto (permesso di costruire o denuncia di inizio attività); Laddove è prevista la demolizione con contestuale ricostruzione si utilizzerà il permesso di costruire convenzionato al fine dell'individuazione delle aree di interesse pubblico di cui al Piano dei Servizi.

Parametri edificatori:

IF = 0.35 mq/mq

Rc = 50 %

H = 8.50 m

#### **art. 40 Ambito dell'edificato consolidato a destinazione mista commerciale-ricettivo residenziale - B2**

Si richiamano le disposizioni contenute per gli ambiti B1 fatto salvo quanto previsto ai successivi commi relativi alle destinazioni d'uso ed alle aree per attrezzature pubbliche.

##### Destinazione d'uso:

Gli edifici ricompresi nei presenti ambiti possono prevedere le destinazioni terziario-commerciale (C) e terziario-ricettivo (TR) fino al 100% della SLP esistente ed autorizzata.

##### Aree per attrezzature pubbliche o di uso pubblico:

il fabbisogno eventualmente indotto dalla SLP aggiuntiva di funzioni terziario-commerciale o terziario-ricettivo (sia per mutamento della destinazione d'uso in essere, sia per ampliamento o nuova edificazione) può essere monetizzato, con l'esclusione espressa di una quota di parcheggi pubblici o di uso pubblico corrispondente al 50% della SLP commerciale o ricettiva aggiuntivamente ricavata, che deve essere obbligatoriamente messa a disposizione dell'operatore.

#### **Art. 41 Aree verdi vincolate interne agli ambiti urbani consolidati - V1**

Il Piano individua all'interno degli Ambiti del Tessuto Urbano Consolidato le aree verdi residuali o di margine, le aree verdi aventi funzione di separazione tra le zone, le aree di tutela di beni culturali, i corridoi naturali, le aree di rispetto stradali e cimiteriali, le aree di salvaguardia idrogeologica.

In dette aree è vietata qualunque alterazione morfologica del terreno.

E' fatto obbligo di conservazione dell'impianto di giardini o parchi esistenti. Sono vietati gli usi e le attività che possano compromettere il mantenimento e lo sviluppo del patrimonio arboreo. Il patrimonio arboreo identificato è soggetto a vincolo di conservazione: sono ammissibili i soli interventi di avvicendamento e sostituzione di alberi danneggiati, malati, decrepiti o di specie non tipiche o in contrasto con i caratteri dell'impianto del giardino.

Oltre alle normali attività colturali è consentita la formazione di serre temporanee, la messa a dimora di nuovi impianti arborei e l'impianto di nuovi giardini.

In queste aree non è prevista la nuova edificazione, ad esclusione di autorimesse totalmente interrate con copertura coperta da terreno ed erba.

In questo ambito le recinzioni potranno essere realizzate solo con la stessa tipologia di quelle previste dall'art. 29.4.

#### **Art. 42 Aree verdi private interne agli ambiti urbani consolidati - V2**

La destinazione d'uso prevalente è quella residenziale. E' ammessa la trasposizione e l'accorpamento, all'interno della proprietà, dei volumi esistenti. In caso di interventi di demolizione e successiva ricostruzione, la SLP potrà essere calcolata con indice fondiario sotto indicato, oppure mantenersi minore o uguale a quella preesistente.

##### Tipo di intervento ammesso:

- Manutenzione ordinaria
- Manutenzione straordinaria
- Restauro e risanamento conservativo
- Ristrutturazione edilizia comportante la demolizione e ricostruzione dell'edificio
- Demolizione
- Nuova costruzione

Modalità d'intervento

Si attua mediante intervento edilizio diretto; laddove è prevista la demolizione con contestuale ricostruzione si utilizzerà il permesso di costruire convenzionato al fine dell'individuazione delle aree di interesse pubblico di cui al Piano dei Servizi.

Destinazioni d'uso non ammissibili:

- destinazioni produttive: b1, b2
- destinazioni agricole: f1, f2, f3, f4

Indici e parametri

IF = 0,12 mq./mq. SF

Rc = 25% SF

H = 6,50 m

Ds e Df come precedentemente definiti (art 17)

Dotazione di servizi minima

Come definita dal Piano dei Servizi; ad ogni modo non inferiore a quanto previsto nel precedente articolo 15 delle presenti norme.

art. 43 Ambiti soggetti a Piani attuativi vigenti o in itinere - B4

Non sono presenti ambiti assoggettati a Piano attuativo in itinere o vigente.

art. 44 Ambito residenziale di Nuova Edificazione con prescrizioni specifiche - N.E.

Comprende lotti prevalentemente liberi, posti all'interno degli ambiti consolidati di epoca recente, a edificazione prevalentemente residenziale.

NE n.	MAPPALI	SUPERFICIE mq	SLP - mq	NOTE / PRESCRIZIONI
<b>1</b>	285	2111	315	ex At2 (422mq)
<b>2</b>	1102-1437	1769	260	ex At2 (353 mq) ★
<b>3</b>	319	1555	230	ex At2 (311 mq)
<b>4</b>	305-302-211	2512	380	ex At4 (502 mq)
<b>5</b>	152-40-41	4168	625	ex At4 (833 mq) ●
<b>6</b>	1616-39	1564	235	ex At4 (312 mq)
<b>7</b>	15	1432	215	ex At4 (286 mq)

Destinazioni d'uso: valgono i disposti dell'art. 27.

Modalità attuative: permesso di costruire convenzionato

Interventi ammessi: sono ammessi tutti gli interventi di cui all'art. 27.1 della LR 12/05.

Indici edificatori

SLP = come da cartiglio riportato sul singolo lotto - alle tavv. PR/2.1 di disciplina delle aree

PIANI = n. 2

Rc = 30%

La configurazione grafica dei lotti NE riportata sulle tavole di disciplina delle aree del Piano delle Regole (tavv. PR.2.1 - 2.2) è indicativa. L'esatto perimetro del lotto d'intervento verrà definito in sede d'istanza di Provvedimento abilitativo all'edificazione, sulla base delle prescrizioni dettate al successivo art. 44.b.

Standard urbanistici: 26.5 mq/ab – da definire in sede di convenzione.

Compensazione urbanistica: in aggiunta agli standard urbanistici tutti gli interventi di nuova edificazione sono soggetti al regime della compensazione urbanistica (art. 19).

Prescrizioni specifiche

- a. La Superficie lorda di pavimento assegnata ciascun lotto "NE" è realizzabile previa integrale demolizione di qualsiasi struttura esistente all'interno del lotto stesso, con l'eventuale esclusione (a discrezione dell'operatore) di strutture o edifici regolarmente autorizzati con specifico Provvedimento abilitativo o condonati, fatto salvo il parere positivo della Commissione del paesaggio. Sugli stessi, qualora confermati, sono ammessi esclusivamente gli interventi di cui alle lettere a)-b) dell'art. 27.1 della LR 12/05.
  - b. In sede d'istanza di edificazione potrà essere proposta la rimodellazione del perimetro dell'Ambito "NE" di riferimento, quale individuato nella Tavola di disciplina delle aree, al fine di una migliore collocazione del fabbricato di progetto. La proposta, soggetta al parere preventivo della Commissione del paesaggio, dovrà in ogni caso:
    - individuare il perimetro del mappale - o dei mappali - interessati dalla previsione edificatoria, nel rispetto di quanto stabilito al presente articolo;
    - rispettare il principio di contiguità dell'Ambito di Nuova edificazione rispetto agli Ambiti del "Tessuto urbano consolidato" o per "Servizi pubblici o di uso pubblico" già individuati dal PdR o dal PdS.
- ★ NE 2- E' a carico dell'operatore la realizzazione della strada di accesso e relative opere di urbanizzazione
- NE 5 - Non potranno essere monetizzati i parcheggi di cui all'art. 19.

Art. 45 Manufatti accessori nel sistema insediativo

Nelle aree pertinenti dei fabbricati residenziali, ad esclusione dell'ambito storico, è ammessa la realizzazione di strutture accessorie (vedi anche voci inserite nel glossario degli interventi di edilizia libera di cui al Dm 2 marzo 2018), fatto salvo il rispetto del Codice Civile, dei diritti di terzi, dei vincoli paesaggistici, dei regolamenti condominiali.

Le strutture ammesse sono:

- gazebo e pergolati in legno o metallo con funzione di sostegno a rampicanti, coperti esclusivamente con materiali tessili, aperti su tutti i lati o addossati al fabbricato su un solo lato, con superficie non superiore a 10 q ed altezza nel punto più alto di m. 2.40;
- piccoli fabbricati da giardino destinati al deposito attrezzi, realizzati completamente in legno con superficie massima di 6 mq ed altezza massima nel punto più alto di m. 2.40;

- tettoie aperte sui quattro lati o addossate a fabbricati su un solo lato, in legno o metallo destinate al ricovero automezzi con superficie massima di 15 mq e altezza massima nel punto più alto di m. 2.40;
- arredi da giardino quali panchine, vasi fontanelle, vasche, ombrelloni, pannelli grigliati, pavimentazioni, giochi, di limitate dimensioni
- barbecue e griglie che occupino una superficie non superiore a 1 mq fermo restando che la collocazione non dovrà arrecare disturbo ai confinanti durante l'utilizzo.

Nell'ambito dell'edificato storico A, sono autorizzabili, previo progetto e parere favorevole della Commissione Paesaggio i seguenti manufatti accessori:

- pergolati in legno o metallo con funzione di sostegno a rampicanti, aperti su tutti i lati o addossati al fabbricato su un solo lato, con superficie non superiore a 6 q ed altezza nel punto più alto di m. 2.40;
- piccoli fabbricati da giardino destinati al deposito attrezzi, realizzati completamente in legno con superficie massima di 4 mq ed altezza massima nel punto più alto di m. 2.10 collocati esclusivamente in aree verdi di pertinenza;
- arredi da giardino quali panchine, vasi fontanelle, vasche, ombrelloni, pavimentazioni, giochi, di limitate dimensioni.

## PARTE QUINTA- Norme transitorie, di rimando e finali

### Art. 46 Deroghe

Le previsioni del PGT e del Piano delle Regole possono essere derogate esclusivamente nei casi e con le procedure previsti dalla legislazione vigente.

### Art. 47 Validità delle prescrizioni urbanistiche e rinvio ad altre norme

Qualora si rilevassero diversità di prescrizioni fra le Norme e la Tavola di disciplina delle aree del Piano delle Regole, si applicano le più restrittive.

In caso di difformità fra tavole a scala diversa, prevalgono le prescrizioni della tavola in scala più dettagliata.

Per quanto non espressamente previsto dalle presenti Norme, si applicano le leggi ed i regolamenti nazionali e regionali vigenti in materia urbanistica, edilizia e d'igiene ambientale.

In caso di modifica delle leggi e dei regolamenti, si applicheranno le nuove disposizioni.

### Art. 48 Rapporti con la pianificazione sovracomunale

Le previsioni del PGT e del Piano delle Regole possono essere modificate senza preventiva variante in caso di progetti derivanti da Accordi di Programma o Conferenza di Servizi con Enti Territoriali quali Comuni limitrofi, Comunità Montana, Provincia, Regione o Autorità competenti in materia di gestione territoriale.

### Art. 49 Componente geologica, idrogeologica e sismica

Per quanto attiene alla normativa e agli studi geologici, idrogeologici e di caratterizzazione sismica costituenti parte integrante dell'apparato normativo del PGT, si rimanda alla documentazione e agli elaborati progettuali costituenti il Piano Geologico Comunale.

### Art. 50 Norme finali

L'insediamento di attività in tutti gli ambiti è subordinato al rispetto delle prescrizioni del PGT relativamente alle destinazioni d'uso consentite.

Le attività insediate non devono recare molestia di ogni genere agli insediamenti finitimi.