

**modificato come da DCC. n. 41 del 5 dicembre 2009  
di approvazione definitiva**

**COMUNE DI CENATE SOPRA**

PROVINCIA DI BERGAMO

**PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO**

**PIANO DEI SERVIZI**

**NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE**

ALLEGATO

**6**

MARZO 2009  
AGG. GENNAIO 2010

gruppo di progettazione:

COORDINATORE E URBANISTA: ARCHITETTO DANIELE CHIAROLINI

AGRONOMO: DOTT. CONTARDO CROTTI

GEOLOGO: DOTT. ANDREA GRITTI

## INDICE

### **PARTE PRIMA: DISPOSIZIONI GENERALI**

- Art. 1 Oggetto del Piano dei servizi
- Art. 2 Elaborati del Piano dei servizi
- Art. 3 Parametri urbanistici, distanze
- Art. 4 Destinazioni d'uso
- Art. 5 Superficie scoperta e drenante
- Art. 6 Disposizioni relative alla sostenibilità ed all'efficienza energetica degli edifici
- Art. 7 Criteri per il miglioramento della qualità degli interventi
- Art. 8 Tutela geologica, idrogeologica e sismica
- Art. 9 Rapporti con il Piano di zonizzazione acustica

### **PARTE SECONDA: ATTUAZIONE DEL PIANO DEI SERVIZI**

- Art. 10 Disposizioni generali
- Art. 11 Disciplina attuativa
- Art. 12 Opere di urbanizzazione
- Art. 13 Esecuzione delle opere di urbanizzazione
- Art. 14 Scomputo degli oneri di urbanizzazione
- Art. 15 Convenzionamento ed accreditamento dei servizi
- Art. 16 Abitante teorico insediabile nelle zone a prevalente destinazione residenziale
- Art. 17 Dotazione di attrezzature pubbliche o d'interesse pubblico nell'ambito dei Piani attuativi
- Art. 18 Cessione di aree per opere di urbanizzazione primaria e secondaria
- Art. 19 Esame d'impatto paesistico dei progetti
- Art. 20 Perequazione e compensazione

### **PARTE TERZA: SISTEMA INFRASTRUTTURALE**

- Art. 21 Ambiti del Sistema infrastrutturale
- Art. 22 Infrastrutture per la mobilità carrale
- Art. 23 Fasce di rispetto stradale
- Art. 24 Rete della mobilità pedonale e ciclopedonale
- Art. 25 Parcheggi

### **PARTE QUARTA: SISTEMA DEI SERVIZI**

- Art. 26 Ambiti del Sistema dei servizi
- Art. 27 Attrezzature d'interesse comune
- Art. 28 Attrezzature scolastiche
- Art. 29 Attrezzature religiose
- Art. 30 Verde attrezzato
- Art. 31 Verde per attrezzature sportive
- Art. 32 Attrezzature cimiteriali e relative fasce di rispetto
- Art. 33 Attrezzature tecnologiche
- Art. 34 Impianti per le telecomunicazioni
- Art. 35 Sorgenti e pozzi idrici adibiti al consumo umano

### **PARTE QUINTA: NORME TRANSITORIE E FINALI**

- Art. 36 Deroghe
- Art. 37 Validità delle prescrizioni urbanistiche e rinvio ad altre norme
- Art. 38 Misure di salvaguardia
- Art. 39 Regolamento edilizio
- Art. 40 Decadenza dei Provvedimenti abilitativi

## PARTE PRIMA: DISPOSIZIONI GENERALI

### Art. 1 - Oggetto del Piano dei servizi

- 1.1. Il presente Piano dei servizi è redatto in conformità ai disposti della LR 11 marzo 2005 n. 12.
- 1.2. Il Piano dei servizi, in coerenza con l'art. 9.3 della LR 12/05:
- valuta l'insieme delle attrezzature al servizio delle funzioni insediate nel territorio comunale, anche in riferimento ai fattori di qualità, fruibilità ed accessibilità;
  - indica le necessità di sviluppo ed integrazione dei servizi esistenti;
  - assicura la dotazione minima di aree per attrezzature pubbliche e d'interesse pubblico, in relazione al dimensionamento di PGT;
  - individua la dotazione di servizi che deve essere assicurata nei Piani attuativi.
- 1.3. Sono servizi pubblici e d'interesse pubblico o generale:
- i servizi e le attrezzature pubblici, realizzati tramite iniziativa pubblica diretta o ceduti al Comune nell'ambito di Piani attuativi;
  - i servizi e le attrezzature, anche privati, regolati da apposito atto di asservimento o da regolamento per l'uso pubblico redatti in conformità alle indicazioni contenute nel Piano dei servizi, ovvero da atto di accreditamento dell'organismo competente in base alla legislazione di settore, nella misura in cui assicurino lo svolgimento delle attività cui sono destinati a favore della popolazione residente nel Comune e di quella non residente eventualmente servita.
- 1.4. Il Piano dei servizi non ha termini di validità ed è sempre modificabile.  
Le eventuali Varianti devono essere approvate secondo le modalità previste dalla LR 12/05.

### Art. 2 - Elaborati del Piano dei servizi

- 2.1. Costituiscono il Piano dei servizi i seguenti elaborati:
- all. 1            Relazione
  - tav. 2           Servizi e attrezzature pubblici esistenti: planimetria    scala 1:5000
  - all. 3           Servizi e attrezzature pubblici esistenti: schede
  - tav. 4           Planimetria reti idrica e fognaria                                scala 1:5000

- tavv. 5            Tavola delle previsioni di Piano (n. 4 tavole)            scala 1:2000
- all. 6             Norme tecniche di attuazione.

### **Art. 3 - Parametri urbanistici, distanze**

- 3.1. Nella realizzazione delle attrezzature per servizi si devono rispettare le prescrizioni dettate in termini di parametri urbanistici e distanze dalle Norme tecniche di attuazione del Piano delle regole.

### **Art. 4 - Destinazioni d'uso**

- 4.1. Le destinazioni d'uso previste nell'ambito delle aree per attrezzature pubbliche o d'interesse pubblico sono individuate, per ciascuna categoria, alle Parti terza e quarta delle presenti NTA.
- 4.2. Per le aree non ancora attrezzate è compatibile l'utilizzo agricolo, senza la realizzazione di alcuna struttura fissa, ancorchè provvisoria.
- 4.3. Sono escluse destinazioni complementari rispetto a quelle previste per ciascuna attrezzatura, salvo la possibilità di realizzare residenza di servizio, nelle sole attrezzature d'interesse comune, scolastiche, religiose e sportive.

### **Art. 5 - Superficie scoperta e drenante**

- 5.1. Almeno il 70% dell'area oggetto d'intervento deve essere adeguatamente sistemata a verde ed avere caratteristiche drenanti.  
Eventuali deroghe, specificatamente motivate, sono consentite solo per interventi relativi ad attrezzature d'interesse comune, scolastiche e religiose; in ogni caso la superficie drenante non può essere inferiore al 30% dell'ambito d'intervento.
- 5.2. Le superfici di cui al primo comma non possono essere ricavate nè in aree da adibire a percorso carrabile o posto macchina, nè a qualsiasi tipo di deposito, nè in aree sovrastanti ambienti interrati e seminterrati a qualsiasi uso adibiti.  
La superficie di usura dei parcheggi e delle relative corsie di distribuzione dovrà essere realizzata con materiale impermeabile.
- 5.3. Nel caso di ristrutturazione edilizia o urbanistica i parametri di superficie scoperta e drenante soprariportati costituiscono obiettivo a cui tendere. In ogni caso il progetto dovrà dimostrare un miglioramento rispetto alla situazione esistente.

## **Art. 6 - Disposizioni relative alla sostenibilità ed all'efficienza energetica degli edifici**

- 6.1.** Il Piano dei servizi promuove la costruzione o la ristrutturazione di fabbricati in grado di garantire una maggiore efficienza energetica ed un minore consumo di risorse; incentiva inoltre l'utilizzo di tecniche costruttive proprie dell'edilizia bio-climatica.
- 6.2.** Perseguendo tale finalità, tutti i fabbricati esistenti oggetto di ristrutturazione integrale devono appartenere almeno alla classe energetica "C", mentre per gli edifici di nuova costruzione la classe energetica minima da raggiungere dovrà essere la "B", come definita dalle disposizioni regionali.
- Il parametro relativo alla classe energetica costituisce a tutti gli effetti parametro edificatorio prescrittivo; pertanto il mancato raggiungimento della classe energetica stabilita costituisce a tutti gli effetti difformità al provvedimento abitativo, difformità che può essere sanata esclusivamente riconducendo il fabbricato alla classe energetica dichiarata in sede di rilascio del provvedimento stesso.
- 6.3.** Ogni dispositivo tecnico o tecnologico (pannelli per la produzione di acqua calda, pannelli fotovoltaici, ...) deve essere integrato al fabbricato asservito, o ad una sua pertinenza edificata, e deve risultare architettonicamente coordinato con l'edificio stesso e con il contesto circostante.
- Non è ammessa la realizzazione di dispositivi in forma autonoma, isolati nell'area esterna del fabbricato di riferimento, salvo ne venga dimostrata, con specifiche elaborazioni progettuali e visualizzazioni renderizzate, la compatibilità e l'integrazione con il contesto ambientale.
- 6.4.** Il Regolamento edilizio, da redigere nei termini indicati al successivo art. 39, definirà i requisiti di sostenibilità e di efficienza energetica degli interventi.
- 6.5.** Particolare attenzione il Regolamento edilizio dovrà porre al tema del contenimento del consumo di acqua potabile, prevedendo specifici accorgimenti in relazione alla realizzazione di impianti per il riuso delle acque e per il recupero delle acque piovane.
- 6.6.** S'intendono qui integralmente richiamati i disposti della LR 26/95, come integrata dalla LR 33/07, in tema di computo degli spessori delle murature e delle solette degli edifici.

## **Art. 7 - Criteri per il miglioramento della qualità degli interventi**

**7.1.** 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 elevati.

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

- a) progettazione delle sagome planivolumetriche;
- b) verifica dei profili e degli allineamenti;
- c) definizione dei particolari costruttivi degli esterni;
- d) specificazione dei materiali di finitura esterna, sia di fabbricati principali od accessori, sia delle aree scoperte;
- e) particolari delle recinzioni, con l'ubicazione e la dimensione dei passi carrai e pedonali e delle eventuali rampe d'accesso alle autorimesse;
- f) fotografie dell'area e del contesto prossimo immediato;
- g) fotorappresentazione del progetto nell'area d'intervento.

Il Responsabile del Settore tecnico, anche su indicazione della Commissione del paesaggio - qualora ritenuto necessario dal Responsabile del procedimento - può imporre nel merito specifiche prescrizioni nel provvedimento abilitativo.

**7.2.** I criteri e le direttive per il conseguimento degli obiettivi di cui al comma precedente devono essere specificatamente approfonditi in sede di redazione del Regolamento edilizio, che dovrà essere redatto nei termini previsti al successivo art. 39.

## **Art. 8 - Tutela geologica, idrogeologica e sismica**

**8.1.** Qualsiasi intervento di trasformazione urbanistica e edilizia previsto dal Piano dei servizi è soggetto all'osservanza dello Studio geologico, redatto ai sensi della LR 12/05 e della successiva delibera di attuazione DGR n. 871566/05, allegato al Documento di Piano del PGT.

## **Art. 9 - Rapporti con il Piano di zonizzazione acustica**

**9.1.** 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.

- 9.2.** Le attività insediate non devono arrecare molestia di qualsiasi genere agli insediamenti finitimi.
- 9.3.** Per le emissioni sonore massime consentite in ogni ambito si deve far riferimento al Piano di zonizzazione acustica comunale, che deve essere aggiornato alle previsioni del PGT entro un anno dalla sua entrata in vigore.

## PARTE SECONDA: ATTUAZIONE DEL PIANO DEI SERVIZI

### Art. 10 - Disposizioni generali

- 10.1. Le previsioni contenute nel Piano dei servizi e concernenti le aree necessarie per la realizzazione dei servizi pubblici e d'interesse pubblico o generale hanno carattere prescrittivo e vincolante.
- 10.2. I vincoli preordinati all'espropriazione per la realizzazione, esclusivamente ad opera dell'Amministrazione comunale, di attrezzature e servizi previsti dal Piano dei servizi hanno la durata di cinque anni, decorrenti dall'entrata in vigore del Piano stesso,
- 10.3. Non configurano vincolo espropriativi e non sono soggette a decadenza le previsioni del Piano dei servizi che demandino al proprietario dell'area la realizzazione di attrezzature e servizi, ovvero ne contemplino la facoltà in alternativa all'intervento dell'Amministrazione comunale.
- 10.4. La realizzazione, nell'ambito delle aree già individuate, di attrezzature pubbliche e d'interesse pubblico diverse da quelle specificatamente previste dal Piano dei servizi non comporta l'applicazione delle procedure di Variante al Piano stesso ed è autorizzata previa Deliberazione motivata del Consiglio comunale.

### Art. 11 - Disciplina attuativa

- 11.1. Tutte le previsioni inerenti le aree per servizi pubblici e d'interesse pubblico possono essere attuate dall'Amministrazione comunale ovvero realizzate direttamente dal proprietario dell'area stessa o da altro soggetto all'uopo incaricato.
- 11.2. L'acquisizione delle aree per servizi da parte del Comune può avvenire tramite esproprio od acquisizione bonaria, nei termini di legge, ovvero tramite cessione gratuita da parte dei privati nell'ambito delle procedure per l'attuazione dei Piani attuativi che interessino sia gli Ambiti di trasformazione, che altre zone definite dal Piano dei servizi.
- 11.3. I privati hanno la facoltà di proporre la realizzazione, a loro carico o in compartecipazione con il Comune od altri Enti, delle attrezzature previste dal Piano dei servizi, sia su aree di loro proprietà come su aree di proprietà comunale od anche già asservite all'uso pubblico.  
La proposta di realizzazione può anche prevedere una localizzazione diversa da quella indicata dal Piano dei servizi, purchè non si tratti di aree classificate



agricole dal Piano delle regole.

- 11.4.** Nel caso di realizzazione diretta delle previsioni definite dal Piano dei servizi, il proprietario delle aree deve concordare con l'Amministrazione comunale, attraverso specifica convenzione, le modalità di cessione od asservimento all'uso pubblico delle aree interessate, di realizzazione delle opere e, se previsto, di gestione di queste ultime.
- 11.5.** Gli interventi previsti dal Piano dei servizi, salvo quelli eseguiti direttamente dall'Amministrazione comunale che procede secondo le modalità previste dal Codice degli appalti, sono attuati previo rilascio di provvedimento abilitativo. Il Comune, in relazione ad interventi di particolare dimensione o complessità, può imporre la preventiva formazione di Piano attuativo.
- 11.6.** L'approvazione da parte del Consiglio comunale di un'opera per attrezzature pubbliche o d'interesse pubblico, ancorchè realizzata dai privati a termine dei commi precedenti, costituisce Variante urbanistica ai sensi dell'art. 25.1 della LR 12/05 e - ove occorra - deroga ai sensi del successivo art. 36.

## **Art. 12 - Opere di urbanizzazione**

- 12.1.** Le opere di urbanizzazione primaria e secondaria sono definite dall'art. 44 della LR 12/05.
- 12.2.** Sono opere di urbanizzazione primaria:
- le strade;
  - i marciapiedi;
  - il verde attrezzato elementare di pertinenza del singolo Piano attuativo;
  - le aree di sosta e parcheggio;
  - le reti tecnologiche relative agli impianti idrici, dell'energia elettrica e le relative cabine di trasformazione, del gas, della telefonia e telematica;
  - gli impianti d'illuminazione pubblica;
  - gli allacciamenti ai pubblici servizi a diretto servizio dell'insediamento.
- 12.3.** Sono opere di urbanizzazione secondaria:
- le delegazioni comunali;
  - i servizi per l'istruzione di base (asili, scuole materne, scuole dell'obbligo);
  - i servizi di assistenza sociale e sanitaria;
  - i mercati di quartiere;
  - i servizi sociali, religiosi, culturali e ricreativi;

- le piazzuole ecologiche;
- i percorsi ciclopedonali ed i sentieri;
- le barriere antirumore, naturali ed artificiali;
- gli spazi a verde pubblico attrezzato a servizio almeno di quartiere;
- le attrezzature per lo sport;
- le piazze;
- i parcheggi a servizio delle strutture precedentemente descritte, nonché le strutture multipiano, interrato o in elevazione, ad uso pubblico ancorchè a pagamento;
- gli allacciamenti ai pubblici servizi a livello di quartiere o generale urbano.

### **Art. 13 - Esecuzione delle opere di urbanizzazione**

- 13.1.** Le opere di urbanizzazione primaria devono essere eseguite contestualmente alle realizzazioni degli interventi sia pubblici che privati, ed essere completate entro la fine dei lavori del primo edificio eseguito sull'area oggetto d'intervento diretto o Piano attuativo.
- 13.2.** L'eventuale esecuzione diretta, da parte di privati o enti, di opere di urbanizzazione primaria o secondaria è regolamentata da specifico atto convenzionale con il Comune, da trascrivere a cura e spese dell'attuatore.
- 13.3.** Il Comune determina le modalità per la presentazione dei progetti, di valutazione della loro congruità tecnico-economica, di collaudo in corso d'opera e finale, di prestazione d'idonee garanzie finanziarie, nonché le sanzioni conseguenti in caso d'inottemperanza.
- 13.4.** Le opere, collaudate a cura del Comune ed a spese dell'Attuatore, sono acquisite alla proprietà comunale, salvo diverse prescrizioni stabilite da eventuali convenzioni.

### **Art. 14 - Scomputo degli oneri di urbanizzazione**

- 14.1.** A scomputo totale o parziale del contributo relativo agli oneri di urbanizzazione, gli interessati possono essere autorizzati a realizzare direttamente una o più opere di urbanizzazione primaria o secondaria, nel rispetto delle norme che regolano l'esecuzione dei lavori pubblici.
- 14.2.** Lo scomputo deve essere regolamentato a mezzo di atto unilaterale d'obbligo o convenzione, registrati e trascritti a favore del Comune, con il quale siano

stabiliti: i tempi ed i modi della realizzazione delle opere; le garanzie finanziarie da prestare in relazione agli impegni assunti da parte dell'Attuatore; le modalità di collaudo in corso d'opera e finale; la consegna e, se prevista, la cessione delle aree interessate e delle opere medesime.

## **Art. 15 - Convenzionamento ed accreditamento dei servizi**

**15.1.** Sono riconosciuti come servizi d'interesse pubblico i servizi realizzati direttamente da privati, od altri Enti al fine titolati, purchè convenzionati con l'Amministrazione comunale.

La convenzione, atto di asservimento o regolamento d'uso, sono approvati con deliberazione del Consiglio comunale e devono rispondere alle seguenti indicazioni:

- prevedere orari e modalità di funzionamento, in coerenza con le esigenze espresse dalla Comunità locale;
- prevedere tariffe ridotte per particolari categorie svantaggiate o per residenti od occupati nel Comune.

**15.2.** L'accreditamento di un servizio equivale al riconoscimento della funzione pubblica svolta dallo stesso e viene definito con deliberazione del Consiglio comunale sulla base dei seguenti elementi:

- verifica dei caratteri dimensionali e distributivi delle strutture deputate all'erogazione del servizio e loro piena rispondenza agli standards di legge, ove previsti;
- verifica delle modalità di erogazione del servizio e della rispondenza dei caratteri e dei contenuti prestazionali, che dovranno essere conformi alle normative vigenti per ciascuna tipologia di prestazione, ove disciplinata da leggi e regolamenti;
- impegno irrevocabile, sancito tramite convenzione o atto unilaterale d'obbligo registrato e trascritto a favore del Comune, a garantire l'erogazione del servizio per un numero di anni ritenuto congruo e decorrente dalla data della relativa sottoscrizione.

## **Art. 16 - Abitante teorico insediabile nella zone a destinazione prevalentemente residenziale**

**16.1.** Per abitante teorico s'intende il numero parametricamente individuato di abitanti insediabili in un determinato ambito a destinazione residenziale. I relativi

parametri sono così determinati:

- se rapportati alla superficie lorda di pavimento: 50 mq/abitante;
- se rapportati al volume: 150 mc/abitante.

**16.2.** Il computo degli abitanti teorici insediabili serve per determinare la dotazione di aree per servizi ed attrezzature pubbliche, di uso pubblico o d'interesse generale, a livello di Ambito di trasformazione, di ambiti comunque soggetti a Piano attuativo, di dimensionamento residenziale teorico complessivo di PGT.

### **Art. 17 - Dotazione di attrezzature pubbliche o d'interesse pubblico nell'ambito dei Piani attuativi**

**17.1.** Nei Piani attuativi le aree destinate ad attrezzature pubbliche o d'interesse pubblico a servizio dei nuovi insediamenti vanno dimensionate secondo i seguenti indici:

- a) per le zone residenziali la dotazione non può essere inferiore a 26,5 mq ogni 50 mq di superficie lorda di pavimento, di cui almeno il 20% destinato a parcheggio alberato ed almeno il 50% a verde attrezzato;
- b) la dotazione minima di aree funzionali ai nuovi insediamenti industriali ed artigianali è stabilita nella misura del 20% della superficie lorda di pavimento; almeno i 2/3 della dotazione globale deve essere destinato a parcheggio alberato;
- c) la dotazione minima di aree funzionali ai nuovi insediamenti commerciali, direzionali, alberghieri e terziari è stabilita nella misura del 100% della superficie lorda di pavimento degli edifici previsti; di tali aree almeno la metà deve essere destinata a parcheggi alberati.

La quota relativa ai parcheggi come sopra quantificata non deve essere monetizzata, salvo casi di dimostrata impossibilità al reperimento.

**17.2.** Nel caso di compresenza di destinazioni d'uso diverse dovrà essere dimostrata, e garantita, la quota pertinente ciascuna delle destinazioni.

**17.3.** Negli interventi di ristrutturazione edilizia ed urbanistica a destinazione residenziale, ai fini della dotazione di servizi, si tiene conto esclusivamente dell'aumento della capacità insediativa residenziale. L'aumento discende: o da possibilità d'incremento della volumetria o della superficie lorda di pavimento esistenti assegnate al comparto, o da eventuali cambi d'uso dalla funzione complementare a quella principale.

Sono considerati volumi o SLP residenziali di funzione principale esistenti - e

quindi non soggetti alla determinazione di nuovi servizi - quelli risultanti da Provvedimenti abilitativi rilasciati o da documenti catastali antecedenti alla data d'adozione del PGT.

**17.4.** Ai fini della dotazione di servizi si deve altresì tener conto dell'eventuale maggior fabbisogno indotto dal trasferimento di quote di volume o di SLP tra le diverse destinazioni funzionali.

**17.5.** Le aree da destinare a servizi devono - in linea di principio - essere previste e individuate all'interno dei confini del Piano attuativo; fino alla concorrenza dei parametri sopra indicati di legge le aree vanno cedute, od assoggettate all'uso pubblico, a titolo gratuito.

Nel caso in cui l'area individuata dal PGT all'interno dei confini di Piano attuativo abbia una superficie inferiore alla dotazione complessivamente dovuta a termine del presente articolo, l'area mancante può essere monetizzata; in alternativa, può essere ceduta un'altra area del territorio comunale individuata dall'Amministrazione comunale secondo valutazioni di propria convenienza.

Nel caso in cui l'area per servizi individuata all'interno dei confini di Piano attuativo sia superiore alla dotazione complessivamente dovuta, la parte eccedente viene ceduta al Comune, ed eventualmente attrezzata, secondo tempi e modalità da definire in sede di convenzione. Il corrispettivo per la cessione dell'area per servizi eccedente sarà definito in base all'indennità di espropriazione di terreni agricoli.

**17.6.** La posizione delle aree per attrezzature pubbliche eventualmente localizzate nelle planimetrie di Piano all'interno di un comparto di Piano attuativo non è vincolante e può essere modificata, salvo prescrizioni diverse, ferme restando la superficie prevista e la corretta fruibilità della stessa.

## **Art. 18 - Cessione di aree per opere di urbanizzazione primaria e secondaria**

**18.1.** La cessione, o l'assoggettamento all'uso pubblico, delle aree necessarie alla realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria nell'ambito di Piani attuativi è regolamentata dalla specifica Convenzione.

**18.2.** Ove occorra, il titolo abilitativo all'edificazione, quale sua condizione d'efficacia, va accompagnato da un'impegnativa unilaterale - da trasciversi a cura e spese degli interessati - per la cessione al Comune, a valore di esproprio o senza corrispettivo nei casi specifici previsti dalle normative vigenti, delle aree necessarie alla realizzazione delle opere di urbanizzazione pertinenti l'intervento.

Deve in ogni caso essere assicurata la disponibilità degli spazi necessari per l'installazione delle reti dei servizi strumentali all'esecuzione della costruzione o dell'impianto oggetto del titolo abilitativo.

#### **Art. 19 - Esame d'impatto paesistico dei progetti**

**19.1.** Tutti i progetti di trasformazione urbanistica o edilizia connessi l'attuazione del Piano dei servizi sono soggetti a valutazione da parte della Commissione del paesaggio, qualora ritenuto necessario dal Responsabile del procedimento.

A tal fine ciascun progetto dovrà essere corredato da specifico Esame d'impatto paesistico; al riguardo s'intendono integralmente richiamate le disposizioni dettate dalla DGR 7/11045 dell'8 novembre 2002.

Il progetto, nel tener conto degli indici di "sensibilità del sito" indicati sulla tav. 3 del Piano delle regole, dovrà individuare il proprio "grado d'incidenza" e conseguentemente determinare l'impatto paesistico di riferimento.

**19.2.** La Commissione del paesaggio, qualora ritenuto necessario dal Responsabile del procedimento, 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.

#### **Art. 20 - Perequazione e compensazione**

**20.1.** Il Piano dei servizi si attua anche mediante l'applicazione dei disposti dell'art. 11 della LR 12/05.

**20.2.** Le modalità applicative specifiche sono definite dagli artt. 1.7 e 1.8 delle Modalità attuative del Documento di Piano, nonché dagli artt. 19 e 20 delle Norme tecniche di attuazione del Piano delle regole.

## PARTE TERZA: SISTEMA INFRASTRUTTURALE

### Art. 21 - Ambiti del Sistema infrastrutturale

- 21.1. Il Piano dei servizi individua e determina le modalità di realizzazione e di uso del Sistema infrastrutturale.
- 21.2. Costituiscono il Sistema infrastrutturale:
- le infrastrutture per la mobilità carrale e le relative fasce di rispetto;
  - la rete della mobilità pedonale e ciclopedonale;
  - i parcheggi.
- 21.3. Gli ambiti sopra richiamati costituiscono, unitamente al Sistema dei servizi pubblici, di uso pubblico o di pubblico interesse di cui alla Parte quarta delle presenti NTA, le infrastrutture e le attrezzature che qualificano la vita sociale e di relazione della Comunità locale.

### Art. 22 - Infrastrutture per la mobilità carrale

- 22.1. I tracciati e la tipologia delle sedi stradali esistenti, in progetto, o esistenti da modificare, sono indicate dal Piano dei servizi.
- 22.2. La specificazione delle strade secondarie di distribuzione interne delle zone di nuovo impianto è rinviata ai Piani attuativi, che ne stabiliranno tracciati e caratteristiche tecniche in relazione alle soluzioni planivolumetriche delle zone interessate.
- 22.3. I tracciati e le tipologie per le infrastrutture viarie indicate nelle tavole di progetto hanno valore indicativo per quanto riguarda l'andamento generale del tracciato, che in sede esecutiva potrà subire eventuali ritocchi tecnici, e valore prescrittivo per quanto riguarda la tipologia stradale.
- 22.4. Le nuove strade - pubbliche o private - aperte al pubblico transito dovranno avere sezione minima di m 6 ed essere dotate di marciapiedi di larghezza minima di m 1,50 su entrambi i lati. Sono fatte salve eventuali diverse indicazioni dimensionali contenute negli elaborati di PGT, in relazione a specifiche situazioni ambientali. La Giunta municipale, sentite le Commissioni competenti, potrà, con provvedimento motivato, prevedere sezioni diverse - anche in diminuzione - in relazione a specifiche situazioni ambientali o documentati livelli di fruibilità potenziale modesta.

### **Art. 23 - Fasce di rispetto stradale**

- 23.1. Le fasce di rispetto per la viabilità sono soggette a inedificabilità assoluta in soprassuolo ed in sottosuolo, salvo quanto eventualmente previsto in relazione a specifiche situazioni territoriali insediative del Piano delle regole.
- 23.2. Le aree di rispetto non sono computabili ai fini edificatori, salvo nel caso in cui la campitura grafica di una determinata zona edificabile sia sovrapposta a quella dell'area di rispetto.
- 23.3. Le fasce di rispetto laterali alle strade sono aree destinate alla realizzazione di nuove strade o corsie di servizio, ampliamenti delle carreggiate esistenti, parcheggi pubblici o privati, percorsi pedonali e ciclabili, piantumazione e sistemazione a verde, conservazione dello stato di natura.
- 23.4. I proprietari devono obbligatoriamente provvedere alla manutenzione del verde esistente nelle fasce di rispetto. Le aree eventualmente poste all'esterno delle recinzioni, qualora l'arretramento delle stesse sia stato espressamente imposto, devono essere mantenute a cura dell'Ente territoriale competente.
- 23.5. Sugli edifici esistenti nell'ambito delle zone medesime, che sono confermati allo stato di fatto per quanto attiene le destinazioni d'uso, sono ammessi gli interventi di cui alle lettere a), b), c), d) dell'art. 27.1 della LR 12/05.
- 23.6. Nell'ambito delle fasce di rispetto, per le sole porzioni poste all'esterno del centro abitato, possono essere realizzate attrezzature per la distribuzione dei carburanti per uso autotrazione, nel rispetto delle disposizioni dettate dal DLgs 11 febbraio 1998 n. 32 e successive modifiche ed integrazioni.

### **Art. 24 - Rete della mobilità pedonale e ciclopedonale**

- 24.1. Il Piano dei servizi, nell'ambito del territorio comunale, individua il sistema dei percorsi pedonali e ciclabili, sia esistenti che da realizzare.
- 24.2. I progetti relativi, che devono in ogni caso tener conto delle caratteristiche dell'ambiente nel quale gli stessi si collocano, sono promozionati dall'Amministrazione comunale ed approvati con le modalità previste dal precedente art. 11 per le attrezzature pubbliche o di uso pubblico. I percorsi, in linea di principio, devono avere sezione trasversale minima non inferiore a m 2,50.
- 24.3. Laddove i percorsi coincidono con la viabilità carrabile esistente o di progetto, occorre prevedere adeguate percorrenze diversificate per ciascuna tipologia di utilizzo.



- 24.4. Il sedime dei percorsi, laddove non già di proprietà dell'Amministrazione comunale, deve progressivamente essere acquisito al patrimonio dell'Ente. È fatto divieto per chiunque di apporre strutture provvisorie o amovibili che inibiscano l'utilizzo e la fruibilità del sistema dei percorsi.

### **Art. 25 - Parcheggi**

- 25.1. I parcheggi pubblici devono soddisfare, in modo diffuso su tutto il territorio, fondamentali esigenze di sosta e di parcheggio al servizio dell'intero Sistema insediativo urbano.
- 25.2. L'utilizzazione delle aree o delle costruzioni adibite al parcheggio di veicoli è aperta alla generalità degli utenti, fatte salve le eventuali limitazioni da norme del Codice della strada o da regolamentazioni del traffico e della sosta (riservato al carico e scarico merci, ai residenti, ai portatori di handicap, ...).
- 25.3. I parcheggi pubblici o ad uso pubblico, se realizzati a raso e scoperti, devono prevedere un'adeguata piantumazione e la realizzazione di spazi verdi nella misura minima del 10% del totale dell'area.  
La superficie di usura dei parcheggi e delle relative corsie di distribuzione dovrà essere realizzata in materiale impermeabile.
- 25.4. Nelle aree individuate come parcheggi pubblici possono essere ubicate strutture interrato pluripiano; tali strutture possono essere realizzate anche da soggetti privati, in accordo convenzionale con l'Amministrazione comunale, per la regolamentazione dell'uso e delle relative tariffe. Nella medesima convenzione può essere prevista l'installazione di strutture connesse la gestione del servizio, nonché di impianti d'interesse pubblico, quali autolavaggi e distributori di carburante.

## PARTE QUARTA: SISTEMA DEI SERVIZI

### Art. 26 - Ambiti del Sistema dei servizi

- 26.1.** Il Piano dei servizi individua e determina le modalità di realizzazione e di uso del Sistema dei servizi.
- 26.2.** Costituiscono il Sistema dei servizi:
- le attrezzature d'interesse comune;
  - la attrezzature scolastiche;
  - le attrezzature religiose;
  - il verde attrezzato;
  - il verde per attrezzature sportive;
  - le attrezzature cimiteriali con la relativa fascia di rispetto;
  - le attrezzature tecnologiche;
  - gli impianti per le telecomunicazioni;
  - le sorgenti ed i pozzi idrici adibiti al consumo umano.
- 26.3.** Le aree e le attrezzature sopra richiamate costituiscono l'insieme dei servizi - pubblici, di uso pubblico o di pubblico interesse - che qualificano la vita sociale e di relazione della Comunità locale.

### Art. 27 - Attrezzature d'interesse comune

- 27.1.** Comprendono uffici amministrativi e per direzionalità pubblica od alla stessa assimilabile, sale civiche per riunioni e mostre, ambulatori, uffici postali, strutture per la cultura, ricreative, assistenziali, ... ; le varie attività possono formare, in tali complessi, un tutto unico. È ammessa la residenza per il gestore od il custode dell'attrezzatura fino ad un massimo di 150 mq di SLP.
- 27.2.** Le nuove costruzioni, gli ampliamenti e le trasformazioni di edifici e di aree sono realizzati con intervento diretto, nel rispetto dei seguenti indici:
- $U_f = 1,00 \text{ mq/mq}$
  - $P = n. 3$
  - $R_c = 30\%$
  - Distanze = art. 4 delle NTA del Piano delle regole.

### Art. 28 - Attrezzature scolastiche

- 28.1.** Comprendono le scuole di vario tipo e grado e le attrezzature connesse; sono localizzate per singoli impianti, comprendenti gli edifici principali ed accessori,

nonchè le aree attrezzate di pertinenza. È ammessa la residenza per il gestore od il custode dell'attrezzatura fino ad un massimo di 150 mq di SLP.

**28.2.** Le nuove costruzioni, gli ampliamenti e le trasformazioni di edifici e di aree sono realizzati con intervento diretto, nel rispetto dei seguenti indici:

- $U_f = 1,00$  mq/mq
- $P = n. 3$
- $R_c = 30\%$
- Distanze = art. 4 delle NTA del Piano delle regole.

### **Art. 29 - Attrezzature religiose**

**29.1.** Comprendono le aree e gli edifici di proprietà di enti ecclesiastici o confessioni religiose; sono destinati ad attrezzature ed impianti per il culto, per attività educative, culturali, sociali, sportive, ricreative ed assistenziali connesse, nonchè a residenza per i ministri del culto e per il personale addetto alla custodia ed al funzionamento delle attrezzature stesse; sono altresì ammesse strutture ricettive e di ristoro di servizio alle diverse attività.

**29.2.** Nelle aree per attrezzature religiose e di culto la servitù di uso pubblico si considera soddisfatta in relazione all'attività d'interesse comune svolta dagli Enti ecclesiastici, in adempimento ai propri fini istituzionali.

**29.3.** Le nuove costruzioni, gli ampliamenti e le trasformazioni di edifici e di aree sono realizzati con intervento diretto, nel rispetto dei seguenti indici:

- $U_f = 1,00$  mq/mq
- $P = n. 3$
- $R_c = 30\%$
- Distanze = art. 4 delle NTA del Piano delle regole.

### **Art. 30 - Verde attrezzato**

**30.1.** Sono ambiti destinati alla realizzazione di spazi di verde a livello d'isolato, di quartiere od urbano.

**30.2.** Alle aree a verde pubblico, in senso generale, si attribuisce una funzione ordinatrice e miglioratrice dell'assetto urbano. Nella realizzazione delle stesse si deve tener conto della necessità di soddisfare, oltre le esigenze estetiche, anche l'organizzazione di spazi destinati al gioco ed allo svago.

Ad una generalizzata funzione d'arredo e di miglioramento estetico si sovrappone - in alcuni casi e per ambiti limitati - quella di mascheramento d'infrastrutture e manufatti (parcheggi, ...), con particolare attenzione ai moduli arborei di margine che si rapportano con l'esterno.

In ogni caso deve essere garantita una corretta integrazione delle strutture d'arredo o funzionali al gioco ed allo svago, così come assicurata l'alternanza di spazi chiusi (gruppi di cespugliose e cortine) e di spazi aperti a prato.

Le zone di margine devono essere articolate anche con macchie e siepi destinate a svolgere prevalentemente ruoli estetici (specie a fogliame colorato, da fiore, con portamenti specifici, ...) od a garantire occasioni di rifugio all'avifauna (macchie fitte, specie produttrici di frutti eduli, ...).

- 30.3.** Nella progettazione del verde una specifica sezione del progetto deve essere destinata all'adozione di misure idonee per rendere fruibile a categorie di soggetti protetti almeno una parte significativa delle aree stesse.

Si deve altresì tener conto delle seguenti indicazioni:

- in tutte le aree in cui sono previsti l'afflusso e la permanenza di soggetti protetti è vietato l'impianto di specie arboree od arbustive particolarmente fragili, provviste di organi spinosi o con parti aeree tossiche;
- nelle aree organizzate a verde per il gioco dei bambini, deve essere messo a dimora un adeguato numero di alberi a più tronchi od a rami bassi e robusti, tali da favorire le attività di gioco;
- nei punti di sosta, organizzati con panchine e tavoli, devono essere posti a dimora alberi capaci - per portamento, persistenza e tipo del fogliame, mancanza di essudati e melate - di garantire un buon ombreggiamento e condizioni di sicurezza alla sosta.

- 30.4.** Nell'ambito delle aree a verde è possibile realizzare, anche da parte dei privati purchè in convenzione con l'Amministrazione comunale, piccoli chioschi per il ristoro; in tal caso gli indici di edificabilità sono:

- Volume totale = mc 150
- Superficie coperta massima = mq 50
- H = m 3,5.

I manufatti sono autorizzati con durata definita; la relativa convenzione d'uso stabilirà pertanto anche il periodo di validità del titolo abilitativo ed il termine e le modalità per il ripristino dei luoghi.

- 30.5.** Gli edifici esistenti nell'ambito delle zone a verde attrezzato, ancorchè parzial-

mente crollati ma dei quali risulta possibile dimostrare la consistenza edilizia originaria, possono essere recuperati a cure e spese dei proprietari. L'intervento, previo convenzionamento con l'Amministrazione comunale, è soggetto al rispetto delle seguenti prescrizioni:

- *modalità attuative*: intervento edilizio diretto convenzionato;
- *destinazione d'uso*: terziario-ricettiva (TR), come definita dall'art. 5 delle NTA del Piano delle regole;
- *interventi ammessi*: lettere a), b), c), d) dell'art. 27.1 della LR 12/05, con possibilità di ampliamento del 50%;
- *piani*: n. 2;
- *distanze*: art. 4 delle NTA del Piano delle regole.

Contestualmente all'intervento di recupero può essere autorizzata la realizzazione, nel rispetto dei caratteri ambientali e paesaggistici dei luoghi, della necessaria viabilità d'accesso e dei parcheggi indotti.

L'intervento sugli edifici e sulle relative pertinenze è subordinato alla sottoscrizione di un atto d'obbligo, registrato e trascritto a favore del Comune, con il quale il titolare dell'iniziativa s'impegna:

- a mantenere la destinazione terziario-ricettiva per almeno 10 anni decorrenti dalla data di agibilità dei fabbricati;
- a consentire la libera fruibilità - ancorchè regolamentata - degli spazi per viabilità d'accesso e parcheggi realizzati a servizio dell'iniziativa stessa, e di una quota d'area scoperta - da trattare a verde - pari ad almeno 5 volte la superficie lorda di pavimento realizzata.

### **Art. 31 - Verde per attrezzature sportive**

**31.1.** Comprendono impianti fissi per competizioni ed allenamenti sportivi, quali stadi, palazzetti, palestre, piscine all'aperto e coperte, campi per corse ed attività agonistiche, ... , servizi attinenti agli impianti, sale di riunione, bar, attrezzature di ristoro e sedi di società od associazioni sportive; è altresì ammessa la residenza di servizio per il gestore od il custode fino ad un massimo di mq 150 di SLP.

**31.2.** Le nuove costruzioni, gli ampliamenti e le trasformazioni di edifici e di aree sono realizzati con intervento diretto, nel rispetto dei seguenti indici:

- $U_f = 1,00 \text{ mq/mq}$
- $P = n. 2$
- $R_c = 30\%$
- Distanze = art. 4 delle NTA del Piano delle regole.

## **Art. 32 - Attrezzature cimiteriali e relative fasce di rispetto**

- 32.1.** Comprendono i cimiteri e le relative fasce di rispetto, determinate ai sensi della legge 1 agosto 2002 n. 166 ed a tal fine individuati sulle tavole delle previsioni di Piano.
- 32.2.** All'interno dell'ambito cimiteriale (fascia di rispetto) non è consentita alcuna nuova edificazione nè fuori terra, nè interrata. Sono fatti salvi: gli ampliamenti delle strutture cimiteriali; i chioschi a carattere provvisorio (per i quali va rilasciata dal Comune specifico Provvedimento abilitativo a tempo determinato, eventualmente rinnovabile) per le attività di servizio al cimitero, anche commerciali; la custodia e la gestione dell'attrezzatura cimiteriale; le strade ed i parcheggi pubblici; gli impianti tecnologici; le aree attrezzate a verde pubblico. Negli eventuali ampliamenti del Cimitero all'interno della relativa fascia di rispetto non è consentita la realizzazione di sepolture.
- 32.3.** Gli interventi devono comunque essere compatibili con il decoro e la riservatezza del luogo.
- 32.4.** Le attrezzature, pubbliche o di uso pubblico, esistenti o previste dal PGT all'interno delle fasce di rispetto cimiteriale, sono considerabili ai fini del dimensionamento del Piano dei servizi.
- 32.5.** Per gli eventuali edifici esistenti all'interno della fascia di rispetto, con riferimento all'ultimo comma dell'art. 338 del RD 1265/34 e successive modifiche ed integrazioni, sono ammessi interventi di recupero, ovvero interventi funzionali all'utilizzo degli edifici stessi, ovvero quelli previsti dalle lettere a), b), c), d) dell'art. 27 della LR 12/05. Sulle aree di pertinenza degli edifici stessi possono essere realizzate le opere necessarie alla relativa funzionalità, tenendo comunque prioritariamente presente il decoro che deve essere proprio del luogo su cui insistono.

## **Art. 33 - Attrezzature tecnologiche**

- 33.1.** Comprendono le aree e le attrezzature destinate alla realizzazione, all'adeguamento ed alla riqualificazione di impianti pubblici o di pubblico interesse, di carattere tecnologico relativi alle reti dell'acquedotto, gas, fognatura, depurazione, telefonia, elettricità, illuminazione pubblica, nonché i presidi ed i centri di lavoro per la manutenzione degli stessi; sono altresì comprese le piattaforme ecologiche per la raccolta differenziata dei rifiuti urbani. Nelle zone stesse sono ammesse le strutture al servizio del personale addetto e gli uffici strettamente

inerenti le funzioni svolte.

- 33.2. I parametri edilizi di ciascuna attrezzatura sono definiti, in funzione dell'effettiva necessità, dal relativo progetto esecutivo da sottoporre all'approvazione del Consiglio comunale, previa acquisizione del parere della Commissione del paesaggio - qualora ritenuto necessario dal Responsabile del procedimento - secondo le modalità definite al precedente art. 11.
- 33.3. Le cabine di trasformazione dell'energia elettrica sono escluse dal computo dell'edificabilità di zona; i manufatti costruiti fuori terra devono in ogni caso rispettare le distanze prescritte relativamente agli ambiti in cui ricadono.
- 33.4. Tutti i manufatti inerenti le attrezzature tecnologiche devono essere architettonicamente ben inseriti nel contesto ambientale cui si rapportano.

#### **Art. 34 - Impianti per le telecomunicazioni**

- 34.1. Gli impianti tecnologici per le telecomunicazioni, quali antenne ed attrezzature annesse, possono essere realizzati da società concessionarie dello Stato per la realizzazione e gestione sul territorio italiano delle reti e per l'espletamento del servizio pubblico radiomobile di comunicazioni, previo parere tecnico rilasciato dall'ARPA.  
La localizzazione di tali impianti, esclusa nelle aree interne al perimetro del SIC Valpredina e Misma, è ammessa nei seguenti ambiti: nelle zone a prevalente destinazione produttiva; nelle aree per impianti tecnologici; nelle aree per servizi urbanistici, con espressa esclusione delle attrezzature d'interesse comune, scolastiche e religiose.
- 34.2. Nella realizzazione d'impianti devono essere rispettate le disposizioni di cui all'allegato A alla DGR n. 7351 dell'11 dicembre 2001 - e sue modifiche ed integrazioni - che stabilisce i "Criteri per l'individuazione delle aree nelle quali è consentita l'installazione degli impianti per le telecomunicazioni e le radiotelevisioni e per l'installazione dei medesimi".

#### **Art. 35 - Sorgenti e pozzi idrici adibiti al consumo umano**

- 35.1. Il Piano dei servizi recepisce la localizzazione delle sorgenti e dei pozzi individuati dallo Studio geologico costitutivo del Documento di Piano.
- 35.2. Sulle strutture stesse, fatti salvi gli ambiti di tutela assoluta (m 10) e relativa (m 200) - individuati dallo Studio stesso - si richiamano integralmente le norme na-

zionali e regionali di settore.

- 35.3.** Si richiamano altresì le disposizioni specifiche sulle distanze dettate dall'art. 13 delle NTA del Piano delle regole.



## PARTE QUINTA: NORME TRANSITORIE E FINALI

### Art. 36 - Deroghe

- 36.1. Le prescrizioni e le previsioni del Piano dei servizi possono essere derogate ai sensi dell'art. 40 della LR 12/05.

### Art. 37 - Validità delle prescrizioni urbanistiche e rinvio ad altre norme

- 37.1. Qualora si rilevassero diversità di prescrizioni fra le Norme e la tavola delle Previsioni del Piano dei servizi , si applicano le prescrizioni più restrittive.
- 37.2. In caso di difformità fra tavole a scala diversa, prevalgono le prescrizioni della tavola in scala più dettagliata.
- 37.3. 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.
- 37.4. In caso di modifica delle leggi e dei regolamenti, si applicheranno le nuove disposizioni.

### Art. 38 - Misure di salvaguardia

- 38.1. Nelle more d'approvazione del presente Piano dei servizi si applicano le misure di salvaguardia previste dall'art. 13.12 della LR 12/05.

### Art. 39 - Regolamento edilizio

- 39.1. 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.
- 39.2. Entro sei mesi dall'approvazione definitiva del PGT dovrà essere redatto un nuovo Regolamento edilizio che recepisca i contenuti del Piano stesso ed elimini le eventuali posizioni di contrasto normativo.
- In sede di stesura dovranno essere previsti, oltre a quanto delineato dai precedenti artt. 6 e 7, appositi prescrizioni, direttive, indirizzi, al fine di promuovere efficacemente:
- l'uso, nella realizzazione o nel recupero di edifici o manufatti, di materiali di finitura esterna correttamente correlati al contesto ambientale;

- il Piano del colore dei fabbricati;
- la sostenibilità e l'efficienza energetica degli edifici;
- la qualità delle realizzazioni edilizie.

**39.3.** Il Regolamento edilizio dovrà essere redatto ed approvato in conformità ai disposti dettati dall'art. 4 del DPR 380/2001, nonché dagli artt. 28 e 29 della LR 12/05.

#### **Art. 40 - Decadenza dei Provvedimenti abilitativi**

**40.1.** L'entrata in vigore del Piano dei servizi comporta la decadenza dei Provvedimenti abilitativi all'edificazione in contrasto con le previsioni del medesimo, salvo che i relativi lavori siano stati iniziati e vengano completati entro il termine di legge.