

**COMUNE DI RANZANICO**

PROVINCIA DI BERGAMO

**PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO  
MODIFICA ART. 13.14 bis - LR 12/2005**

**PIANO DELLE REGOLE**

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

ALLEGATO

**PR/5**

OTTOBRE 2013

progettista:  
ARCHITETTO DANIELE CHIAROLINI

## INDICE

### PARTE PRIMA: DISPOSIZIONI GENERALI

- Art. 1 Oggetto del Piano delle Regole
- Art. 2 Elaborati del Piano delle Regole
- Art. 3 Parametri ed indici urbanistici
- Art. 4 Distanze
- Art. 5 Destinazioni d'uso
- Art. 6 Mutamento della destinazione d'uso
- Art. 7 Superficie scoperta e drenante
- Art. 8 Organizzazione delle aree a verde privato
- Art. 8bis Parcheggi privati
- Art. 9 Fondo aree verdi
- Art. 10 Interferenze con la Rete ecologica regionale (RER)
- Art. 10bis Piano locale d'interesse sovracomunale (PLIS)
- Art. 11 Lotto di pertinenza
- Art. 12 Disposizioni relative alla sostenibilità ed all'efficienza energetica degli edifici
- Art. 13 Criteri per il miglioramento della qualità degli interventi
- Art. 14 Tutela geologica, idrogeologica e sismica: rapporti con lo Studio geologico del territorio comunale
- Art. 15 Distanze dai corpi idrici, dalle sorgenti e dai pozzi adibiti al consumo umano
- Art. 16 Rapporti con il Piano di zonizzazione acustica

### PARTE SECONDA: ATTUAZIONE DEL PIANO DELLE REGOLE

- Art. 17 Strumenti di attuazione e modalità d'intervento
- Art. 18 Interventi edilizi diretti e convenzionati
- Art. 19 Piani attuativi
- Art. 20 Esame d'impatto paesistico dei progetti
- Art. 21 Compensazione urbanistica
- Art. 22 Aggiornamento della cartografia comunale

### PARTE TERZA: I SISTEMI AMBIENTALE E INSEDIATIVO

- Art. 23 Ambiti e zone
- Art. 24 Sistema ambientale: disposizioni generali
- Art. 25 Ambiti di elevata naturalità
- Art. 26 Pascoli
- Art. 27 Ghiaioni calcarei
- Art. 28 Ambiti boscati
- Art. 29 Spazi aperti dei versanti collinari
- Art. 30 Edifici esistenti
- Art. 31 Fabbricati accessori
- Art. 32 Sistema insediativo: disposizioni generali
- Art. 33 Nucleo urbano di antica formazione - A
- Art. 34 Tessuto urbano consolidato a destinazione prevalentemente residenziale-B1
- Art. 35 Tessuto urbano consolidato a destinazione mista commerciale-ricettivo e residenziale - B2
- Art. 36 Attrezzatura turistico-ricettiva per il campeggio - B3
- Art. 37 Ambiti soggetti a Piani attuativi in attuazione o in itinere - B4
- Art. 38 Nuova edificazione a destinazione prevalentemente residenziale - NE
- Art. 38bis Nuova edificazione a destinazione prevalentemente residenziale - NEbis/1

**PARTE QUARTA: NORME TRANSITORIE E FINALI**

- Art. 39 Deroghe
- Art. 40 Validità delle prescrizioni urbanistiche e rinvio ad altre norme
- Art. 41 Misure di salvaguardia
- Art. 42 Regolamento edilizio
- Art. 43 Decadenza dei Provvedimenti abilitativi

## PARTE PRIMA: DISPOSIZIONI GENERALI

### Art. 1 - Oggetto del Piano delle Regole

- 1.1. Le presenti Norme tecniche di attuazione disciplinano gli interventi di ordine sia urbanistico che edilizio previsti dal Piano delle regole, nel rispetto altresì delle norme legislative di carattere nazionale e regionale che regolamentano la materia.
- 1.2. Sono in particolare soggetti al rispetto delle presenti Norme gli interventi da attuarsi all'interno di parti del territorio comunale che la Tavola della disciplina delle aree del Piano delle Regole definisce come Sistema ambientale e Sistema insediativo.
- 1.3. Il Piano delle Regole, ai sensi della LR 12/05, persegue i seguenti obiettivi:
- a) definizione delle destinazioni d'uso;
  - b) possibilità di cambi di destinazione d'uso e di trasformazioni con demolizione e ricostruzione degli edifici, all'interno del tessuto consolidato;
  - c) possibilità di presentare Piani di recupero all'interno dei nuclei storici, anche se non individuati del Documento di Piano;
  - d) definizione degli interventi edilizi;
  - e) definizione degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria e delle relative opere;
  - f) definizione degli ambiti e degli interventi volti alla valorizzazione ambientale ed alla tutela degli ambiti agricoli.
- Inoltre il Piano delle Regole:
- recepisce gli indirizzi e le prescrizioni del Documento di Piano;
  - definisce un assetto conformativo dei suoli.
- 1.4. Il Piano delle Regole non ha termini di validità ed è sempre modificabile. Le eventuali Varianti devono essere approvate in base ai disposti dettati dalla LR 12/05.

### Art. 2 - Elaborati del Piano delle Regole

- 2.1. Costituiscono il Piano delle Regole i seguenti elaborati:

|       |      |  |              |
|-------|------|--|--------------|
| All.  | PR/1 | Relazione  |              |
| Tavv. | PR/2 | Tavola della disciplina delle aree (n. 3 tavole) | scala 1:2000 |
| Tav.  | PR/3 | Tavola della sensibilità paesistica              | scala 1:5000 |

|      |        |   |              |
|------|--------|---|--------------|
| Tav. | PR/4.1 | Nucleo urbano di antica formazione:<br>planimetria degli interventi | scala 1:1000 |
| All. | PR/4.2 | Nucleo urbano di antica formazione: schede                          |              |
| All. | PR/5   | Norme tecniche di attuazione.                                       |              |

### Art. 3 - Parametri e indici urbanistici

L'urbanizzazione e l'edificazione nelle varie zone del territorio comunale sono regolate da parametri quantitativi in base ai seguenti indici e definizioni.

- 3.1. Superficie territoriale (St): espressa in mq; è la superficie complessiva di un determinato comparto urbanistico soggetto a pianificazione esecutiva, o comunque perimetrato, ed è comprensiva di tutte le aree fondiarie, delle aree necessarie per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria, nonché delle fasce di rispetto e delle zone sottoposte a vincoli particolari.
- 3.2. Superficie fondiaria (Sf): espressa in mq; è la parte di superficie territoriale, campita da segno grafico uniforme, effettivamente utilizzabile per edificazioni o insediamenti, al netto delle aree necessarie per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria. Le fasce di rispetto stradale, qualora campite in sovrapposizione con segno grafico di zona, sono computabili ai fini del calcolo della superficie fondiaria, ma non sono fisicamente occupabili dalle costruzioni. Negli ambiti non soggetti a pianificazione esecutiva obbligatoria sono altresì computabili le porzioni di aree edificabili eventualmente cedute per la realizzazione d'infrastrutture viarie ed urbanizzazione primaria e secondaria.
- 3.3. Densità territoriale (Dt): espressa in mc/mq; rappresenta la volumetria complessiva realizzabile per ogni mq di superficie territoriale.
- 3.4. Densità fondiaria (Df): espressa in mc/mq; rappresenta la volumetria complessiva realizzabile per ogni mq di superficie fondiaria.
- 3.5. Indice di utilizzazione territoriale (Ut): espresso in mq/mq; rappresenta la superficie lorda di pavimento realizzabile per ogni mq di superficie territoriale.
- 3.6. Indice di utilizzazione fondiaria (Uf): espresso in mq/mq; rappresenta la superficie lorda di pavimento realizzabile per ogni mq di superficie fondiaria.
- 3.7. Rapporto di copertura (Rc): espresso in %; rappresenta il rapporto percentuale tra superficie coperta e superficie fondiaria.
- 3.8. Volume edificabile (V): espresso in mc; la volumetria di un edificio si calcola moltiplicando la superficie dei singoli piani, compresa nel profilo delle pareti di

chiusura, per le altezze d'interpiano, sino all'ultimo solaio escluso. Devono inoltre essere computati i volumi dei piani seminterrati ed interrati qualora utilizzati per residenza, laboratori, uffici, locali pubblici, ... . Sotto le falde di copertura, potendosi ricavare piani praticabili nei limiti di cui alle presenti Norme, il volume è determinato dall'involucro geometrico lordo, copertura esclusa. I volumi seminterrati entrano nel calcolo volumetrico per la sola parte emergente dall'andamento naturale del terreno, anche se utilizzati come vani accessori quali cantine, lavanderie, autorimesse, centrali termiche, ripostigli, ... .

Dal computo viene escluso il volume di:

- solai di copertura;
- sottotetti non praticabili, come definiti al successivo punto 3.9;
- muri d'attico, timpani, parapetti, sagome e strutture libere decorative, pergole aperte, manufatti per giardini pensili ed altre soluzioni architettoniche a coronamento degli edifici quando non servano a mascherare locali praticabili;
- portici, sino alla superficie pari al 15% della superficie coperta - definita al successivo punto 3.10 - dell'edificio cui si riferiscono;
- pensiline, gronde, balconi e logge (ancorchè aperti su di un solo lato), fino alla profondità massima di m 2,00; in caso di profondità maggiori verrà computata la sola parte eccedente;
- pensiline aperte e non praticabili costituenti protezione degli accessi agli edifici;
- porticati e gallerie assoggettati all'uso pubblico;
- piani di edifici o parte di essi adibiti a parcheggio d'uso pubblico;
- manufatti tecnici, per le sole parti emergenti dalla sagoma di copertura, occorrenti per contenere l'extra corsa degli impianti elevatori, i serbatoi e gli impianti di sollevamento idrici ed autoclavi, i vasi di espansione e le unità di refrigerazione degli impianti termici e di condizionamento, le canne fumarie e di ventilazione, antenne ed altre apparecchiature tecnologiche libere.

**3.9.** Superficie lorda di pavimento (Slp): espressa in mq; rappresenta la superficie compresa nel perimetro esterno delle pareti perimetrali di ciascun piano praticabile, di soppalchi e di piani seminterrati ed interrati adibiti a laboratori, uffici, magazzini, sale riunioni, locali pubblici od altri locali che prevedano la presenza anche temporanea di persone.

I piani seminterrati entrano altresì nel computo della SLP per la sola parte emer-

gente dall'andamento naturale del terreno, anche se utilizzati come vani accessori quali cantine, lavanderie, autorimesse, centrali termiche, ripostigli, ... . La relativa SLP è determinata dividendo per 3 il volume fuori terra, calcolato in base al precedente art. 3.8.

Negli ambiti residenziali sono esclusi dal computo della superficie lorda di pavimento:

- sottotetti non praticabili, come di seguito definiti;
- portici, sino alla superficie pari al 15% della superficie lorda di pavimento complessiva dell'edificio cui si riferiscono;
- pensiline, gronde, balconi e logge (ancorchè aperti su di un solo lato), fino alla profondità massima di m 2,00; in caso di profondità maggiori verrà computata la sola parte eccedente;
- pensiline aperte e non praticabili costituenti protezione degli accessi agli edifici;
- porticati e gallerie assoggettati all'uso pubblico;
- piani di edifici o parte di essi adibiti a parcheggio d'uso pubblico;
- manufatti tecnici, per le sole parti emergenti dalla sagoma di copertura occorrenti per contenere l'extra corsa degli impianti elevatori, i serbatoi e gli impianti di sollevamento idrici ed autoclavi, i vasi di espansione e le unità di refrigerazione degli impianti termici e di condizionamento, le canne fumarie e di ventilazione, antenne ed altre apparecchiature tecnologiche libere.

Il sottotetto è considerato praticabile quando concorra anche una sola delle seguenti condizioni:

- l'altezza della muratura perimetrale, misurata all'interno del fabbricato tra l'estradosso del solaio sottostante e l'intradosso della copertura (o dei travetti in caso di copertura in legno), sia superiore a m 0,30,
- l'altezza media ponderale di tutto il sottotetto, calcolata dividendo il volume per la SLP relativi, sia superiore a m 1,50, fermo restando che la pendenza della copertura non può in ogni caso superare il 35%.

**3.10.** Superficie coperta (Sc): espressa in mq; rappresenta la superficie delimitata dalla proiezione a terra del perimetro del fabbricato, al lordo degli sporti, dei cavetti e delle chiostrine.

Sono escluse dal computo della superficie coperta:

- pensiline, gronde, balconi e logge (ancorchè aperti su di un solo lato), fino alla profondità massima di m 2,00; in caso di profondità maggiori verrà

computata la sole parte eccedente;

→ pensiline aperte e non praticabili costituenti protezione degli accessi agli edifici.

- 3.11.** Altezza degli edifici (H): espressa in m; si misura a partire dal punto più basso del terreno naturale, o del terreno sistemato se posto ad una quota inferiore, sino all'intradosso dell'ultimo piano praticabile; nel caso di coperture inclinate la quota sarà presa nel punto medio, al di sotto dei travetti strutturali. Nel caso di edifici contigui si misura l'altezza di ciascun corpo di fabbrica. Nel caso di edifici a gradoni va considerata l'altezza di ogni singolo edificio.

Per terreno naturale s'intende il piano di campagna esistente prima di qualsivoglia intervento in scavo o riporto eseguito anche antecedentemente alla richiesta di Provvedimento abilitativo; a tal fine qualsiasi autorizzazione di movimento di terra - anche non collegata con eventuali interventi edificatori - dovrà essere corredata da specifico rilievo planialtimetrico, eseguito con idonea strumentazione, che verrà conservato presso gli Uffici comunali quale dimostrazione dell'esatto andamento del piano di campagna preesistente.

Nel caso in cui il terreno naturale sia stato oggetto di manipolazioni, ed il relativo andamento non sia realisticamente ricostruibile, verrà considerata quale linea naturale del terreno stesso la congiungente le quote dei punti estremi del lotto di pertinenza dell'edificio.

- 3.12.** Piani agibili (P): esprime il numero massimo di piani realizzabili fuori terra, piano terreno e mansarde comprese. Il pavimento finito del piano terreno, o del piano agibile ubicato al livello inferiore del fabbricato, non può essere posto ad una quota superiore di m 1,20 rispetto al punto più basso del terreno naturale preesistente l'intervento.

L'altezza interna netta, o media, di ciascun piano non potrà eccedere i m 3,50.

Il Responsabile dell'Ufficio Tecnico, previo parere della Commissione del paesaggio se dovuto, potrà autorizzare la realizzazione di un'altezza netta di piano superiore a m 3,50 - e comunque fino ad un massimo di m 4,00 - limitatamente ad un solo piano fuori terra del fabbricato oggetto di Provvedimento abilitativo, nel caso di motivata istanza formulata dal richiedente.

Ai soli fini della verifica delle distanze di cui al successivo art. 4, l'altezza del fabbricato è misurata dal punto più basso del terreno naturale - come definito al precedente art. 3.11 - fino all'intradosso dell'ultimo piano praticabile; nel caso di coperture inclinate la quota sarà presa nel punto medio, al di sotto dei travetti strutturali.



## Art. 4 - Distanze

4.1. Distanza minima tra i fabbricati: per le diverse zone omogenee è stabilita in conformità all'art. 9 del DM 2 aprile 1968 n. 1444. Va comunque considerato che:

- per le operazioni di restauro, risanamento conservativo e ristrutturazione all'interno della sagoma planivolumetrica preesistente, le distanze tra gli edifici non possono essere inferiori a quelle intercorrenti tra i volumi edificati preesistenti, computati senza tener conto di costruzioni incongrue di epoca recente, prive di valore storico, artistico od ambientale;
- per i nuovi edifici ricadenti in qualsiasi ambito o zona di PGT è prescritta tra pareti finestrate e pareti, ancorchè cieche, di edifici antistanti una distanza non inferiore all'altezza del fabbricato più alto, con un minimo inderogabile pari a m 10. La norma si applica anche quando una sola parete sia finestrata; la parete è considerata finestrata nel caso in cui le aperture abbiano caratteristiche di vedute ai sensi dell'art. 900 del Codice civile;
- tra pareti non finestrate si applica quanto previsto dal Codice civile.

Le distanze complessive che devono intercorrere tra gli edifici di diverse proprietà dovranno essere osservate anche fra edifici sorgenti su aree della stessa proprietà. Le distanze minime tra i fabbricati, tra i quali siano interposte strade pubbliche o private destinate al traffico dei veicoli (con esclusione della viabilità privata a fondo cieco al servizio di singoli edifici o di insediamenti unitari), devono corrispondere alla larghezza della sede stradale, maggiorata della distanza dalle strade riportata al successivo punto 4.2.

Nelle sole "zone B1", in caso d'intervento di sopralzo potranno essere mantenute tra gli edifici le distanze preesistenti, nel rispetto comunque del Codice civile.

4.2. Distanza minima tra i fabbricati e le strade: deve essere conforme alle prescrizioni di cui al DPR 16 dicembre 1992 n. 495 (Regolamento di esecuzione e di attuazione del nuovo Codice della strada) e successive modifiche od integrazioni. Le distanze tra i fabbricati e le strade, fatti salvi maggiori arretramenti o fasce di rispetto previsti dalla Tavola di disciplina, non devono essere inferiori a:

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

I piani interrati degli edifici dovranno comunque essere arretrati dal ciglio stradale di almeno m 3.

Possono essere autorizzate la costruzione o la ricostruzione, in deroga alle distanze minime dalle strade soprariportate, o anche a filo strada, nel caso di riconosciuti allineamenti preesistenti.

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

In sede di valutazione dei progetti, potranno essere imposti arretramenti delle recinzioni verso strada, al fine di consentirne l'allargamento.

**4.3. Distanza minima degli edifici dai confini di proprietà:** non può essere inferiore alla metà dell'altezza, con un minimo di m 5. Inoltre:

- sono ammesse distanze inferiori dal confine qualora si convenzioni con il confinante l'edificazione obbligatoria, da parte di quest'ultimo, con altezze e distacchi tali da garantire il rispetto della distanza minima tra i fabbricati di cui al precedente punto 4.1;
- il limite delle aree destinate ad attrezzature pubbliche o di uso pubblico viene considerato, ai soli fini del computo delle distanze, come confine di proprietà;
- ferme restando per i nuovi edifici le distanze di cui sopra dai confini di proprietà, al fine del calcolo delle distanze tra i fabbricati, si deve tener conto di edifici antistanti preesistenti alla data di adozione del PGT, sorti in lotti confinanti di altra proprietà ed aventi distanze dai confini od altezze in contrasto con le presenti Norme, salvo che si tratti di costruzioni accessorie preesistenti di altezza, nel punto esterno più alto della costruzione stessa, non superiore a m 2,60;
- è ammessa la costruzione di due fabbricati in aderenza sul confine, nel rispetto del Codice civile, e qualora i fabbricati stessi, pur avendo differenti conformazioni tipologiche, costruttive o nelle dimensioni del corpo di fabbrica, abbiano caratteristiche architettoniche coerenti. Tali fabbricati dovranno essere realizzati contemporaneamente; in caso diverso dovrà essere sottoscritta un'apposita convenzione, registrata e trascritta, che regoli i rapporti tra i confinanti.

**4.4. Norme particolari sulle distanze.** Sono ammesse distanze inferiori a quelle indicate nei precedenti commi del presente articolo, nel caso di:

- gruppi di edifici che formino oggetto di Piani attuativi con previsioni planivolumetriche;

→ interventi interni al perimetro delimitante il nucleo storico, fermo restando il rispetto delle distanze minime previste dal Codice Civile.

Le distanze tra i fabbricati fra loro e tra i fabbricati e le strade verranno misurate a squadra; per le distanze tra i fabbricati ed i confini di proprietà devono essere misurate sia a squadra che a raggio. Ai fini del rispetto delle distanze non vengono considerati gli elementi architettonici aggettanti o sporgenti, con funzione decorativa, purchè contenuti entro 0,30 m.

## Art. 5 - Destinazioni d'uso

5.1. Per garantire l'ordinato assetto delle diverse funzioni, il Piano delle Regole definisce le destinazioni d'uso ammesse e non ammesse nei sistemi ambientale ed insediativo.

5.2. Le destinazioni d'uso ammesse sono distinte in principali (in quanto idonee, con la loro presenza, a qualificare e a connotare una parte del territorio ed a formare o consolidare un ambiente di vita) ed in complementari (in quanto idonee, con la loro presenza, ad integrare positivamente la funzione principale o in quanto, rispetto ad essa, almeno compatibili). Le destinazioni principali e complementari possono coesistere, salvo quanto eventualmente specificato nel merito in relazione a determinati ambiti o zone, senza limitazioni percentuali ed è sempre ammesso il passaggio dall'una all'altra.

5.3. Le destinazioni d'uso principali o complementari sono così definite:

### 5.3.1. residenza (R)

→ *destinazione principale*: alloggi per i nuclei familiari, aventi caratteristiche tali da essere adibiti ad uso permanente, saltuario o turistico, ai sensi del vigente Regolamento locale d'igiene, e relative pertinenze quali cantine, autorimesse, centrali termiche, locali comuni, stenditoi, ... ;

→ *destinazione complementare*: spazi per lavoro domestico, attività professionali, artistiche, culturali, attività ricettive con un massimo di 10 posti letto;

### 5.3.2. artigianato di servizio (AS)

→ *destinazione principale*: spazi per produzione di beni e servizi connotata da caratteristiche dimensionali (Slp non eccedente i 200 mq), tipologiche (inserimento in edifici a prevalente destinazione residenziale) e di posizione (prevalentemente ai piani terreni).

Per artigianato di servizio si devono intendere quelle attività non rumoro-

se, non inquinanti e non moleste (elettricista, sarto, calzolaio, riparatore tv, ...) che, per tali ragioni, sono state escluse dalla necessità di DIAP (Dichiarazione d'inizio attività produttiva) in base alla DGR n. 6/43036 del 14 maggio 1999 (allegato 3C).

#### 5.3.3. produttiva industriale o artigianale (P)

- *destinazione principale*: strutture per la produzione di beni e servizi, attività di deposito, spedizione e logistica anche autonome;
- *destinazione complementare*: residenza di servizio, comunque necessaria al corretto funzionamento dell'attività, con una Slp massima pari a mq 150 per ogni attività insediata; spazi per la commercializzazione dei propri prodotti, fino ad un massimo del 30% della SLP realizzata;

#### 5.3.4. terziario direzionale (T)

- *destinazione principale*: strutture per la prestazione di servizi professionali, bancari, assicurativi, finanziari, d'intermediazione, di ricerca; attività ricreative, culturali, sociali, sanitarie, sportive, del tempo libero; centri congressuali, per convegni, per la ricerca, per la formazione e l'aggiornamento professionale; centri fieristici, sale per spettacoli e simili; è espressamente esclusa la realizzazione di discoteche;
- *destinazione complementare*: residenza di servizio, comunque necessaria al corretto funzionamento dell'attività, con una Slp massima pari a mq 150 per ogni attività insediata;

#### 5.3.5. terziario commerciale (C)

- *destinazione principale*: attrezzature ed esercizi per il commercio costituenti esercizi di vicinato con superficie netta di vendita non eccedente i mq 250; esercizi di commercio all'ingrosso; esercizi per la somministrazione di alimenti e bevande. Sono espressamente esclusi le strutture per la media e la grande distribuzione, i centri commerciali, le discoteche. Le strutture di media distribuzione esistenti alla data d'adozione del PGT potranno incrementare la superficie netta di vendita già acconsentita con precedenti Provvedimenti comunali, per un massimo del 10%; in tal caso dovranno mettere a disposizione dell'uso pubblico una quota di parcheggi almeno pari all'incremento di superficie eseguito;
- *destinazione complementare*: residenza di servizio, comunque necessaria al corretto funzionamento dell'attività, con una Slp massima pari a mq 150 per ogni attività insediata;

#### 5.3.6. terziario ricettivo (TR)

- *destinazione principale*: ricettiva ed alberghiera, in tutte le diverse forme della legislazione speciale regolante la materia; attrezzature per convegni e per attività didattico-formative; esercizi per la somministrazione di alimenti e bevande; campeggi; è espressamente esclusa la realizzazione di discoteche;
- *destinazione complementare*: uffici direzionali e spazi per il commercio di vicinato, nei limiti del 30% della SLP realizzata; residenza di servizio, comunque necessaria al corretto funzionamento dell'attività, con una Slp massima pari a mq 150 per ogni attività insediata;

#### 5.3.7. agricolo (A)

- *destinazione principale*: strutture per l'esercizio dell'attività agricola, stalle, fienili, depositi, costruzioni adibite alla prima trasformazione e conservazione dei prodotti, silos, ricoveri per macchine ed attrezzature, serre per culture, residenza degli addetti (imprenditore agricolo e dipendenti);
- *destinazione complementare*: spazi per la vendita dei prodotti agricoli; strutture per l'attività agrituristica.

5.4. Le norme definiscono per ciascun ambito, zona od area, la destinazione principale e le eventuali destinazioni complementari consentite, nonché le destinazioni non consentite. Le suddette disposizioni possono definire, in relazione all'eventuale esigenza di non condizionare negativamente l'insediamento della destinazione principale, la soglia percentuale massima (riferita al singolo fabbricato, salva diversa disposizione delle norme di zona) o la soglia dimensionale massima delle unità immobiliari utilizzabili per le destinazioni complementari ovvero altre limitazioni funzionali, tipologiche o localizzative per garantire il positivo equilibrio del singolo ambito o dell'intero contesto urbano; oltre dette soglie le destinazioni complementari devono intendersi non ammesse.

5.5. La destinazione d'uso delle aree e dei fabbricati e - all'interno di questi - di ciascuna unità immobiliare, dei piani interrati e degli spazi accessori, deve risultare sia dai progetti relativi a singoli permessi abilitativi, sia, seppure con indicazioni cumulative percentualizzate, dagli elaborati dei Piani attuativi.

5.6. Le destinazioni specifiche relative alle attrezzature d'interesse pubblico o generale sono definite dal Piano dei Servizi.

5.7. Gli usi e le funzioni, anche se d'iniziativa privata, che costituiscono attrezzature e servizi sono ammessi in tutte le zone, a condizione che le attività stesse risultino in

concreto compatibili con la destinazione principale.

- 5.8. Il PGT non è dotato di apposito Studio per la programmazione commerciale ma si limita a individuare nel Documento di Piano gli esercizi esistenti e nel Piano delle Regole la disciplina generale come prescritta dalla normativa regionale vigente. Pertanto, sino alla redazione di un nuovo studio relativo alla distribuzione commerciale, riferito all'intero territorio comunale, si rimarca che:
- è escluso l'insediamento di nuove medie e grandi strutture di vendita e centri commerciali;
  - sono ammessi solo ed esclusivamente esercizi di vicinato sino a mq 150 di superficie di vendita con possibilità di ampliamento del 10%;
  - qualora nello stesso comparto vi sia la presenza di più esercizi commerciali va considerata la sommatoria delle superfici di vendita;
  - si richiamano in ogni caso le disposizioni contenute nel Programma Triennale per lo Sviluppo Commerciale della Regione Lombardia, approvato con DCR n. VIII/215 del 02/10/2006 e aggiornato con Comunicato Regionale del 29/10/2007 n. 128, dalle modalità attuative e indirizzi di programmazione urbanistica approvati rispettivamente con DGR VIII/5054 del 04/07/2007 e DCR n. VIII/352 del 13/03/2007 e con DGR n. 8/5913 del 21/11/2007, n. 8/6024 del 05/12/2007 e n. 8/6494 del 23/01/2008.

#### **Art. 6 - Mutamento della destinazione d'uso**

- 6.1. Si ha mutamento della destinazione d'uso quando l'immobile, o porzione dello stesso, viene ad essere utilizzato in modo non occasionale e temporaneo per lo svolgimento di funzioni appartenenti ad una tipologia di destinazioni diversa da quella risultante dai Provvedimenti abilitativi rilasciati o - in mancanza - da quella effettivamente in atto, come definita dal successivo punto 6.8.
- 6.2. Fermo restando che tutte le variazioni d'uso devono essere conformi alle destinazioni previste nei termini precisati all'art. 5, costituisce modificazione d'uso urbanisticamente rilevante quella che, pur se conforme alle destinazioni previste dal PGT, comporti un aumento del carico urbanistico e - correlativamente - determini la necessaria integrazione o modificazione della dovuta dotazione di aree per attrezzature pubbliche.
- 6.3. È da ritenersi urbanisticamente rilevante il cambio d'uso finalizzato all'insediamento di nuovi esercizi commerciali, per il quale trova applicazione la specifica normativa sulle attività commerciali od equiparate.

- 6.4.** 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 servizi. In caso di modifica di destinazione d'uso urbanisticamente rilevante, nel senso precisato ai precedenti commi, l'assenso alla modifica dell'uso è subordinato al reperimento della dotazione di servizi eventualmente mancante per la nuova destinazione, in rapporto alla dotazione attribuita alla precedente destinazione. L'integrazione della dotazione può effettuarsi, alternativamente:
- con previsione inserita nel Piano attuativo in cui l'area o l'immobile interessati siano compresi;
  - con atto unilaterale d'obbligo - sottoscritto dal soggetto attuatore l'intervento - da allegarsi all'istanza di Permesso di costruire o alla Denuncia d'inizio attività.
- 6.5.** Nel caso di mutamenti d'uso non connessi ad opere edilizie, ma urbanisticamente rilevanti, sono comunque obbligatori il pagamento dei contributi e l'integrazione delle dotazioni di servizi aggiuntivi, qualora dovuti.
- 6.6.** La dotazione di servizi mancanti può essere reperita, in via alternativa o cumulativa:
- tramite cessione gratuita e/o asservimento ad uso pubblico di aree nella disponibilità del richiedente, anche site in ambiti diversi da quello interessato dalla modifica d'uso;
  - tramite convenzionamento od accreditamento di strutture private, secondo le indicazioni del Piano dei Servizi;
  - tramite monetizzazione, in caso d'indisponibilità od assenza d'interesse dell'Amministrazione per ogni altra soluzione nella disponibilità dell'interessato e con impiego delle somme percepite dal Comune a tale titolo per incrementare la dotazione di aree, servizi od infrastrutture.
- 6.7.** Non costituisce modificazione d'uso urbanisticamente rilevante quella - conforme alle destinazioni previste dal Piano - diretta ad allocare un uso di tipo complementare a quello previsto o esistente, costituente cioè parte integrante dell'attività principale svolta nell'area od immobile.
- 6.8.** Ai fini dell'individuazione delle modifiche di destinazioni d'uso urbanisticamente rilevanti, costituisce destinazione d'uso in atto quella risultante - salvo prova contraria - dalla più recente documentazione ufficiale disponibile (titoli abilitativi successivi all'anno 1967, Catasto per le destinazioni radicate precedentemen-

te).

## **Art. 7 - Superficie scoperta e drenante**

- 7.1. Il lotto su cui insiste il fabbricato di nuova realizzazione dovrà avere una superficie scoperta e drenante, adeguatamente sistemata a verde, non inferiore al:
- 30% nelle zone prevalentemente residenziali;
  - 15% nelle zone produttive e terziarie.

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

- 7.2. Le superfici di cui al primo comma non possono essere ricavate nè in aree da adibire a percorso carrabile o posto macchina, nè a qualsiasi tipo di deposito, nè in aree sovrastanti ambienti interrati e seminterrati a qualsiasi uso adibiti. La superficie di usura dei parcheggi e delle relative corsie di distribuzione dovrà essere realizzata con materiale impermeabile.

- 7.3. Per i Piani attuativi il computo della superficie scoperta e drenante deve essere calcolato con riferimento all'intera area interessata. Per tali casi, nella progettazione esecutiva, si dovrà avere cura di distribuire il più omogeneamente possibile tale superficie nei singoli lotti.

- 7.4. Nel caso di:

- a) interventi nell'ambito del "nucleo urbano di antica formazione - A";
- b) interventi di ristrutturazione edilizia ed urbanistica di cui all'art. 27 commi d) - f) della LR 12/05,

i parametri di superficie scoperta e drenante di cui al primo comma possono essere derogati, ancorchè costituiscano obiettivo a cui tendere. In ogni caso il progetto dovrà dimostrare un miglioramento rispetto alla situazione esistente.

## **Art. 8 - Organizzazione delle aree a verde privato**

- 8.1. La classificazione del verde privato è strettamente correlata alla tipologia delle aree che sono destinate a ospitare quantità, qualità e tipi di verde diversi, in funzione delle tipologie edilizie, delle possibilità di fruizione (aree private, aree di uso condominiale, aree destinate all'uso pubblico) e, in primo luogo, del rapporto tra aree scoperte e aree edificate (permeabili ed impermeabili).
- 8.2. Gli interventi di trasformazione edilizia ed urbanistica del territorio devono essere accompagnati da un progetto di sistemazione delle pertinenze, che renda



conto:

- *dell'indice di permeabilità*: rapporto tra estensione dell'area permeabile e totale della superficie scoperta, come definito all'art. 7;
- *dell'indice di dotazione vegetale*: rapporto tra estensione dell'area interessata dall'impianto di elementi vegetali e superficie permeabile, che non dovrà essere inferiore ai 2/3 della superficie drenante totale.

- 8.3.** Il progetto, oltre che curare la definizione delle specie vegetali (caratteristiche dimensionali ed ubicazione di ciascun elemento), dovrà - in particolare - schematizzare la soluzione progettuale proposta per la strutturazione dell'area di pertinenza.

Nel caso di particolari condizioni ed esigenze potrà essere ammessa deroga agli indici minimi relativi alla permeabilità ed alla dotazione vegetale, che potranno essere ridefiniti qualora il progetto dimostri che l'esito formale ed ecologico ottenibile è equivalente o migliore nel caso in cui tali standards non possano essere raggiunti.

Nella realizzazione del verde dovranno essere garantite le distanze dai confini secondo quanto stabilito dal Codice Civile e rispettate, in rapporto alle specie vegetali e all'esposizione, le distanze dagli edifici esistenti così come garantire adeguati sesti d'impianto.

- 8.4.** Le essenze utilizzate dovranno tener conto degli impianti verdi tradizionali e privilegiare le essenze autoctone.

La Commissione del paesaggio potrà dare nel merito del progetto del verde indicazioni per il suo miglioramento compositivo ed organizzativo.

### **Art. 8bis - Parcheggi privati**

- 8bis.1.** Sono individuati all'interno del territorio comunale i parcheggi privati funzionali ad attività economiche in essere.

- 8bis.2.** Le aree a parcheggio privato sono inedificabili. Potrà essere prevista la parziale copertura degli spazi di sosta con strutture leggere e facilmente rimovibili. L'installazione di tali strutture è soggetta a Provvedimento abilitativo ed il relativo progetto deve essere sottoposto alla valutazione della Commissione del paesaggio.

- 8bis.3.** I parcheggi privati devono prevedere un'adeguata piantumazione e la realizzazione di spazi verdi nella misura minima del 10% del totale dell'area. La superficie di usura dei parcheggi e delle relative corsie di distribuzione dovrà essere

realizzata in materiale impermeabile.

**8bis.4.** Nelle aree individuate come parcheggi privati possono essere ubicate strutture interrato, da destinare ad autorimesse o posti auto, anche pluriplano.

## **Art. 9 - Fondo aree verdi**

**9.1** A fronte degli effetti espliciti dalle azioni di Piano nei confronti delle varie componenti del Sistema ambientale, nonché dei criteri di sostenibilità definiti dal successivo art. 12, è necessario introdurre misure di mitigazione atte a limitare gli impatti che alcune delle azioni stesse possono verosimilmente generare.

**9.2** Di conseguenza - ai sensi dell'art. 43.2bis della LR 12/05e e della DGR n. 8757/08 e della discendente Deliberazione comunale attuativa (DGC n. 28/11) - è prevista, per tutti gli interventi di nuova edificazione da realizzare nelle aree allo scopo individuate nella cartografia allegata alla Deliberazione comunale richiamata, una maggiorazione del contributo di costruzione da destinare esclusivamente ad interventi forestali a rilevanza ecologica e d'incremento della naturalità.

## **Art. 10 - Interferenze con la Rete ecologica regionale (RER)**

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

- dovranno essere salvaguardati i collegamenti con fossati o scoli - di qualsiasi natura e dimensione - esistenti nell'area oggetto d'intervento; tali scoli e fossati non dovranno perdere funzionalità idraulica;
- le aree eventualmente cedute per la realizzazione di servizi pubblici e quelle di pertinenza dei fabbricati privati dovranno garantire la piena permeabilità del sottosuolo, in misura non inferiore al 55% per le superfici incluse negli elementi della RER di Primo livello e non inferiore al 40% per le superfici incluse negli elementi di Secondo livello;
- dovranno essere previste, negli spazi di pertinenza esterni al sedime dei fabbricati, aree alberate da realizzare con essenze autoctone a rapida crescita, in misura non inferiore:
  - ad 1 albero ogni 100 mq per le superfici incluse negli elementi di Primo livello;

- ad 1 albero ogni 150 mq per le superfici incluse negli elementi di Secondo livello;
- dovranno prevedere la realizzazione di sistemi per la raccolta ed il riutilizzo dell'acqua piovana scolante da tetti e coperture;
- per i soli ambiti interessanti - in tutto od in parte - elementi di Primo livello, le recinzioni delle aree private andranno realizzate con siepi - eventualmente adiacenti - poste in opera senza l'uso di basamenti di alcun tipo, compatibili con l'orografia del terreno esistente alla data d'adozione del PGT ed orientate alla permeabilità biologica delle opere realizzate.

### **Art. 10bis - Piano locale d'interesse sovracomunale (PLIS)**

**10bis.1.** Il territorio del Comune di Ranzanico ricade integralmente nel perimetro del PLIS "Lago di Endine" riconosciuto con deliberazione della Giunta Provinciale n. 320 del 6 giugno 2005.

**10bis.2.** Il territorio comunale è articolato dal PLIS in quattro sub-aree:

- area Parco 1: fascia a lago;
- area Parco 2: fascia intermedia;
- area Parco 3: fascia alta;
- area esterna al Parco.

Per l'individuazione delle sub-aree si deve far riferimento alla tav. QC/A.12 del Quadro conoscitivo di PGT.

**10bis.3.** Gli interventi ammessi all'interno delle "aree Parco" sono:

- area Parco 1: solo interventi per attrezzature pubbliche;
- area Parco 2: inedificabilità parziale, interventi a volumetria definita, recupero edifici esistenti;
- area Parco 3: inedificabilità totale, recupero edificio esistente (agriturismo);
- area esterna al Parco: edificabilità come da PGT.

**10bis.4.** Qualsiasi intervento di modifica alle perimetrazioni delle aree Parco di PLIS è subordinato al riconoscimento relativo secondo la procedura prevista dall'art. 10 della DGR 8/6148 del 12 dicembre 2007.

### **Art. 11 - Lotto di pertinenza**

**11.1.** Il "lotto di pertinenza" per ciascun insediamento esistente è quello risultante dagli

atti, o dai Provvedimenti abilitativi, riferiti all'epoca di costruzione dei fabbricati. La capacità edificatoria massima ammissibile, a seconda dei vari indici di ambito, deve essere computata al lordo dei volumi esistenti sul medesimo "lotto di pertinenza".

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

## **Art. 12 - Disposizioni relative alla sostenibilità ed all'efficienza energetica degli edifici**

**12.1.** Il Piano delle Regole promuove la costruzione o la ristrutturazione di fabbricati in grado di garantire una maggiore efficienza energetica ed un minore consumo di risorse; incentiva inoltre l'utilizzo di tecniche costruttive proprie dell'edilizia bioclimatica.

**12.2.** Negli ambiti residenziali tutti i fabbricati esistenti oggetto di ristrutturazione integrale devono appartenere almeno alla classe energetica "C", mentre per gli edifici di nuova costruzione la classe energetica minima da raggiungere dovrà essere la "B".

Per la determinazione delle classi energetiche occorre riferirsi alle disposizioni regionali di merito, vigenti al momento della richiesta del Provvedimento abilitativo all'edificazione.

Il parametro relativo alla classe energetica costituisce a tutti gli effetti parametro edificatorio prescrittivo; pertanto il mancato raggiungimento della classe energetica stabilita costituisce a tutti gli effetti difformità al provvedimento abilitativo, difformità che può essere sanata esclusivamente riconducendo il fabbricato alla classe energetica dichiarata in sede di rilascio del provvedimento stesso.

**12.3.** Ogni dispositivo tecnico o tecnologico (pannelli per la produzione di acqua calda, pannelli fotovoltaici, ...) deve essere integrato al fabbricato asservito, o ad una sua pertinenza edificata, e deve risultare architettonicamente coordinato con l'edificio stesso e con il contesto circostante.

Non è ammessa la realizzazione di dispositivi in forma autonoma, isolati nell'area esterna del fabbricato di riferimento, salvo ne venga dimostrata, con specifiche elaborazioni progettuali e visualizzazioni renderizzate, la compatibilità e l'integrazione con il contesto ambientale.

È espressamente esclusa la possibilità di realizzare a terra sistemi fotovoltaici o per la produzione di acqua calda sanitaria.

- 12.4. Il Regolamento edilizio, da redigere nei termini indicati al successivo art. 42, definirà i requisiti di sostenibilità e di efficienza energetica degli interventi.
- 12.5. Particolare attenzione il Regolamento edilizio dovrà porre al tema del contenimento del consumo di acqua potabile, prevedendo specifici accorgimenti in relazione alla realizzazione di impianti per il riuso delle acque e per il recupero delle acque piovane.
- 12.6. In caso di interventi di nuova edificazione che ricadano all'interno degli elementi di Primo o Secondo livello della Rete ecologica regionale, dovranno applicarsi le disposizioni di cui all'art. 10 delle Modalità attuative del Documento di Piano, nonchè all'art. 10 delle presenti Norme.
- 12.7. S'intendono qui integralmente richiamati i disposti della LR 26/95, come integrata dalla LR 33/07, in tema di computo degli spessori delle murature e delle solette degli edifici.

### **Art. 13 - Criteri per il miglioramento della qualità degli interventi**

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

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

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

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

- 13.2. I criteri e le direttive per il conseguimento degli obiettivi di cui al comma precedente devono essere specificatamente approfonditi in sede di redazione del Re-

golamento edilizio, che dovrà essere elaborato nei termini previsti al successivo art. 42.

#### **Art. 14 - Tutela geologica, idrogeologica e sismica: rapporti con lo Studio geologico del territorio comunale**

- 14.1. Qualsiasi intervento di trasformazione urbanistica e edilizia previsto dal Piano delle Regole è soggetto all'osservanza dello Studio geologico del territorio comunale - redatto ai sensi della LR 12/05 e della successiva delibera di attuazione DGR 30 novembre 2011 n. 9/2616 - allegato costitutivo al Documento di Piano del PGT.
- 14.2. Le tavole della disciplina di Piano riportano il limite delle zone 4 di fattibilità geologica; al fine dell'esatta perimetrazione, occorre comunque riferirsi allo Studio geologico sopra richiamato.

#### **Art. 15 - Distanze dai corpi idrici, dalle sorgenti e dai pozzi adibiti al consumo umano**

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

- entro la fascia di 10 m dal piede degli argini e loro accessori o, in mancanza di argini artificiali, dal ciglio delle sponde, le seguenti attività: la realizzazione di fabbricati anche se interrati, ivi comprese le murature che si elevino oltre la quota del piano di campagna; gli scavi;
- entro la fascia di 4 m dai limiti come sopra definiti: le piantagioni, i movimenti di terreno.

Sono ammesse, a distanza di 4 m dalle sponde e fatto salvo quanto espressamente previsto negli ambiti del Sistema ambientale, le recinzioni asportabili formate da pali e rete metallica. Le distanze sopradeterminate devono essere rispettate anche dalle rogge coperte o intubate. La Tavola di disciplina definisce a livello conoscitivo il reticolo idrico di riferimento; al fine dell'esatta individuazione dello stesso occorre anche riferirsi agli specifici elaborati tematici costitutivi lo Studio geologico allegato al Documento di Piano di PGT.

Nelle aree di pertinenza fluviale, come sopra definite, sono ammesse, ai sensi dell'art. 95 del RD n. 523/1904, le difese spondali radenti che non superino il piano di campagna, previa autorizzazione regionale ai fini idraulici. Sono altresì

ammesse, previa autorizzazione regionale, le opere previste dagli artt. 97 e 98 del citato RD n. 523/1904. Sugli edifici esistenti all'interno di tali fasce sono ammessi gli interventi edilizi previsti dalle lettere a), b), c), d) dell'art. 27.1 della LR 12/05.

- 15.2. Distanza dalle sorgenti e dai pozzi idrici adibiti al consumo umano. Sono istituiti due ambiti delle sorgenti e dei pozzi idrici: il primo di tutela assoluta pari a m 10, il secondo di tutela relativa pari a m 200; gli ambiti vengono definiti a raggio dal punto di captazione, o con il sistema geometrico se determinato dallo Studio geologico del territorio comunale.
- 15.3. Reticolo idrico minore. Sono integralmente recepite le disposizioni dello Studio del reticolo idrico minore vigente.

#### **Art. 16 - Rapporti con il Piano di zonizzazione acustica**

- 16.1. Nella nuova realizzazione o ristrutturazione dei fabbricati si dovranno rispettare le norme in tema di abbattimento acustico. A tal fine i progetti devono essere corredati da specifica Relazione sui requisiti acustici passivi degli edifici o d'impatto acustico, redatta da tecnico abilitato, a termine della legislazione e dei regolamenti vigenti in materia.
- 16.2. Le attività insediate non devono arrecare molestia di qualsiasi genere agli insediamenti finitimi.
- 16.3. Per le emissioni sonore massime consentite in ogni ambito si deve far riferimento al Piano di zonizzazione acustica comunale, che deve essere aggiornato alle previsioni del PGT entro un anno dalla sua entrata in vigore.

## PARTE SECONDA: ATTUAZIONE DEL PIANO DELLE REGOLE

### Art. 17 - Strumenti di attuazione e modalità d'intervento

- 17.1. Le previsioni del Piano delle Regole vengono attuate mediante interventi di trasformazione urbanistica e edilizia, intendendosi con tale termine l'esecuzione di opere che comportano la modificazione degli aspetti geomorfologici del territorio, nonché degli aspetti fisici del suolo ed architettonici del patrimonio edilizio esistente, od ancora che comportano una modificazione dei pesi urbanizzativi ed insediativi. L'attività di trasformazione, regolamentata dal Piano delle Regole, può avvenire a mezzo d'interventi edilizi diretti, anche convenzionati, o di Piani attuativi.

### Art. 18 - Interventi edilizi diretti e convenzionati

- 18.1. Gli interventi diretti di trasformazione urbanistica e edilizia comprendono le opere che comportano modificazione delle costruzioni esistenti, demolizioni e nuove costruzioni, trasformazione degli aspetti fisici del suolo e del sottosuolo e mutamenti d'uso delle costruzioni.
- 18.2. L'intervento edilizio diretto è consentito alla condizione che il corredo urbanizzativo (stradale, d'illuminazione pubblica, fognaria, di distribuzione dell'acqua potabile, dell'energia elettrica, del gas, del collegamento telefonico) e di parcheggi pubblici (al diretto servizio della parte del territorio comunale ove è posta la costruzione da realizzare o da ristrutturare) siano esistenti o vengano realizzati in modo tale che abbiano capacità e potenzialità sufficienti rispetto alle esigenze della zona in cui ricade la costruzione. Ad eventuali carenze parziali di detto corredo può essere ovviato a norma di quanto stabilito al 2° comma dell'art. 12 del DPR 6 giugno 2001 n. 380 e sue successive modificazioni.
- 18.3. Ogni tipo d'intervento diretto deve essere sottoposto al Comune, il quale rilascia specifico Provvedimento abilitativo all'edificazione - Permesso di costruire, DIA, SCIA, ... - secondo le norme previste dalla vigente legislazione nazionale e regionale.
- 18.4. È prescritto lo strumento del titolo edilizio convenzionato per gli interventi edilizi assoggettati all'obbligo della compensazione urbanistica di cui al successivo art. 19.
- 18.5. Sono soggetti inoltre a titolo edilizio convenzionato gli interventi diretti alla modifica di destinazione d'uso se - rispetto alla destinazione in atto - sussiste la neces-



sità di conferire od integrare la dotazione di servizi in rapporto alla nuova destinazione.

- 18.6.** Per "titolo convenzionato" si deve intendere che il Provvedimento abilitativo dell'intervento sia corredato da atto, debitamente registrato e trascritto, recante gli impegni del soggetto attuatore, definiti per il convenzionamento di Piani attuativi dall'art. 46 della LR 12/05.
- 18.7.** Gli impegni di cui al comma precedente possono essere contenuti in:
- apposito atto unilaterale d'obbligo, sottoscritto in forma pubblica dal soggetto attuatore;
  - apposita convenzione in atto pubblico sottoscritta, oltre che dal soggetto attuatore, dal competente funzionario per conto dell'Amministrazione.
- 18.8.** L'atto, recante gli impegni oggetto del presente articolo, deve essere:
- approvato dalla Giunta comunale;
  - richiamato espressamente nel titolo abilitativo alla cui formazione è preordinato, con esplicita previsione che l'inadempimento degli obblighi o l'inosservanza dei doveri previsti nella convenzione o nell'atto d'obbligo costituiscono giusta causa per alla revoca del titolo abilitativo medesimo;
  - registrato e trascritto, successivamente alla formazione del connesso titolo abilitativo, presso i Registri immobiliari, al fine di assicurare adeguata pubblicità nei confronti di terzi.

## **Art. 19 - Piani attuativi**

- 19.1.** La Tavola di disciplina delle aree di Piano delle Regole (tavv. PR/2) individua gli ambiti territoriali all'interno dei quali l'attività di trasformazione urbanistica è soggetta alla preventiva approvazione di uno strumento urbanistico attuativo d'iniziativa pubblica o privata, finalizzato all'organica progettazione del complesso d'interventi da realizzare.
- 19.2.** I Piani attuativi possono essere d'iniziativa pubblica, privata o concertata tra Comune ed operatore privato; fanno riferimento a strumenti istituiti da disposizioni normative vigenti e devono essere conformi a quanto stabilito nelle stesse. L'approvazione dei Piani attuativi è soggetta alle disposizioni dell'art. 14 della LR 12/05, dando atto che i Piani attuativi e loro Varianti conformi alle previsioni di PGT sono adottati ed approvati dal Consiglio comunale.
- 19.3.** Rientrano nella pianificazione attuativa i diversi strumenti individuati dalla legi-

slazione vigente, ed in particolare:

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

- 19.4.** La dotazione di aree per servizi ed attrezzature di pubblico interesse relativi a ciascun Piano attuativo deve essere dimensionata in base ai parametri all'uopo definiti dalle Norme tecniche di attuazione del Piano dei Servizi, le quali regolamentano anche eventuale possibilità di monetizzazione delle aree stesse.
- 19.5.** La posizione delle aree per attrezzature pubbliche espressamente localizzate dal PGT all'interno di un comparto subordinato a Piano attuativo non è vincolante e può essere modificata, ferme restando la dimensione prevista e la corretta fruibilità della stessa.
- 19.6.** Nei Piani attuativi il promotore dovrà provvedere alla realizzazione delle opere di urbanizzazione pertinenti il comparto. L'esecuzione avverrà a scomputo degli oneri relativi, con l'accollo in proprio - senza diritto di rimborso o rivalsa nei confronti del Comune - dell'eventuale maggiore spesa tra l'importo degli oneri di urbanizzazione ed il costo delle opere medesime. Qualora il costo effettivo delle opere di urbanizzazione fosse inferiore all'importo degli oneri relativi, il promotore dovrà versare al Comune la differenza.
- 19.7.** Le nuove strade eventualmente individuate dalla Tavola di disciplina delle aree a servizio dei Piani attuativi, poste quindi sia esternamente che internamente al perimetro degli stessi, dovranno essere realizzate a cura dei promotori dell'insediamento, a scomputo degli oneri di urbanizzazione primaria.
- 19.8.** L'attuazione degli interventi previsti dai Piani attuativi deve essere regolamentata da specifica convenzione, redatta ai sensi dell'art. 46 della LR 12/05.
- 19.9.** In pendenza dell'approvazione dello strumento urbanistico attuativo non sono ammessi interventi di trasformazione urbanistica o edilizia all'infuori della manutenzione ordinaria e straordinaria dell'edificato e delle urbanizzazioni eventualmente esistenti nel perimetro dello stesso.

## **Art. 20 - Esame d'impatto paesistico dei progetti**

- 20.1.** I progetti di trasformazione urbanistica o edilizia connessi all'attuazione del Piano delle Regole, che superino la "soglia di rilevanza" come determinata ai sensi della DGR n. 7/11045 dell'8 novembre 2002, sono soggetti a valutazione da parte della Commissione del paesaggio.
- A tal fine ciascun progetto dovrà essere corredato da specifico Esame d'impatto paesistico; al riguardo s'intendono integralmente richiamate le disposizioni dettate dalla DGR citata.
- Il progetto, nel tener conto degli indici di "sensibilità del sito" indicati sulla tav. PR/3, dovrà individuare il proprio "grado d'incidenza" e conseguentemente determinare l'impatto paesistico di riferimento.
- 20.2.** La Commissione del paesaggio, ove competente, potrà formulare, nel merito di tutti i progetti sottoposti alla sua valutazione, indicazioni tese a migliorarne la qualità architettonica e compositiva, nonché il rapporto o la correlazione con il contesto ambientale di riferimento.

## **Art. 21 - Compensazione urbanistica**

- 21.1.** L'Amministrazione comunale, in applicazione del regime della compensazione urbanistica previsto dall'art. 11 della LR 12/05, prevede che tutti gli interventi di nuova edificazione siano soggetti alla cessione gratuita ed alla realizzazione di aree per parcheggio pubblico, o di altre attrezzature specificatamente previste in relazione a determinate operazioni.
- 21.2.** Fermo restando l'obbligo alla realizzazione, il soggetto attuatore potrà proporre che i parcheggi siano mantenuti di proprietà privata, purchè vengano assoggettati all'uso pubblico.
- 21.3.** L'assunzione dell'onere compensativo deve intendersi aggiuntiva al contributo di costruzione di cui all'art. 43 della LR 12/05.
- 21.4.** La quantificazione delle aree a parcheggio pubblico è determinata in:
- 1 posto auto da mq 18 per ogni 75 mq di superficie lorda di pavimento residenziale, per gli edifici a carattere residenziale costruiti nelle diverse zone urbanistiche;
  - 1 posto auto da mq 18 per ogni 100 mq di superficie lorda di pavimento per gli edifici a carattere produttivo, terziario e commerciale.
- Il numero di posti auto va arrotondato, in difetto o in eccesso, all'unità.

Le aree a parcheggio devono essere servite dalla viabilità pubblica (o aperta al pubblico transito) ed essere comodamente fruibili.

- 21.5.** L'Amministrazione comunale potrà determinare:
- la totale - o parziale - monetizzazione dell'onere compensativo;
  - l'esecuzione, da parte del soggetto proponente, di un'altra attrezzatura od opera di pubblico interesse, per un valore non superiore a quanto dovuto per la monetizzazione dell'onere in narrativa.
- 21.6.** Le modalità ed i tempi di realizzazione dell'onere di compensazione sono da regolamentare con atto unilaterale d'obbligo, redatto a termine del precedente art. 18 in relazione ai provvedimenti abilitativi convenzionati.
- Con il medesimo atto saranno stabilite le garanzie finanziarie da porre a copertura dell'impegno assunto e le modalità dell'eventuale uso pubblico.
- L'atto costituisce elemento essenziale del relativo Provvedimento abilitativo all'edificazione.

## **Art. 22 - Aggiornamento della cartografia comunale**

- 22.1.** Il Comune istituisce e conserva un archivio cartografico digitale, su cui vanno riportate le aree edificate e edificabili in base al PGT; l'archivio va aggiornato con continuità, in sede di rilascio di provvedimenti abilitativi all'edificazione e di approvazione degli strumenti urbanistici esecutivi.
- 22.2.** Sulla cartografia descritta nel precedente comma devono essere riportati ed evidenziati gli edifici esistenti e le superfici delle aree le cui possibilità edificatorie hanno già avuto utilizzazione in tutto od in parte.
- 22.3.** Tutti i progetti relativi ai Piani attuativi, alle infrastrutture, alle attrezzature ed opere di urbanizzazione pubbliche o private, ai fabbricati devono essere depositati all'Ufficio Tecnico, oltre che in formato cartaceo, anche su supporto digitale, in formato compatibile con i programmi utilizzati dall'Ufficio stesso.

## PARTE TERZA: I SISTEMI AMBIENTALE E INSEDIATIVO

### Art. 23 - Ambiti e zone

Il Piano delle Regole provvede a normare gli ambiti e le zone ricadenti nel Sistema ambientale e nel Sistema insediativo.

Il territorio comunale, relativamente ai Sistemi sopra richiamati, è così suddiviso:

#### 23.1. Sistema ambientale

- ambiti di elevata naturalità;
- pascoli;
- ghiaioni calcarei;
- ambiti boscati;
- spazi aperti dei versanti collinari.

#### 23.2. Sistema insediativo

- nucleo urbano di antica formazione - A;
- tessuto urbano consolidato a destinazione prevalentemente residenziale - B1;
- tessuto urbano consolidato a destinazione mista commerciale-ricettivo e residenziale - B2;
- attrezzatura turistico-ricettiva per il campeggio - B3;
- ambiti soggetti a Piani attuativi in attuazione o in itinere - B4;
- nuova edificazione a destinazione prevalentemente residenziale - NE.

### Art. 24 - Sistema ambientale: disposizioni generali

24.1. Il Piano delle Regole individua gli ambiti d'interesse paesistico relativi ai contesti collinari ed altocollinari i quali, affermando il principio di prevalenza della salvaguardia degli elementi paesaggistico-ambientali ed ecologici rispetto all'intervento antropico finalizzato all'attività agricola, non sono da considerarsi aree destinate all'agricoltura ai sensi dell'art. 10 della LR 12/05.

24.2. Il Piano, tuttavia, prevede la possibilità d'interventi a fini colturali il cui scopo è quello di garantire il presidio del territorio e la sua utilizzazione, con l'obiettivo di assicurare il mantenimento degli elementi della qualità paesaggistica, dalla quale le attività di coltivazione dei suoli possono apportare un contributo determinante e qualificante.

24.3. Tutti gli interventi nell'ambito del Sistema ambientale devono prioritariamente tendere alla difesa e valorizzazione delle risorse naturali ed ambientali ed al re-

cupero di situazioni di degrado, nonché all'esercizio degli usi compatibili. In tali ambiti l'insediamento umano è finalizzato alla difesa del territorio, all'uso mirato delle risorse ed alla pratica dell'escursionismo.

**24.4.** Nel Sistema ambientale, fatte salve eventuali normative più restrittive relative ai singoli ambiti, devono essere osservate le seguenti disposizioni di carattere generale:

- è considerata incompatibile con la destinazione di zona l'apertura di cave;
- qualsiasi alterazione delle condizioni naturali del terreno (sterri, reinterri, accatastamenti di materiale, ecc) è soggetta a preventivo Provvedimento abilitativo, salvo che si tratti di normali interventi connessi all'attività agricola e silvicolturale;
- gli interventi in ambito forestale e l'abbattimento di alberi possono essere effettuati previo ottenimento delle necessarie autorizzazioni, nel rispetto delle disposizioni del Piano d'indirizzo forestale (PIF) qualora vigente;
- oltre alle strade espressamente previste dal Piano delle Regole è ammessa, previo ottenimento delle necessarie autorizzazioni, l'apertura di nuove strade esclusivamente per l'esercizio dell'attività agro-silvo-pastorale e di dimensioni rigidamente limitate alle esigenze connesse e rigorosamente documentate;
- i percorsi comunali, vicinali e consorziali esistenti, che per il loro significato testimoniale e per il valore infrastrutturale rappresentano un patrimonio storico sociale appartenente alla collettività, sono confermati allo stato di fatto. È fatto pertanto divieto di ogni alterazione e comunque manomissione senza preventivo ottenimento di specifico Provvedimento abilitativo; sugli stessi sono ammessi esclusivamente interventi di valorizzazione, ripristino e per la messa in sicurezza.

**24.5.** In tutti gli ambiti di cui al Sistema ambientale, salvo quanto diversamente prescritto negli articoli che seguono, sono vietate le seguenti destinazioni: artigianato di servizio (AS), produttiva artigianale o industriale (P), terziario direzionale (T), terziario commerciale (C).

Sono in ogni caso fatte salve, ancorchè dimostrabili e quindi confermabili a discrezione dei proprietari, le destinazioni d'uso in atto alla data d'adozione del PGT.

**24.6.** Nelle aree e negli ambiti del Sistema ambientale è ammessa la realizzazione di recinzioni in paletti (su plinto interrato) e rete plastificata di colore verde per u-

n'altezza massima di m 1,60. Lungo le strade comunali asfaltate è ammessa, ferma restando l'altezza massima sopraindicata, la realizzazione di recinzioni in ferro, su muretto - rivestito in pietra - dell'altezza massima di m 0,50 calcolata dal piano stradale.

Le recinzioni in ogni caso non dovranno:

→ inibire il passaggio su sentieri pubblici od anche privati aperti al pubblico transito;

→ interessare un'area inedita;

→ delimitare un lotto di pertinenza di fabbricati esistenti superiore a mq 2.500;

È comunque sempre ammesso recintare - con staccionate in legno a paletti (non uniti) e/o siepi - il perimetro dell'area di proprietà.

Il Regolamento edilizio, nei termini di cui al successivo art. 42, definirà nel dettaglio la tipologia delle recinzioni di cui al capoverso precedente.

**24.7.** Le autorimesse interrate, ancorchè richieste a temine della legge 122/89 non potranno:

→ superare in superficie il dato corrispondente a 1mq/5mc del volume del fabbricato di cui vengono a costituire pertinenza;

→ essere realizzate all'interno degli "ambiti boscati";

→ essere realizzate al di sopra del limite di "elevata naturalità", normato ai sensi dell'art. 25 delle presenti Norme.

**24.8.** In tutti gli Ambiti del Sistema ambientale sono vietate la realizzazione di parchi fotovoltaici e la posa a terra di pannelli per la produzione di energia rinnovabile (solare termico e fotovoltaico).

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

## **Art. 25 - Ambiti di elevata naturalità**

**25.1.** Il Piano delle Regole individua - ai sensi dell'art. 17 delle Norme di attuazione del Piano territoriale paesistico regionale - gli "ambiti di elevata naturalità", con riferimento al limite degli 800 m slm. All'interno degli ambiti stessi sono ammessi gli interventi specificati dal citato art. 17 del PTPR. In caso di contrasto tra le presenti NTA e quanto previsto dalle Norme di attuazione del PTPR, prevalgono queste ultime.

## **Art. 26 - Pascoli**

- 26.1.** Comprendono i pascoli in quota, posti sopra i limiti della vegetazione arborea, con prevalente significato naturalistico. Se ne prevede la conservazione dei caratteri fisici e paesaggistici, con ripristino e valorizzazione delle strutture agricole esistenti, la difesa dalla degradazione in aree arbustive e la protezione delle acque superficiali e sotterranee.
- 26.2.** Sono ammessi:
- gli interventi finalizzati all'asestamento ed utilizzazione agricola e pastorale;
  - l'adeguamento della viabilità d'accesso con esclusiva funzione di servizio alle attività agrarie insediate e per il soccorso, anche con nuovi collegamenti - ove mancanti - dalle dimensioni minime necessarie;
  - l'uso per funzioni escursionistiche.
- 26.3.** Le aree di cui al presente articolo sono inedificabili e non computabili ai fini edificatori.

## **Art. 27 - Ghiaioni calcarei**

- 27.1.** Sono così individuati gli ambiti e le aree posti sui versanti collinari, costituiti da depositi di ghiaioni calcarei, per i quali si prevede la conservazione delle condizioni di naturalità e delle emergenze geomorfologiche, botaniche e faunistiche.
- 27.2.** Sono ammessi:
- interventi di tutela geologica e di riqualificazione faunistica;
  - interventi per la protezione delle condizioni di naturalità e di suoi fattori esterni condizionanti;
  - interventi limitati per attrezzature occorrenti all'osservazione dei fenomeni a scopo scientifico e didattico.
- 27.3.** Al fine di promuoverne la valorizzazione possono essere previste:
- la promozione dell'attività di ricerca, osservazione ed escursionismo compatibili;
  - il consolidamento, qualora necessario per ragioni di messa in sicurezza;
  - la promozione di programmi di valorizzazione dell'offerta ambientale.
- 27.4.** Le aree di cui al presente articolo sono inedificabili e non computabili ai fini edificatori.



## **Art. 28 - Ambiti boscati**

- 28.1.** Comprendono i versanti prevalentemente boscati, dotati di elevata connotazione sotto il profilo naturalistico e visuale. Se ne prevede la conservazione ed il miglioramento del carattere boschivo, nel rispetto del Piano d'indirizzo forestale, ove vigente, anche con finalità di tutela idrogeologica e di conduzione colturale, nonché la valorizzazione delle specie arboree locali.
- 28.2.** Sono ammessi:
- le attività selvicolturali, nel rispetto delle normative vigenti;
  - le opere di difesa idrogeologica, antincendio e connesse alla gestione produttiva del bosco;
  - l'adeguamento e la sistemazione della viabilità d'accesso e di servizio esistente, con possibilità di nuovi collegamenti, con esclusiva finalità di servizio alle attività agrarie, nonché per il soccorso;
  - la promozione di progetti di assestamento e di utilizzazione dei boschi e delle praterie intercluse d'interesse foraggero in funzione produttiva;
  - l'uso per funzioni escursionistiche.
- 28.3.** Le aree di cui al presente articolo sono inedificabili e non computabili ai fini edificatori.
- 28.4.** Nel caso d'intervento su aree interessate dagli ambiti di cui al presente articolo, dovranno essere prodotti specifici rilievi topografico e fotografico che diano conto dell'effettivo limite del bosco interessante le aree medesime. Il bosco dovrà essere individuato e delimitato utilizzando le disposizioni normative definite dall'art. 42 della LR 31/08 e dai discendenti criteri applicativi. Sulle aree interessate dal progetto, per la porzione priva di superfici boscate, sono ammessi gli interventi di cui al successivo art. 29.

## **Art. 29- Spazi aperti dei versanti collinari**

- 29.1.** Sono a tal fine individuati gli ambiti a dolce declivio interposti tra i boschi a monte e l'ambito prevalentemente urbanizzato del fondovalle o perilacuale. Le trasformazioni urbanistiche e edilizie devono essere prevalentemente finalizzate alla conservazione delle caratteristiche naturalistico-ambientali del territorio, allo svolgimento dell'attività agricola, al mantenimento ed alla valorizzazione del patrimonio edilizio esistente. Devono essere altresì poste in essere politiche di gestione e protezione dei versanti collinari dall'avanzamento naturale del bosco.

- 29.2.** Al fine del computo dell'edificabilità di zona è ammessa, fatte salve le prescrizioni indicate relativamente ad altri ambiti del Sistema ambientale comunale, l'utilizzazione di tutti gli appezzamenti classificati ai sensi del presente articolo, anche non contigui, compresi quelli esistenti su terreni classificati a scopo agricolo di Comuni contermini, purchè componenti l'azienda. Su tutte le aree computate ai fini edificatori è istituito un vincolo di "non edificazione" debitamente trascritto presso i registri immobiliari, modificabile in relazione a variazioni della normativa urbanistica.
- 29.3.** Le nuove edificazioni saranno realizzate nel rispetto dei seguenti parametri e prescrizioni:
- Destinazioni d'uso: sono ammesse le destinazioni agricola (A) e residenziale (R); sono escluse le destinazioni: artigianato di servizio (AS), industriale o artigianale (P), terziario-direzionale (T), terziario-commerciale (C), terziario-ricettiva (TR).
  - Modalità attuative: intervento edilizio diretto.
  - Interventi ammessi: tutti gli interventi di cui all'art. 59 della LR 12/05.
  - Indici edificatori: in caso di nuova edificazione, ammissibile solo per i soggetti che abbiano i requisiti previsti dal successivo art. 29.6, si applicano i seguenti indici:
    - a) per gli edifici destinati alla residenza annessa:
      - $D_f = 0,015 \text{ mc/mq}$ ;
      - $P = n. 2$ ;
    - b) per gli edifici destinati ad attrezzature ed infrastrutture in genere:
      - $R_c = 5\%$
      - $H = m 6,50$  (con esclusione di silos ed impianti tecnologici);
    - c) per i tunnel stagionali:
      - $R_c = 10\%$  della superficie aziendale.
- 29.4.** Le nuove costruzioni sono subordinate:
- a) al rilascio di specifico Provvedimento abilitativo;
  - b) alla presentazione di un atto d'impegno che preveda il mantenimento dell'immobile al servizio dell'attività agricola, da registrare e trascrivere a cura e spese del richiedente sui registri della proprietà immobiliare; tale vincolo decade, o viene modificato, a seguito della variazione della destinazione urbanistica d'uso riguardante l'area interessata, operata dal PGT;
  - c) all'accertamento da parte del Comune dell'effettiva esistenza e funzionamento dell'azienda agricola, richiedendo agli interessati il Piano di sviluppo

aziendale di cui al successivo punto 29.5;

- d) limitatamente ai soggetti di cui al punto b) del successivo art. 29.6, alla presentazione di specifica certificazione disposta dall'organo tecnico competente per il territorio che attesti, anche in termini quantitativi, le esigenze edilizie connesse alla conduzione dell'impresa.

La Commissione per il paesaggio potrà fornire - ove previsto - indicazioni sulla coerenza dei manufatti ai caratteri ambientali e di contesto, nonché sui criteri per il miglior posizionamento degli edifici di nuova costruzione, tenuto conto che le zone di cui al presente articolo svolgono comunque finalità di protezione ambientale e paesistica come ambito di contorno percettivo dei nuclei urbani. Non sono soggette a Provvedimento abilitativo le coperture stagionali o mobili (tunnel) destinate a proteggere le colture, quando la superficie risulti inferiore a 500 mq per azienda interessata.

- 29.5.** Il Piano di sviluppo aziendale (PSA) è uno strumento d'iniziativa privata che tende a facilitare all'Amministrazione comunale l'istruttoria della richiesta d'intervento edilizio, oltre che a valutare le ricadute territoriali ed ambientali dell'intervento stesso.

Tale strumento deve comunque consentire la valutazione obiettiva:

- della congruità dell'intervento con gli obiettivi definiti dal PGT per l'ambito territoriale d'intervento oltre che con i bisogni aziendali;
- delle interrelazioni che l'intervento progettato modifica, attiva od interrompe nei riguardi dell'ambiente, nella sua più ampia accezione;
- dell'utilità che al richiedente, ad altri soggetti, al settore agricolo od all'ambiente deriva dall'effettuazione dell'intervento progettato.

Il PSA può essere predisposto e presentato quale parte integrante di ogni progetto o programma d'intervento; esso è comunque dovuto per gli interventi di nuova edificazione che espressamente lo richiedono e deve riferirsi:

- al lotto teorico di pertinenza;
- alla superficie accorpata di proprietà o in godimento;
- alla superficie aziendale.

Il PSA, oltre a tutti gli elementi ritenuti significativi per permettere le valutazioni di cui sopra, che varieranno in relazione ai vari tipi d'intervento previsti ed alle qualità ambientali dei diversi luoghi interessati, dovrà precisare:

- a) l'appartenenza del richiedente ad una delle classi di soggetti giuridici titolari, di cui al successivo punto 29.6;
- b) il titolo di godimento dei capitali fondiari e d'esercizio impiegati nel proces-

so produttivo;

- c) la forma di conduzione aziendale;
- d) la consistenza occupazionale dell'azienda, con l'indicazione degli occupati a tempo pieno ed a tempo parziale, nonché degli occupati già residenti sui fondi ed i rapporti di parentela che legano gli occupati al titolare dell'azienda;
- e) la distribuzione delle qualità colturali e gli indirizzi produttivi aziendali, definendoli anche in modo quantitativo, oltre che in ordine ai tempi di lavoro;
- f) le forme e le modalità di svolgimento dell'attività zootecnica;
- g) la disponibilità di strutture e di aree poste anche in collocazione diversa rispetto a quella su cui s'intende intervenire;
- h) gli interventi previsti, i tempi d'attuazione, i mezzi finanziari, i finanziamenti eventualmente richiesti e le previsioni di sviluppo - o di nuovo assetto - conseguenti alle opere che s'intendono realizzare;
- i) il tipo di sistemazione idraulico-agrario-forestale in atto, nonché quella che eventualmente deriverà dalla realizzazione delle opere o dei programmi che s'intendono realizzare.

Il PSA potrà proporre, motivandola adeguatamente, la modifica degli indici edificatori (per residenze, attrezzature e tunnel stagionali) determinati al precedente paragrafo 29.3; gli indici eventualmente proposti non potranno in ogni caso eccedere quelli determinati dagli artt. 59.4 e 59.4bis della LR 12/05. La Giunta municipale, in sede di approvazione del PSA, è facoltizzata ad accettare, modificare o denegare la proposta formulata.

In quanto strumento che assume particolare rilevanza per l'Amministrazione comunale, questa potrà facilitarne l'elaborazione predisponendo un'apposita modulistica e garantendo la disponibilità delle basi cartografiche in dotazione, sia catastali che aerofotogrammetriche, su cui dovrà essere rappresentata la consistenza aziendale.

**29.6.** Il Provvedimento abilitativo per nuove costruzioni nelle presenti zone può essere rilasciato, se ammissibile, esclusivamente:

- a) all'imprenditore agricolo professionale per tutti gli interventi di cui all'art. 59 comma 1 della LR 12/05, a titolo gratuito;
- b) in carenza della qualifica d'imprenditore agricolo professionale, al titolare o 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,

nonchè al titolare o 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.

Per i soggetti di cui al punto b) del presente articolo, il Provvedimento abilitativo è subordinato al versamento dei contributi di costruzione secondo le modalità di legge e secondo le tabelle comunali in vigore, all'atto del rilascio, per le zone di completamento residenziale e per le zone di completamento produttivo, a seconda che si tratti di residenza o di attrezzature.

**29.7.** L'edificazione a scopo residenziale può essere ammessa soltanto contestualmente alla realizzazione delle opere e degli impianti destinati all'attività agricola, ovvero quando tali opere ed impianti siano già esistenti ed operativi.

**29.8.** Agli edifici di nuova costruzione si applicano le distanze di cui al precedente art. 4. Le eventuali nuove costruzioni, con qualunque destinazione d'uso, non dovranno interessare i limiti di rispetto dalle strade, sia nel soprassuolo che nel sottosuolo. I nuovi insediamenti zootecnici devono rispettare dal perimetro delle zone residenziali, produttive, a destinazione scolastica o d'interesse comune, esistenti o previste dal PGT, ed altresì ricadenti nel territorio di Comuni confinanti, le seguenti distanze minime:

- gli allevamenti intensivi di suini, dove risulta esservi un carico di bestiame elevato, devono distare almeno 500 m;
- gli allevamenti intensivi di bovini, equini, caprini, ovini, avicunicoli, o di altri animali, dove risulta esservi un carico di bestiame elevato, devono distare almeno 300 m;
- per allevamenti estensivi di bovini, suini od equini fino ad un massimo di 2 capi, ovini o caprini fino ad un massimo di 10 capi, avicunicoli fino a 50 capi, le distanze possono essere ridotte a m 100;
- per allevamenti familiari (non volti all'attività agricola ma all'autoconsumo), la distanza può essere ulteriormente ridotta a m 50.

Per l'applicazione dei predetti limiti di distanza non si considerano gli edifici sparsi, isolati, ubicati nel Sistema ambientale; gli allevamenti dovranno in ogni caso essere ubicati ad almeno 50 m dalle abitazioni ricadenti nel Sistema medesimo.

In sede d'intervento dovrà altresì essere tenuto nella dovuta considerazione l'utilizzo delle "Migliori tecniche disponibili - MTD" di cui alle Linee guida contenute nel Decreto Direttore Generale 29 dicembre 2005 n. 20109 della regione Lombardia.

Le distanze sopracitate, stante il principio della "reciprocità", devono essere ri-

spettate anche nel caso di nuova edificazione - a destinazione residenziale, produttiva, terziaria, scolastica o per servizi generali e d'interesse comune - in prossimità di allevamenti esistenti, ancorchè ricadenti nel territorio di Comuni confinanti.

### Art. 30 - Edifici esistenti

- 30.1.** Tutti gli edifici esistenti all'interno del Sistema ambientale, non specificatamente destinati all'attività agricola, possono essere destinati a residenza (R), terziario ricettivo (TR) o terziario commerciale (C), ed alle relative funzioni complementari definite al precedente art. 5.

Possano essere destinate agli scopi sopraelencati anche le strutture rurali per le quali sia dimostrata la dismissione da almeno tre anni; la riconversione relativa dovrà essere attuata senza pregiudizio per il mantenimento o l'eventuale ripristino dell'attività agricola sul fondo non direttamente interessato dall'intervento.

Sugli edifici esistenti negli Ambiti del sistema ambientale non sono ammesse le destinazioni: artigianato di servizio (AS), industriale o artigianale (P), terziario direzionale (T).

- 30.2.** Sugli edifici esistenti, non funzionali all'attività agricola, sono ammessi interventi di cui alle lettere a), b), c), d) dell'art. 27.1 della LR 12/05.

È altresì ammesso un incremento volumetrico non ripetibile, secondo la tabella sottoriportata, nel rispetto di un'altezza massima pari a due piani, mansarde comprese, o dell'altezza preesistente qualora superiore.

| consistenza volumetrica allo stato di fatto (mc) | incremento volumetrico ammesso (%) |
|--|------------------------------------|
| fino a 300                                       | 40                                 |
| fino a 700                                       | 25                                 |
| fino a 900                                       | 10                                 |

- 30.2bis.** Sugli edifici esistenti contrassegnati da apposito simbolo grafico sulla tav. 2.2 di PdR è acconsentito un intervento di demolizione e ricostruzione con accorpamento ed incremento volumetrico, non ripetibile, non superiore al 30% della volumetria complessiva - regolarmente autorizzata - risultante allo stato di fatto all'interno dell'intera proprietà.

Il nuovo fabbricato dovrà essere prioritariamente collocato in corrispondenza del sedime del fabbricato principale esistente all'interno della proprietà e

comunque il relativo nuovo sedime non potrà interessare aree classificate nel "Sistema ambientale" come "Ambiti boscati".

L'intervento è subordinato a preventivo parere favorevole della Commissione del paesaggio ed al rilascio di Permesso di costruire convenzionato.

La convenzione, da approvarsi dalla Giunta municipale, dovrà prevedere:

- l'impegno a riqualificare sotto il profilo ambientale l'intera proprietà, sulla base di specifico progetto predisposto da agronomo/paesaggista qualificato;
- l'impegno, aggiuntivo rispetto al contributo di costruzione ed agli oneri compensativi di cui all'art. 21 delle presenti NTA, a realizzare l'allargamento stradale, il relativo muro di sostegno (rivestito in pietra) e lo spostamento dell'illuminazione pubblica per il tratto evidenziato sulla tav. 2.2 di PdR;
- l'impegno ad eseguire ulteriori opere pubbliche, a titolo di standards di qualità, per un importo di €50.000,00 (iva e spese tecniche escluse); l'importo sarà adeguato al tasso d'inflazione, a decorrere dalla data d'approvazione definitiva del PGT fino al giorno del deposito dell'istanza di Provvedimento abilitativo relativo al comparto in narrativa. Le opere da eseguire saranno definite dalla Giunta municipale con specifico deliberato d'indirizzo; in tale sede la Giunta potrà prevedere la sostitutiva monetizzazione - parziale o totale - dell'importo di spesa determinato;
- la garanzia degli impegni assunti dal promotore mediante deposito d'idonea fidejussione".

**30.2ter.** Sull'edificio esistente contrassegnato da apposito simbolo grafico sulla tav. 2.2 di PdR è acconsentito un incremento, non ripetibile, per una SLP massima di mq 80.

L'intervento è subordinato:

- a preventivo parere favorevole della Commissione del paesaggio;
- all'acquisizione dal parere favorevole, rilasciato dalla Provincia di Bergamo, alla traslazione del tracciato della nuova SS n. 42 e della relativa fascia di rispetto; in caso di diniego, l'intervento potrà avvenire solo all'esterno della suddetta fascia di rispetto;
- al rilascio di Permesso di costruire convenzionato.

La convenzione, da approvarsi dalla Giunta municipale, dovrà:

- prevedere la corresponsione del contributo di costruzione e degli oneri compensativi previsti all'art. 21 delle presente NTA;

- prevedere l'esecuzione di ulteriori opere pubbliche, a titolo di standards di qualità. Le opere da eseguire ed il relativo importo di spesa saranno definiti dalla Giunta municipale con specifico deliberato; in tale sede la Giunta potrà prevedere la sostitutiva monetizzazione - parziale o totale - dell'importo di spesa determinato;
- garantire gli impegni assunti dal promotore mediante deposito d'idonea fidejussione".

**30.3.** Ai fini del presente articolo sono considerati "edifici esistenti" tutti i fabbricati per i quali sia rilevabile in sito la presenza di strutture esterne che consentano di riconoscerne e individuarne il perimetro e le sue esatte dimensioni planimetriche. Ai fini della qualificazione medesima, tali strutture dovranno inoltre soddisfare almeno una delle seguenti caratteristiche:

- essere planimetricamente individuate sulle Tavole di disciplina;
- essere individuate su mappe catastali (attuali o storiche), su rilievi aerofotogrammetrica o fotopiani (regionali, comunali, ecc), su cartografie IGM;
- essere riconoscibili e individuabili esattamente da quadri, disegni, fotografie, cartoline, datati con assoluta certezza antecedentemente alla data di adozione del PGT.

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

**30.4.** Ogni intervento che interessi le facciate o le coperture di fabbricati esistenti dovrà essere attuato con materiali di finitura consoni al contesto ambientale, nel rispetto dei tipi edilizi, architettonici e materici riconosciuti e codificati dalla tradizione locale.

Fermo restando che il Regolamento edilizio - da redigere ai sensi del successivo art. 42 - dovrà specificare nel dettaglio i materiali di finitura esterna da utilizzare negli interventi di cui al presente articolo, resta stabilito che:

- i tetti dovranno avere manto di copertura in coppi;
- le facciate dovranno essere in pietra a vista o rasamuro, intonacate od in legno;
- i serramenti dovranno essere in legno mordenzato o tinteggiato; è ammesso l'utilizzo di materiali diversi dal legno purchè le relative caratteristiche tipologiche ed estetiche siano correttamente correlate con l'edifi-



cio e l'ambiente circostante. L'utilizzo di materiali diversi dal legno è subordinato all'approvazione delle Commissioni competenti, previa campionatura.

**30.5.** I progetti d'intervento sugli edifici esistenti, che superino la "soglia di rilevanza" come determinata ai sensi della DGR n. 7/11045 dell'8 novembre 2002, dovranno essere valutati dalla Commissione del paesaggio, che potrà esprimersi anche nel merito della qualità architettonica dei progetti stessi.

Oltre agli elaborati previsti dal Regolamento edilizio, i progetti dovranno essere corredati da:

1. rilievo planialtimetrico quotato dell'area di pertinenza dell'edificio, con indicazione della posizione e delle caratteristiche della vegetazione, in scala almeno 1:200; in ogni caso l'area da rilevare potrà essere contenuta entro un ambito determinato in m 150, calcolato a raggio dal baricentro dell'edificio interessato;
2. studio appositamente riferito all'approvvigionamento idrico ed allo smaltimento delle acque di rifiuto;
3. rilievo quotato, in scala 1:50, dell'edificio in tutte le sue parti;
4. ampia documentazione fotografica a colori, riferita sia all'edificio che all'area di pertinenza;
5. indicazione delle destinazioni d'uso in atto e di quelle di progetto;
6. relazione descrittiva sulla compatibilità dell'intervento con le prescrizioni di Piano, dei criteri seguiti nella progettazione, dei materiali di finitura di previsto impiego, con la precisazione delle operazioni che s'intendono eseguire a livello di consolidamento, ripristino, risanamento, ecc;
7. impegno, autenticato nelle forme di legge, a mantenere il pubblico transito sui sentieri ricadenti all'interno della proprietà.

Il Provvedimento abilitativo è rilasciato purchè i soggetti attuatori:

- provvedano alla corresponsione degli oneri di urbanizzazione e del costo di costruzione, eventualmente dovuti in base alla legislazione vigente ed alle tabelle comunali in vigore;
- sottoscrivano un impegno, autenticato a termine di legge, dal quale risulti l'obbligo a recuperare, mantenere e gestire il fondo di pertinenza dell'immobile oggetto del Provvedimento, quale risulta al momento dell'adozione del PGT, da apposita certificazione storica catastale. Nel caso d'inadempimento l'Amministrazione comunale potrà sostituirsi al titolare del provvedimento nell'esecuzione delle opere previste, rivalendosi sullo stesso per il

recupero delle spese sostenute a termine di legge. L'impegno dovrà essere allegato alla richiesta di Provvedimento abilitativo ed avere una validità non inferiore a 10 anni; potrà essere modificato in seguito a variazioni della strumentazione urbanistica generale riferita all'area interessata.

### **Art. 31 - Fabbricati accessori**

**31.1.** Nelle aree e negli ambiti del Sistema ambientale è ammessa, salvo quanto previsto al successivo punto 2, la realizzazione - non ripetibile - di fabbricati accessori per il ricovero degli attrezzi, a supporto della conduzione e del mantenimento del fondo di proprietà.

**31.2.** Sono espressamente esclusi dalla possibilità di cui in precedenza:

- i pascoli;
- i ghiaioni calcarei.

**31.3.** I fabbricati accessori devono essere realizzati con:

- copertura inclinata e manto in coppi;
- finitura esterna delle pareti in legno mordenzato;
- serramenti ed oscuranti in legno mordenzato.

La relativa superficie lorda di pavimento non può eccedere i mq 12 per i fondi fino a mq 5.000 ed i mq 24 per i fondi di superficie maggiore.

L'altezza non può eccedere i m 2,40 calcolata dal punto più basso del terreno naturale all'intradosso del punto medio della copertura.

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

### **Art. 32 - Sistema insediativo: disposizioni generali**

**32.1.** Le parti del territorio comunale prevalentemente edificate costituiscono il Sistema insediativo.

**32.2.** Gli ambiti, aree o edifici che, sulla base delle analisi preliminari e delle previsioni progettuali del Piano delle Regole, risultano classificabili nel Sistema insediativo sono articolati in:

- nucleo urbano di antica formazione - A;
- tessuto urbano consolidato a destinazione prevalentemente residenziale - B1;
- tessuto urbano consolidato a destinazione mista commerciale-ricettivo e

residenziale - B2;

- attrezzatura turistico-ricettiva per il campeggio - B3;
- ambiti soggetti a Piani attuativi in attuazione o in itinere - B4;
- nuova edificazione a destinazione prevalentemente residenziale - NE.

**32.3.** Destinazioni d'uso: in tutti i predetti ambiti la destinazione funzionale prevalente è quella residenziale (R). Negli ambiti stessi è ammesso prevedere quote di artigianato di servizio (AS), terziario direzionale (T) e terziario commerciale (C) nel limite del 30% dalla SLP esistente od autorizzata. Non sono ammesse le destinazioni industriale o artigianale (P), terziario ricettiva (TR) ed agricola (A). In caso di Piani attuativi, ovvero in caso di convenzione trascritta a favore del Comune fra proprietari di lotti contigui, potrà essere prevista la concentrazione delle destinazioni ammissibili in uno o più lotti edificabili, anche promiscuamente con la destinazione residenziale.

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

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

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

Le destinazioni d'uso ammesse ed escluse relativamente alla zona per "attrezzatura turistico-ricettiva per il campeggio - B3" sono stabilite dal successivo art. 36.

**32.4.** Recupero ai fini abitativi dei sottotetti. Le disposizioni di cui agli artt. 63 - 64 - 65 della LR 12/05 sono sempre applicabili. Resta in ogni caso prescritto che nelle zone A (nucleo urbano di antica formazione), B3 (attrezzatura turistico-ricettiva per il campeggio) e B4 (ambiti soggetti a Piani attuativi in attuazione o in itinere) il recupero dei sottotetti a scopi abitativi è ammesso solo nel caso in cui l'intervento non comporti modifiche alla quota d'imposta ed alla conformazione geometrica della copertura. Per il raggiungimento dei rapporti aeroilluminanti nelle zone citate è ammesso, previo parere favorevole della Commissione del paesaggio, l'inserimento di abbaini o terrazzi a pozzo per una superficie massima pari al 15% della superficie in pianta della copertura.

**32.5.** Verde privato: nella definizione dei progetti relativi agli spazi a verde ed alle aree a giardino privato occorre attenersi alle disposizioni dettate al precedente

art. 8.

- 32.6.** Parcheeggi privati: ai sensi dell'art. 41 sexties della legge 17 agosto 1942 n. 1150, nelle nuove costruzioni, ed anche nelle aree di pertinenza delle costruzioni stesse, devono essere riservati spazi per parcheggi privati in misura non inferiore a 1 mq/10 mc. La superficie d'usura dei parcheggi, e delle relative corsie di distribuzione, dovrà essere realizzata con materiale impermeabile.
- 32.7.** Prevenzione rischio Radon: nella realizzazione degli interventi, con esclusione delle manutenzioni ordinaria e straordinaria, dovranno essere messe in atto tutte le precauzioni necessarie ad eliminare o mitigare a livelli di sicurezza l'esposizione dei fruitori degli interventi stessi al Radon, secondo le prescrizioni dettate nel merito dall'Asl. Si richiamano al riguardo le "Linee guida tecniche" approvate dalla Regione Lombardia con DDG n. 12678 del 21 dicembre 2011.
- 32.8.** Impatto acustico e requisiti acustici passivi degli edifici: tutti gli interventi, con esclusione delle manutenzioni ordinaria e straordinaria, dovranno essere supportati - secondo quanto previsto dalla legislazione vigente in materia - da una relazione d'impatto acustico o dalla verifica dei requisiti acustici passivi degli edifici.  
Tale documentazione dovrà essere redatta da un Tecnico qualificato in acustica ambientale con le modalità ed i criteri prescritti dalla legislazione in materia.
- 32.9.** Aree produttive di riconversione ad altra destinazione d'uso: si prescrive di svolgere una verifica dell'eventuale contaminazione dell'area alla dismissione dell'attività; ad avvenuto completamento delle indagini sarà possibile definire la necessità o meno di interventi di bonifica.
- 32.10.** Norma a favore dei soggetti invalidi civili: ai sensi dell'art. 3.3 della LR 4/12 può essere ammesso un incremento volumetrico, fino ad un massimo di mc 100, per l'adeguamento di ogni singolo alloggio utilizzato da nuclei familiari che comprendono persone con gravi handicap o non autosufficienti.

### **Art. 33 - Nucleo urbano di antica formazione - A**

- 33.1.** È classificato tale, con riferimento alla cartografia IGM 1889 (prima levata), l'ambito del territorio comunale portatore di valori storico artistico ambientali.
- 33.2.** Destinazioni d'uso: valgono i disposti dell'art. 32.3.
- 33.3.** Modalità attuative: intervento edilizio diretto.

**33.4.** Interventi ammessi: è stato definito per ciascun edificio un grado d'intervento. Gli interventi ammessi, evidenziati sulla tav. PR/4.1 e sull'allegato PR/4.2 del Piano delle Regole, sono definiti al seguente paragrafo 33.5.

Gli interventi sono effettuati senza modifiche alla superficie coperta (Sc), al volume (V) ed all'altezza massima (H) degli edifici, quali risultano da specifico rilievo dello stato di fatto, da allegare alla richiesta di Provvedimento abilitativo. Con specifico Piano di recupero in Variante al PGT, da approvarsi a termine dell'art. 14.5 della LR 12/05, possono essere modificati i gradi d'intervento - e le altre disposizioni correlate - previsti per ciascun edificio e definiti al successivo paragrafo 33.5.

**33.5.** Definizione dei gradi d'intervento:

**33.5.1.** Grado 1 - restauro: comprende gli interventi di cui alle lettere a), b), c) dell'art. 27.1 della LR 12/05. L'intervento è rivolto a conservare l'organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi architettonici, tipologici, formali, decorativi e strutturali dell'organismo stesso, ne consentano destinazioni d'uso con esso compatibili. Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino ed il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio. In particolare sono ammessi:

- le opere tendenti alla conservazione ed alla valorizzazione dei caratteri intrinseci dell'edificio, utilizzando materiali e tecnologie compatibili con le caratteristiche costruttive e morfologiche dell'edificio ed eliminando tutte le aggiunte e le modifiche che ne deturpano i caratteri storico-architettonici e storico-ambientali;
- la conservazione, ove esistente, della muratura "faccia a vista" in pietra, con eventuale ripresa dei giunti di malta da attuarsi con malta di composizione e granulometria il più possibile simile a quella originaria; la conservazione degli intonaci esistenti e l'eventuale loro riparazione o sostituzione con intonaco di calce (vietati gli intonaci plastici e cementizi); sono vietati i serramenti in alluminio, tapparelle, cementegole, e comunque materiali e tecnologie non compatibili;
- la conservazione delle strutture murarie portanti esterne ed interne, delle strutture lignee interne (solai, strutture di copertura, scale, ecc) ed esterne (balconi, ballatoi, scale, ecc), delle finiture (intonaci, tinteggiature, serramenti, ecc), degli elementi decorativi (cornici di finestre, spalle di porte,

- soffitti, pavimenti, ecc), degli spazi aperti (logge, porticati, cortili, ecc);
- il consolidamento, la sostituzione, il rinnovo di parti limitate degli elementi costitutivi dell'edificio (fondazioni, murature, solai, volte, scale, coperture, balconi, ecc) e soltanto in caso di comprovata necessità statica. Tutte le strutture lignee (solai d'interpiano, solai di copertura, ballatoi, scale, ecc), laddove è necessaria la sostituzione, devono essere ricostruite alla stessa quota ed in legno;
  - la realizzazione o l'integrazione degli impianti igienico-sanitari soltanto se compatibili con il rispetto e la salvaguardia delle strutture portanti (murature, solai, scale, ecc), dell'articolazione distributiva interna ed in generale degli elementi tecno-morfologici caratterizzanti e comunque senza ridurre la superficie degli spazi aperti e senza sporgere dalla sagoma. Gli impianti tecnici (linee elettriche, telefoniche e simili) possono essere mantenuti o realizzati ex novo, purchè a norma e con interventi il meno invasivi possibile sulle strutture murarie storiche.

Nei casi espressamente previsti sulla tav. PR/4.1, i succitati criteri d'intervento si applicano alle sole facciate specificatamente individuate, fermo restando il grado d'intervento relativo all'edificio nel suo complesso.

**33.5.2. Grado 2 - risanamento conservativo:** comprende gli interventi di cui alle lettere a), b), c) dell'art. 27.1 della LR 12/05. Gli interventi di risanamento conservativo hanno la funzione fondamentale di assicurare la salvaguardia dell'edificio nel contesto dell'ambiente urbano ed, in particolare, delle caratteristiche peculiari del nucleo storico. Tramite detti interventi è possibile conseguire: la valorizzazione dei caratteri architettonici e decorativi; il ripristino di parti alterate; l'eliminazione di aggiunte degradanti; il consolidamento delle strutture dell'edificio; il miglioramento delle condizioni di abitabilità, in ordine soprattutto alle esigenze igieniche. Va perseguito lo scopo di realizzare, nel rispetto delle caratteristiche ambientali, la piena e concreta funzionalità degli immobili risanati e la loro rispondenza a idonee condizioni d'igiene e salubrità. Le opere di risanamento conservativo devono avvenire nel rispetto dei caratteri costruttivi e tipologici della preesistenza senza alterazione sostanziale delle strutture originarie, con particolare riferimento alla veste architettonica esterna ed alla struttura portante, elementi questi associati al carattere tipologico dell'edificio. In caso di crolli parziali delle strutture originarie dell'edificio, rientra negli interventi di risanamento conservativo la possibilità di ripristino nelle forme originarie. A titolo esemplificativo sono considerati interventi di risanamento conservativo:

- la valorizzazione degli aspetti architettonici, per quanto concerne il ripristino dei valori originali, mediante:
  - il ripristino dei fronti esterni ed interni;
  - il ripristino degli ambienti interni, nel caso in cui vi siano elementi di documentata importanza;
- la conservazione od il ripristino tipologico mediante:
  - interventi atti a ripristinare o mantenere i collegamenti verticali ed orizzontali comuni quali androni, blocchi scale, portici;
  - interventi atti a ripristinare od a mantenere la forma, la dimensione ed i rapporti esistenti fra l'unità edilizia e le aree scoperte;
- il consolidamento, con eventuale sostituzione, delle parti non recuperabili, senza modificare la posizione dei seguenti elementi strutturali:
  - murature portanti sia interne che esterne;
  - solai e volte;
  - tetto con ripristino del manto di copertura originale;
- l'eliminazione delle superfetazioni, intese come parti incongrue all'impianto originario ed agli ampliamenti organici del medesimo;
- la modificazione degli elementi non strutturali variabili rispetto alla tipologia originale dell'organismo edilizio;
- l'inserimento degli impianti tecnologici ed igienico-sanitari essenziali, nel rispetto delle indicazioni di cui ai punti precedenti.

**33.5.3. Grado 3 - Risanamento conservativo con ristrutturazione interna:** comprende gli interventi di cui alle lettere a), b), c), d) dell'art. 27.1 della LR 12/05. L'intervento deve tendere alla conservazione delle strutture murarie esterne. Sono ammessi:

- la modifica, ancorchè limitata, delle aperture, in coerenza con le trasformazioni interne, nel rispetto valorizzativo della composizione originaria dei prospetti;
- il rifacimento delle coperture, al fine di migliorarne l'inserimento estetico ambientale;
- le trasformazioni tipologico-distributive interne, con possibilità di modifica del numero delle unità immobiliari;
- il rinnovo degli impianti;
- la sostituzione delle strutture portanti, purchè fatiscenti, anche con materiali diversi dagli originali;
- la demolizione e ricostruzione di singole parti dell'edificio, anche strutturali, fortemente degradate, senza modifica alla sagoma planivolumetrica;

- la demolizione, non ricostitutiva, delle superfetazioni interne ed esterne prive di valore storico-ambientale.

Non è ammessa la demolizione e ricostruzione integrale.

**33.5.4. Grado 4 - ristrutturazione edilizia:** comprende gli interventi di cui alle lettere a), b), c), d) dell'art. 27.1 della LR 12/05. Per ristrutturazione edilizia si intendono gli interventi rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto od in parte diverso dal precedente. Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti. Essa in particolare comprende:

- le modifiche tipologiche delle unità immobiliari;
- la modifica o la sostituzione dei collegamenti verticali od orizzontali comuni;
- la modifica o la sostituzione di elementi strutturali;
- l'inserimento di nuovi elementi costitutivi ed impianti;
- la modifica valorizzativa dei prospetti interni ed esterni.

Gli interventi di demolizione e ricostruzione con lo stesso sedime planimetrico, la stessa volumetria, sagoma planivolumetrica e caratterizzazione architettonico-ambientale dell'edificio preesistente sono ammessi solo in presenza di reali e documentate, con apposita perizia asseverata da parte di tecnico abilitato, ragioni di compromissione statica della struttura dell'edificio medesimo.

**33.5.5. Grado 5 - rimodellazione volumetrica:** comprende gli interventi di cui alle lettere a)-b)-c)-d)-e) dell'art. 27.1 della LR 12/05. Gli edifici interessati dalle presenti modalità possono essere integralmente demoliti e ricostruiti, nel rispetto dei seguenti parametri edificatori:

- volume ammesso: conferma dell'esistente, con un possibile incremento non superiore al 10%;
- altezza massima: 2 piani fuori terra, sottotetti compresi;
- distanze: nel rispetto del Codice civile;
- modalità attuative: Permesso di costruire convenzionato.

Il fabbisogno di aree per servizi pubblici indotto dall'eventuale utilizzo del volume aggiuntivo ammesso - da determinare in base all'art. 17 del Piano dei Servizi - può essere integralmente monetizzato.

**33.5.6. Grado 6 - riambientazione degli esterni:** comprende gli interventi di cui alle lettere a)-b)-c)-d) dell'art. 27.1 della LR 12/05. Con il presente grado sono individuati gli edifici relativamente ai quali, in caso d'intervento che ecceda le ma-



nutenzioni ordinaria e straordinaria, occorrerà prevedere l'adeguamento della facciate ai criteri compositivo-ambientali propri dei centri storici. Soluzioni di impaginazione architettonica diverse - ancorchè innovative e fortemente riconoscibili - potranno essere sottoposte alla valutazione della Commissione del paesaggio.

**33.5.7. Grado 7 - demolizione:** gli edifici e le strutture contrassegnate da apposito segno grafico sono soggetti a demolizione obbligatoria. L'intervento, rivolto all'eliminazione di superfetazioni o volumetrie in contrasto con l'ambiente, è motivato da inderogabili esigenze di risanamento o di ricomposizione edilizio-urbanistica. Dovranno inoltre essere demoliti tutti i manufatti con carattere precario in contrasto con l'ambiente (tettoie, ripostigli, ... ), anche se non specificamente individuati sulla tav. PR/4.1. Per demolizioni che interessano solo parte di un edificio la notazione grafica ha carattere indicativo e dovrà essere concretamente definita in sede di progettazione edilizia. Sui manufatti ricompresi nel presente intervento sono ammessi, in regime transitorio, gli interventi di cui alle lettere a), b) dell'art. 27.1 della LR 12/05.

**33.5.8. Grado 8 - edifici recenti:** comprende gli interventi di cui alle lettere a)-b)-c)-d)-e) dell'art. 27.1 della LR 12/05. Gli edifici interessati dalle presenti modalità possono essere integralmente demoliti e ricostruiti, nel rispetto dei seguenti parametri edificatori:

- volume ammesso: conferma dell'esistente;
- altezza massima: 2 piani fuori terra, sottotetti compresi;
- distanze: nel rispetto del Codice civile;
- modalità attuative: Permesso di costruire convenzionato.

### **33.6. Altre indicazioni d'intervento**

**33.6.1. Parere sui progetti:** la Commissione del paesaggio, cui devono essere obbligatoriamente sottoposti i progetti interessanti il "nucleo urbano di antica formazione", potrà fornire indicazioni e prescrizioni per il miglioramento qualitativo dei progetti presentati.

**33.6.2. Prescrizioni d'intervento:** in sede d'intervento si dovrà ottemperare a quanto eventualmente previsto nella sezione "Prescrizioni d'intervento" riportata nelle Schede costitutive l'all. PR/4.2.

**33.6.3. Difformità cartografiche e edifici non censiti:** i gradi d'intervento relativi a strutture edilizie o superfetazioni eventualmente non rilevate, non riportate o non correttamente individuate sulla tav. PR/4.1 e sull'all. PR4.2, sono stabiliti dalla Commissione del paesaggio, che si esprime sulla base di criteri di analogia, compa-

rando le strutture oggetto di richiesta con altre, alle stesse assimilabili per caratteristiche tipologiche ed architettoniche, già normate.

**33.6.4. Pertinenze scoperte degli edifici privati:** all'interno di tali aree si deve provvedere alla conservazione di muri, pavimentazioni, elementi di arredo, che presentino carattere di pregio ambientale. In caso d'intervento è necessario:

- tutelare, conservare e nel caso ripristinare tutti gli elementi indicati precedentemente;
- prevedere l'impiego di materiali di pavimentazione uniformati al carattere ambientale (pietra, selciato, ... ), sostituendo eventuali pavimentazioni esistenti dissonanti;
- utilizzare per la vegetazione di nuovo impianto essenze legate alla tradizione locale.

È fatto obbligo di sistemare a verde o di pavimentare secondo i criteri e le modalità indicate precedentemente, le aree che risulteranno scoperte a seguito di demolizioni di edifici esistenti. In tutte le pertinenze scoperte sono vietate le costruzioni fuori terra; è altresì vietato il frazionamento interno con alcun tipo di divisorio fisso.

**33.6.5. Demolizione obbligatoria:** tutti i progetti edilizi, anche di semplice manutenzione, dovranno obbligatoriamente individuare gli elementi, di proprietà del richiedente, definiti in contrasto con l'impianto urbano o con il carattere dell'edificio stesso ed assoggettati a demolizione obbligatoria; sarà facoltà del Responsabile del Settore tecnico - previo parere della Commissione del paesaggio - imporre la rimozione, anche in relazione alle dimensioni ed alla qualità dell'intervento richiesto.

**33.6.6. Metodologia dell'intervento edilizio:** in tutti gli interventi dovrà essere perseguito un corretto inserimento dell'edificio interessato nell'ambiente preesistente, pur senza rinunciare - fatti salvi gli interventi di restauro e risanamento conservativo - all'impiego di moduli architettonici, tipologie, tecniche costruttive e materiali edilizi attualizzati. Dovranno in ogni caso essere rispettati o ricostruiti:

- gli allineamenti stradali;
- gli androni passanti;
- le coperture a falda inclinata;
- tutti i "segnî" propri dell'architettura storica autoctona.

È vietato chiudere passaggi esistenti che mettono in comunicazione edifici, o cortili comuni, od altri spazi di pertinenza. Particolare cautela dovrà porsi nell'autorizzare la formazione sui fronti strada di ampie aperture al piano terra fina-

lizzate alla creazione di luci per attività artigianali di servizio, commerciali e direzionali.

Negli interventi, ad eccezione di quelli di ordinaria manutenzione, i materiali per le parti esterne dell'edificio devono essere di tipo tradizionale. Pertanto:

- per le coperture si prescrive l'uso del coppo o della tegola portoghese; le stesse dovranno essere inclinate, con pendenza non superiore al 35%, fatte salve pendenze superiori qualora esistenti;
- per i rivestimenti esterni si prescrive l'uso dell'intonaco civile o della pietra a vista;
- per i canali di gronda e dei pluviali l'uso del rame o della lamiera preverniciata;
- per le cornici e le piane delle finestre, delle porte esterne e delle vetrine è vietato l'uso di pietra lucidata, di marmo e di qualsiasi altro materiale riflettente;
- per i parapetti dei balconi dovranno essere utilizzate barriere in legno o ferro battuto;
- per le insegne dei negozi è vietato l'uso di strutture a bandiera ed è dato obbligo di conservare quelle esistenti, se pregevoli;
- per gli infissi esterni si indica prioritariamente l'uso di serramenti in legno con sistemi oscuranti in griglie, persiane o ante; sarà ammesso l'utilizzo di materiali diversi dal legno, con esclusione degli interventi di restauro e risanamento conservativo, previa campionatura ad approvazione della stessa da parte della Commissione del paesaggio.

Non sarà in ogni caso acconsentita l'aggiunta di elementi esterni alla sagoma dell'edificio, quali volumi tecnici eccedenti la copertura, volumi a sbalzo, e la formazione di nuovi aggetti (balconi, pensiline, scale esterne, ecc) sui fronti strada.

**33.6.7. Recinzioni:** le recinzioni possono essere eseguite in muratura piena (intonacata rasamuro o a vista), in legno o, eventualmente, in elementi metallici su muretto (facoltativo) in pietra. Le recinzioni non potranno di norma superare l'altezza di m 1,60, salvo diversa indicazione della Commissione del paesaggio, in relazione a particolari condizioni visuali od ambientali. È vietato costruire recinzioni di qualsiasi tipo (anche in rete metallica) all'interno di spazi comuni. La Commissione del paesaggio potrà dettare norme particolari per le recinzioni da realizzare in contesti ritenuti di particolare interesse visivo od ambientale.

## Art. 34 - Tessuto urbano consolidato a destinazione prevalentemente residenziale - B1

**34.1.** Comprende gli ambiti consolidati di epoca recente, a edificazione prevalentemente residenziale, come risultanti dalle analisi effettuate sulla situazione allo stato di fatto del territorio comunale.

**34.2.** Destinazioni d'uso: valgono i disposti dell'art. 32.3.

**34.3.** Modalità attuative: intervento edilizio diretto. È obbligatorio il Provvedimento abilitativo convenzionato, o il Piano attuativo, per interventi su ambiti, liberi o liberabili, di superficie fondiaria superiore a mq 5.000.

**34.4.** Interventi ammessi: sono ammessi tutti gli interventi di cui all'art. 27.1 della LR 12/05. In relazione all'utilizzo fondiario del lotto di proprietà, quale risulta alla data di adozione del PGT (5 novembre 2012), si individuano le seguenti casistiche:

- sui lotti che, in applicazione dell'Indice edificatorio "Uf" riportato al successivo comma 34.5, dovessero risultare saturi, è sempre ammesso un incremento - non ripetibile - della SLP (in ampliamento od in sopralzo) fino ad un massimo del 20% della SLP esistente, nel rispetto dei restanti Indici edificatori disposti al comma 34.5 citato;
- sui lotti che, sempre in applicazione del richiamato Indice edificatorio "Uf", dovessero risultare non saturi, si potrà:
  - saturare la possibilità edificatoria di pertinenza, in base all'Indice stesso;
  - incrementare la SLP esistente, in ampliamento od in sopralzo, fino ad un massimo di mq 200, SLP esistente compresa.

Le due possibilità sono alternative e non cumulabili. Gli interventi dovranno in ogni caso rispettare i restanti Indici edificatori determinati dal comma 34.5;

- sui lotti liberi, come definiti al successivo comma 34.6, si potrà realizzare una SLP massima pari a mq 200, rispettando i restanti Indici edificatori determinati al comma 34.5.

**34.5.** Indici edificatori:

- $U_f = 0,35 \text{ mq/mq}$
- $P = n. 2$
- $R_c = 35\%$
- Distanze = vedi art. 4.

**34.6.** Lotti liberi: sono tali, e quindi utilizzabili ad ogni effetto per interventi di nuova e-

dificazione, quelli catastalmente individuati da mappale autonomo, totalmente inedificati fuori ed entro terra, di proprietà del proponente l'istanza d'edificazione, purchè non risultino frazionati dopo la data di adozione del PGT, nè dalla proprietà dello stesso, se già edificata, nè da altre proprietà contigue anche non edificate.

- 34.7. Compensazione urbanistica: gli interventi di nuova edificazione su lotti liberi, o liberati, sono soggetti - per la quota d'area di relativa pertinenza - all'onere della compensazione urbanistica definito al precedente art. 21.

### **Art. 35 - Tessuto urbano consolidato a destinazione mista commerciale-ricettivo e residenziale - B2**

- 35.1. Si richiamano integralmente le disposizioni contenute nel precedente art. 34, fatto salvo quanto previsto ai successivi commi 35.2 e 35.3.
- 35.2. Destinazioni d'uso: in deroga a quanto previsto al precedente art. 32.3, gli edifici ricompresi nei presenti ambiti possono prevedere le destinazioni terziario-commerciale (C) e terziario-ricettivo (TR) fino al 100% della SLP esistente ed autorizzata.
- 35.3. Aree per attrezzature pubbliche o di uso pubblico: il fabbisogno eventualmente indotto dalla SLP aggiuntiva di funzioni terziario-commerciale o terziario-ricettivo (sia per mutamento della destinazione d'uso in essere, sia per ampliamento o nuova edificazione) può essere monetizzato, con l'esclusione espressa di una quota di parcheggi pubblici o di uso pubblico corrispondente al 50% della SLP commerciale o ricettiva aggiuntivamente ricavata, che deve essere obbligatoriamente messa a disposizione dell'operatore.

### **Art. 36 - Attrezzatura turistico-ricettiva per il campeggio - B3**

- 36.1. È confermata la struttura ricettiva del "Campeggio la Tartufaia", sita in via Nazionale.
- 36.2. Destinazioni d'uso: è ammessa l'integrale destinazione funzionale di terziario-ricettivo (TR), come definita all'art. 5.3.6 delle presenti Norme.
- 36.3. Modalità attuative: intervento edilizio diretto attraverso Provvedimento abilitativo convenzionato.
- 36.4. Interventi ammessi: sono ammessi tutti gli interventi di cui all'art. 27.1 della LR 12/05.

**36.5.** Possibilità edificatoria: sono ammessi:

- a) l'incremento - forfettario e non ripetibile - del 20% della SLP esistente alla data d'adozione del PGT, purchè regolarmente autorizzata o condonata, per un'altezza massima di n. 2 piani fuori terra (sottotetti compresi), finalizzato alla realizzazione di servizi ed attrezzature per la gestione del campeggio;
- b) un intervento di nuova edificazione per un massimo di mq 1.000 di SLP ed un'altezza massima di n. 2 piani fuori terra (sottotetti compresi).

**Art. 37 - Ambiti residenziali soggetti a Piani attuativi in attuazione o in itinere - B4**

**37.1.** Sono individuati gli ambiti assoggettati a Piano attuativo in itinere o vigente.

**37.2.** Modalità attuative: sono confermate le previsioni e le prescrizioni dei Piani attuativi, fino alla scadenza della relativa convenzione urbanistica sottoscritta. Modifiche alle destinazioni d'uso di PA sono consentite nel rispetto degli artt. 5 e 6; nel caso le nuove destinazioni comportino un maggior carico urbanistico, dovranno essere individuati i maggiori servizi indotti, dimensionati nel rispetto di quanto previsto in merito dal Piano dei Servizi. Qualora sia dimostrata l'impossibilità del relativo reperimento, si potrà procedere alla relativa monetizzazione.

**37.3.** Alla scadenza della validità legale dei Piani attuativi in corso devono essere verificate le seguenti casistiche:

- a) nel caso di completa esecuzione degli obblighi e degli impegni di convenzione in tema di realizzazione e collaudo delle opere di urbanizzazione e di cessione delle aree, i lotti eventualmente non utilizzati potranno essere edificati per intervento edilizio diretto, previa corresponsione dei contributi di costruzione dovuti a termine di legge;
- b) nel caso di non completa esecuzione degli obblighi e degli impegni assunti, dovrà essere sottoscritta una nuova convenzione per il completamento della parte non ultimata; sono esentati dall'assunzione dei nuovi obblighi, e pertanto esclusi dal nuovo convenzionamento, i proprietari che abbiano ottemperato integralmente a quanto di pertinenza.

**37.4.** Tutti gli interventi da eseguire in base ad entrambi i casi previsti dal precedente punto 37.3 dovranno rispettare i parametri e gli indici edificatori previsti dal Piano attuativo previgente.

**37.5.** Relativamente al Piano attuativo decaduto, approvato con DCC n. 15/2002 e

individuato sulla tav. 2.1 di PdR con il cartiglio B4/6, è ammesso il completamento dell'edificazione non ancora realizzata, nei termini di seguito descritti. Al riguardo è da segnalare che gli impegni assunti dall'operatore con la relativa convenzione urbanistica sono stati integralmente ottemperati e le opere di urbanizzazione conseguenti favorevolmente collaudate. L'intervento di completamento è subordinato a Permesso di costruire convenzionato.

La nuova convenzione deve prevedere:

- la destinazione residenziale della volumetria non ancora eseguita, per un massimo di mc 6.000;
- un'altezza massima dei fabbricati non superiore a m 6,00;
- la conferma di tutti i restanti parametri urbanistici e edilizi previsti dal PA previgente;
- la corresponsione del contributo di costruzione e degli oneri compensativi previsti dall'art. 21 delle presenti NTA;
- l'esecuzione di ulteriori opere pubbliche, a titolo di standards di qualità. Le opere da eseguire, ed il relativo importo di spesa, saranno definiti dalla Giunta municipale con specifico deliberato; in tale sede la Giunta potrà prevedere la sostitutiva monetizzazione - parziale o totale - dell'importo di spesa determinato;
- la garanzia degli impegni assunti dal promotore mediante deposito d'idonea fidejussione.

### **Art. 38 - Nuova edificazione a destinazione prevalentemente residenziale - NE**

- 38.1.** Comprende lotti prevalentemente liberi, posti all'interno degli ambiti consolidati di epoca recente, a edificazione prevalentemente residenziale. Ai fini dell'identificazione di cui al DM 2 aprile 1968 n. 1444, le presenti aree sono considerate zone omogenee B.
- 38.2.** Destinazioni d'uso: valgono i disposti dell'art. 32.3.
- 38.3.** Modalità attuative: intervento edilizio diretto.
- 38.4.** Interventi ammessi: sono ammessi tutti gli interventi di cui all'art. 27.1 della LR 12/05.
- 38.5.** Indici edificatori
- SLP realizzabile = come da cartiglio riportato - lotto per lotto - sulle tavv. PR/2 di disciplina delle aree
  - P = n. 2, fatto salvo quanto diversamente previsto al successivo comma 7

- Rc = 30%
- Distanze = vedi art. 4.

La SLP pertinente i singoli lotti "NE" è prioritariamente assegnata ai seguenti mappali:

NE/1: mapp 842 - NE/2: mapp 839 - NE/3: mapp 1935 - NE/4: mapp 1919 - NE/6: mapp 1061 - NE/7: mapp 2704 - NE/10: mapp 1525 - NE/11: mapp 1772 - NE/12: mapp 37 - NE/13: mapp 323 - NE/14: mapp 2731 - NE/15: mapp 2638 - NE/16: mapp 287 - NE/17: mapp 1498 - NE/18: mapp 475 - NE/19: mapp 370 - NE/20: mapp 1019 - NE/21: mapp 3059 - NE/22: mapp 2592 - NE/23: mapp 2035 - NE/24: mapp 3058 - NE/25: mapp 2803 - NE/26: mapp 2808 - NE/27: mapp 2815 - NE/28: mapp 2819.

La SLP può essere sviluppata sia sul mappale sopraindicato, sia sui mappali attigui o circostanti costituenti un'unica proprietà accorpata, quale risulta alla data di approvazione definitiva del PGT (15 maggio 2013) da idonea certificazione storica catastale.

Pertanto la configurazione grafica dei lotti NE riportata sulle tavole di disciplina delle aree del Piano delle Regole (tavv. 2.1 - 2.2 - 2.3) è indicativa. L'esatto perimetro del lotto d'intervento verrà definito in sede d'istanza di Provvedimento abilitativo all'edificazione, sulla base delle prescrizioni dettate al successivo art. 38.7.C).

**38.6.** Compensazione urbanistica: tutti gli interventi di nuova edificazione sono soggetti al regime della compensazione urbanistica definito al precedente art. 21.

**38.7.** Prescrizioni specifiche

- A) La Superficie lorda di pavimento assegnata ciascun lotto "NE" è realizzabile previa integrale demolizione di qualsiasi struttura esistente all'interno del lotto stesso, con l'eventuale esclusione (a discrezione dell'operatore) di strutture o edifici regolarmente autorizzati con specifico Provvedimento abilitativo o condonati, fatto salvo il parere positivo della Commissione del paesaggio. Sugli stessi, qualora confermati, sono ammessi esclusivamente gli interventi di cui alle lettere a)-b) dell'art. 27.1 della LR 12/05.
- B) L'edificio realizzabile all'interno del lotto individuato sulle tavv. PR/2 con il cartiglio "NE/14" potrà avere un'altezza massima di n. 1 piano fuori terra, sottotetto compreso.
- C) In sede d'istanza di edificazione potrà essere proposta la rimodellazione del perimetro dell'Ambito "NE" di riferimento, quale individuato nella Tavola di disciplina delle aree, al fine di una migliore collocazione del fabbricato



di progetto. La proposta, soggetta al parere preventivo della Commissione del paesaggio, dovrà in ogni caso:

- individuare il perimetro del mappale - o dei mappali - interessati dalla previsione edificatoria, nel rispetto di quanto stabilito al precedente comma 5 del presente articolo;
- rispettare il principio di contiguità dell'Ambito di Nuova edificazione rispetto agli Ambiti del "Tessuto urbano consolidato" o per "Servizi pubblici o di uso pubblico" già individuati dal PdR o dal PdS.

**38.8.** Per gli ambiti di trasformazione NE/1 - NE/2 - NE/3 - NE/4 - NE/6 - NE/11 - NE/12 - NE/13 - NE/18 - NE/19 e parte del NE/10 individuati nel Piano delle Regole, classificati dal PTCP quali "*Versanti delle zone collinari e pedemontane*" (art. 59 delle Norme di attuazione del PTCP), ma considerati di frangia urbana, dovranno essere evitati i processi di compromissione dei terrazzi e delle balze, tramite un adeguato controllo delle scelte insediative; qualsiasi tipo di intervento o di attività dovrà avvenire nel massimo rispetto della naturalità e degli aspetti paesaggistici; inoltre la progettazione degli interventi edilizi previsti dovrà rappresentare momento di ricucitura e completamento con le zone edificate limitrofe.

**38.9.** Atto di asservimento. In sede di rilascio del Provvedimento abilitativo relativo a ciascun lotto "NE" deve essere presentato specifico "Atto di asservimento", registrato e trascritto a favore del Comune, del quale risultino:

- il mappale (od i mappali) catastale corrispondente al lotto interessato dall'intervento edificatorio;
- l'edificabilità utilizzata al termine del PGT vigente;
- l'eventuale quota residua di edificabilità non utilizzata.

Quanto asservito potrà essere modificato, o decadrà, a seguito d'intervenute modifiche al regime urbanistico connesso la proprietà interessata. Lo schema dell'Atto verrà predisposto a cura della Giunta comunale.

### **Art. 38bis - Nuova edificazione a destinazione prevalentemente residenziale - NEbis/1**

**38bis.1.** Comprende un unico comparto costituito da aree rese disponibili dall'intervenuta decadenza del PL Belvedere, già previsto dal PRG previgente.

**38bis.2.** Destinazioni d'uso: valgono i disposti dell'art. 32.3.

**38bis.3.** Modalità attuative: intervento edilizio diretto soggetto a Provvedimento abili-

tativo convenzionato.

**38bis.4.** Interventi ammessi: sono ammessi tutti gli interventi di cui all'art. 27.1 della LR 12/05.

**38bis.5.** Indici edificatori

- SLP realizzabile = mq 333
- P = n. 2
- Rc = 30%
- Distanze = vedi art. 4.

**38bis.6.** L'intervento dovrà prevedere:

- l'utilizzo edificatorio dell'area individuata sulla Tavola di disciplina con il cartiglio NEbis/1.a;
- la destinazione a verde pubblico attrezzato dell'area individuata con il cartiglio NEbis/1.b.

**38bis.7.** La Convenzione da allegare al Provvedimento abilitativo, da approvarsi a cura della Giunta municipale, dovrà prevedere:

- la permuta tra l'Amministrazione comunale di Ranzanico (proprietaria dell'area NEbis/1.a) e l'operatore promotore dell'intervento (proprietario dell'area NEbis/1.b) delle rispettive proprietà, a parità di valore;
- la realizzazione, a cura e spese del promotore - ed in aggiunta ai contributi di costruzione ed agli oneri compensativi previsti dall'art. 21 delle presenti NTA - delle seguenti opere compensative:
  - nuova rampa - della larghezza di m 4 - per dare accesso al piazzale del palazzo Meris, con strutture di sostegno a mezzo di terre armate;
  - cancello carrale per accesso alla nuova rampa;
  - barriera metallica lungo la nuova rampa ed il piazzale di palazzo Meris;
  - muretto di recinzione in cls con sovrastante rete plastificata, lungo il confine est dell'area NEbis/1.b;
  - barriera metallica e recinzione del lato dell'area NEbis/1.b verso la strada di lottizzazione, completa di cancello carrale d'accesso all'area stessa;
  - attrezzatura del nuovo parco pubblico con:
    - . pulizia e risemina del prato;

- . realizzazione di strada sterrata interna;
  - . messa a dimora di siepi;
- la garanzia degli impegni assunti dal promotore mediante deposito d'idonea fidejussione.

## PARTE QUARTA: NORME TRANSITORIE E FINALI

### Art. 39 - Deroghe

39.1. Le prescrizioni e le previsioni del Piano delle Regole possono essere derogate ai sensi dell'art. 40 della LR 12/05.

### Art. 40 - Validità delle prescrizioni urbanistiche e rinvio ad altre norme

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

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

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

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

### Art. 41 - Misure di salvaguardia

41.1. Nelle more d'approvazione del presente Piano delle Regole si applicano le misure di salvaguardia previste dall'art. 13.12 della LR 12/05.

### Art. 42 - Regolamento edilizio

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

42.2. Entro un anno dall'approvazione definitiva del PGT dovrà essere redatto un nuovo Regolamento edilizio che armonizzi le diverse norme ed elimini le eventuali posizioni di contrasto. In sede di stesura dovranno essere previsti, oltre a quanto delineato dai precedenti artt. 12 e 13, appositi prescrizioni, direttive, indirizzi, al fine di promuovere efficacemente:

- l'uso, nella realizzazione o nel recupero di edifici e manufatti, di materiali di finitura esterna correttamente correlati al contesto ambientale;
- il Piano del colore dei fabbricati;

- la sostenibilità e l'efficienza energetica degli edifici;
- la qualità delle realizzazioni edilizie.

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

#### **Art. 43 - Decadenza dei Provvedimenti abilitativi**

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