



COMUNE DI GAVERINA TERME  
PROVINCIA DI BERGAMO

## **PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO**

NORME DI ATTUAZIONE

dottor  
franco salvetti  
ingegnere

via innocenzo XI, 8 - bergamo  
tel. 035.40.32.47 - fax 035.40.32.57  
e-mail: studio@salvetti-ingegneria.it

data	Settembre2012	agg.

## **TITOLO I - DOCUMENTO DI PIANO - NORME E PRESCRIZIONI GENERALI.**

### **Art. 1 - Contenuti del P.G.T.**

Il P.G.T. con le previsioni e le prescrizioni del Documento di Piano, del Piano dei Servizi e del Piano delle Regole, programma la tutela, l'uso, la trasformazione e lo sviluppo dell'intero territorio comunale.

In particolare il Piano determina:

- \* La destinazione d'uso del suolo, edificato, edificabile e non edificabile, per l'intero territorio comunale.
- \* La valorizzazione e la tutela dei beni culturali, storici, paesistici e ambientali, anche al fine di garantirne la fruizione pubblica.
- \* La perimetrazione dei nuclei urbani di interesse storico, artistico ed ambientale, al fine della loro tutela e valorizzazione.
- \* L'utilizzazione e la trasformazione degli edifici pubblici e privati esistenti.
- \* Le caratteristiche quantitative e funzionali, nonché la localizzazione delle aree destinate alla residenza, all'industria, al commercio, all'agricoltura, alle attività culturali e ricreative e alle altre funzioni specifiche.
- \* La localizzazione e le caratteristiche delle aree e delle attrezzature pubbliche di interesse sovracomunale e comunale.
- \* Il tracciato e le caratteristiche tecniche delle infrastrutture per le comunicazioni.
- \* Le prescrizioni, anche quantitative, per ogni operazione d'intervento.
- \* Le norme generali d'attuazione del Piano e quelle particolari che disciplinano l'attività urbanistica ed edilizia per ciascun ambito.

### **Art. 2 - Operatività ed attuazione del P.G.T.**

Il P.G.T. opera mediante i seguenti strumenti:

- \* Vincoli territoriali e di zona.
- \* Norme generali di attuazione.
- \* Prescrizioni specifiche per le infrastrutture e per le aree a varia destinazione.
- \* Programmi Integrati di Intervento.
- \* Piani Attuativi (P.A.).
- \* Permessi di costruire e Denunce di Inizio Attività (DIA), semplici o convenzionati.

Il P.G.T. si attua mediante:

- \* Permessi di costruire, Denunce di Inizio Attività (DIA), Segnalazioni Certificate di Inizio Attività (S.C.I.A.), per progetti esecutivi conformi al P.G.T., e alle sue norme, alle disposizioni del Regolamento Edilizio e alle leggi e regolamenti vigenti in materia.
- \* Permessi di costruire e Denunce di Inizio Attività (DIA) convenzionati per progetti esecutivi conformi al P.G.T., e alle sue norme, alle disposizioni del Regolamento Edilizio e alle leggi e regolamenti vigenti in materia, nei casi individuati dal Piano delle Regole, anche in attuazione di Convenzioni già in essere.
- \* Piani Attuativi (P.A.) nelle zone specificamente individuate dal Piano delle Regole.

Oltre a quanto stabilito dalla legislazione vigente in materia, i P.A. possono articolare la densità edilizia dei singoli isolati o di loro gruppi, purchè ciò non modifichi l'edificabilità complessiva prevista per la zona dal P.G.T.; possono inoltre precisare o modificare, all'interno del loro perimetro, l'ubicazione, la forma planimetrica e la destinazione d'uso specifica delle aree per attrezzature o impianti di pubblico interesse previsti, e proporre la monetizzazione parziale o totale, salvo che per le aree destinate a parcheggio, che devono comunque essere sempre realizzate.

I Piani Attuativi, di iniziativa pubblica o privata, sono distinti in:

- \* Piani Particolareggiati (P.P.) di cui alla Legge 17/8/42 n° 1150 e successive modificazioni ed integrazioni.
- \* Piani di Recupero (P.R.) di cui alla Legge 5/8/78 n° 457 e successive modificazioni e integrazioni.
- \* Piani di Zona per l'Edilizia Economica e Popolare (P.E.E.P.) di cui alla legge 18/4/62 n° 167 e successive modificazioni ed integrazioni.
- \* Piani di Lottizzazione (P.L.) di cui alla legge 17/8/42 n° 1150 e successive modificazioni ed integrazioni.
- \* Piani per gli Insediamenti Produttivi (P.I.P.) di cui alla legge 22/10/71 n° 865 e successive modificazioni ed integrazioni.
- \* Programmi Integrati di Intervento di cui agli artt. 87-94 della L.R. 12/2005.

Nell'ambito degli obiettivi e delle previsioni del P.G.T., i proprietari degli immobili possono proporre Programmi Integrati di Intervento (P.I.I.) per la riqualificazione del tessuto urbanistico ed edilizio, o per l'intervento su ambiti di trasformazione, anche se non previsti dal P.G.T.

I Programmi Integrati di Intervento non previsti dal P.G.T. dovranno essere coerenti con i criteri e le prescrizioni del Documento di Piano, e quelli riferiti ad eventuali Ambiti di Trasformazione, saranno assoggettati a Valutazione Ambientale Strategica (VAS), secondo il percorso metodologico utilizzato per la VAS del P.G.T.

In osservanza delle disposizioni del Piano Paesistico Regionale, tutti gli interventi previsti o ammessi dal P.G.T. sul territorio comunale dovranno essere sottoposti alla valutazione della Commissione per il Paesaggio, che avrà come riferimento, peraltro non prescrittivo, la Tavola SP 5 - Carta della sensibilità paesaggistica allegata allo Studio Paesistico del Documento di Piano.

Il parere della Commissione del Paesaggio non è prescritto per i soli interventi che non superino la soglia di rilevanza come definita dalla Deliberazione della giunta Regionale n. 7/11045 del 8/11/02, sempre che non siano prescritti dalle presenti norme e che non si tratti di interventi soggetti alle autorizzazioni paesaggistiche di cui gli articoli 146, 147 e 159 del D.Lgs. 42/2004 e successive modifiche ed integrazioni, ad eccezione di quanto previsto dai commi 2, 3, 4 e 5, dell'art. 80 della L.R. 11 marzo 2005 n. 12, o di interventi di recupero dei sottotetti

### **Art. 3 - Fattibilità geologica degli interventi.**

Tutti gli interventi di attuazione del P.G.T. dovranno essere progettati nel rispetto delle prescrizioni dello studio geologico di supporto al P.G.T., e ad esso allegato quale parte integrante del Documento di Piano e del Piano delle Regole. Le prescrizioni dello studio geologico sono comunque prevalenti su qualsiasi previsione del P.G.T. eventualmente in contrasto.

Con riferimento alla tavola di fattibilità geologica per le azioni di piano, valgono, per ciascuna delle tre classi di fattibilità in essa indicate, le seguenti prescrizioni:

#### **\* Classe 2: fattibilità con modeste limitazioni**

Tutti gli interventi potranno essere eseguiti solo in conformità alle prescrizioni di una relazione geologica, eventualmente supportata, a discrezione del professionista incaricato, da specifici approfondimenti geotecnici, che individuino le eventuali cautele da adottare.

Quanto sopra è sempre obbligatorio per i piani di lottizzazione e i nuovi edifici, con esclusione degli accessori fino a 500 mc., degli interventi su edifici esistenti che non prevedono sopralzi o ampliamenti tali da modificare

l'assetto statico del fabbricato nei rapporti col terreno di fondazione, delle infrastrutture di interesse locale e delle reti di condotte interrate.

L'Amministrazione Comunale potrà comunque richiedere la suddetta relazione geologica per interventi di qualsiasi tipo ed entità, quando ritenga che questi possano interferire significativamente con edifici esistenti o con le condizioni geologiche locali.

Nel caso in cui la suddetta relazione faccia prescrizioni in ordine ad interventi complementari o a particolari cautele da adottare, al termine dei lavori dovrà essere presentato un "certificato di regolare esecuzione" a firma del geologo che ha redatto la relazione.

\* Classe 3: fattibilità con consistenti limitazioni

Vale quanto previsto per la classe 2.

La relazione geologica dovrà essere supportata da approfonditi studi geologici-geotecnici e dovrà definire l'entità massima dell'intervento, le opere eventualmente da eseguirsi per una maggior salvaguardia geologica, l'eventuale attuazione di sistemi di monitoraggio geologico, nonché le opere necessarie di difesa idraulica o idrogeologica, da realizzarsi ove possibile con tecniche di bioingegneria forestale.

\* Classe 4: fattibilità con gravi limitazioni

Non è ammessa la costruzione di nuovi edifici. Per gli edifici esistenti, non sono ammessi gli interventi di cui alle lettere d) ed e) dell'art. 31 della L. 457/78 e successive modificazioni e integrazioni.

Per tutti gli altri interventi vale quanto previsto per la classe 2. La relazione a supporto dell'intervento, geologica e idraulica, dovrà essere integrata da una specifica relazione geotecnica che tenga conto delle possibili interferenze con la presenza di fenomeni di dissesto o di rischio in atto. In tutti i casi, sulla base dei risultati emersi dall'indagine, dovrà essere elaborato un progetto degli interventi necessari di consolidamento, di bonifica, di trattamento e/o miglioramento dei terreni, in relazione ai rischi in atto.

Il progetto dovrà prevedere altresì un programma di monitoraggio ambientale destinato a verificare gli effetti degli interventi eseguiti in relazione all'entità dell'opera.

Gli interventi di bonifica idraulica o idrogeologica dovranno, ove possibile, essere eseguiti con tecniche di bioingegneria forestale.

Alle zone di salvaguardia delle risorse idriche è attribuita la classe 4 di fattibilità per un raggio di 10 m. intorno a ciascuna sorgente e la classe 3 per la rimanente area perimetrata.

Nelle zone di salvaguardia delle risorse idriche di classe 3 di fattibilità l'attuazione degli interventi e delle attività elencate dall'art. 5 comma 6 del D.Lgs 258/2000 è subordinata all'effettuazione di un'indagine idrogeologica di dettaglio che porti ad una ripermutrazione di tali zone secondo i criteri temporale o idrogeologico (come da D.G.R. VI/15137 del 27/06/96) o che comunque accerti la compatibilità dell'intervento con lo stato di vulnerabilità delle risorse idriche sotterranee e dia apposite prescrizioni sulle modalità di attuazione degli interventi stessi.

**Art. 4 - Recepimento delle previsioni prevalenti dei piani di livello sovracomunale.**

Le previsioni prescrittive del Piano Territoriale Regionale e del Piano Paesaggistico Regionale e quelle del PTCP della Provincia di Bergamo sono comunque prevalenti su qualsiasi previsione del P.G.T. eventualmente in contrasto. L'entrata in vigore di nuove previsioni prescrittive di tali piani sovracomunali, a seguito di loro modificazioni o adeguamenti, comporta l'automatica prevalenza di tali nuove prescrizioni sulle previsioni e prescrizioni del P.G.T.

**Art. 5 - Compensazione, perequazione, incentivazione.**

Il P.G.T., secondo i principi della LR 12/2005, individua la compensazione, la perequazione e l'incentivazione urbanistica come elementi fondanti dei processi di formazione e di attuazione del Piano.

La normativa del Documento di Piano, del Piano dei Servizi e del Piano delle Regole individua i criteri e le modalità per la compensazione urbanistica, regola l'attribuzione di diritti edificatori alle aree destinate ad attrezzature e servizi di interesse pubblico, prevedendone la commerciabilità o la realizzazione in specifiche collocazioni.

Il P.G.T. individua inoltre il criterio perequativo in tutti gli ambiti soggetti a pianificazione attuativa.

Il P.G.T., infine individua gli elementi di incentivazione per conseguire, nell'ambito dei P.A. e dei P.I.I., interventi di elevata qualità ambientale ed

urbanistica, e attrezzature e servizi in misura e di qualità superiori ai minimi previsti dalla normativa.

**Art. 6 - Ambiti di trasformazione.**

Sono definiti come ambiti di trasformazione le parti del territorio, inedificate e non urbanizzate, che per localizzazione e caratteri si manifestano idonee ad integrare organicamente il tessuto urbanistico ed edilizio esistente.

Negli ambiti di trasformazione soggetti a P.A. è sempre ammessa la compresenza di funzioni diverse (con esclusione delle funzioni agricole), che saranno regolate da percentuali minime per ciascuna tipologia nelle convenzioni dei Piani Attuativi.

La progettazione degli interventi dovrà essere volta all'adeguato inserimento paesistico ed ambientale delle nuove edificazioni, anche attraverso la creazione di opportune fasce arboree e arbustive e con particolare orientamento alla riqualificazione e alla ricomposizione della zone di frangia, dovrà valutare l'opportunità e la possibilità della formazione di reti ecologiche e di collegamento a verde con gli spazi ecologici esistenti e dovrà tendere alla salvaguardia e al mantenimento di tutti gli elementi di emergenza naturalistica e di tutti gli elementi che influiscono sulla stabilità dei versanti, salvaguardando i percorsi naturali e le terrazze presenti.

Qualsiasi tipo di intervento o di attività dovrà avvenire nel massimo rispetto della naturalità e degli aspetti paesaggistici e dovrà valorizzare i percorsi, gli insediamenti e gli edifici storici, nonché gli elementi di particolare interesse ambientale.

Il progetto del P.A. deve riguardare sia l'operazione urbanistica fondamentale per l'insediamento residenziale di espansione e/o di nuovo impianto, sia le relative operazioni complementari di urbanizzazione e di attrezzature di uso pubblico previste e localizzate o non dal P.G.T., compreso l'adeguamento a spese dei lottizzanti di eventuali servizi interrati, a prescindere dalle servitù eventualmente costituite.

Fino alla definizione della mappa territoriale delle aree a rischio, e all'eventuale esclusione da tali aree del comune, tutti i piani attuativi del P.G.T. devono essere accompagnati da una valutazione oggettiva del rischio Radon, effettuata anche mediante determinazioni analitiche standardizzate, secondo le metodiche di campionamento ed analisi proposte o comunque validate dall'ARPA.

In tutti gli ambiti soggetti a P.A. è imposta la perequazione delle possibilità edificatorie e degli oneri relativi, e quindi tutte le aree comprese nel perimetro del piano attuativo sono dotate della stessa capacità edificatoria e sono tenute a sostenere i costi e gli oneri del piano attuativo, in proporzione alla loro estensione.

Il procedimento di adozione e definitiva approvazione dei P.A. previsti per gli ambiti di trasformazione sarà preceduto dalla presentazione da parte degli interessati di una proposta preliminare di fattibilità, che consenta di verificarne la conformità alle linee di indirizzo ed ai criteri ed obiettivi indicati dal Documento di Piano.

La proposta preliminare dovrà essere corredata dalla seguente documentazione:

- Progetto planivolumetrico di massima.
- Relazione tecnica che descriva il P.A., le proposte di standard qualitativi e il rapporto con gli obiettivi generali e gli indirizzi fissati dal Documento di Piano.
- Relazione economica di massima relativa agli interventi di urbanizzazione, di infrastrutturazione, di standard, e alle eventuali proposte di standard qualitativi e quantitativi, e delle relative modalità di attuazione.

La proposta verrà preliminarmente sottoposta agli Organismi di partecipazione istituiti dal Comune, al fine di garantire la pubblicità delle procedure in corso di definizione e delle loro finalità.

Sulla base delle valutazioni emerse durante la fase preliminare, l'Amministrazione potrà prevedere eventuali elementi "premiali" per incentivare la realizzazione di interventi di elevata qualità ambientale ed urbanistica, e di attrezzature e servizi in misura e di qualità superiori ai minimi previsti dalla normativa.

Ultimata la fase preliminare, la proposta di P.A., modificata in conformità alle indicazioni emerse, sarà sottoposta all'esame del Consiglio Comunale, al quale spetta l'adozione e la successiva approvazione del P.A..

Sono individuati i seguenti ambiti di trasformazione:

A) Ambito di Trasformazione misto A.T. 1 - Via Spini (A.T.R. 1)

- Superficie territoriale: mq 3.742;
- Edificabilità massima: mc 3.045;
- Altezza massima: m 8.50;
- Rapporto di copertura massimo 30%
- Distanza dai confini e dalle strade: m 5;

- Distanza tra gli edifici: m 10;

Per l'attuazione degli interventi è prescritta l'approvazione un unico P.A. esteso all'intero ambito.

Il P.A., al quale è imposto l'obbligo di perequazione delle possibilità edificatorie e degli oneri relativi, dovrà prevedere, a carico dei Lottizzanti, oltre alla realizzazione o alla monetizzazione degli Standards di legge e alla realizzazione delle opere di urbanizzazione interne ai lotti e dei parcheggi di uso pubblico, anche l'allargamento e il completamento, compresa l'illuminazione stradale, della strada di P.G.T., nel tratto compreso nell'Ambito di Trasformazione, nonchè le ulteriori opere di urbanizzazione eventualmente necessarie, anche se non localizzate dal piano delle Regole

Tutti gli interventi ammessi dovranno rispettare i parametri minimi di efficienza energetica previsti per ciascuna tipologia di intervento dalla legislazione statale e regionale vigente al momento della presentazione della D.I.A. o del rilascio del Permesso di Costruire.

**B) Ambito di Trasformazione residenziale A.T. 2 - via Carso (A.T.R. 2)**

- Superficie territoriale: mq 5.246;
- Edificabilità massima: mc 5.246;
- Altezza massima: m 8.50;
- Rapporto di copertura massimo 30%
- Distanza dai confini e dalle strade: m 5;
- Distanza tra gli edifici: m 10;

Per l'attuazione degli interventi è prescritta l'approvazione un unico P.A. esteso all'intero ambito.

Il P.A., al quale è imposto l'obbligo di perequazione delle possibilità edificatorie e degli oneri relativi, dovrà prevedere, a carico dei Lottizzanti, oltre alla realizzazione o alla monetizzazione degli Standards di legge e alla realizzazione delle opere di urbanizzazione interne ai lotti e dei parcheggi di uso pubblico, anche le ulteriori opere di urbanizzazione eventualmente necessarie, anche se non localizzate dal piano delle Regole

Tutti gli interventi ammessi dovranno rispettare i parametri minimi di efficienza energetica previsti per ciascuna tipologia di intervento dalla legislazione statale e regionale vigente al momento della presentazione della D.I.A. o del rilascio del Permesso di Costruire.

C) Ambito di Trasformazione residenziale A.T. 3 - Via Pian Martino (A.T.R. 3)

- Superficie territoriale: mq 5.275;
- Edificabilità massima: mc 5.275;
- Altezza massima: m 8.50;
- Rapporto di copertura massimo 30%
- Distanza dai confini e dalle strade: m 5;
- Distanza tra gli edifici: m 10;

Per l'attuazione degli interventi è prescritta l'approvazione un unico P.A. esteso all'intero ambito.

Il P.A., al quale è imposto l'obbligo di perequazione delle possibilità edificatorie e degli oneri relativi, dovrà prevedere, a carico dei Lottizzanti, oltre alla realizzazione o alla monetizzazione degli Standards di legge e alla realizzazione delle opere di urbanizzazione interne ai lotti e dei parcheggi di uso pubblico, anche le ulteriori opere di urbanizzazione eventualmente necessarie, anche se non localizzate dal piano delle Regole

Tutti gli interventi ammessi dovranno rispettare i parametri minimi di efficienza energetica previsti per ciascuna tipologia di intervento dalla legislazione statale e regionale vigente al momento della presentazione della D.I.A. o del rilascio del Permesso di Costruire.

D) Ambito di Trasformazione residenziale A.T. 4 - Via Pian Martino (A.T.R. 4)

- Superficie territoriale: mq 3.855;
- Edificabilità massima: mc 3.855;
- Altezza massima: m 8.50;
- Rapporto di copertura massimo 30%
- Distanza dai confini e dalle strade: m 5;
- Distanza tra gli edifici: m 10;

Per l'attuazione degli interventi è prescritta l'approvazione un unico P.A. esteso all'intero ambito.

Il P.A., al quale è imposto l'obbligo di perequazione delle possibilità edificatorie e degli oneri relativi, dovrà prevedere, a carico dei Lottizzanti, oltre alla realizzazione o alla monetizzazione degli Standards di legge e alla realizzazione delle opere di urbanizzazione interne ai lotti e dei parcheggi di uso pubblico, anche le ulteriori opere di urbanizzazione eventualmente necessarie, anche se non localizzate dal piano delle Regole

Tutti gli interventi ammessi dovranno rispettare i parametri minimi di efficienza energetica previsti per ciascuna tipologia di intervento dalla legislazione statale e regionale vigente al momento della presentazione della D.I.A. o del rilascio del Permesso di Costruire.

E) Ambito di Trasformazione residenziale A.T. 5 - Via Papa Giovanni XXIII (A.T.R. 5)

- Superficie territoriale: mq 1.941;
- Edificabilità massima: mc 1.855;
- Altezza massima: m 8.50;
- Rapporto di copertura massimo 30%
- Distanza dai confini e dalle strade: m 5;
- Distanza tra gli edifici: m 10;

Nell'Ambito di trasformazione è prevista l'edificazione con Permesso di Costruire convenzionato. Il rilascio del Permesso di Costruire è subordinato alla stipula di una convenzione, approvata dalla Giunta Comunale, con la quale i richiedenti si impegnino, fornendo adeguate garanzie reali, a realizzare a propria cura e spese le opere di urbanizzazione interne ai lotti, i parcheggi di uso pubblico e la strada di P.G.T. prevista dal Piano delle Regole nell'ambito dell'area perimetrata nonché le ulteriori opere di urbanizzazione eventualmente necessarie, anche se non localizzate dal piano delle Regole.

La convenzione dovrà inoltre prevedere la monetizzazione degli standards di legge o previsti dal P.G.T. per gli ambiti di espansione soggetti a Piano Attuativo. E' imposta la perequazione delle possibilità edificatorie e degli oneri ad essi relativi. L'Amministrazione può individuare elementi di incentivazione per conseguire, nell'ambito di ciascuna operazione, interventi di elevata qualità ambientale ed urbanistica, attrezzature e servizi in misura e di qualità superiori ai minimi previsti dalla normativa, e caratteristiche di efficienza energetica superiori ai minimi previsti dalla normativa, ammettendo la realizzazione di un volume massimo del 15% oltre i limiti posti dal presente articolo. Tutti gli interventi ammessi dovranno rispettare i parametri minimi di efficienza energetica previsti per ciascuna tipologia di intervento dalla legislazione statale e regionale vigente al momento della presentazione della D.I.A. o del rilascio del Permesso di Costruire.

**Art. 7 - Programmi Integrati di Intervento.**

Nel caso di proposte di Programmi Integrati di Intervento che prevedano nuovi ambiti di trasformazione, oltre al rispetto di quanto previsto al precedente articolo 2, devono essere osservate le seguenti prescrizioni:

- Il Programma Integrato di Intervento deve prevedere le modalità perequative di cui al precedente art. 5.
- Nei Programmi Integrati di Intervento è sempre ammessa la compresenza di funzioni diverse (con esclusione delle funzioni agricole), che saranno regolate da percentuali minime per ciascuna tipologia nelle convenzioni dei Piani Attuativi.
- Il Programma Integrato di Intervento dovrà prevedere il reperimento e la realizzazione di spazi e strutture di uso pubblico, funzionali e non frammentate, localizzate in efficace connessione ambientale e funzionale con il territorio urbano circostante.

**Art. 8 - Contenuti minimi dei Piani Attuativi in materia di dotazioni di aree pubbliche.**

I progetti dei Piani Attuativi dovranno contenere gli elaborati previsti dalla Legge, e in particolare di quelli indicati al successivo art. 11.

Nei P.A. con destinazione residenziale dovrà essere sempre effettivamente prevista e realizzata l'area minima per parcheggi indicata dalla disciplina del Piano dei Servizi. Quando siano previsti anche negozi o destinazioni commerciali, dovrà essere prevista per essi una superficie a parcheggio pari a quella lorda di pavimento dei negozi o della parte a destinazione commerciale.

Le altre aree a standard potranno, a giudizio dell'Amministrazione, essere monetizzate.

La convenzione dovrà prevedere, oltre alla monetizzazione delle aree di cui sopra, il pagamento dei contributi di urbanizzazione, nella misura in vigore all'atto del rilascio dei singoli Permessi di Costruire, nonché quanto altro stabilito dalle leggi in vigore alla data di approvazione del Piano Attuativo.

Nei Piani di Recupero del patrimonio edilizio esistente potrà essere prevista la monetizzazione delle aree a parcheggio, solo nel caso di comprovata impossibilità di reperimento delle stesse nell'ambito della zona soggetta a P.R.

Potrà inoltre essere prevista, in luogo della monetizzazione delle aree a standard, la cessione di corrispondenti quote di aree per standard urbanistici previste dal Piano dei Servizi all'esterno del perimetro del piano.

La rete viaria interna dovrà essere progettata in modo da consentire collegamenti funzionali della rete stessa con la viabilità al contorno. I costi di realizzazione della rete viaria di connessione con la viabilità al contorno potranno essere scomputati dalle somme dovute per oneri di urbanizzazione primaria.

La rete viaria interna non potrà essere scomputata dai contributi urbanizzativi né ceduta all'Amministrazione Comunale, ma le relative superficie potranno essere computate agli effetti della determinazione del potenziale edificatorio del comparto.

L'Amministrazione potrà consentire la cessione e la realizzazione degli standard urbanistici anche localizzati all'esterno dei singoli P.A., in funzione di priorità indicate dall'Amministrazione stessa; potrà inoltre, in luogo della monetizzazione degli standard dovuti, concordare in sede di convenzione la realizzazione di infrastrutture e servizi di interesse generale, anche a gestione privata convenzionata, il cui valore, accertato con specifico computo metrico estimativo, sia almeno pari a quello delle aree che avrebbero dovuto essere cedute.

**Art. 9 - Documentazione a corredo dei Piani Attuativi.**

A corredo dei Piani Attuativi dovrà essere prodotta almeno la seguente documentazione:

- Estratto delle tavole PR1, PR2, PR3, PR5 del Piano delle Regole, nonché delle tavole SP2 “Vincoli e tutele paesaggistiche” e SP05 “Carta della sensibilità paesaggistica”.
- Stato di fatto degli ambiti di intervento esteso ad un intorno significativo, tale da consentire un'opportuna conoscenza del contesto di intervento, in scala 1:500 o 1:1.000, che indichi le infrastrutture per la mobilità, la consistenza edilizia del comparto, le presenze naturalistiche ed ambientali, le urbanizzazioni primarie, i sottoservizi tecnologici, nonché le caratteristiche morfologiche e funzionali e i profili altimetrici.
- Progetto planivolumetrico, almeno in scala 1:1.000, definito nelle sue componenti tipologiche, di destinazione e di funzione, con indicazione delle sagome di ingombro, delle masse e delle altezze dei singoli edifici, e del rapporto con il tessuto urbano esistente; individuazione delle aree per

infrastrutture pubbliche e di uso pubblico; progetto degli spazi liberi di interconnessione con l'edificato e con le aree libere.

- Progetto delle opere di adeguamento dei servizi tecnologici, delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria, ad un livello di dettaglio sufficiente a definire gli impegni assunti nella convenzione da parte del proponente.
- Computo metrico estimativo dei costi delle opere pubbliche e di interesse pubblico.
- Documentazione fotografica a colori, che rappresenti da più punti di vista lo stato di fatto dell'area di intervento, le sue caratteristiche ambientali e naturali e i rapporti con il territorio circostante.
- Relazione tecnica contenente in particolare la descrizione degli elementi qualitativi, anche in rapporto agli obiettivi generali, la dimostrazione degli standard urbanistici qualitativi e quantitativi, l'analisi degli effetti dell'intervento relativamente a suolo, acque, aria, rumore, con l'indicazione di eventuali interventi necessari a garantire il rispetto delle prescrizioni delle leggi di settore.

La relazione deve inoltre contenere la valutazione della compatibilità geologica dell'intervento e la valutazione degli effetti dell'intervento sulla funzionalità dei servizi e dei sottoservizi tecnologici, e sul sistema della mobilità.

- Schema di convenzione contenente gli impegni assunti dai privati e le garanzie finanziarie richieste per l'attuazione del Piano Attuativo.

**Art. 10 - *Contenuti essenziali della convenzione di attuazione.***

La convenzione per l'attuazione dei Piani Attuativi disciplina i diritti e gli obblighi delle parti e definisce il termine, non superiore a dieci anni, per l'esecuzione degli interventi e delle opere di urbanizzazione ed infrastrutturali.

In particolare, la convenzione deve prevedere:

- La realizzazione di adeguate quantità di parcheggi, comunque in misura non inferiore a 9 mq. ogni 150 mc.
- Le modalità di esecuzione delle opere di urbanizzazione.
- L'obbligo di esecuzione contestuale e di ultimazione anticipata delle opere di urbanizzazione, anche per lotti funzionali, rispetto alla realizzazione degli edifici.
- La monetizzazione delle aree per altri standard urbanistici e la cessione gratuita o l'asservimento all'uso pubblico perpetuo, con atto registrato e trascritto, di

quelle che, a giudizio insindacabile dell'Amministrazione, non sono monetizzabili.

- Le garanzie finanziarie, da fornirsi mediante fidejussioni bancarie od assicurative, che dovranno essere di valore pari al 120% dell'importo delle opere da realizzare.
- Gli strumenti di messa in mora degli attuatori, in caso di inadempimento dell'esecuzione delle opere di urbanizzazione e delle eventuali strutture realizzate a titolo di standard qualitativi, e le modalità per gli interventi sostitutivi del Comune.
- Le modalità attinenti alla gestione delle strutture e dei servizi, qualora questi siano realizzati per essere condotti dai privati in convenzione.

**Art. 11 - Procedure per l'attivazione dei Programmi Integrati di Intervento e dei Piani Attuativi in genere.**

I piani Attuativi possono essere presentati per comparti entro i quali i proponenti del P.A. siano proprietari almeno del 51% delle aree.

Il Responsabile dell'Ufficio Tecnico, entro 15 giorni dal deposito della proposta preliminare, notifica l'avviso di avvio del procedimento ai proprietari di tutte le aree interne al perimetro, invitandoli a prendere visione degli atti e a dichiarare la propria adesione o non adesione alla proposta o a presentare osservazioni entro 30 giorni dalla notifica.

Successivamente a tale scadenza gli atti saranno trasmessi alla Giunta Comunale, accompagnati da adeguata relazione tecnica, per la valutazione della proposta.

Il procedimento di adozione e definitiva approvazione del P.A. sarà preceduto dalla presentazione da parte degli interessati di una proposta preliminare di fattibilità, che consenta di verificarne la conformità alle linee di indirizzo ed ai criteri ed obiettivi indicati dal Documento di Piano (in caso di P.I.I. relativo ad ambiti di trasformazione non previsti dal P.G.T.), o alle presenti norme per gli ambiti già previsti dal Piano delle Regole.

La proposta preliminare dovrà essere corredata dalla seguente documentazione:

- Progetto planivolumetrico di massima.
- Relazione tecnica che descriva il P.A., le proposte di standard qualitativi, e, nel caso di P.I.I. relativo ad ambiti di trasformazione non previsti dal Piano delle Regole, il rapporto con gli obiettivi generali e gli indirizzi fissati dal Documento di Piano.

- Relazione economica di massima relativa agli interventi di urbanizzazione, di infrastrutturazione, di standard, e alle eventuali proposte di standard qualitativi e quantitativi, e delle relative modalità di attuazione.

La proposta verrà preliminarmente sottoposta agli Organismi di partecipazione istituiti dal Comune, al fine di garantire la pubblicità delle procedure in corso di definizione e delle loro finalità.

Su tale proposta si esprimerà la Giunta Comunale, sentiti gli Organi preposti alla gestione edilizia e urbanistica del territorio, senza pregiudizio per il successivo procedimento di approvazione definitiva, entro 60 giorni dalla presentazione della proposta, salvo interruzione del termine ove si rendessero opportune eventuali integrazioni della documentazione.

Al buon esito della precedente fase ricognitiva si potrà formalizzare un'intesa preliminare con la Giunta Comunale, con la sottoscrizione di un Protocollo di Intenti nel quale saranno indicati gli obiettivi e le finalità per i quali si intende presentare il Piano Attuativo al Consiglio Comunale, e le modalità operative per la sua predisposizione.

Sulla base delle valutazioni emerse durante la fase preliminare, l'Amministrazione potrà prevedere eventuali elementi "premiali" per incentivare la realizzazione di interventi di elevata qualità ambientale ed urbanistica, e di attrezzature e servizi in misura e di qualità superiori ai minimi previsti dalla normativa.

**Art. 12 - Destinazioni d'uso vietate sull'intero territorio comunale.**

Sono comunque vietate, su tutto il territorio comunale, le seguenti attività:

- Industria di produzione e lavorazione dei prodotti chimici di base, dei derivati del petrolio e del carbone del cuoio e delle pelli, asfalti e conglomerati bituminosi.
- Attività di lavorazione o stoccaggio e deposito di scorie e rifiuti tossici o radioattivi, di gas tossici, di materiali esplosivi.
- Industrie soggette a rischio di incidenti rilevanti.
- Insediamenti commerciali con le caratteristiche di “media struttura” e di “grande struttura” di distribuzione.
- Allevamenti industriali intensivi avicoli e suinicoli.
- Nuovi allevamenti industriali intensivi di bovini.

**Art. 13 - Regolamento Edilizio.**

Il nuovo Regolamento Edilizio dovrà essere conforme alle prescrizioni del P.G.T. e alle presenti norme.

Oltre a quanto prescritto dall'art. 28 della legge regionale 12/2005, il Regolamento edilizio dovrà contenere norme relative all'efficienza energetica degli edifici, per il risparmio energetico e la riduzione delle emissioni inquinanti e alteranti del clima, nonché norme per incentivare l'uso di fonti energetiche rinnovabili, il recupero e il riutilizzo delle acque piovane, la riduzione degli effetti del gas radon e l'adozione di criteri di sostenibilità ambientale, nonché i criteri di manutenzione delle aree non edificate, particolarmente per lo sfalcio dell'erba e della vegetazione infestante in fregio a strade, sentieri e mulattiere

## **TITOLO II - PIANO DEI SERVIZI – DISCIPLINA DEGLI INTERVENTI.**

### **Art. 14 - Aree per servizi, attrezzature e infrastrutture.**

Il Piano dei Servizi individua le aree per servizi di proprietà pubblica o convenzionate all'uso pubblico. Le schede allegate alla Relazione del Piano dei Servizi costituiscono il riferimento, indicativo ma non prescrittivo, per i nuovi servizi da realizzare e per gli interventi di riqualificazione, ampliamento e completamento dei servizi esistenti.

Nelle zone soggette a P.A. è ammessa una localizzazione delle aree per servizi diversa da quella eventualmente prevista dal Piano dei Servizi, a condizione che se ne mantenga la quantità complessiva e che se ne eviti la frammentazione.

Le nuove aree per servizi sono reperite a titolo gratuito all'interno dei P.A., o, all'esterno di questi, per cessione compensativa (perequazione), per esproprio, per acquisto bonario, o per convenzione all'uso pubblico.

Gli interventi previsti sulle aree e sugli edifici pubblici e di pubblico interesse, sulle aree per servizi, e sugli elementi del sistema della mobilità e dei parcheggi, dovranno essere improntati ad un elevato livello qualitativo, e perseguire sistematicamente la riqualificazione degli spazi pubblici adiacenti, e dei manufatti che su di essi prospettano, con accurata scelta dei materiali e delle modalità costruttive, che devono essere coerenti con quelli tradizionali del luogo: in particolare dovrà essere evitata la realizzazione di muri in calcestruzzo non intonacati, o rivestiti in pietra, o con finitura "a vista".

In osservanza delle disposizioni del Piano Paesistico Regionale, tutti gli interventi previsti o ammessi dal P.G.T. sul territorio comunale dovranno essere sottoposti alla valutazione della Commissione per il Paesaggio, che avrà come riferimento, peraltro non prescrittivo, la Tavola SP 5 - "Carta della sensibilità paesaggistica" allegata allo Studio Paesistico del Documento di Piano.

Il parere della Commissione del Paesaggio non è prescritto per i soli interventi che non superino la soglia di rilevanza come definita dalla Deliberazione della giunta Regionale n. 7/11045 del 8/11/02, sempre che non siano prescritti dalle presenti norme e che non si tratti di interventi di recupero dei sottotetti o di interventi soggetti alle autorizzazioni paesaggistiche di cui gli articoli 146, 147 e 159 del D.Lgs. 42/2004 e successive modifiche ed integrazioni, ad eccezione di quanto previsto dai commi 2, 3, 4 e 5, dell'art. 80 della L.R. 12/ 2005.

**Art. 15 - Aree ed edifici di interesse pubblico.**

Le aree e gli edifici pubblici o privati di interesse pubblico sono così classificati:

- 1) Edifici esistenti con destinazione di interesse pubblico.
- 2) Aree per l'istruzione primaria, comprendenti l'edificio, gli annessi e le attrezzature di pertinenza.
- 3) Aree per attrezzature di interesse comune (religiose, culturali, sociali, assistenziali, sanitarie, amministrative, per pubblici servizi, ecc.).
- 4) Aree destinate a verde pubblico variamente attrezzate (aree e attrezzature di verde per impianti sportivi, aree pubbliche variamente attrezzate a servizio degli impianti sportivi esistenti, verde pubblico).
- 5) Aree per parcheggi.

Su tali immobili l'intervento è riservato all'Amministrazione Comunale, agli enti istituzionalmente competenti, e ai privati previa convenzione con il Comune che garantisca la destinazione di interesse pubblico delle strutture da realizzare.

Negli ambiti sopra indicati gli indici volumetrici ed i rapporti di copertura saranno definiti, in funzione delle necessità delle attrezzature da insediare, in sede di Progetto Esecutivo, o, nel caso di intervento convenzionato da parte dei privati, nell'ambito della convenzione, da approvarsi da parte del Consiglio Comunale. Sono ammesse, oltre alla destinazione d'uso principale di cui alla specifica attrezzatura e a tutte le altre destinazioni per attrezzature pubbliche, anche le destinazioni d'uso complementari (ufficio postale, negozi con le caratteristiche di esercizi di vicinato, cioè esercizi commerciali distinti, con accesso separato dagli spazi pubblici e che con si configurino come media struttura, esercizi pubblici, farmacia, ambulatorio medico, biblioteca, ecc.) utili a fornire un'offerta di servizi completa agli utenti.

In tutte le zone per aree ed attrezzature pubbliche è ammessa la residenza per gli addetti alla custodia e alla conduzione delle attività in ciascuna di esse previste.

Le aree destinate a verde pubblico variamente attrezzate sono destinate alla realizzazione di spazi di verde urbano, che saranno opportunamente attrezzati con sistemazione delle superficie scoperte a parco. o ad attrezzature sportive.

In ciascuna area destinata a parco pubblico è ammessa la costruzione di chioschi per il ristoro, anche da parte dei privati previa convenzione con l'Amministrazione Comunale, con volume massimo di 300 mc., superficie coperta massima 100 mq, altezza massima 3.50 m.

La formazione di parchi urbani è soggetta a valutazione di clima acustico ai sensi della legge quadro 447/95.

Sulle aree destinate a parcheggio la destinazione è prescrittiva. Sono ammessi i parcheggi in sottosuolo, anche sotto le aree a diversa destinazione pubblica, compreso il verde pubblico, purchè venga garantita la destinazione d'uso in superficie prevista dal Piano dei Servizi. I parcheggi in sottosuolo potranno anche essere adibiti all'uso privato previa specifica convenzione con l'Amministrazione Comunale.

Il Piano dei Servizi individua, all'interno delle aree per attrezzature di interesse comune, le aree per le attrezzature religiose, nelle quali potranno intervenire gli Enti e le Istituzioni di cui all'art. 71 della Legge Regionale 12/2005 per la realizzazione degli edifici e delle attrezzature rispondenti alle finalità degli Enti stessi, con i parametri edificatori che saranno definiti dai singoli progetti in funzione delle specifiche esigenze.

#### **Art. 16 - *Compensazione.***

L'Amministrazione Comunale potrà prevedere l'attribuzione di diritti edificatori, in funzione della edificabilità media delle zone circostanti e comunque nella misura massima di 0.7 mc/mq, a comparti vincolati a servizi pubblici, a fronte della cessione gratuita delle aree.

I diritti edificatori di cui al comma precedente sono liberamente commerciabili, e possono essere utilizzati su tutte le aree sulle quali sono ammesse nuove costruzioni residenziali, in supero fino al 10% del limite massimo di edificabilità per esse previsto, o nelle quantità previste dalle presenti norme per lo specifico ambito.

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

#### **Art. 17 - *Infrastrutture per la mobilità.***

Il Piano dei Servizi individua i tracciati delle principali sedi stradali in progetto e di quelle esistenti confermate o da modificare, rinviando di norma ai P.A. la specificazione delle strade secondarie di distribuzione interna delle zone soggette a P.A.

Mentre le fasce di rispetto e di arretramento degli edifici hanno valore prescrittivo, i tracciati stradali e gli svincoli saranno meglio definiti in sede esecutiva entro l'ambito delle fasce di rispetto, se previste, delle zone a

destinazione pubblica, e di quelle agricole. Entro questi ambiti, le modifiche di tracciato rispetto a quello riportato nelle planimetrie, non costituiscono variante di P.G.T. Le strade e le opere di urbanizzazione in genere sono compatibili e ammesse in tutte le zone a destinazione residenziale.

Nelle fasce di rispetto potranno essere autorizzate recinzioni, con vincolo di non indennizzabilità dell'opera, purchè realizzate in modo tale da non recare pregiudizio alla visibilità e alla sicurezza per la circolazione.

Le fasce di rispetto stradali sono aree normalmente destinate alla costruzione di nuove strade o corsie di servizio, agli ampliamenti delle carreggiate esistenti, alla costruzione di parcheggi pubblici, di percorsi pedonali e ciclabili, alla piantumazione e sistemazione a verde; in esse sono ammesse le destinazioni superficiali di uso pubblico previste dal Piano dei Servizi e le opere di urbanizzazione primaria e secondaria.

Quando non siano specificate, le distanze degli edifici dal ciglio stradale devono essere quelle previste dai D.M. 1/4/68 n° 1044 e 2/4/68 n° 1444, salvo che esistano allineamenti precostituiti, nel qual caso potranno essere consentite distanze minime dalla strada pari a quelle individuate da tali allineamenti.

In caso di demolizione di edifici esistenti, o di loro parti, per far luogo ad allargamenti stradali previsti dal Piano dei Servizi, la parte di edificio non demolita, o l'edificio ricostruito, non sono tenuti al rispetto di ulteriori distanze dalle strade.

Nel caso in cui l'allargamento della sede stradale venga effettuato dai privati nell'ambito di progetti edilizi, tali progetti definiranno le esatte dimensioni e posizioni della sede stradale, e dovranno pertanto essere approvati dalla Giunta Comunale.

Per gli edifici esistenti all'interno delle fasce di rispetto sono consentiti gli interventi fino al restauro e risanamento conservativo. Gli interventi di ristrutturazione edilizia senza aumento di volume sono ammessi previo atto unilaterale d'obbligo, registrato e trascritto, con il quale il proprietario dell'immobile rinunci a qualsiasi indennizzo del valore degli interventi edilizi eccedenti il restauro e risanamento.

Le strade della viabilità urbana e intercomunale dovranno, di norma, avere una larghezza della sede carrabile di m 6.50, ed essere dotate di un marciapiedi, o comunque di un percorso pedonale e ciclabile, di larghezza non inferiore a m 1.50. Le suddette misure minime non valgono comunque per gli interventi di

allargamento e di riqualificazione della rete stradale esistente, ad opera dell'Amministrazione Comunale.

I Piani Attuativi definiscono le strade di lottizzazione e le altre aree destinate alla mobilità relative all'insediamento; lo scomputo dei costi di realizzazione di tali opere è ammesso solo per quelle che connettono due assi della viabilità esistente al contorno. Le strade di lottizzazione non possono avere larghezza della sede carrabile inferiore a m 6.00, e devono essere dotate di un marciapiedi, o comunque di un percorso pedonale e ciclabile, di larghezza non inferiore a m 1.50.

Su tutto il territorio comunale valgono, oltre alle disposizioni di legge in tema di contenimento dell'inquinamento acustico, le prescrizioni del vigente Piano di Classificazione Acustica del Territorio comunale.

Il P.G.T. prevede i principali percorsi pedonali funzionali al collegamento di zone abitate o di servizi pubblici.

Su tali tracciati, da considerarsi indicativi, non deve essere consentita la circolazione veicolare; essi dovranno essere oggetto di particolare studio di arredo urbano.

Ulteriori percorsi pedonali potranno essere previsti dall'Amministrazione Comunale quando ne riscontri l'opportunità.

Il P.G.T. individua i percorsi storici, i sentieri e le mulattiere, compresi quelli individuati dalle mappe catastali, anche se in abbandono.

L'individuazione del tracciato dei sentieri e dei corsi d'acqua è comunque da considerarsi indicativo, restando l'obbligo dell'esatta localizzazione sul terreno sia del tracciato reale, sia di quello catastale.

I sentieri e le mulattiere esistenti sul territorio comunale sono sottoposti a vincolo assoluto di conservazione, con divieto di chiusura, salvo che si tratti di sentieri o mulattiere di proprietà privata purchè si dimostri che non sono gravati da servitù di pubblico transito, anche non formalizzata, e obbligo di sistemazione e manutenzione.

Ulteriori percorsi pedonali potranno essere previsti dall'Amministrazione Comunale quando ne riscontri l'opportunità.

Nelle zone collinari è previsto il recupero e il completamento di tutti i sentieri e le strade rurali esistenti, e l'apertura di nuove strade solo nella misura strettamente necessaria per consentire l'accesso a edifici rurali esistenti e oggi non raggiungibili, secondo il criterio comunque della minore lunghezza possibile per le nuove strade rurali, indipendentemente dalla lunghezza del percorso da

effettuare sulle strade esistenti per raggiungerne l'imbocco; al di fuori di tali limiti non è consentita la costruzione di strade di alcun genere.

**Art. 18 - Aree per standards urbanistici.**

Le aree per standards da prevedere nei P.A. residenziali devono essere pari a mq 18 ogni 150 mc di volume edificabile, esclusi i parcheggi. Dovrà inoltre essere realizzata una superficie a parcheggi non inferiore a mq 9 ogni 150 mc. di volume edificabile.

Nel caso in cui i P.A. prevedano destinazioni di carattere commerciale o direzionale, dovrà essere prevista una superficie per standards pari a quella lorda di pavimento con destinazione commerciale aumentata del 50%, da adibirsi almeno per i due terzi a parcheggio.

Nel caso in cui i P.A. prevedano destinazioni a carattere produttivo, dovrà essere prevista un'area per standards pari al 20% dell'area utile da destinare all'insediamento, e di questa almeno la metà dovrà essere adibita a parcheggio.

Nei P.A. a qualunque destinazione, le aree previste per standards possono, a giudizio dell'Amministrazione Comunale, essere monetizzate, salvo le aree da adibire a parcheggio pubblico, che devono essere cedute o comunque rese disponibili, previa effettiva costruzione dei parcheggi stessi.

**Art. 19 - Parcheggi.**

Il Piano dei Servizi. individua i parcheggi pubblici o di uso pubblico, esistenti o di progetto, salvo che per le zone soggette a P.A., per le quali i parcheggi devono essere realizzati, nella misura prevista dalla legge o dalle presenti norme, anche in assenza di localizzazione.

Di norma, le aree adibite a parcheggio dovranno essere opportunamente ombreggiate con alberature al contorno.

In materia di parcheggi, fatto comunque salvo il rispetto delle prescrizioni dell'art. 18 della Legge 6/8/67 n. 765 e del D.M. 2/4/68 e della Legge 24/3/89 n° 122, è obbligatoria, per le nuove costruzioni, la realizzazione di autorimesse o parcheggi coperti in ragione di almeno un posto auto per ogni unità abitativa. Inoltre, per le nuove costruzioni che non siano comprese in aree soggette a P.A., nel perimetro dei nuclei di antica formazione o nei comparti residenziali con tipologie edilizie disomogenee a media densità, è obbligatoria la realizzazione di parcheggi di uso pubblico in ragione almeno di un posto auto ogni unità abitativa, salvo che il nuovo edificio si localizzi in ambiti già attrezzati con sufficienti

parcheggi pubblici, nel qual caso, a giudizio insindacabile dell'Amministrazione, tali parcheggi possono essere monetizzati.. I parcheggi pubblici di cui al comma precedente dovranno essere localizzati sul fronte stradale, o essere comunque direttamente accessibili dalla strada, e l'area adibita a parcheggio pubblico è esclusa dall'area del lotto ai fini del calcolo dell'indice di permeabilità.

In tutto il territorio comunale, con l'esclusione delle zone di protezione ambientale e delle zone agricole, è consentita la costruzione di parcheggi e autorimesse, a condizione che tali autorimesse:

- \* non sporgano, in alcun punto del loro perimetro, dal terreno naturale più di m 2.30 all'intradosso del solaio di copertura;
- \* risultino completamente interrato a terreno sistemato (salvi gli accessi, che devono essere realizzati nel numero minimo previsto dalle norme di sicurezza);
- \* abbiano caratteristiche statiche e di giacitura tali da non impedire la realizzazione della destinazione di P.G.T.

Nelle zone edificabili, in caso di successivi interventi edificatori che interessino le autorimesse realizzate in base al precedente comma e che comportino la rimozione anche parziale del terreno di copertura, tali autorimesse saranno considerate parte dell'edificio principale, e saranno computate agli effetti della verifica delle altezze, della superficie coperta e del volume.

#### **Art. 20 - Rete ecologica comunale.**

La tavola PS3 "Articolazione della rete ecologica" individua gli elementi della rete ecologica a scala comunale, specificazione ed articolazione della rete ecologica della Provincia di Bergamo, ai sensi dell'art. 74 delle N.A. del P.T.C.P. Gli elementi costitutivi della rete ecologica comunale sono disciplinati dal Piano dei Servizi, per le aree destinate a verde di interesse pubblico e dal Piano delle Regole per gli interventi nei contesti di valore paesaggistico ambientale, nelle aree non soggette a trasformazione urbanistica e nelle aree destinate all'agricoltura.

#### **Art. 21 - Servizi di interesse generale.**

Il Piano dei Servizi non localizza i manufatti per i servizi di interesse generale di competenza di enti pubblici diversi da quelli territoriali o di società di gestione dei servizi pubblici. Tali manufatti possono essere realizzati su aree a qualsiasi destinazione, previa valutazione di compatibilità paesaggistica, senza limitazioni

volumetriche o di copertura, e senza obbligo di rispetto delle distanze dai confini nel caso in cui l'altezza del manufatto, escluse le strutture puramente tecniche, non superi i tre metri.

**Art. 22 - Reti di distribuzione dell'acqua – Reti di raccolta e smaltimento delle acque reflue e meteoriche - Aree drenanti.**

Nei nuovi insediamenti residenziali soggetti a P.A. è considerato elemento qualitativo del progetto la previsione di una rete separata di raccolta e di riutilizzo delle acque meteoriche per gli usi non potabili.

La rete di fognatura deve essere di norma separativa, e le acque meteoriche devono essere reimmesse in falda mediante pozzi perdenti, previa separazione delle acque di prima pioggia.

Tutti gli interventi ammessi dal P.G.T. dovranno garantire il mantenimento effettivo delle superficie scoperte e drenanti in misura non inferiore al 30% per le destinazioni residenziali, e al 15% per le destinazioni produttive. Tali superficie non possono essere ricavate in aree da adibire a percorso carrabile o a qualsiasi tipo di deposito, né in aree sovrastanti ambienti interrati o seminterrati a qualsiasi uso adibiti.

**Art. 23 - Linee elettriche ad alta tensione - Costruzioni ed impianti per il trasporto di energia elettrica - linee aeree in genere – ripetitori di telefonia mobile.**

In prossimità delle esistenti linee elettriche aeree ad alta tensione, le eventuali trasformazioni urbanistiche previste dal Piano delle Regole dovranno osservare le distanze minime, calcolate come previsto dal DPCM 23 aprile 92 e successive integrazioni e modificazioni, e comunque restare all'esterno delle fasce di rispetto previste dal Piano delle Regole, e a distanza non inferiore a quella prevista dal D.M. Ambiente 29 maggio 2008..

All'interno di tali fasce è vietata l'edificazione di fabbricati ad uso residenziale e di fabbricati ove si prevede la permanenza prolungata di persone. Nella fascia di terreno della larghezza di m 10 sottostante tali linee non è ammessa la realizzazione di alcun fabbricato, anche in sottosuolo.

Su tutto il territorio comunale sono ammessi le costruzioni e gli impianti inerenti la distribuzione, la trasformazione e il trasporto di energia elettrica, realizzati dagli enti preposti in funzione dei fini istituzionali, gli impianti per le reti telefoniche e di trasmissione dati, i ripetitori di telefonia mobile.

Ai fini di una corretta tutela del paesaggio, i progetti di formazione di nuove linee elettriche, telefoniche, ecc., o di ristrutturazione e adeguamento di quelle esistenti, devono prevedere la formazione di dorsali interrati, con l'obiettivo di eliminare le linee in aereo.

I ripetitori di telefonia mobile possono essere installati, previa valutazione di compatibilità paesaggistica, nel rispetto della normativa statale e regionale vigente, a congrua distanza dalle zone residenziali.

**Art. 24 - Inquinamento acustico.**

Gli interventi relativi a nuove infrastrutture stradali, nuovi impianti ed infrastrutture adibite ad attività produttive, centri commerciali, discoteche, circoli privati e pubblici esercizi, impianti sportivi, elencanti dall'art. 8, comma 2, della L. 447/95, dovranno essere supportati da una relazione d'impatto acustico, redatta da un tecnico qualificato in acustica ambientale con le modalità e i criteri prescritti nella delibera della Giunta Regionale n° VII/8313 del 08/03/2002.

Per i nuovi insediamenti residenziali prossimi alle opere di cui al comma precedente, per interventi relativi a nuove scuole e asili nido, ospedali, case di cura e di riposo, parchi pubblici urbani ed extraurbani, deve essere prodotta una valutazione del clima acustico, ai sensi dell'art. 8, comma 3, della L. 447/95.

Tutti gli interventi ammessi dal Piano delle Regole e dal Piano dei Servizi dovranno essere conformi al vigente Piano di Classificazione Acustica del Territorio Comunale. Devono comunque essere rispettate tutte le Norme del vigente Piano di Classificazione Acustica del territorio comunale.

**Art. 25 - Impianti di illuminazione.**

Tutti gli impianti di illuminazione esterna, pubblici o privati, dovranno essere progettati in funzione del massimo contenimento dei consumi energetici e della riduzione dell'inquinamento luminoso. I progetti di ristrutturazione o di nuova costruzione dovranno prevedere anche il progetto degli impianti di illuminazione esterna, da realizzarsi in conformità alle normative vigenti, e nel rispetto del Piano Regolatore dell'Illuminazione Comunale (PRIC) vigente.

### **TITOLO III - PIANO DELLE REGOLE – DISCIPLINA GENERALE E DEGLI INTERVENTI.**

#### **CAPITOLO I - DISCIPLINA GENERALE.**

##### **Art. 26 - Modalità di attuazione del Piano delle Regole.**

Il Piano delle Regole si attua per interventi diretti, cioè in base a Permesso di Costruire o Denuncia di Inizio Attività, eventualmente convenzionati, e per interventi indiretti, previa approvazione di Piani Attuativi di iniziativa pubblica o privata.

Gli interventi previsti dal P.G.T. non possono essere in contrasto con le prescrizioni dello studio geologico, con le tavole PR 6 - PR 7 - PR 8, PR 9, PR 10, con le prescrizioni del precedente articolo 3 delle presenti norme

In osservanza delle disposizioni del Piano Territoriale Regionale, tutti gli interventi previsti o ammessi dal P.G.T. sul territorio comunale dovranno essere sottoposti alla valutazione della Commissione per il Paesaggio, che avrà come riferimento, peraltro non prescrittivo, la Tavola SP 5 - "Carta della sensibilità paesaggistica" allegata allo Studio Paesistico del Documento di Piano.

Il parere della Commissione del Paesaggio non è prescritto per i soli interventi che non superino la soglia di rilevanza come definita dalla Deliberazione della giunta Regionale n. 7/11045 del 8/11/02, sempre che non siano prescritti dalle presenti norme e che non si tratti di interventi di recupero dei sottotetti o di interventi soggetti alle autorizzazioni paesaggistiche di cui gli articoli 146, 147 e 159 del D.Lgs. 42/2004 e successive modifiche ed integrazioni, ad eccezione di quanto previsto dai commi 2, 3, 4 e 5, dell'art. 80 della L.R. 12/2005.

##### **Art. 27 - Definizione degli indici urbanistici e dei parametri edilizi.**

L'edificazione, in ciascuna zona del territorio comunale, è regolata con riferimento ai seguenti indici:

- \* Superficie territoriale (St). E' la superficie complessiva sulla quale si estende ciascuna operazione d'intervento, comprensiva delle aree edificabili, delle fasce di rispetto, delle aree per attrezzature, delle strade e parcheggi pubblici e privati e delle zone verdi, pubbliche e private.

- \* Superficie zonale (Sz). E' la superficie residua disponibile al netto da strade e fasce di rispetto, e al lordo delle aree per standards anche localizzate e delle superficie per opere di urbanizzazione primaria e secondaria localizzate e non dalla cartografia di P.G.T., che si rendano comunque necessarie in sede di attuazione.
- \* Superficie fondiaria (Sf). E' la superficie netta del lotto edificabile, risultante da quella zonale al netto delle aree per opere di urbanizzazione e per standards.
- \* Densità territoriale (Dt), Densità zonale (Dz), Densità fondiaria (Df). Sono definite come il rapporto tra il volume massimo edificabile e, rispettivamente, la Superficie territoriale, la Superficie zonale, la Superficie fondiaria.
- \* Rapporto massimo di copertura (R). E' il rapporto tra l'area coperta e l'area disponibile, espresso in percentuale.

L'area coperta è l'area della proiezione a terra del fabbricato, al lordo di sporti, cavedi e chiostrine e al netto di gronde, balconi e pensiline non collegati verticalmente tra loro o a terra, per la parte il cui oggetto non superi m. 1.50.

- \* Distanza minima dai confini (Dc). E' la distanza minima degli edifici dai confini circostanti. Essa non può essere inferiore a m 5.00, salvo diversa indicazione specifica del Piano delle Regole o salvo convenzione con il confinante che si impegni a rispettare comunque la distanza minima tra gli edifici (De).
- \* Distanza minima fra gli edifici (De). E' la distanza minima fra pareti di edifici adiacenti, misurata a squadra e non a raggio.
- \* Distanza minima dalle strade (Ds). E' la distanza minima di un edificio dal ciglio stradale, misurata sulla normale a questo. Essa non può essere inferiore a m 5.00, salvo diversa indicazione del Piano delle Regole.

Per ciglio stradale si intende il limite della sede stradale, comprese le sedi viabili veicolari e pedonali, le banchine transitabili e le strutture di delimitazione non transitabili.

- \* Altezza degli edifici (H). E' l'altezza compresa tra il piano di spiccato dell'edificio e l'intradosso del solaio di copertura dell'ultimo piano che abbia anche solo in parte, le altezze minime di abitabilità; nel caso in cui tale copertura sia inclinata, si assume come quota di intradosso dell'ultimo piano

abitabile la media delle quote di intradosso della copertura della porzione abitabile.

Per piano di spiccato si assume il più basso tra il piano medio del terreno naturale e il piano medio del terreno sistemato, entrambi considerati sul fronte a valle dell'edificio, o il piano medio del terreno sistemato, per gli edifici posti a valle della sede stradale, quando il terreno naturale sia a quota non inferiore a m 2.00 da quella del terreno sistemato..

Nel caso di edifici a gradoni, si assume come piano di spiccato dell'edificio il piano di spiccato del gradone inferiore.

Il recupero ai fini abitativi dei sottotetti esistenti, anche se con modifica della quota di gronda o di colmo o delle pendenze delle coperture, non determina la modifica dell'altezza dell'edificio, che viene misurata a prescindere del suddetto recupero abitativo.

- \* Volume degli edifici (V). E' il prodotto della superficie coperta per l'altezza dell'edificio, come precedentemente definiti. Ai soli fini del calcolo del volume, in caso di edifici parzialmente interrati, si assume per altezza dell'edificio la media delle altezze medie dei fronti a monte e a valle. Al volume così calcolato si aggiungono quelli delle parti interrate e seminterrate adibite a residenza, e dal volume risultante si detraggono i volumi delle logge aperte almeno su un lato, quelli dei parcheggi coperti di uso pubblico e quelli dei porticati aperti di uso pubblico a tale scopo esplicitamente asserviti con atto registrato.

Il recupero ai fini abitativi dei sottotetti esistenti non viene considerato ai fini del calcolo del volume per la verifica della densità volumetrica .

Sempre ai soli fini del calcolo del volume, nel caso di edifici a gradoni esso viene calcolato come somma dei volumi dei singoli gradoni.

- \* Indice di permeabilità (Ip). E' la percentuale della superficie fondiaria che deve essere resa o conservata permeabile in profondità alle acque superficiali.

Tutti gli interventi ammessi dal P.G.T. dovranno garantire il mantenimento effettivo delle superficie scoperte e drenanti in misura non inferiore al 30% per le destinazioni residenziali, e del 15% per le destinazioni produttive. Tali superficie non possono essere ricavate in aree da adibire a percorso carrabile o a qualsiasi tipo di deposito, né in aree sovrastanti ambienti interrati e/o seminterrati a qualsiasi uso adibiti.

I limiti di distanza degli edifici dai confini, dagli altri edifici non si applicano alle porzioni di edificio completamente interrato. Lo stesso vale per le distanze minime dalle strade, per le porzioni interrate che non ne impediscano, per giacitura e capacità statiche, l'eventuale ampliamento, anche se non previsto dal Piano delle Regole. Le intercapedini esterne al perimetro degli edifici non vengono computate nella Superficie non residenziale (Snr) solo se hanno una larghezza utile non superiore a m 1,00.

Tutte le nuove edificazioni dovranno prevedere, contestualmente agli interventi edilizi, la realizzazione di idonee opere di fognatura. I reflui dovranno confluire nei sistemi di collettamento e depurazione secondo il PRRA e il D.Lvo 152/99.

A condizione che vengano rispettati i limiti di densità previsti dal Piano delle Regole, possono essere ammessi rapporti massimi di copertura, limiti di distanza e di altezza diversi da quelli indicati nelle norme specifiche nel caso di edifici oggetto di P.A., nel caso di completamento o ampliamento "una tantum" di edifici o unità produttive esistenti, nel caso di interventi nei nuclei di antica formazione, nel caso di riconosciuti allineamenti precostituiti e nel caso di impianti, attrezzature, opere pubbliche e di interesse generale realizzati dagli Enti istituzionalmente competenti.

**Art. 28 - Computo del volume edificabile - Asservimento dell'area di pertinenza.**

Il volume edificabile complessivo per ciascuna operazione risulta dal prodotto della densità fondiaria per la superficie fondiaria. Nel caso di operazioni oggetto di P.A., il volume edificabile complessivo risulta dal prodotto della densità zonale per la superficie zonale.

Il Permesso di Costruire e la D.I.A. comportano l'asservimento di un'area di pertinenza, di norma unitaria e senza soluzione di continuità, di superficie corrispondente alla misura richiesta per l'intervento sulla base degli indici di edificabilità.

Il comune istituisce un archivio delle aree vincolate, riportando man mano sulle mappe catastali gli edifici esistenti e di nuova costruzione, con l'indicazione delle aree asservite a ciascuna costruzione; un estratto di tale mappa, aggiornata alla data della richiesta o della comunicazione, dovrà essere allegato a ciascuna richiesta di Permesso di Costruire e a ciascuna D.I.A.

Il Comune inoltre istituisce e mantiene aggiornato il registro dei diritti edificatori che potranno nascere da operazioni di compensazione in attuazione del P.G.T.

**Art. 29 - Esecuzione diretta di opere di urbanizzazione.**

Per gli interventi su aree con urbanizzazioni carenti, il richiedente può proporre l'esecuzione diretta delle opere mancanti, a scomputo degli oneri di urbanizzazione, ai sensi dell'art 11 della L.R. 12/2005, allegando il progetto di tali opere, e il relativo computo metrico estimativo.

Il Responsabile del Procedimento comunica quali opere il Comune ritiene accettabili, anche sotto il profilo della conformità alla normativa vigente in materia di appalti pubblici, l'importo scomputabile dagli oneri di urbanizzazione, i tempi e le modalità di esecuzione delle opere, e le garanzie da fornire per la loro esatta esecuzione.

Il Permesso di Costruire o la D.I.A. sono convenzionati in ordine all'esecuzione diretta delle opere accettate. La convenzione deve essere approvata dalla Giunta Comunale

**Art. 30 - Lotto libero.**

Si considerano lotti liberi le aree totalmente inedificate, che non siano state stralciate, dopo la data di adozione del P.G.T., da aree contigue anche solo parzialmente edificate, e che non siano state asservite, anche senza atti formali, ad edifici realizzati su mappali diversi.

**Art. 31 - Aree soggette a vincolo.**

Tutti gli interventi su immobili vincolati, a qualunque titolo, sia per i vincoli individuati dalla tavola PR3 sia per quelli eventualmente non indicati dal P.G.T., sono assentibili solo previo nulla-osta o autorizzazione dell'Autorità o dell'Ente preposto alla tutela del vincolo, in conformità alla legislazione vigente. Qualsiasi lavoro di scavo, anche di minima entità, nelle zone interessate da presenze archeologiche dovrà essere segnalato alla Soprintendenza competente, ed essere condotto sotto la sua sorveglianza, e comunque secondo le sue prescrizioni.

Il perimetro delle aree vincolate individuato dalla tavola PR3 si modificherà automaticamente in relazione a variazioni della legge vigente, senza che ciò comporti variante di P.G.T.

**Art. 32 - Contributo per l'autorizzazione a realizzare gli Ambiti di Trasformazione , per il rilascio del Permesso di Costruire e per la D.I.A. - Incentivi per l'edilizia Bioclimatica e per il risparmio energetico**

A norma della legislazione vigente, l'autorizzazione a lottizzare, il Permesso di Costruire e la D.I.A sono soggetti all'obbligo della corresponsione, da parte del titolare, di un contributo commisurato all'incidenza delle opere di urbanizzazione e al costo di costruzione. Gli oneri di urbanizzazione, ai sensi dell'art. 44, comma 18, della L.R. 12/2005, potranno essere ridotti per interventi di edilizia bioclimatica o finalizzati al risparmio energetico, in applicazione di apposito regolamento, che potrà anche definire incentivi volumetrici, per le stesse finalità, negli ambiti soggetti a Piano Attuativo o a Permesso di Costruire Convenzionato. Tale regolamento sarà approvato dal Consiglio Comunale e non costituisce variante di Piano.

**Art. 33 - Destinazioni d'uso.**

La destinazione d'uso individua le funzioni che possono essere svolte in ciascun immobile o porzione di esso.

Le richieste di Permesso di Costruire, le D.I.A., i progetti di P.A., i P.I.I. devono indicare la destinazione d'uso in atto e quella prevista per ciascun immobile o sua parte. Le convenzioni dei P.A. devono contemplare l'obbligo per il richiedente, e i suoi successori e aventi causa, a non mutare, anche parzialmente, le destinazioni d'uso previste, senza la comunicazione di cui all'art. 52 della LR 12/2005 o, se necessario, la D.I.A., o il Permesso di Costruire.

Si ha mutamento della destinazione d'uso quando l'immobile, o una sua porzione, è utilizzato, in modo non occasionale e temporaneo, per funzioni appartenenti ad una tipologia di destinazioni diversa da quella in atto, anche senza l'esecuzione di opere edilizie.

Le categorie di destinazione d'uso sono definite come di seguito:

- a) Residenziale e attività connesse, attività compatibili quali: attività delle istituzioni ed associazioni assistenziali, culturali, sportive, ecclesiastiche, religiose ecc.; circoli privati; attività per l'istruzione e la formazione professionale; residenze collettive, ulteriori attività a diretto servizio dei residenti, non moleste o nocive, attività professionali e uffici.
- b) Produttiva artigianale di servizio, costituita dalle attività artigianali per la produzione di beni e servizi utili alla vita urbana locale (parrucchiere,

calzolaio, panettiere. e simili; autorimesse non pertinenti; servizi di lavaggio e pulizia, ecc.).

- c) Produttiva, costituita dalle attività di produzione di beni o di servizi; sono compatibili le attività di ricerca, direzionali e di supporto alla produzione, di gestione delle merci e dei magazzini.
- d) Commerciale per la vendita al dettaglio, costituita dalle attività di vendita al dettaglio. Ai fini urbanistici sono assimilate a tale attività quelle relative a bar, ristoranti (compresi i circoli privati che somministrano bevande o alimenti) e quelle di vendita di servizi (bancari, assicurativi, agenzie turistiche, immobiliari, stazioni di servizio, autolavaggi, ecc.).
- e) Commerciale per la vendita all'ingrosso. Sono assimilate alla vendita all'ingrosso le attività logistiche di autotrasporto, la gestione di magazzini e merci; ecc.
- f) Direzionale, con destinazione di immobili in forma prevalente ad uffici e centri, di consistenti dimensioni, per funzioni direttive od operative centrali di aziende, case di cura e poliambulatori non accreditati, di superficie maggiore di 250 mq. di Slp, ecc.
- g) Turistica e ricettiva, costituita dall'attività alberghiera, in qualsiasi forma, delle attività ricettive non alberghiere, dalle attività di ristorazione, bar, strutture socio-assistenziali private, ecc.
- h) Sportiva e per il tempo libero, comprese le attività di spettacolo e ricreative.
- i) Agricola produttiva.
- j) Agricola residenziale.

Costituisce destinazione d'uso di un'area o di un edificio la funzione o il complesso di funzioni ammesse dal Piano per l'area o per l'edificio, ivi comprese, per i soli edifici, quelle compatibili con la destinazione principale derivante da provvedimenti definitivi di condono edilizio.

E' principale la destinazione d'uso qualificante; è complementare od accessoria o compatibile qualsiasi ulteriore destinazione d'uso che integri o renda possibile la destinazione d'uso principale.

Le destinazioni principali, complementari, accessorie o compatibili, come sopra definite, possono coesistere senza limitazioni percentuali ed è sempre ammesso il passaggio dall'una all'altra, nel rispetto del presente articolo, salvo quelle escluse dal P.G.T.

Le tipologie di destinazione d'uso sono così specificate:

- A) Principali: le destinazioni d'uso qualificanti dell'ambito in cui l'area o l'edificio è incluso.
- B) Complementari: le destinazioni d'uso costituenti parte integrante della destinazione principale, in quanto necessarie al suo svolgimento; esse sono dipendenti dalla destinazione principale sia per l'esercizio (non possono essere condotte separatamente dall'attività principale), sia per la determinazione della dotazione degli standard urbanistici.
- C) Compatibili: gli usi che non contrastano con la destinazione principale e la integrano in un articolato ed ordinato uso del territorio; tali usi sono autonomi dalla destinazione principale sia per l'esercizio sia per la determinazione della dotazione degli standard urbanistici.

Il P.G.T., in attuazione degli artt. 51 e 52 della L.R. 12/2005, definisce per ciascuna destinazione principale le destinazioni complementari ed accessorie ammesse, e definisce per ogni zona omogenea, le destinazioni principali ammesse, quelle compatibili e quelle vietate.

Ogni destinazione principale comprende tutti gli usi e le attività, non esplicitamente vietati, corrispondenti alla sua definizione, nonché gli usi complementari ed accessori connessi.

Nelle diverse zone urbanistiche sono quindi ammessi tutti gli usi, le attività e le funzioni, non vietati, riconducibili alla destinazione principale, nonché quelli complementari e quelli compatibili con essa, anche se non espressamente, elencati. Gli usi e le funzioni che costituiscono attrezzature e servizi, anche se di iniziativa privata, sono ammessi in tutte le zone, purchè le attività stesse risultino in concreto compatibili con la destinazione principale.

Le modifiche di destinazione d'uso ammesse, cioè le trasformazioni ad usi ammessi dal Piano delle Regole per ciascuna zona, ed effettuate senza opere edilizie, non comportano aumento o modifica del fabbisogno di standards, salvo quelle che prevedano la trasformazione di aree o di edifici a sede di esercizi commerciali non costituenti esercizi di vicinato ai sensi dell'articolo 4, comma 1, lettera d), del decreto legislativo 31 marzo 1998, n. 114.

Le modifiche di destinazione d'uso ammesse, cioè le trasformazioni ad usi ammessi dal Piano delle Regole per ciascuna zona, ed effettuate senza opere edilizie, sono soggette solo a preventiva comunicazione al comune, salvo quelle riguardanti unità (o porzioni di unità) immobiliari di superficie lorda di pavimento inferiore a mq 150, per i quali la comunicazione non è richiesta. L'immobile variato senza esecuzione di opere dovrà comunque essere conforme

alla normativa edilizia e igienico sanitaria in riferimento alla nuova destinazione prevista.

Sono fatte salve le previsioni di cui all'art. 20, comma 1, del D.Lgs. 42/2004, in ordine alle limitazioni delle destinazioni d'uso dei beni culturali.

I mutamenti di destinazione d'uso di immobili, anche non comportanti la realizzazione di opere edilizie, finalizzati alla creazione di luoghi di culto e luoghi destinati a centri sociali, sono invece assoggettati a permesso di costruire.

E' invece dovuta la necessaria integrazione o modificazione di standards per le modifiche di destinazione d'uso, effettuate con opere edilizie, quando:

- La modifica di destinazione d'uso intervenga tra diverse destinazioni principali, tra quelle ammesse dalle norme.
- La modifica di destinazione d'uso intervenga tra categorie diverse di attività nell'ambito della stessa destinazione principale ad attività economiche.
- La modifica di destinazione d'uso trasformi in principale un uso complementare.
- La modifica di destinazione d'uso intervenga tra diversi usi compatibili, o tra un uso compatibile e un uso principale, e viceversa.

E' urbanisticamente non rilevante la modifica di destinazione d'uso che, conforme alle destinazioni previste dal P.G.T., introduca un uso di tipo complementare a quello previsto o esistente, anche con opere edilizie.

La destinazione d'uso in atto è quella risultante dalla più recente documentazione ufficiale disponibile (titoli abilitativi, catasto per le destinazioni in essere prima della data di adozione del P.d.F. 1974 (29/09/74), ecc.

I mutamenti di destinazione d'uso ammissibili, connessi ad opere edilizie, non mutano la qualificazione dell'intervento e sono ammessi anche nell'ambito di piani attuativi in corso di esecuzione, salva la verifica delle dotazioni di standard.

E' comunque equiparato al mutamento di destinazione d'uso con opere edilizie anche quello, dichiarato in assenza di opere, relativo ad immobili interessati da opere edilizie concluse, con il rilascio del titolo di abitabilità/agibilità, nel biennio precedente, e per esso si procederà alla verifica dell'ammissibilità e compatibilità del mutamento di destinazione d'uso, e alla determinazione degli oneri urbanizzativi dovuti per le opere edilizie compiute nel biennio precedente, e al relativo conguaglio.

Per tutti i mutamenti di destinazione d'uso, con o senza opere, e compresi quelli relativi ad unità immobiliari di S.l.p. inferiore a mq 150, dovrà essere depositata

presso il Comune la denuncia di variazione di classamento catastale, e l'aggiornamento della dichiarazione IMU.

In caso di modifica di destinazione d'uso che comporti integrazione o modificazione di standards, ai sensi dei precedenti commi, l'atto abilitativo della modifica d'uso è subordinato al reperimento della dotazione di standard eventualmente mancante per la nuova destinazione, in rapporto alla preesistente.

L'integrazione della dotazione di standards può avvenire con la previsione di nuovi standards nel piano attuativo in cui l'area o l'immobile interessato sia compreso, da formalizzare con atto d'obbligo unilaterale sottoscritto dal soggetto attuatore dell'intervento, allegato all'istanza di permesso di costruire o alla denuncia di inizio attività.

La dotazione di standard mancante può essere reperita, in tutto o in parte, mediante cessione gratuita o asservimento ad uso pubblico di aree, anche in ambiti diversi da quello interessato alla modifica d'uso, o mediante convenzionamento o accreditamento di strutture private, secondo le indicazioni del Piano dei Servizi, o mediante monetizzazione, previo assenso dell'Amministrazione Comunale, in caso di indisponibilità o assenza di interesse dell'Amministrazione per ogni altra soluzione, con impiego delle somme percepite dal Comune a tale titolo per incrementare la dotazione di aree, servizi ed infrastrutture.

Qualora la destinazione d'uso sia comunque modificata nei dieci anni successivi all'ultimazione dei lavori, il contributo relativo al Permesso di Costruire è dovuto nella misura massima corrispondente alla nuova destinazione, determinata con riferimento al momento dell'intervenuta variazione.

Per la violazione delle precedenti prescrizioni in materia di mutamenti d'uso si applicano delle sanzioni previste dall'art. 53, della L.R. 12/2005.

#### **Art. 34 - Aree di rispetto e di arretramento.**

Negli Ambiti di Trasformazione, previsti dal Piano delle Regole, la sistemazione dell'area delle relative zone di rispetto o di arretramento, non scomputabile dagli oneri di urbanizzazione, è obbligatoria come opera di urbanizzazione primaria in aggiunta a quelle di norma.

Per interventi di trasformazione edilizia ed urbanistica subordinati a semplice Permesso di Costruire o D.I.A., è obbligatoria la sistemazione delle aree di rispetto o di arretramento di pertinenza dei lotti oggetto degli interventi stessi.

**Art. 35 - Edifici di valore storico, artistico, ambientale – aree di interesse archeologico.**

Il Piano individua gli edifici di particolare valore storico, artistico o ambientale, siano o non siano essi vincolati ai sensi del D. Lgs. 42/2004, e le aree di interesse archeologico.

Per tali edifici sono consentiti gli interventi di cui alle lettere a), b), c), dell'art. 31 della Legge 5/8/78 n° 457 e successive modificazioni e integrazioni. Nell'ambito di tali interventi è consentita la modifica di destinazione d'uso solo se compatibile con la destinazione di zona.

**Art. 36 - Edifici esistenti che ricadono su sedi viarie o su aree per attrezzature pubbliche, edifici isolati privi di prescrizioni specifiche.**

Gli edifici che ricadono su sedi viarie o su aree per attrezzature pubbliche sono destinati alla demolizione o alla riconversione all'uso pubblico a spese dell'Amministrazione Comunale o degli enti e dei privati titolari dell'autorizzazione a realizzare gli interventi entro il cui perimetro eventualmente ricadono.

Tali edifici sono consolidati allo stato di fatto e per essi sono ammessi solo gli interventi di manutenzione ordinaria, nonchè quelli di manutenzione straordinaria previa stipula di un atto registrato e trascritto che preveda la non indennizzabilità delle opere autorizzate in caso di esproprio.

Per gli edifici esistenti aventi destinazione diversa da quella della zona in cui ricadono e privi di prescrizioni specifiche, sono ammesse esclusivamente l'ordinaria e la straordinaria manutenzione, salvo che vengano trasformati a destinazioni compatibili con quelle di zona, nel qual caso sono ammessi tutti gli interventi previsti dalle prescrizioni specifiche di zona.

CAPITOLO II - TESSUTO URBANO CONSOLIDATO E AREE DI  
FRANGIA DESTINAZIONI PREVALENTEMENTE RESIDENZIALI.

***Art. 37 - Destinazioni d'uso e prescrizioni d'intervento nelle zone residenziali.***

Le zone residenziali devono essere destinate prevalentemente ad abitazione, comprendendo in questa la residenza permanente e temporanea, quella turistica, quella singola e quella collettiva.

In esse potranno essere consentite (entro il limite massimo complessivo del 49% del volume totale dell'edificio) anche le seguenti destinazioni: negozi (entro i limiti degli esercizi di vicinato), pubblici esercizi, locali di divertimento, alberghi e ristoranti (anche in edifici autonomi) teatri e cinematografi (anche in edifici autonomi), attività ricettive non alberghiere (anche in edifici autonomi), studi professionali, agenzie commerciali, banche, uffici pubblici e privati in genere, sedi di associazioni, partiti, attività culturali ed assistenziali (anche in edifici autonomi), magazzini, depositi, laboratori artigianali purchè non molesti, e sempre che le caratteristiche architettoniche dei fabbricati siano omogenee a quelle tipicamente residenziali.

Le predette destinazioni non residenziali, salvo quelle ammesse anche in edifici autonomi, potranno essere realizzate soltanto contestualmente alla realizzazione di volume residenziale nella misura minima pari a quello non residenziale che si intende realizzare.

Sono vietate le seguenti destinazioni:

- Attività commerciali con superficie di vendita superiore a 150 mq.
- Attività produttive diverse da quelle sopra elencate.
- Edifici e attrezzature per l'attività agricola.

I progetti per gli spazi pubblici previsti dovranno esprimere, negli elementi che li compongono, i caratteri delle zone da servire, diversificandosi caso per caso, coerentemente con le esigenze specifiche del contesto, ed esprimendo comunque elementi di relazione con le preesistenze.

I progetti edilizi in qualunque ambito dovranno essere coerenti con i caratteri degli ambiti che contribuiscono a definire, dovranno recepire ed esaltare, rispecchiando nel dettaglio i caratteri dell'ambito di intervento in cui si pongono, gli elementi atti a far crescere la qualità complessiva dell'edificato e quindi essere attuati con elementi morfologici coerenti rispetto delle preesistenze, con attenzione al mantenimento delle visuali e garantendo un corretto rapporto tra i diversi spazi pubblici. Particolare attenzione dovrà essere dedicata alla qualità

architettonica degli edifici, delle sistemazioni a verde, e al decoro delle recinzioni e dei manufatti prospettanti sugli spazi pubblici.

Le aree scoperte di pertinenza degli edifici residenziali saranno destinate a giardino, ad eccezione delle aree sistemate a parcheggio.

Le autorimesse interrato potranno essere ricavate anche in corrispondenza delle aree scoperte, a condizione che le caratteristiche statiche e tecniche del solaio di copertura consentano l'obbligatoria formazione di tappeti erbosi, e che queste non sporgano da terra più di m 1.00 all'intradosso del solaio di copertura.

Ad ogni edificio con destinazione residenziale dovranno essere annessi i parcheggi previsti dall'art. 18 della Legge 6/8/67 n° 765 e della Legge 24/3/89 n° 122. E' inoltre obbligatoria, per le nuove costruzioni, la realizzazione di autorimesse e parcheggi in conformità alle disposizioni del precedente art. 19.

In tutto il territorio comunale è ammesso il recupero ai fini abitativi dei sottotetti esistenti, secondo le prescrizioni della L.R. 12/2005 e successive modificazioni e integrazioni.

Il recupero abitativo dei sottotetti è consentito purchè sia assicurata, per ogni singola unità immobiliare, l'altezza media ponderale di metri 2.40, calcolata dividendo il volume della parte di sottotetto la cui altezza superi metri 1.50 per la superficie relativa.

Gli interventi edilizi finalizzati al recupero dei sottotetti possono comportare l'apertura di finestre, lucernari, abbaini e terrazzi per assicurare l'osservanza dei requisiti di aeroilluminazione, nonché modificazioni delle altezze di colmo e di gronda e delle linee di pendenza delle falde, nei limiti necessari ad assicurare i parametri di cui al comma precedente, salvi i divieti di soprizzo quando previsti dal Piano delle Regole per gli edifici compresi nel nucleo di antica formazione.

Gli interventi edilizi finalizzati al recupero dei sottotetti sono consentiti a prescindere dai limiti di zona per altezza e densità volumetrica.

Il progetto di recupero del sottotetto ai fini abitativi deve garantire i requisiti di visitabilità e di adattabilità dell'alloggio, ai sensi della L.R. 6/89, e deve prevedere idonee opere di isolamento termico, conformi alle prescrizioni del Regolamento Edilizio e del Regolamento comunale d'Igiene e alle norme nazionali e regionali in materia di impianti tecnologici e di contenimento dei consumi energetici. Gli interventi di recupero dei sottotetti ai fini abitativi sono soggetti alla corresponsione degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria e del contributo commisurato ai costi di costruzione, calcolati sul volume reso abitativo.

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

Indipendentemente dalla destinazione di zona, per gli edifici residenziali esistenti alla data di adozione del P.G.T. sprovvisti di autorimesse o con numero di autorimesse insufficienti in riferimento alla presente norma, potrà essere autorizzata, anche in supero degli indici di copertura e di densità prescritti, la costruzione di locali accessori ad esclusivo uso di autorimessa, purchè rispondano ai seguenti requisiti:

- 1) Abbiano un'altezza fuori terra, all'intradosso del solaio di copertura, non superiore a m 2.30.
- 2) Sorgano in aderenza al fabbricato principale di cui sono al servizio o alla distanza minima di m 4.00 da esso.
- 3) Rispettino la distanza minima di m 4.00 dai fabbricati principali delle proprietà circostanti.
- 4) Sorgano in aderenza ai fabbricati accessori esistenti sulle proprietà vicine o alla distanza minima di m 3.00 dagli stessi.
- 5) Non abbiano dalle strade distanze inferiori a quelle previste dalle presenti norme per le nuove costruzioni.
- 6) Il loro volume non sia superiore a mc 60.00 per ogni unità immobiliare.

Nei giardini delle zone residenziali possono essere realizzati, previo nulla-osta comunale ma a prescindere dalla verifica dei rapporti planivolumetrici, piccoli manufatti in legno, ad uso deposito attrezzi da giardino o legnaia, di dimensioni in pianta non superiori a m 2,50 x 2,50 e altezza massima in gronda m 2,20, con copertura a due falde e manto in tegole o in guaina verde ardesiata.

Non è invece ammessa in alcuna zona del territorio comunale la costruzione di baracche, tettoie o simili, anche di carattere provvisorio, o prefabbricate, fatta eccezione per le baracche di cantiere, che comunque dovranno essere demolite entro un mese dall'ultimazione dei lavori di costruzione del fabbricato, e comunque prima del rilascio del certificato di abitabilità o agibilità.

**Art. 38 - Limiti di distanza tra i fabbricati e dai confini.**

Per le operazioni di risanamento conservativo e di ristrutturazione nei nuclei di antica formazione, le distanze tra gli edifici (De) non possono essere inferiori a quelle intercorrenti tra i volumi edificati preesistenti, computati senza tener conto delle superfetazioni.

Per i nuovi edifici è prescritta in qualsiasi zona e in tutti i casi la distanza minima assoluta di m 10.00 tra le pareti di edifici antistanti.

Salvo maggiori distanze determinate dalle fasce di rispetto o arretramento individuate nella planimetria del Piano delle Regole, o dalle norme specifiche di zona, le distanze minime tra i fabbricati tra i quali siano interposte strade pubbliche o private di ogni tipo destinate al traffico dei veicoli (con esclusione della viabilità privata e a fondo cieco al servizio di singoli edifici o di insediamenti unitari) debbono corrispondere alla larghezza della sede stradale aumentata di:

- \* m 5.00 per lato, per strade di larghezza inferiore a m 7.00;
- \* m 7.50 per lato, per strade di larghezza compresa tra m 7.00 e m 15.00;
- \* m 10.00 per lato, per strade di larghezza superiore a m 15.00.

Sono ammesse distanze inferiori a quelle indicate nei precedenti commi solo nel caso di gruppi di edifici che formino oggetto di piani particolareggiati o lottizzazioni convenzionate con previsioni planivolumetriche, nel caso di riconosciuti allineamenti preesistenti e nel caso di zone interne al perimetro dei nuclei di antica formazione.

La distanza (Dc) dei fabbricati dai confini di proprietà non può essere inferiore a m 5.00. Sono ammesse distanze inferiori dal confine qualora si convenzioni con il confinante l'obbligo di eventuale edificazione, da parte dello stesso, con altezze e distacchi tali da garantire la distanza minima tra i fabbricati prescritta.

E' ammessa la costruzione di due fabbricati in aderenza sul confine qualora i fabbricati stessi abbiano le medesime caratteristiche architettoniche e siano realizzati contemporaneamente, oppure qualora si convenzioni con il confinante l'obbligatoria edificazione a confine da parte dello stesso.

**Art. 39 - Nuclei di antica formazione, di interesse storico, artistico, ambientale (A).**

Il P.G.T. individua il perimetro degli insediamenti e degli agglomerati urbani di antica formazione, di interesse storico, artistico, ambientale. Le aree comprese in

tali perimetri sono individuate come zone di recupero ai sensi dell'art. 27 della legge 5/8/78 n° 457 e successive modificazioni e integrazioni.

L'Amministrazione Comunale si riserva di predisporre Piani di Recupero relativi a uno o più edifici o comparti, anche in variante alle prescrizioni del P.G.T. Tali Piani di Recupero avranno le caratteristiche e seguiranno le procedure previste dalla normativa vigente.

Tutti gli interventi edilizi e urbanistici dovranno tendere alla salvaguardia dell'assetto morfologico, dei caratteri compositivi e di impianto delle cortine edilizie, delle caratteristiche architettoniche e stilistiche degli edifici, e , per quanto possibile, delle loro modalità costruttive.

Interventi di ristrutturazione urbanistica e trasformazioni globali potranno essere consentiti, anche con aumento volumetrico nei limiti del 20% del volume esistente, solo previa approvazione di un Piano di Recupero, o di un Programma Integrato di Intervento, che comunque non potranno prevedere aumenti dell'altezza massima preesistente, e dovranno garantire il sostanziale rispetto dei tracciati stradali e dei caratteri architettonici degli edifici.

Fino alla eventuale formazione di tali Piani di Recupero, per le zone comprese nei perimetri dei nuclei di antica formazione, il P.G.T. si attua per intervento edilizio diretto, previo rilascio di Permesso di Costruire, D.I.A. o S.C.I.A., e sono ammessi gli interventi previsti dal grado di intervento prescritto dalla tavola PR4 "Azzonamento dei nuclei di antica formazione" (anche con aumento volumetrico, purchè non superiore al 10% del volume preesistente, calcolato al netto delle superfetazioni, e purchè finalizzato alla riqualificazione e alla ricomposizione dell'edificio oggetto di intervento), e dalla scheda di indagine relativa a ciascun edificio, rispettandone le prescrizioni specifiche.

Per ciascun grado di intervento valgono le seguenti prescrizioni:

*GRADO 1° - RESTAURO O RISANAMENTO CONSERVATIVO*

Sono ammessi interventi volti a conservare i valori architettonici, storici, culturali ed ambientali dell'edificio, e l'organismo edilizio nel suo complesso, nonché ad assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi di valore storico e culturale, artistici, tipologici, formali dell'organismo stesso, ne consentono destinazioni d'uso con essi compatibili.

Tali interventi comprendono il restauro, anche filologico, ed il risanamento conservativo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'eventuale inserimento di

elementi accessori ed impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio.

In particolare sono consentiti:

- \* gli interventi volti alla conservazione ed alla valorizzazione dei caratteri intrinseci dell'edificio, nel rispetto dell'impianto originario, e con eliminazione delle superfetazioni;
- \* gli interventi di ristrutturazione distributiva interna, ai fini dell'utilizzo dell'edificio e del risanamento igienico, nel rispetto delle tipologie strutturali caratteristiche e dalla coerenza architettonica fra l'organismo complessivo risultante e l'involucro esterno dell'edificio stesso.

E' consentito variare lo schema distributivo generale interno, senza interventi sugli elementi di collegamento verticale ed orizzontale. Non è consentita l'apertura e la modifica di porte e finestre sui fronti strada.

E' obbligatoria la conservazione integrale, il consolidamento o il ripristino secondo le condizioni originali di tutti i seguenti elementi:

- \* configurazione volumetrica del fabbricato (con demolizioni delle superfetazioni);
- \* strutture verticali (posizione, spessore, tipo dei muri portanti);
- \* inclinazione delle falde del tetto, tipo di copertura, linee e quote di gronda e di colmo;
- \* elementi distributivi generali;
- \* posizione dei solai;
- \* elementi costruttivi e decorativi di rilievo (posizione e tipo delle volte, dei soffitti, dei contorni in pietra, delle pavimentazioni, ecc.);
- \* elementi costitutivi, impianto e caratteristiche delle facciate esterne.

#### GRADO 2° - OBBLIGO DI CONSERVAZIONE DELL'INVOLUCRO E DI PARTE DELLE STRUTTURE

Si applica a tutti gli edifici nei quali non è più possibile leggere uno schema distributivo interno tipico originario, o per avvenuti interventi di trasformazione o per situazioni di degrado; si applica inoltre a quegli edifici nei quali si renda necessario un intervento sostanziale per l'adeguamento della situazione alle esigenze abitative.

Sono previsti:

- \* il mantenimento dei caratteri e dell'impianto generale delle facciate;
- \* il restauro conservativo delle coperture, che dovranno mantenere sporgenze di gronda, imposta del tetto ed inclinazione delle falde esistenti. Ove

manchi, è ammesso in ogni caso, lo sporto di gronda nel rispetto dei caratteri architettonici dell'edificio;

- \* gli interventi di ristrutturazione distributiva interna, al fine della ridestinazione dell'edificio e del suo risanamento igienico, nel rispetto delle eventuali tipologie strutturali caratteristiche, e nel rispetto altresì della coerenza architettonica fra l'organismo complessivo risultante e l'involucro esterno dell'edificio stesso.

E' consentito variare lo schema distributivo generale interno, anche mediante parziali interventi sugli elementi di collegamento verticale e orizzontale, purchè questi ultimi non presentino particolare valenza architettonica.

Le strutture prive di rilevanza architettonica e che si trovino in cattive condizioni statiche potranno comunque essere demolite e ricostruite nella stessa posizione e con gli stessi materiali e magisteri.

E' obbligatorio il mantenimento dei caratteri e dell'impianto generale delle facciate.

### GRADO 3° - OBBLIGO DI CONSERVAZIONE DEL SOLO INVOLUCRO ESTERNO

Si applica a tutti quegli edifici che, pur partecipando alla formazione dell'ambiente storico urbano con cortine edilizie continue sulla strada, necessitano di interventi di risanamento e bonifica interna di maggior consistenza rispetto ai tipi di intervento di cui al 2° grado.

Sono consentite pertanto le seguenti operazioni, oltre a quelle già ammesse per i gradi 1° e 2°,::

- \* sostituzione del tetto, anche con variazioni di falda, con mantenimento delle quote di gronda, salvo diversa prescrizione specifica e salvo quanto previsto per i sottotetti;
- \* variazioni dello schema distributivo interno e della posizione degli elementi di collegamento verticali ed orizzontali collettivi;
- \* variazione della quota altimetrica dei solai;
- \* modifica del perimetro (esclusi i fronti su strada), senza aumento del volume complessivo, dell'altezza dei fronti su strada e dell'altezza massima dell'edificio.

Tutte le operazioni consentite dovranno essere effettuate nel rispetto degli eventuali elementi architettonici - decorativi che fossero presenti nei manufatti interessati. Le strutture prive di rilevanza architettonica e che si trovino in cattive

condizioni statiche potranno comunque essere demolite e ricostruite nella stessa posizione.

E' vietata la demolizione totale con successiva ricostruzione dell'edificio, salvo che questa sia necessaria per l'adeguamento alle norme sismiche, la realizzazione di un piano di autorimesse interrato, per consentire la modifica delle altezze di interpiano, o per il conseguimento dei requisiti energetici, e a condizione che la demolizione non interessi strutture di significativo valore architettonico e che l'edificio ricostruito sia coerente con i caratteri ambientali generali sia dell'edificio preesistente sia del contesto.

Negli interventi di demolizione e ricostruzione ammessi al comma precedente è prevista la deroga dalle distanze. Tali interventi sono soggetti a parere obbligatorio della Commissione per il Paesaggio.

#### GRADO 4° - RISTRUTTURAZIONE ANCHE CON DEMOLIZIONE E RICOSTRUZIONE

Il tipo di intervento, che consente, oltre a tutti gli interventi previsti dall'art. 31 della legge 5/8/78 n° 457 e successive modificazioni e integrazioni, anche operazioni di demolizione e ricostruzione, è previsto per quegli edifici che sono privi di valori storici, artistici e/o ambientali.

Salvo diverse prescrizioni specifiche, gli edifici risultanti dall'intervento non potranno avere superficie coperta superiore alla preesistente (compresa quella delle superfetazioni e degli edifici di 5° grado della stessa proprietà che vengano contestualmente demoliti) e il loro volume non potrà superare quello risultante dal computo del volume preesistente al lordo delle superfetazioni e degli edifici di 5° grado della stessa proprietà che vengano contestualmente demoliti.

Negli interventi di demolizione e ricostruzione, qualora l'edificio venga ricostruito sul perimetro precedente, è prevista la deroga dalle distanze.

Tutte le operazioni consentite dovranno essere effettuate nel rispetto degli eventuali elementi architettonici - decorativi che fossero presenti nei manufatti interessati.

#### GRADO 5° - DEMOLIZIONE

Riguarda tutti quei fabbricati costituenti superfetazioni o che sono in contrasto con l'ambiente.

Di norma, e salve le prescrizioni specifiche relative ai singoli edifici, il volume demolito può essere recuperato nell'ambito della stessa proprietà.

Tutti gli interventi, salve le prescrizioni del relativo grado di intervento e della scheda di indagine, dovranno in generale rispettare le seguenti prescrizioni:

#### Facciate

Per le facciate dovranno essere utilizzati materiali tradizionali, possibilmente colorati in pasta, e i colori saranno quelli delle terre, mantenendo la distinzione per unità architettoniche originaria fra gli edifici in cortina.

Gli elementi decorativi o di interesse storico o artistico (quali colonne, fregi, pozzi, decorazioni, lapidi, ecc.), posti sia sui fronti sia all'interno degli edifici non possono essere rimossi.

#### Aperture in facciata

Non sono consentiti contorni delle aperture (spalle, cappelli, davanzali) che non siano in pietra, tipici della zona.

#### Serramenti esterni

I serramenti esterni dovranno essere realizzati esclusivamente in legno, con griglie o antoni pieni, o in ferro (o altri materiali metallici) verniciato. Non è consentito l'uso di avvolgibili, anche se in legno.

#### Balconi e ballatoi

Sulla facciata verso strada non è consentita la costruzione di nuovi balconi, la cui proiezione a terra invada la sede viabile, ad altezza inferiore a m 4,50 dalla sede viabile. La costruzione di nuovi balconi è condizionata al parere favorevole della Commissione per il Paesaggio.

#### Scale esterne

Non sono, di norma, ammesse nuove scale esterne, salvo che per esigenze di disimpegno di alloggi posti su piani diversi, purchè non siano realizzate sul fronte principale dell'edificio e siano riconosciute coerenti con i caratteri generali dell'edificio in sede di parere, obbligatorio, della Commissione per il Paesaggio.

Il rifacimento delle scale esterne esistenti dovrà avvenire con l'uso degli stessi materiali di costruzione originari o tipici dell'architettura locale.

#### Tetti

Le coperture dovranno essere a falde inclinate, con gronde in legno o rivestite in legno, manto di copertura in tegole a canale in laterizio e canali di gronda curvi.

#### Sottotetti

Nei soli edifici esistenti con grado di intervento 3° e 4° è consentito il soprizzo della copertura fino ad ottenere l'altezza minima richiesta per il recupero del sottotetto, purchè non sia espressamente vietato dalle prescrizioni specifiche.

L'intervento non dovrà alterare l'inserimento dell'edificio nel contesto, con particolare riguardo ai profili, alle aperture e alle pendenze delle falde, coordinate con quelle delle coperture degli edifici adiacenti. Non potranno essere realizzati abbaini, ma solo lucernari in falda..

#### Spazi scoperti

Le aree libere dovranno essere conservate a verde privato o a cortile, con pavimentazione in macadam o in pietra naturale, escluso asfalto e calcestruzzo.

Per la pavimentazione degli spazi pubblici dovranno essere usati preferibilmente materiali lapidei.

#### Autorimesse

Le autorimesse e i locali accessori a servizio delle abitazioni e delle attività possono essere ricavate in tutti gli edifici, nel rispetto delle prescrizioni specifiche per ciascun edificio (grado di intervento - scheda).

Autorimesse e locali accessori di nuova costruzione potranno essere realizzati, con caratteristiche conformi alle presenti norme, per il riordino delle aree libere a verde privato, a fronte della demolizione di costruzioni, anche precarie, con analoga destinazione d'uso e per la stessa superficie, o per dotare di autorimesse unità immobiliari non servite, in ragione di un posto auto per unità immobiliare.

#### Arredo urbano

Sono vietati i cartelli pubblicitari e le insegne luminose.

Per tutti gli interventi la destinazione d'uso di progetto è quella residenziale, compresi gli accessori alla residenza. Ai piani terreni degli edifici sono inoltre consentite attività commerciali e artigianali, depositi e magazzini.

Sono inoltre consentiti gli impianti, le attrezzature, le opere pubbliche e di interesse generale realizzate dagli enti istituzionalmente competenti, nonché le opere di urbanizzazione, eseguite anche da privati, in attuazione dello strumento urbanistico.

Per gli edifici esistenti destinati ad attività di interesse pubblico (culturali, sociali, sportive e ricreative, ecc.) di proprietà pubblica o privata, sono ammessi, in mancanza dei Piani di Recupero, gli interventi di cui al comma precedente, con ampliamenti in misura non superiore al 10% del volume esistente per ciascun edificio, e la modifica di destinazione d'uso, purché sempre nell'ambito delle attività di interesse pubblico.

Le destinazioni d'uso in atto e non conformi a quelle indicate al comma precedente, sono consolidate fino alla loro cessazione. Ogni intervento di

modifica della destinazione d'uso deve prevedere la trasformazione alle destinazioni di progetto.

Tutti gli interventi ammessi dal presente articolo sono assentibili salvi i diritti di terzi. Per gli edifici per i quali è consentita la demolizione e ricostruzione con la stessa giacitura è prevista la deroga dall'obbligo di rispetto delle distanze.

**Art. 40 - Comparti residenziali con tipologie edilizie disomogenee, a media densità.**

Per tali comparti sono confermati la destinazione d'uso prevalentemente residenziale e il volume degli edifici esistenti.

Sulle aree interstiziali che risultano libere in conformità alla definizione di lotto libero di cui al precedente art. 30 è consentita l'edificazione con i limiti previsti dal successivo art. 41.

Per gli edifici esistenti, ferma restando la destinazione d'uso prevalentemente residenziale, sono consentiti gli interventi di ordinaria e straordinaria manutenzione, di restauro, di risanamento conservativo e di ristrutturazione edilizia, nonché le demolizioni e ricostruzioni, sempre rispettando i limiti di volume, di copertura, di distanza e di altezza preesistenti o quelli previsti dal successivo articolo 44, se meno restrittivi. Per gli edifici che, alla data di adozione della presente norma, superano già i limiti di volume e di copertura previsti dall'art 44, e con esclusione di quelli che già abbiano goduto di norme analoghe, è ammesso un aumento del volume e/o della superficie coperta, in misura non superiore al 20% e da realizzarsi una volta sola.

In caso di demolizione e ricostruzione di edifici esistenti, la nuova edificazione dovrà avvenire al di fuori delle fasce di rispetto e delle linee di arretramento stradale previste dalla tavola PR1.

Dovranno comunque essere rispettati i limiti di distanza previsti dall'art. 38.

La progettazione dovrà attenersi ai seguenti indirizzi generali:

- mantenere l'andamento dei tracciati viari;
- confermare la varietà tipologica preesistente;
- privilegiare il tipo di aggregazione prevalente (tipologia edilizia, caratteristica del lotto)
- mantenere l'orientamento prevalente degli edifici preesistenti;
- completare la maglia viaria preesistente, ove necessario;
- recuperare spazi liberi per parcheggi nelle immediate adiacenze;
- mantenere un corretto rapporto fra lotti urbani ed aree libere non urbanizzate

Tutti gli interventi ammessi dovranno rispettare i parametri minimi di efficienza energetica previsti per ciascuna tipologia di intervento dalla legislazione statale e regionale vigente al momento della presentazione della D.I.A. o del rilascio del Permesso di Costruire.

Per il comparto individuato con il n 41 (Don Bosco), è obbligatoria la riqualificazione complessiva, e, per gli edifici esistenti, confermati allo stato di fatto per volume e destinazione, sono ammessi i soli interventi di ordinaria manutenzione; entro sei mesi dall'entrata in vigore del P.G.T. dovrà essere presentato un progetto complessivo di riqualificazione dell'insediamento, che potrà essere autorizzato con Permesso di Costruire Convenzionato, il cui rilascio è subordinato alla stipula di una convenzione, approvata dalla Giunta Comunale, che garantisca la qualità e i tempi degli interventi di riqualificazione, nonché la realizzazione delle opere di urbanizzazione eventualmente necessarie e gli eventuali standard qualitativi individuati dall'Amministrazione Comunale.

**Art. 41 - Aree libere interstiziali.**

Negli ambiti edificati di cui al precedente art. 40 è consentita l'edificazione delle aree libere, o rese libere, secondo la definizione di lotto libero di cui al precedente articolo 30.

I limiti massimi di edificazione sono i seguenti:

- \*  $D_f = 1,0$  mc/mq.;
- \*  $R = 30\%$ ;
- \*  $D_c, D_e, D_s =$  valgono le prescrizioni dell'art. 38;
- \*  $H = 8,5$  m.;
- \*  $I_p = 30\%$ ;

La progettazione dovrà attenersi ai seguenti indirizzi generali:

- mantenere l'andamento dei tracciati viari;
- confermare la varietà tipologica preesistente;
- privilegiare il tipo di aggregazione prevalente (tipologia edilizia, caratteristica del lotto)
- mantenere l'orientamento prevalente degli edifici preesistenti;
- completare la maglia viaria preesistente, ove necessario;
- recuperare spazi liberi per parcheggi nelle immediate adiacenze;
- mantenere un corretto rapporto fra lotti urbani ed aree libere non urbanizzate

Tutti gli interventi ammessi dovranno rispettare i parametri minimi di efficienza energetica previsti per ciascuna tipologia di intervento dalla legislazione statale e regionale vigente al momento della presentazione della D.I.A. o del rilascio del Permesso di Costruire

**Art. 42 - Comparti residenziali con tipologie edilizie pluripiano interne a singoli lotti**

Gli insediamenti di cui al presente articolo sono quelli individuati dal Piano delle Regole come comparti caratterizzati da tipologie edilizie residenziali anche a schiera o pluripiano interne a singoli lotti.

Sulle aree libere è consentita l'edificazione con i seguenti parametri:

- \*  $D_f = 1,0$  mc/mq.;
- \*  $R = 30\%$ ;
- \*  $D_c, D_e, D_s =$  valgono le prescrizioni dell'art. 38;
- \*  $H = 8,50$  m.;
- \*  $I_p = 30\%$ ;

Il volume massimo ammissibile deve essere computato al lordo dei volumi esistenti sul medesimo lotto (quale risulta dagli atti prima dell'adozione del P.G.T.), se confermati.

Per gli edifici esistenti valgono le norme applicabili agli edifici esistenti di cui al precedente articolo 40, nel rispetto dei limiti di distanza previsti dall'art. 38.

La progettazione e la realizzazione degli interventi consentiti dovrà essere volta alla salvaguardia e al mantenimento di tutti gli elementi di emergenza naturalistica e di tutti gli elementi che influiscono sulla stabilità dei versanti e sugli equilibri idrogeologici, salvaguardando i percorsi naturali, le balze e le terrazze presenti, secondo le prescrizioni dell'art. 59 del P.T.C.P.

La progettazione dovrà attenersi ai seguenti indirizzi generali:

- mantenere l'andamento dei tracciati viari;
- confermare la varietà tipologica preesistente;
- privilegiare il tipo di aggregazione prevalente (tipologia edilizia, caratteristica del lotto)
- mantenere l'orientamento prevalente degli edifici preesistenti;
- completare la maglia viaria preesistente, ove necessario;
- recuperare spazi liberi per parcheggi nelle immediate adiacenze;
- mantenere un corretto rapporto fra lotti urbani ed aree libere non urbanizzate;

Tutti gli interventi ammessi dovranno rispettare i parametri minimi di efficienza energetica previsti per ciascuna tipologia di intervento dalla legislazione statale e regionale vigente al momento della presentazione della D.I.A. o del rilascio del Permesso di Costruire

**Art. 43 - Comparti residenziali di valenza ambientale con presenza diffusa di giardini privati**

Sono classificate come comparti residenziali di valenza ambientale con presenza diffusa di giardini privati le aree residenziali delle quali l'impianto arboreo vegetazionale esistente costituisce elemento degno di particolare salvaguardia, o che ben si prestano alla costituzione di un nuovo impianto arboreo, a completamento delle aree edificate circostanti, e per la riqualificazione ambientale del tessuto urbano.

Sulle aree soggette a tale vincolo è vietato ogni danneggiamento del patrimonio arboreo e vegetazionale esistente.

Per gli edifici esistenti valgono le norme applicabili agli edifici esistenti di cui al precedente articolo 40, compresa la demolizione e la ricostruzione con diversa giacitura, purchè gli interventi non compromettano il patrimonio arboreo esistente. Dovranno comunque essere rispettati i limiti di distanza previsti dall'art. 38.

Non è ammessa l'edificazione degli eventuali lotti liberi.

Tutti gli interventi ammessi dovranno rispettare i parametri minimi di efficienza energetica previsti per ciascuna tipologia di intervento dalla legislazione statale e regionale vigente al momento della presentazione della D.I.A. o del rilascio del Permesso di Costruire

**Art. 44 - Aree libere già previste dal P.R.G. o aree di frangia**

Negli ambiti urbanizzati classificati come aree libere già previste dal P.R.G. o di frangia dell'edificato è consentita l'edificazione con destinazione prevalentemente residenziale.

I limiti massimi di edificazione sono i seguenti:

- \*  $D_f = 1,0$  mc/mq.;
- \*  $R = 30\%$ ;
- \*  $D_c, D_e, D_s =$  valgono le prescrizioni dell'art. 38;
- \*  $H = 8,5$  m.;
- \*  $I_p = 30\%$ ;

La progettazione e la realizzazione degli interventi consentiti dovrà essere volta alla salvaguardia e al mantenimento di tutti gli elementi di emergenza naturalistica e di tutti gli elementi che influiscono sulla stabilità dei versanti e sugli equilibri idrogeologici, salvaguardando i percorsi naturali, le balze e le terrazze presenti, secondo le prescrizioni dell'art. 59 del P.T.C.P.

Tutti gli interventi ammessi dovranno rispettare i parametri minimi di efficienza energetica previsti per ciascuna tipologia di intervento dalla legislazione statale e regionale vigente al momento della presentazione della D.I.A. o del rilascio del Permesso di Costruire. In tali aree le trasformazioni urbane dovranno prioritariamente essere orientate alla riqualificazione e alla ricomposizione delle zone di frangia degli insediamenti. La progettazione degli interventi dovrà essere rivolta ad un adeguato inserimento paesistico ed ambientale, da ottenersi anche mediante previsione di impianti arborei ed arbustivi nelle parti esterne, adiacenti il terreno agricolo.

**Art. 45 - Comparti residenziali di completamento e di riqualificazione urbana.**

Il Piano delle Regole individua il comparto di completamento e di riqualificazione urbana di Faisecco.. Gli edifici esistenti sono consolidati allo stato di fatto per destinazione, volume e superficie coperta, e per essi sono ammessi tutti gli interventi, esclusa la demolizione e ricostruzione, che non comportino aumenti di volume. Previo il rilascio di un Permesso di Costruire Convenzionato, è ammessa la riqualificazione complessiva dell'insediamento, con aumento del volume residenziale complessivo esistente in misura non superiore al 20% e con la costruzione di nuovi edifici destinati ad attrezzature ricettive, ristoranti, locali pubblici e ad attrezzature comuni o ad attrezzature sportive, entro i limiti massimi di edificazione complessivi indicati di seguito.

Il rilascio dei Permessi di Costruire è subordinato alla stipula di una convenzione, approvata dalla Giunta Comunale, con la quale i richiedenti si impegnino, fornendo adeguate garanzie reali, a realizzare a propria cura e spese le opere di urbanizzazione interne ai lotti, i parcheggi di uso pubblico (anche eventualmente con assetto diverso, ma di superficie non inferiore, da quello previsto dalla tavola PR 1), nonché le ulteriori opere di urbanizzazione eventualmente necessarie, anche se non localizzate dal piano delle Regole. La convenzione dovrà inoltre prevedere la monetizzazione degli standards di legge o previsti dal P.G.T. per gli ambiti di espansione soggetti a Piano Attuativo. Il progetto deve riguardare sia gli edifici da realizzare sia le relative operazioni

complementari di urbanizzazione e di formazione di attrezzature di uso pubblico previste dal Piano dei Servizi, anche se non localizzate. E' imposta la perequazione delle possibilità edificatorie e degli oneri ad essi relativi. L'Amministrazione può individuare elementi di incentivazione per conseguire, nell'ambito di ciascuna operazione, interventi di elevata qualità ambientale ed urbanistica, attrezzature e servizi in misura e di qualità superiori ai minimi previsti dalla normativa, e caratteristiche di efficienza energetica superiori ai minimi previsti dalla normativa, ammettendo la realizzazione di un volume massimo del 15% oltre i limiti posti dal presente articolo. Tutti gli interventi ammessi dovranno rispettare i parametri minimi di efficienza energetica previsti per ciascuna tipologia di intervento dalla legislazione statale e regionale vigente al momento della presentazione della D.I.A. o del rilascio del Permesso di Costruire.

I limiti massimi di edificazione sono i seguenti:

- \*  $D_f = 0.8$  mc/mq.;
- \*  $R = 20\%$ ;
- \*  $D_c, D_e, D_s =$  valgono le prescrizioni dell'art. 38;
- \*  $H = 7.5$  m.;
- \*  $I_p = 30\%$ ;

#### **Art. 46 - Attrezzature alberghiere esistenti**

.Per tali comparti sono confermati la destinazione d'uso ricettiva e termale e il volume degli edifici esistenti. Per gli edifici esistenti sono consentiti gli interventi di ordinaria e straordinaria manutenzione, di restauro, di risanamento conservativo e di ristrutturazione edilizia, nonché le demolizioni e ricostruzioni, sempre rispettando i limiti di volume, di copertura, di distanza e di altezza preesistenti. Le destinazioni d'uso ammesse sono tutte quelle ricettive e termali, e in generale di residenza collettiva, mentre è esplicitamente vietato l'insediamento di residenze singole e di residenze collettive di tipo sanitario assistito

Eventuali interventi di riqualificazione globale che comportino aumento dei volumi esistenti, o delle aree asservite, da destinare a parco, impianti sportivi, attrezzature, parcheggi, ecc., potranno essere autorizzati solo previa approvazione di un P.I.L., che definirà anche i limiti di edificazione.

**Art. 47 - Parchi e giardini privati a servizio delle attrezzature alberghiere esistenti**

In tali ambiti l'impianto arboreo vegetazionale esistente costituisce elemento degno di particolare salvaguardia.

Sulle aree soggette a tale vincolo è vietato ogni danneggiamento del patrimonio arboreo e vegetazionale esistente.

Per gli edifici esistenti valgono le norme applicabili agli edifici esistenti di cui al precedente articolo 40, compresa la demolizione e la ricostruzione con diversa giacitura, purchè gli interventi non compromettano il patrimonio arboreo esistente. Dovranno comunque essere rispettati i limiti di distanza previsti dall'art. 38.

Non è ammessa l'edificazione degli eventuali lotti liberi.

.

### CAPITOLO III - INSEDIAMENTI PER LE ATTIVITA' PRODUTTIVE.

#### ***Art. 48 - Destinazione d'uso e norme generali.***

Le zone produttive sono destinate alle costruzioni, agli impianti, ed alle attrezzature occorrenti per le attività produttive, industriali o artigianali, per quelle di distribuzione di merci o prodotti, per quelle di trasformazione di beni, per quelle di prestazioni di servizi e per quelli del terziario avanzato.

Sono ammesse di norma tutte le tipologie correnti, ferma restando la facoltà dell'Amministrazione di imporre, anche in sede di rilascio del Permesso di Costruire, specifiche prescrizioni per la tutela paesistica e ambientale.

Sono compatibili con le succitate destinazioni d'uso fondamentali delle zone produttive le seguenti funzioni integrative: servizi sociali, servizi igienici, mense, spogliatoi, locali pubblici, sale di riunione per gli addetti, locali e attrezzature per l'assistenza sanitaria.

Sono inoltre compatibili depositi di stoccaggio, magazzini, ricoveri per automezzi, locali accessori per impianti tecnologici, uffici amministrativi, spazi di esposizione e vendita diretta, servizi, edifici ed impianti pubblici o di pubblico interesse.

E' ammessa la residenza per i titolari dell'azienda, gli addetti alla direzione e alla custodia, in quota non superiore a 1/4 della superficie lorda di pavimento realizzabile e, preventivamente o contestualmente, effettivamente realizzata, per la funzione fondamentale.

Sono vietate le seguenti destinazioni:

- Attività commerciali.
- La residenza, salvo quanto previsto al comma precedente.
- Edifici e attrezzature per l'attività agricola e gli allevamenti industriali.

Le costruzioni e gli impianti esistenti o da realizzare dovranno essere dotati di attrezzature idonee ad evitare inquinamento atmosferico, acustico, delle acque, o da materiali solidi.

Ove i progetti non garantiscano il rispetto dei requisiti minimi di legge in ordine alle attività moleste, dannose o inquinanti, l'intervento non potrà essere assentito.

Nel computo della Superficie Lorda di Pavimento (S.l.p.) devono essere comprese le superficie lorde di tutti i piani fuori terra e di quelli seminterrati e interrati utilizzati per l'attività produttiva, con la sola eccezione delle superficie accessorie.

I limiti di distanza dalle strade, tra i fabbricati e dai confini sono, in quanto applicabili agli insediamenti produttivi, gli stessi già, indicati al precedente art. 38.

Per il calcolo delle altezze, nelle zone destinate ad insediamenti produttivi di cui al presente articolo, valgono i disposti dell'art. 27 intendendosi per quota di intradosso dell'ultimo piano quella dell'intradosso delle strutture principali della copertura.

Nel caso di ciminiere, silos, serbatoi o altre speciali attrezzature tecnologiche necessarie ai processi di produzione, possono essere ammesse altezze superiori a quelle massime consentite dalle specifiche norme di zona.

La S.l.p. massima realizzabile indicata per ciascuna zona è riferita alla superficie zonale nel caso di interventi soggetti alla preventiva formazione di un P.A. obbligatorio e a quella fondiaria negli altri casi.

#### **Art. 49 - Comparti produttivi esistenti e confermati**

In tali comparti è consentita l'edificazione dei lotti liberi e la ristrutturazione, il completamento, l'ampliamento e la sostituzione parziale o totale degli edifici esistenti.

Qualsiasi intervento eccedente la straordinaria manutenzione deve prevedere adeguate misure di mitigazione e qualificazione ambientale, con la formazione di cortine alberate al perimetro dell'insediamento, nonché adeguate misure per il contenimento dell'inquinamento acustico e di ogni altra forma di inquinamento.

I limiti massimi di edificazione sono i seguenti:

- \* S.l.p. = 1,20 mq/mq.;
- \* R = 70%;
- \* Dc, De, Ds = valgono le prescrizioni dell'art. 38;
- \* H = 9 m.;
- \* Ip = 15%;

#### **Art. 50 - Comparti artigianali di ristrutturazione**

Nelle zone classificate dal Piano delle Regole come comparti produttivi di nuovo impianto è consentita l'edificazione di edifici con le destinazioni previste dal precedente art. 48.

Gli interventi sono subordinati al rilascio di un Permesso di Costruire Convenzionato. La convenzione, che dovrà essere approvata dalla Giunta Comunale, dovrà contenere specifiche prescrizioni in ordine alle tipologie

edilizie e ai criteri per un corretto inserimento ambientale e dovrà prevedere appositi spazi per la realizzazione di verde alberato di filtro con gli insediamenti posti al contorno. Particolare attenzione dovrà essere dedicata alla qualità architettonica degli edifici, delle sistemazioni a verde, e al decoro delle recinzioni e dei manufatti prospettanti sugli spazi pubblici. Le aree a standard, salvi i parcheggi, dei quali è obbligatoria la realizzazione, potranno essere monetizzate. I limiti massimi di edificazione sono i seguenti:

- \* S.l.p. = 0,80 mq/mq.;
- \* R = 60%;
- \* Dc, De, Ds = valgono le prescrizioni dell'art. 38;
- \* H = 9 m.;
- \* Ip = 15%;

Per le attività terziarie il limite massimo di S.l.p. è elevato a 1.2 mq/mq.

Le attività produttive non potranno essere insediate se non ritenute compatibili dall'Amministrazione comunale, e dovranno comunque essere fornite adeguate garanzie in ordine all'assenza di emissioni inquinanti.

E' obbligatorio il riciclo delle acque industriali prelevate dall'acquedotto.

## CAPITOLO IV - ZONE CON DESTINAZIONE AGRICOLA.

### ***Art. 51 - Norme generali.***

Le aree individuate e classificate dal P.G.T. come aree a destinazione agricola, sono destinate al mantenimento, alla promozione ed allo sviluppo dell'agricoltura, degli allevamenti, della silvicoltura e delle attività connesse, comprese quelle agrituristiche, nel rispetto della normativa vigente, oltre che al soddisfacimento delle esigenze anche abitative degli imprenditori e dei lavoratori agricoli.

Qualsiasi intervento in zona agricola, boschiva, di protezione ambientale, nelle aree di elevato valore naturalistico, nelle zone collinari di rispetto ambientale è soggetto a Permesso di Costruire, rilasciato previo parere della Commissione del Paesaggio.

Non sono ammesse destinazioni d'uso diverse da quelle sopra specificate.

Sono inoltre incompatibili con la destinazione di zona l'apertura e l'ampliamento di cave.

Qualsiasi alterazione delle condizioni naturali del terreno è soggetta a preventivo Permesso di Costruire, salvo che si tratti di normali interventi connessi all'attività agricola.

Nelle zone agricole è comunque ammessa, anche in assenza di localizzazione specifica, la costruzione di strade rurali, al servizio delle attività agricole e per il collegamento degli insediamenti sparsi, nonché la realizzazione delle opere pubbliche e di pubblico interesse, e particolarmente delle opere di protezione e riparo da frane, di regimazione dei corsi d'acqua e di miglioramento idrogeologico in genere, realizzate anche da privati.

Le costruzioni ammesse sono le seguenti:

- a) Edifici rurali e loro complessi destinati alla residenza degli addetti all'attività agricola e silvo-pastorale.
- b) Stalle e fabbricati per allevamenti.
- c) Silos, serbatoi idrici, ricoveri per macchine, attrezzature, materiali e prodotti agricoli.
- d) Costruzioni adibite alla prima trasformazione, conservazione e vendita dei prodotti agricoli, direttamente effettuate dalle aziende produttrici insediate.

Per tutti gli interventi ammessi in zona agricola, nel computo della superficie di asservimento possono essere considerati tutti gli appezzamenti, ricadenti nelle zone agricole, che compongono l'azienda, anche se tra loro non contigui,

compresi quelli posti in comuni contermini, e comprese le aree coltivate dal richiedente e di proprietà di terzi, purchè il proprietario ne vincoli l'edificabilità.

Su tutte le aree computate ai fini edificatori è istituito un vincolo di non edificazione, con atto registrato, modificabile in relazione alle variazioni della normativa urbanistica.

Nelle zone agricole hanno titolo a richiedere il Permesso di Costruire, salvo che per gli interventi relativi agli edifici esistenti, solo i soggetti indicati dall'art. 60 della L.R. n° 12/2005, che si richiama esplicitamente per quanto non specificato nel presente articolo, e cioè:

- a) L'imprenditore agricolo professionale per tutti gli interventi di cui all'articolo 59, comma 1, a titolo gratuito.
- b) In carenza della qualifica di imprenditore agricolo professionale, il titolare o al legale rappresentante dell'impresa agricola per la realizzazione delle sole attrezzature ed infrastrutture produttive e delle sole abitazioni per i salariati agricoli, subordinatamente al versamento dei contributi di costruzione, nonché il titolare o al legale rappresentante dell'impresa agromeccanica, per la realizzazione delle attrezzature di ricovero dei mezzi agricoli e di altri immobili strumentali, con esclusione di residenze ed uffici e subordinatamente al versamento dei contributi di costruzione.
- c) I soggetti aventi i requisiti di cui all'articolo 8 della legge 10 maggio 1976, n. 352 e all'articolo 8, numero 4), della L.R. 51/1976, subordinatamente al pagamento dei contributi di costruzione.

Il rilascio del permesso di costruire è subordinato:

- a) Alla presentazione al comune di un atto di impegno che preveda il mantenimento della destinazione dell'immobile al servizio dell'attività agricola, da trasciversi a cura e spese del titolare del permesso di costruire sui registri della proprietà immobiliare; tale vincolo decade a seguito di variazione urbanistica, riguardante l'area interessata, operata dal P.G.T.
- b) All'accertamento da parte del comune dell'effettiva esistenza e funzionamento dell'azienda agricola.
- c) Limitatamente ai soggetti di cui alla lettera b) del comma precedente, anche alla presentazione al comune, contestualmente alla richiesta di permesso di costruire, di specifica certificazione dell'organo tecnico competente per territorio, che attesti, anche in termini quantitativi, le esigenze edilizie connesse alla conduzione dell'impresa.

Dei requisiti, dell'attestazione e delle verifiche di cui al precedente comma è fatta specifica menzione nel permesso di costruire, e il comune rilascia, contestualmente al permesso di costruire, una attestazione relativa alle aree su cui deve essere costituito il vincolo di non edificazione.

Nelle zone agricole, e su tutto il territorio comunale, non sono ammessi allevamenti industriali intensivi avicoli e suinicoli, né nuovi allevamenti industriali intensivi di bovini, né allevamenti di suini con più di 5 capi. Gli allevamenti industriali di bovini già esistenti non possono essere ampliati in misura superiore al 30%.

Ogni intervento relativo ad edifici per allevamenti zootecnici e per lavorazione di prodotti agricoli è subordinato alla realizzazione di impianti idonei a garantire i limiti di accettabilità previsti dalle norme vigenti per le acque di scarico.

Le stalle e i fabbricati per allevamenti esistenti in zone con destinazione diversa da quella agricola dovranno essere trasferiti in zona agricola, e comunque rimossi, nei tempi e nei modi che saranno fissati dall'Amministrazione Comunale. Il loro trasferimento nelle zone agricole potrà avvenire indipendentemente dalla verifica degli indici di edificazione per esse fissati, ma nel rispetto di ogni altra norma ad esse relativa.

Nelle zone agricole non è ammessa la costruzione di recinzioni, salvo quelle costituite da siepi, quelle realizzate con paletti di legno infissi nel terreno, di passo non inferiore a m 2, e collegati tra loro da tondi in legno, e quelle per la recinzione dei terreni di stretta pertinenza delle abitazioni provatamente esistenti alla data di adozione del P.G.T.

Nelle zone agricole individuate dal Piano delle Regole come "Ambiti agricoli della valorizzazione e della conoscenza della coltura agricola tradizionale", e individuate dalla Tavola PR1 con apposita campitura, è in atto un significativo intervento di valorizzazione del territorio agricolo, con importanti valenze didattiche, culturali e turistiche, e con significativa incidenza anche per i servizi di valenza comunale e sovracomunale, esplicitamente riconosciuta dal Piano dei Servizi, nell'ambito del Progetto Integrato d'Area 2011 - 2013 della Valle Cavallina, già finanziato dalla Regione Lombardia a valere su risorse comunitarie (FESR). In tali zone sono consentiti tutti gli interventi previsti dal Progetto Integrato d'Area 2011 - 2013 della Valle Cavallina, comprese le eventuali modifiche ed estensioni che potranno essere approvate dalla Regione Lombardia.

**Art. 52 - Prescrizioni e limiti massimi per l'edificazione nelle zone agricole**

Nelle zone agricole l'edificazione è ammessa, in conformità alle seguenti prescrizioni e limiti massimi, la costruzione di edifici di cui: alle lettere a), b), c), d), del precedente art. 51 con i seguenti indici:

- \* per edifici di tipo a):
  - \*  $D_f = 0,03 \text{ mc/mq}$ ;
  - \*  $D_s =$  valgono i disposti dell'art. 38;
  - \*  $H = 7,50 \text{ m.}$ ;
- \* per edifici di tipo b), c), d):
  - \*  $R = 0,05 \text{ mq/mq}$ ;
  - \*  $D_c, D_e, D_s =$  valgono i disposti degli artt. 38 e 53;
  - \*  $H = 7,00 \text{ m.}$ ;

Gli indici di edificazione sono calcolati con riferimento alle aree in zona propriamente agricola, a quelle in fascia di rispetto stradale, fluviale, cimiteriale, e, con indici ridotti ad un terzo, alle aree boschive e a prato stabile facenti parte dell'Azienda agricola.

Per gli edifici di tipo a) che utilizzino indici di terreni classificati in zone diverse da quella propriamente agricola, è posto il limite massimo di 500 mc. per azienda. La costruzione di nuovi edifici residenziali è ammessa solo per le esigenze abitative che non possano essere soddisfatte attraverso interventi sul patrimonio edilizio esistente

Nelle zone agricole classificate anche come ambiti collinari a valenza paesistica non sono ammesse nuove costruzioni di cui alla lettera a) del precedente art. 51.

**Art. 53 - Distanze.**

Gli edifici destinati alla residenza dovranno rispettare le distanze minime prescritte all'art. 38.

Le stalle e i fabbricati per allevamenti devono distare almeno 450 m. dal perimetro dei centri e nuclei abitativi esistenti anche sul territorio dei Comuni limitrofi, o delle zone residenziali esistenti o previste dal P.G.T.

Per allevamenti con non più di 1000 avicoli, tale distanza minima potrà essere ridotta a 250 m., previo parere favorevole della Commissione per il Paesaggio e dell'ASL.

Per allevamenti con non più di 60 bovini o equini, tale distanza minima è ridotta a 100 m.

Per allevamenti familiari con non più di 4 bovini o equini, di 10 ovini o caprini, di 2 suini o di 50 avicoli e cunicoli, tale distanza può essere ridotta a m 50, previo parere favorevole della Commissione per il Paesaggio e dell' ASL.

Per l'applicazione dei predetti limiti di distanza non si considerano centri o nuclei abitati gli edifici sparsi, isolati, e comunque non organicamente facenti parte di complessi insediativi.

Per gli allevamenti di suini, le distanze precedentemente prescritte devono essere incrementate del 100%.

Gli allevamenti esistenti alla data di adozione del P.G.T., che non rispettano le distanze sopra indicate, sono confermati fino al loro trasferimento a distanza regolamentare, e possono subire solo interventi di ordinaria e straordinaria manutenzione, nonché tutti gli interventi di ampliamento necessari per l'adeguamento alle norme regolamentari del settore, purchè non incrementino il numero dei capi allevati in misura superiore al 20%.

La coesistenza della funzione abitativa, strettamente connessa e limitata alle esigenze di conduzione e custodia degli allevamenti, è sempre ammessa, nel rispetto delle condizioni per la tutela dell'igiene e previo parere dell'ASL..

## CAPITOLO V - AMBITI DI VALORE PAESAGGISTICO, AMBIENTALE ED ECOLOGICO.

### ***Art. 54 - Sistema delle aree di valore ambientale, paesistico ed ecologico.***

Le aree appartenenti al Sistema sono individuate negli elaborati di Piano con apposite campiture grafiche. Esse non sono zone finalizzate all'attività agricola ma sono computabili per il dimensionamento delle strutture aziendali, con le modalità previste dall'art. 52.

In tali zone, che comprendono gli ambiti boschivi, gli ambiti a prato stabile, le fasce di rispetto del reticolo idrico minore, e le aree di elevato valore naturalistico di cui all'art. 54 del PTCP, sono ammesse esclusivamente le attività di coltivazione dei suoli, senza trasformazioni che modifichino i caratteri peculiari vegetazionali dell'ambiente, e in particolare dei boschi.

Qualsiasi trasformazione colturale è pertanto soggetta alla approvazione di un Piano di intervento colturale che dovrà essere esaminato dalla Commissione per il Paesaggio integrata da un esperto agrario abilitato e iscritto all'Albo Professionale, verificandone il sostanziale rispetto dei caratteri peculiari della zona.

Sono ammesse per tutte le attività di conduzione dei suoli piccole costruzioni finalizzate al deposito di attrezzi o alla conduzione del fondo, di altezza all'imposta della copertura non superiore a m 2.20 e superficie coperta massima di 30 mq, in ragione di una sola unità per ogni proprietà, come risultante catastalmente alla data di adozione del P.G.T., realizzate su un'area complessiva e unitaria di almeno 5.000 mq. Tali piccole costruzioni devono essere progettate e realizzate con la massima cura per il loro inserimento ambientale e osservando le prescrizioni del successivo articolo 56, per quanto applicabili, e possono essere realizzate previo Permesso di Costruire corredato di atto di d'obbligo unilaterale che preveda il mantenimento della destinazione d'uso, il riordino dell'intera proprietà, con la demolizione di baracche ed edifici precari di ogni tipo, e l'obbligo, con garanzie reali, della cura e della manutenzione dell'intera proprietà. Le aree per le quali il richiedente si impegna alla cura e alla manutenzione dovranno essere adeguatamente cartografate .

Qualsiasi intervento in zona agricola, boschiva, di protezione ambientale, nelle aree di elevato valore naturalistico, nelle zone collinari di rispetto ambientale è soggetto a Permesso di Costruire, rilasciato previo parere della Commissione del Paesaggio.

**Art. 55 - Zone collinari di rispetto ambientale.**

Le zone classificate come collinari di rispetto ambientale, appartengono all'anfiteatro collinare del territorio e ad altre zone di particolare valore paesistico, ambientale o naturalistico.

In tali zone il piano persegue l'obiettivo della tutela assoluta dei valori paesistici e ambientali del territorio, ed è obbligatoria la conservazione di tutte le presenze arboree esistenti. In esse non è consentita la realizzazione di nuovi edifici, salvo che per le zone agricole, regolate dal precedente articolo 52, che non siano comprese tra le aree di elevato valore naturalistico di cui al successivo art. 58.

Per gli edifici esistenti sono consentiti gli interventi previsti dal successivo art. 56.

Nelle zone collinari di rispetto ambientale sono inoltre consentite le opere necessarie per una migliore accessibilità e fruibilità dell'area, e le opere pubbliche e di pubblico interesse realizzate dagli enti istituzionalmente competenti.

In tali zone è previsto il recupero e il completamento di tutti i sentieri e le strade rurali esistenti, ed è ammessa l'apertura di nuove strade solo nella misura strettamente necessaria per consentire l'accesso a edifici rurali esistenti e oggi non raggiungibili, secondo il criterio comunque della minore lunghezza possibile per le nuove strade rurali, indipendentemente dalla lunghezza del percorso da effettuare sulle strade esistenti per raggiungerne l'imbocco.

Al di fuori di tali limiti non è consentita la costruzione di strade di alcun genere.

Ogni intervento sulle strade rurali, sia esso di ordinaria o straordinaria manutenzione, sia esso di nuova costruzione, dovrà essere realizzato in conformità alle prescrizioni seguenti:

\* **Larghezza delle strade**

Tutte le strade esistenti dovranno essere ricondotte a una larghezza massima di m 3.00, sufficiente a consentire il transito dei mezzi agricoli, e ciò salvi solo i casi in cui la larghezza attuale sia maggiore del limite su indicato, e rispettare la vigente normativa in tema di strade agro-silvo-pastorale.

La sede stradale dovrà avere, nei tratti a mezza costa, leggera pendenza trasversale verso monte, lato lungo il quale dovrà essere realizzata una cunetta di raccolta delle acque meteoriche, preferibilmente inerbita o pavimentata in pietra naturale.

A intervalli convenienti, dovranno essere realizzate apposite canalette di attraversamento, in grado di scaricare le acque meteoriche verso valle.

Tali canalette potranno essere sostituite da tubi interrati là dove le condizioni del fondo sconsigliano la soluzione a canale aperto.

A distanza opportuna una dall'altra, dovranno essere realizzate piazzole di scambio, per rendere sicuro il transito nel caso di incrocio tra due mezzi agricoli con direzione opposta. Tali piazzole dovranno essere pavimentate secondo gli stessi criteri prescritti di seguito per le pavimentazioni delle strade.

\* Pavimentazioni

Le strade rurali dovranno essere preferibilmente pavimentate in terra battuta (macadam) o in selciato di pietra naturale.

La pavimentazione in terra battuta, è prescritta per tutti i tratti piani e comunque in condizioni di fondo stabile.

Nei tratti in cui la pendenza della strada consigli una pavimentazione più rigida, dovrà essere realizzato un selciato in pietra naturale, posta di coltello.

La pavimentazione in calcestruzzo, potrà essere realizzata solo nei tratti aventi pendenza superiore al 15%.

\* Scarpate

Le scarpate laterali a tutte le strade dovranno essere mantenute allo stato naturale e inerbite.

Nel caso in cui tali scarpate avessero necessità di consolidamento, il risultato si dovrà ottenere con i metodi naturali dell'ingegneria naturalistica.

\* Muri

La costruzione di muri dovrà essere di norma evitata. Nei casi in cui la realizzazione dei muri stessi fosse indispensabile a causa della accentuata pendenza trasversale del terreno, i muri stessi dovranno essere realizzati in pietra a vista o in calcestruzzo con paramento esterno e copertina superiore in pietra, con un'altezza massima di m 1.50.

Tale altezza massima potrà essere superata solo previa relazione che dimostri la impossibilità di individuare soluzioni alternative.

\* Recinzioni

Le recinzioni dovranno, ove possibile, essere evitate.

Quando le condizioni di sicurezza della strada o particolari necessità di protezione delle colture in atto rendessero indispensabile la realizzazione di recinzioni e di barriere di protezione, queste dovranno essere realizzate esclusivamente in legno, delle essenze più adatte, e accuratamente protette contro l'azione dell'umidità e delle muffe.

E' comunque vietata la realizzazione di recinzioni, anche provvisorie, costituite da filo spinato.

Qualsiasi intervento in zona agricola, boschiva, di protezione ambientale, nelle aree di elevato valore naturalistico, nelle zone collinari di rispetto ambientale è soggetto a Permesso di Costruire, rilasciato previo parere della Commissione del Paesaggio.

**Art. 56 - Edifici esistenti in aree di valore paesistico ambientale in zona agricola, e in aree non soggette a trasformazione.**

Gli edifici esistenti negli ambiti di salvaguardia paesistica e ambientale, nelle aree di elevata naturalità, nelle zone boschive, e quelli esistenti nella zona agricola e nelle aree non soggette a trasformazione sono consolidati allo stato di fatto e nella loro destinazione d'uso.

Tutti gli edifici esistenti che mantengono la destinazione agricola attiva, anche se di proprietà di soggetti privi dei requisiti previsti dall'art. 51, sono consolidati nella loro destinazione d'uso, e ne è ammesso l'ampliamento con un aumento di volume o di superficie coperta massimo pari al 30% dell'esistente.

Per tutti gli edifici agricoli esistenti che abbiano perso la destinazione agricola attiva da almeno cinque anni, risultanti da certificazione ufficiale o da altra prova certa, è ammessa la trasformazione della destinazione ad uso residenziale, con un aumento di volume o di superficie coperta massimo pari al 20% dell'esistente. E' esclusa comunque la residenza permanente.

Di norma, per tali edifici è vietata la demolizione e ricostruzione e potranno essere eseguiti solo gli interventi di cui alle lettere a, b, c, d dell'art. 27 della Legge Regionale 12/2005, salvo che per gli edifici su terreno in forte acclività, che ne comprometta la sicurezza, per i quali sono ammessi modesti spostamenti, che ne consentano la ricostruzione in condizioni stabili. La demolizione di edifici prossimi all'edificio principale e il loro accorpamento allo stesso potranno essere autorizzati, previo parere favorevole della Commissione per il Paesaggio, per conseguire risultati di riordino e di riqualificazione ambientale

Non potranno essere autorizzati interventi di modifica di destinazione d'uso quando occorra la realizzazione di nuove infrastrutture viarie che attraversino terreni destinati all'agricoltura e alla coltivazione, o che pregiudichino la situazione ecologica delle aree agricole.

Per gli edifici già residenziali alla data di adozione del P.G.T. valgono le norme di cui al precedente articolo 40, riferite agli edifici residenziali che già superano la densità volumetrica massima raggiungibile.

Gli interventi dovranno osservare le seguenti prescrizioni:

- a) Le operazioni di consolidamento degli edifici saranno effettuate nel maggior rispetto possibile delle strutture originarie.
- b) I paramenti murari e gli intonaci esterni degli edifici saranno realizzati con colori a base di terre; nelle operazioni di ripristino sarà fatto uso degli stessi materiali e tecnologie preesistenti.
- c) Il manto di copertura degli edifici rurali ridestinati all'abitazione dovrà essere in tegole curve in laterizio. Il manto di copertura degli edifici al servizio dell'agricoltura potrà essere realizzato con materiali diversi purchè le coperture risultino di colore verde, mattone o rosso scuro. Nelle operazioni di ristrutturazione dovranno essere usate tutte le possibili precauzioni per la salvaguardia del vecchio manto.
- d) I rifacimenti delle scale e delle balconate esterne dovranno utilizzare gli stessi materiali delle costruzioni tipiche della tradizione architettonica locale.

Nelle proposte di intervento dovranno essere precisate le eventuali situazioni che richiedano presidi ecologici e specificate le tecniche e le provvidenze per l'eliminazione di qualsiasi elemento di rischio.

Gli interventi potranno essere effettuati solo previo rilascio di Permesso di Costruire convenzionato, e la convenzione, approvata dalla Giunta Comunale, dovrà obbligare il richiedente alla cura culturale e alla manutenzione dell'intero terreno di proprietà, allegando specifico progetto di valorizzazione culturale e ambientale esteso alla stessa area.

**Art. 57 - Interventi di recupero degli edifici esistenti in ambiti di valorizzazione e salvaguardia delle valenze paesistico ambientali e degli elementi della rete ecologica.**

Per tutti gli elementi individuati dal P.G.T. come elementi di valore storico, culturale, paesistico, e per il sistema delle aree di valore ambientale, paesistico ed ecologico, tutti gli interventi devono essere orientati alla riqualificazione e alla conservazione degli ambiti, secondo i criteri seguenti:

- a) Il recupero architettonico ed edilizio deve costituire un intervento organico, in grado di ritrovare, conservare e valorizzare, facilitandone la lettura, tutte le testimonianze e le presenze storico-documentarie o ambientali.

- b) Gli interventi su tutti gli edifici esistenti, dovranno essere condotti nel massimo rispetto degli elementi morfologici e tipologici, dei caratteri compositivi dei manufatti, quali componenti del paesaggio rurale, garantendone la salvaguardia e la conservazione.
- c) Gli interventi di recupero dovranno sempre essere riconoscibili e comunque rivolti a garantire la leggibilità di tutti gli elementi di carattere documentale o di significato rappresentativo della cultura materiale dell'ambiente rurale.
- d) Gli interventi sostitutivi, sia di integrazione edilizia, sia di ristrutturazione che di rinnovo o ricostruzione, ove ammissibili, dovranno garantire la formazione di nuovi valori paesistico-ambientali coerenti con il contesto.
- e) I progetti degli interventi da effettuare in aree caratterizzate dalla presenza di patrimonio vegetale dovranno rispettare integralmente il patrimonio arboreo esistente, prevedendone l'aumento e la valorizzazione.
- f) Ogni richiesta di intervento sugli edifici che ecceda la manutenzione straordinaria dovrà essere accompagnata da un progetto di sistemazione delle aree di pertinenza, specificando dettagliatamente, per le aree a verde, l'assetto vegetale e le essenze da impiegare.
- g) Si dovranno utilizzare materiali coerenti con i caratteri dell'edilizia rurale locale e utilizzando materiali lapidei tipici della tradizione locale.
- h) Nelle aree di pertinenza e comunque all'interno del perimetro delle zone collinari di rispetto ambientale è vietata la realizzazione di piscine.
- i) Le pavimentazioni esterne, salvo i marciapiedi lungo il perimetro dei fabbricati, della larghezza massima di m 1,50, potranno essere realizzate solo se permeabili e senza modifiche di pendenza del terreno superiori al 5%.

**Art. 58 - Aree di elevato valore naturalistico - Ambiti di elevato valore paesistico e naturalistico di cui all'art. 54 del PTCP.**

Il P.G.T. individua una vasta area, corrispondente alla parte più elevata del versante collinare e montuoso a ovest e a nord del territorio comunale, , già riconosciuta dal PTCP come ambito di particolare significato naturalistico, ambientale e paesistico. Su tale area ogni tipo di attività o di intervento deve avvenire avendo cura anche della valorizzazione dei percorsi storici presenti, delle presenze edilizie e di tutti gli elementi di rilevanza paesistica. Potranno essere ammessi solo interventi che prevedano trasformazioni edilizie e

urbanistiche del territorio finalizzate alle attività necessarie per la conduzione agricola, agrituristica e agro-silvo-pastorale per la manutenzione dei caratteri e delle presenze ambientali e paesistiche e la prevenzione del degrado delle componenti del territorio. Gli interventi ammessi dal presente articolo dovranno essere sottoposti a specifiche verifiche preliminari con la Provincia, finalizzate alla valutazione di coerenza con i contenuti del Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale.

Sono fatti salvi interventi edilizi necessari all'esercizio dell'attività agricola, nel rispetto delle prescrizioni dei precedenti articoli 55 e 56, in quanto applicabili, in ordine all'uso dei materiali e delle tecniche costruttive.

Per gli edifici esistenti su tale area, valgono le norme previste dall'art.

#### ***Art. 59 - Sistema dei Roccoli.***

Il P.G.T. individua tutti i roccoli esistenti sul territorio comunale, e in particolare la sequenza di roccoli del Monte Gallo, sul crinale tra la Valle Seriana e la Valle Cavallina come elementi di particolare interesse culturale, naturalistico, ambientale e paesistico, Per i roccoli esistenti è obbligatoria la conservazione assoluta e la valorizzazione. Gli edifici esistenti in prossimità dei roccoli tutelati potranno essere adattati per favorire la fruizione turistica sostenibile del patrimonio dei roccoli esistenti, anche in vista dell'istituzione di uno specifico "Parco dei Roccoli",

#### ***Art. 60 - Fasce di rispetto del reticolo idrico.***

La cartografia di Piano individua le fasce di rispetto del reticolo idrico, che sono fondamentali corridoi della rete ecologica. Gli interventi di qualsiasi natura finalizzati alla stabilizzazione delle sponde devono assicurare il mantenimento dei caratteri naturali dell'alveo, e garantire il mantenimento e il ripristino della vegetazione spontanea, e la conservazione degli elementi della biodiversità.

E' possibile la realizzazione di piccoli manufatti per l'attraversamento finalizzati esclusivamente a garantire la continuità dei sentieri pedonali e l'accesso ai fondi ai fini della coltivazione e della manutenzione agricola degli stessi.

Lungo le fasce possono essere realizzati percorsi ciclo pedonali.

Negli alvei dei corsi d'acqua e nelle fasce di rispetto dei corsi d'acqua devono sempre essere rispettate tutte le prescrizioni previste dal vigente regolamento di Polizia Idraulica allegato allo studio del reticolo idrico minore.

**Art. 61 - Ambiti di degrado e ambiti di riqualificazione ambientale.**

La cartografia di Piano individua gli ambiti di degrado ambientale e quelli soggetti all'obbligo di riqualificazione ambientale.

Per tali ambiti, ogni progetto che ecceda la straordinaria manutenzione, se consentito, dovrà prevedere anche adeguati interventi di riqualificazione paesistico ambientale, principalmente con la realizzazione di cortine arboree al perimetro dell'insediamento.

**Art. 62 - Fasce di rispetto stradale, fascia di rispetto cimiteriale.**

Il Piano delle Regole individua e determina, anche in . estensione, le fasce e aree di rispetto previste a tutela delle strade e del cimitero comunale.

Nelle aree di rispetto cimiteriale non sono ammesse nuove costruzioni diverse dai chioschi a servizio del cimitero stesso, né ampliamenti di fabbricati. Negli edifici eventualmente esistenti sono consentiti gli interventi di manutenzione, restauro, risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia senza aumento di volume. E' ammessa inoltre la realizzazione di parcheggi, parchi e colture arboree.

#### **TITOLO IV - NORME TRANSITORIE E FINALI.**

***Art. 63 - Misure di salvaguardia.***

Nelle more di approvazione del P.G.T. si applicano le misure di salvaguardia di cui alla Legge 3/1/52 n° 1902 e successive modificazioni e integrazioni.

***Art. 64 - Facoltà di deroga.***

Le previsioni e le norme del P.G.T. non sono derogabili, salvo che per edifici e impianti pubblici e di interesse pubblico, nel rispetto della legislazione vigente e dell'art 4 della L.R. 12/2005 e sue successive modificazioni e integrazioni.

## **SOMMARIO**

### **TITOLO I - DOCUMENTO DI PIANO - NORME E PRESCRIZIONI GENERALI**

Art. 1 - Contenuti del P.G.T.	pag. 1
Art. 2 - Operatività ed attuazione del P.G.T.	pag. 1
Art. 3 - Fattibilità geologica degli interventi.	pag. 3
Art. 4 - Recepimento delle previsioni prevalenti dei piani di livello sovracomunale.	pag. 5
Art. 5 - Compensazione, perequazione, incentivazione.	pag. 5
Art. 6 - Ambiti di trasformazione.	pag. 6
Art. 7 - Programmi Integrati di Intervento	pag. 11
Art. 8 - Contenuti minimi dei Piani Attuativi in materia di dotazioni di aree pubbliche.	pag. 11
Art. 9 - Documentazione a corredo dei Piani Attuativi.	pag. 12
Art. 10 - Contenuti essenziali della convenzione di attuazione.	pag. 13
Art. 11 - Procedure per l'attivazione dei Programmi Integrati di Intervento dei Piani Attuativi in genere.	pag. 14
Art. 12 - Destinazioni d'uso vietate sull'intero territorio comunale.	pag. 15
Art. 13 - Regolamento Edilizio.	pag. 16

### **TITOLO II - PIANO DEI SERVIZI – DISCIPLINA DEGLI INTERVENTI.**

Art. 14 - Aree per servizi, attrezzature e infrastrutture.	pag. 17
--	---------

Art. 15 - Aree ed edifici di interesse pubblico.	pag. 18
Art. 16 - Compensazione.	pag. 19
Art. 17 - Infrastrutture per la mobilità.	pag. 19
Art. 18 - Aree per standards urbanistici.	pag. 22
Art. 19 - Parcheggi.	pag. 22
Art. 20 - Rete ecologica comunale.	pag. 23
Art. 21 - Servizi di interesse generale.	pag. 23
Art. 22 - Reti di distribuzione dell'acqua – Reti di raccolta e smaltimento delle acque reflue e meteoriche - Aree drenanti.	pag. 24
Art. 23 - Linee elettriche ad alta tensione - Costruzioni ed impianti per il trasporto di energia elettrica - linee aeree in genere – ripetitori di telefonia mobile.	pag. 24
Art. 24 - Inquinamento acustico.	pag. 25
Art. 25 - Impianti di illuminazione.	pag. 25

### **TITOLO III - PIANO DELLE REGOLE – DISCIPLINA GENERALE E DEGLI INTERVENTI.**

#### **CAPITOLO I - DISCIPLINA GENERALE.**

Art. 26 - Modalità di attuazione del Piano delle Regole.	pag. 26
Art. 27 - Definizione degli indici urbanistici e dei parametri edilizi.	pag. 26
Art. 28 - Computo del volume edificabile - Asservimento dell'area di pertinenza.	pag. 29

Art. 29 - Esecuzione diretta di opere di urbanizzazione.	pag. 30
Art. 30 - Lotto libero.	pag. 30
Art. 31 - Aree soggette a vincolo.	pag. 30
Art. 32 - Contributo per l'autorizzazione alla lottizzazione, per il rilascio del Permesso di Costruire e per la D.I.A. .- Incentivi per l'edilizia Bioclimatica e per il risparmio energetico	pag. 31
Art. 33 - Destinazioni d'uso.	pag. 31
Art. 34 - Aree di rispetto e di arretramento.	pag. 35
Art. 35 - Edifici di valore storico, artistico, ambientale – aree di interesse archeologico.	pag. 36
Art. 36 - Edifici esistenti che ricadono su sedi viarie o su aree per attrezzature pubbliche, edifici isolati privi di prescrizioni specifiche.	pag. 36

**CAPITOLO II- TESSUTO URBANO CONSOLIDATO E AREE DI FRANGIA  
DESTINAZIONI PREVALENTEMENTE RESIDENZIALI.**

Art. 37 - Destinazioni d'uso e prescrizioni di intervento nelle zone residenziali.	pag. 37
Art. 38 - Limiti di distanza tra i fabbricati e dai confini.	pag. 40
Art. 39 - Nuclei di antica formazione, di interesse storico, artistico, ambientale (A).	pag. 40
Art. 40 - Comparti residenziali con tipologie edilizie disomogenee, a media densità (B1).	pag. 47
Art. 41 - Aree libere interstiziali.	pag. 48
Art. 42 - Comparti residenziali con tipologie edilizie pluripiano interne a singoli lotti (B2).	pag. 49

Art. 43 - Comparti residenziali di valenza ambientale con presenza diffusa di giardini privati (B3).	pag. 50
Art. 44 - Aree libere già previste dal P.R.G. o aree di frangia (B4).	pag. 50
Art. 45 - Comparti residenziali di completamento e di riqualificazione urbana (B5).	pag. 51
Art. 46 - Comparti residenziali già previsti di espansione .	pag. 52
Art. 47 - Aree oggetto di previsioni insediative consolidate	pag. 53

### CAPITOLO III - INSEDIAMENTI PER LE ATTIVITA' PRODUTTIVE.

Art. 48 - Destinazione d'uso e norme generali.	pag. 54
Art. 49 - Comparti produttivi esistenti e confermati (D1).	pag. 55
Art. 50 - Comparti artigianali di ristrutturazione (D2).	pag. 55

### CAPITOLO IV - ZONE CON DESTINAZIONE AGRICOLA.

Art. 51 - Norme generali.	pag. 57
Art. 52 - Prescrizioni e limiti massimi per l'edificazione nelle zone agricole (E1).	pag. 60
Art. 53 - Distanze.	pag. 60

### CAPITOLO V - AMBITI DI VALORE PAESAGGISTICO, AMBIENTALE ED ECOLOGICO.

Art. 54 - Sistema delle aree di valore ambientale, paesistico ed ecologico.	pag. 62
Art. 55 - Zone collinari di rispetto ambientale (E2).	pag. 63

Art. 56 - Edifici esistenti in aree di valore paesistico ambientale in zona agricola, e in aree non soggette a trasformazione.	pag. 65
Art. 57 - Interventi di recupero degli edifici esistenti in ambiti di valorizzazione e salvaguardia delle valenze paesistico ambientali degli elementi della rete ecologica.	pag. 66
Art. 58 - Aree di elevato valore naturalistico - Ambiti di elevato valore paesistico e naturalistico di cui all'art. 54 del PTCP	pag. 67
Art. 59 - Sistema dei Roccoli	pag. 68
Art. 60 - Fasce di rispetto del reticolo idrico.	pag. 68
Art. 61 - Ambiti di degrado e ambiti di riqualificazione ambientale.	pag. 69
Art. 62 - Fasce di rispetto stradale, fascia di rispetto cimiteriale.	pag. 69

#### **TITOLO IV - NORME TRANSITORIE E FINALI.**

Art. 63 - Misure di salvaguardia.	pag. 70
Art. 64 - Facoltà di deroga.	pag. 70