

COMUNE DI CENATE SOPRA

PROVINCIA DI BERGAMO

PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO

PIANO DELLE REGOLE

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

ALLEGATO

5

MARZO 2009

gruppo di progettazione:

COORDINATORE E URBANISTA: ARCHITETTO DANIELE CHIAROLINI

AGRONOMO: DOTT. CONTARDO CROTTI

GEOLOGO: DOTT. ANDREA GRITTI

INDICE

PARTE PRIMA: DISPOSIZIONI GENERALI

- Art. 1 Oggetto del Piano 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. 9 Lotto di pertinenza
- Art. 10 Disposizioni relative alla sostenibilità ed all'efficienza energetica degli edifici
- Art. 11 Criteri per il miglioramento della qualità degli interventi
- Art. 12 Tutela geologica, idrogeologica e sismica
- Art. 13 Distanze dai corpi idrici, dalle sorgenti e dai pozzi adibiti al consumo umano
- Art. 14 Rapporti con il Piano di zonizzazione acustica

PARTE SECONDA: ATTUAZIONE DEL PIANO DELLE REGOLE

- Art. 15 Strumenti di attuazione e modalità d'intervento
- Art. 16 Interventi edilizi diretti e convenzionati
- Art. 17 Piani attuativi
- Art. 18 Esame d'impatto paesistico dei progetti
- Art. 19 Compensazione urbanistica
- Art. 20 Perequazione urbanistica
- Art. 21 Aggiornamento della cartografia comunale

PARTE TERZA: I SISTEMI AMBIENTALE E INSEDIATIVO

- Art. 22 Ambiti e zone
- Art. 23 Sistema ambientale: disposizioni generali
- Art. 24 Ambiti del SIC "Valpredina e Misma" e delle aree di elevata naturalità
- Art. 25 Ambiti delle pareti rocciose e delle aree detritiche prive, o pressoché prive, di vegetazione
- Art. 26 Spazi aperti sommitali ed interclusi
- Art. 27 Ambiti boscati
- Art. 28 Spazi aperti dei versanti collinari
- Art. 29 Corridoi di connessione ecologica
- Art. 30 Aree di frangia urbana di riqualificazione ambientale
- Art. 31 Edifici esistenti
- Art. 32 Fabbricati accessori
- Art. 33 Sistema insediativo
- Art. 34 Ambiti a prevalente destinazione residenziale: disposizioni generali
- Art. 35 Nuclei urbani di antica formazione - A1
- Art. 36 Edifici sparsi di pregio ambientale - A2
- Art. 37 Ambiti residenziali ad impianto urbanistico consolidato - B1
- Art. 38 Ambiti residenziali di completamento - B2
- Art. 39 Ambiti assoggettati a pianificazione attuativa in corso - B3
- Art. 40 Ambiti a prevalente destinazione produttiva: disposizioni generali
- Art. 41 Ambiti produttivi ad impianto urbanistico consolidato - D1

PARTE QUARTA: NORME TRANSITORIE E FINALI

- Art. 42 Deroghe
- Art. 43 Validità delle prescrizioni urbanistiche e rinvio ad altre norme
- Art. 44 Misure di salvaguardia
- Art. 45 Regolamento edilizio
- Art. 46 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 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. 1 | Relazione | |
| Tavv. 2 | Tavola della disciplina delle aree (n. 6 tavole) | scala 1:2000 |
| Tav. 3 | Tavola della sensibilità paesistica | scala 1:5000 |
| Tav. 4 | Nuclei urbani di antica formazione:
classificazione degli interventi | scala 1:1000 |

All. 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 fondiari, 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 entro il profilo delle pareti di chiusura, per le altezze d'interpiano, sino all'ultimo solaio compreso. Devono inoltre essere computati i volumi dei piani seminterrati ed interrati qualora utiliz-

zati per laboratori, uffici, locali pubblici, Sotto le falde di copertura, potendosi ricavare piani agibili 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 agibile, 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.

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

- sottotetti non praticabili;

- 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 40%.

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

- tettoie aperte a protezione delle aree di parcheggio o delle aree di sosta dei mezzi meccanici, fino alla sporgenza massima di m 5;
- garitte, chioschi per l'operatore di pese a bilico, per posti telefonici distaccati, per quadri di comando, di apparecchiature non presidiate;
- vasche di trattamento e decantazione;
- attrezzature semifisse per carico e scarico di autobotti ed automezzi;
- apparati tecnologici e macchine posti all'esterno, o sulle coperture dei fabbricati, necessari per il ciclo produttivo;
- strutture meccaniche automatizzate per l'immagazzinamento ed il prelievo di merci e prodotti.

3.10. Superficie coperta (Sc): espressa in mq; rappresenta la superficie delimitata dal-

la 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 agibile; 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.

- 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 0,50 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 3,00. 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, fino all'intradosso dell'ultimo piano agibile; nel caso di coperture inclinate la quota sarà presa nel punto medio, al di sotto dei travetti strutturali.

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.

zione, che verrà conservato presso gli Uffici comunali quale dimostrazione dell'esatto andamento del piano di campagna preesistente.

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 soprizzo 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, nonchè le strutture di delimitazione non transitabili (parapetti, arginelle e simili).

L'Amministrazione comunale, in sede di valutazione dei progetti, potrà imporre 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 che regoli i rapporti tra i confinanti.

4.4. Norme particolari sulle distanze. Sono ammesse distanze inferiori a quelle indica-

te nei precedenti commi del presente articolo nel caso di gruppi di edifici che formino oggetto di Piani attuativi con previsioni planivolumetriche e nel caso di zone interne al perimetro delimitante i nuclei storici.

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 150 mq), tipologiche (inserimento in edifici a prevalente destinazione residenziale) e di posizione (prevalentemente ai piani terreni);

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 turistico 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 di vendita non eccedente i mq 250; esercizi di commercio all'ingrosso; esercizi per la somministrazione di alimenti e bevande. Sono espressamente escluse le strutture per la media e la grande distribuzione, nonché i centri commerciali; 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;

5.3.6. 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, nonchè 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.

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 precedentemente).

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 residenziali;
 - 15% nelle zone produttive.
- 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.
- 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 di recupero nell'ambito delle "zone A1 - nuclei urbani di antica formazione";
 - 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.** Tradizionalmente, all'interno di un tessuto urbanizzato, vengono riconosciute le seguenti tipologie:
- lotti residenziali;
 - complessi residenziali, anche articolati su lotti, ma d'impianto omogeneo;
 - aree caratterizzate dalla presenza di impianti a parco di rilievo ambientale e paesaggistico;
 - insediamenti produttivi articolati in funzione dell'organizzazione e dei rapporti con il contesto: compresi in zone a matrice prevalentemente urbana; all'interno di aree espressamente destinate alla produzione industriale e artigianale; insediamenti produttivi agricoli e destinati alla prima trasformazione delle produzioni agro-alimentari;
 - edifici o complessi rurali recuperati a uso civile;
 - edifici o complessi rurali funzionali al settore agricolo.
- 8.3.** Nella formazione delle aree a verde privato si riconoscono, come elementi che determinano l'aspetto e la funzionalità dell'impianto, le seguenti "componenti strutturali", sulle quali dovranno porsi le attenzioni in fase di progettazione:
- a) *componenti di margine*, che definiscono la separazione fisica o percettiva tra spazi privati, tra spazi privati e spazi pubblici, tra spazi costruiti e spazi non costruiti. I moduli compositivi prevalentemente impiegati per la loro formazione sono: le siepi, i filari e le fasce arborate, le cortine. Gli elementi di margine si qualificano in rapporto alle entità che demarcano; si ha così una caratterizzazione degli elementi verdi:
- di confine nei fronti sulla viabilità ordinaria, nei fronti sulla viabilità interna di quartiere, nei fronti su aree di afflusso pedonale, nei fronti su aree ed edifici pubblici, nei fronti su aree di parcheggio, ... ;

- di qualificazione ambientale-territoriale in ambito rurale anche esterno dell'area strettamente pertinente l'intervento edilizio (demarcazione del reticolo idraulico, della viabilità poderale, ...);
- b) *componenti emergenti*, costituite prevalentemente da: elementi singoli, piccoli gruppi, macchie, cortine che si caratterizzano per:
 - costituire autonome entità significative in termini di capacità biologica e di valore formale e per stabilire in genere i rapporti percettivi prevalenti con i volumi edilizi;
 - formare, o concorrere a formare, grazie alle sinergie che possono sviluppare con altri elementi e con la morfologia dell'area, strutture di rilievo paesaggistico (profili; macchie, ...);
- c) *componenti di organizzazione*, che determinano l'articolazione degli spazi scoperti, ne specificano la funzione e ne determinano la fruibilità come:
 - quelli che si pongono in rapporto con le architetture edilizie: vegetazione di arredo e decoro, giardini interni;
 - quelli che individuano usi specifici e inequivocabili spesso connessi alle produzioni orto-floro-frutticole familiari: orti, piccoli frutteti, in pieno campo o protetti;
 - quelli che definiscono uno spazio omogeneo, a prevalente funzione estetica e d'arredo, di significativa estensione: prati, boschetti, zone d'acqua;
 - quelli che caratterizzano percorsi o luoghi strutturati (viali alberati di accesso, parcheggi, punti di sosta e relax, ...);
 - quelli che caratterizzano spazi molto ridotti ed esigui, delimitati o confinati (aiuole, aree cordonate, fioriere fisse, ...).

8.4. 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;
- *della variabilità delle componenti strutturali*: presenza e distribuzione delle diverse componenti strutturali di cui al precedente punto.

- 8.5.** 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 sestri d'impianto.

- 8.6.** Le essenze utilizzate per realizzare le componenti di margine ed emergenti, di cui al precedente punto 8.3, 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.

Il Regolamento edilizio, da redigere in base al successivo art. 45, definirà per ciascuna delle "componenti strutturali" sopra individuate specifiche "Linee guida" per la scelta delle essenze arboree da utilizzare.

Art. 9 - Lotto di pertinenza

- 9.1.** Si definisce "lotto di pertinenza" relativamente ad insediamenti esistenti, l'area complessiva della medesima proprietà - anche se costituita da più mappali - sulla quale insistono tutti i fabbricati che costituiscono l'insediamento nella sua struttura completa (edificio o edifici principali e corpi di fabbrica accessori), all'interno di un medesimo ambito.

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.

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

Art. 10 - Disposizioni relative alla sostenibilità ed all'efficienza energetica degli edifici

- 10.1.** 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.
- 10.2.** Negli ambiti residenziali tutti i fabbricati esistenti, oggetto di ristrutturazione integrale, o di nuova realizzazione devono appartenere almeno alla classe energetica C, come definita dalle disposizioni regionali.
- Il parametro relativo alla classe energetica costituisce a tutti gli effetti parametro edificatorio prescrittivo; pertanto il mancato raggiungimento della classe energetica stabilita costituisce a tutti gli effetti difformità al provvedimento abilitativo, difformità che può essere sanata esclusivamente riconducendo il fabbricato alla classe energetica dichiarata in sede di rilascio del provvedimento stesso.
- 10.3.** 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.
- 10.4.** Il Regolamento edilizio, da redigere nei termini indicati al successivo art. 45, definirà i requisiti di sostenibilità e di efficienza energetica degli interventi.
- 10.5.** 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.
- 10.6.** S'intendono qui integralmente richiamati i disposti della LR 26/95, come integrata dalla LR 33/07, in tema di computo degli spessori delle murature e delle solette degli edifici.

Art. 11 - Criteri per il miglioramento della qualità degli interventi

- 11.1.** 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 indicazione della Commissione per il paesaggio, può imporre nel merito specifiche prescrizioni nel provvedimento di Permesso abilitativo.

- 11.2.** I criteri e le direttive per il conseguimento degli obiettivi di cui al comma precedente devono essere specificatamente approfonditi in sede di redazione del Regolamento edilizio, che dovrà essere elaborato nei termini previsti al successivo art. 45.

Art. 12 - Tutela geologica, idrogeologica e sismica

- 12.1.** Qualsiasi intervento di trasformazione urbanistica e edilizia previsto dal Piano delle regole è soggetto all'osservanza dello Studio geologico, redatto ai sensi della LR 12/05 e della successiva delibera di attuazione DGR n. 8/1566/05, allegato al Documento di Piano del PGT.
- 12.2.** 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. 13 - Distanze dai corpi idrici, dalle sorgenti e dai pozzi adibiti al consumo umano

- 13.1.** 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.

- 13.2.** 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, salvo quanto diversamente determinato dallo Studio geologico.

Art. 14 - Rapporti con il Piano di zonizzazione acustica

- 14.1.** 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.
- 14.2.** Le attività insediate non devono arrecare molestia di qualsiasi genere agli insediamenti finitimi.

- 14.3.** 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. 15 - Strumenti di attuazione e modalità d'intervento

- 15.1.** 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. 16 - Interventi edilizi diretti e convenzionati

- 16.1.** 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.
- 16.2.** 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 5° comma dell'art. 12 del DPR 6 giugno 2001 n. 380 e sue successive modificazioni.
- 16.3.** Ogni tipo d'intervento diretto deve essere sottoposto al Comune, il quale rilascia specifico Provvedimento abilitativo - Permesso di costruire o DIA - secondo le norme previste dalla vigente legislazione nazionale e regionale.
- 16.4.** Gli interventi edilizi possono essere assoggettati allo strumento del titolo edilizio convenzionato in presenza di situazioni che rendano eccedente l'obbligo di ricorrere alla pianificazione attuativa prevista dallo strumento urbanistico o - viceversa - qualora, pur in presenza d'interventi realizzabili a titolo abilitativo diretto, si renda opportuna la disciplina di specifici aspetti esecutivi o gestionali dello stesso.

- 16.5.** Al titolo edilizio convenzionato può - inoltre - farsi riferimento qualora l'intervento di nuova edificazione o di recupero del patrimonio edilizio esistente, pur non essendo assoggettato ad obbligo di preventiva pianificazione attuativa, necessiti di essere connesso all'esecuzione, all'adeguamento od al completamento di opere d'interesse generale, oppure di essere accompagnato da cessione di aree a favore dell'Amministrazione comunale, o comunque da disposizioni specifiche al cui adempimento debba essere condizionata l'efficacia del titolo abilitativo medesimo.
- 16.6.** Sono soggetti in particolare a titolo edilizio convenzionato gli interventi diretti alla modifica di destinazione d'uso se - rispetto alla destinazione in atto - sussiste la necessità di conferire od integrare la dotazione di servizi in rapporto alla nuova destinazione.
- 16.7.** Per "titolo convenzionato" si deve intendere che il provvedimento abilitativo dell'intervento - costituito da Permesso di costruire o DIA - 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.
- 16.8.** Gli impegni di cui al comma precedente possono essere contenuti in:
- apposito atto unilaterale d'obbligo, sottoscritto dal soggetto attuatore, autenticato da pubblico ufficiale a ciò abilitato;
 - apposita convenzione sottoscritta, oltre che dal soggetto attuatore, dal competente funzionario per conto dell'Amministrazione.
- 16.9.** L'atto, recante gli impegni oggetto del presente articolo, deve essere:
- precedentemente approvato dal funzionario competente e dalla Giunta comunale;
 - richiamato espressamente nel titolo abilitativo alla cui formazione è preordinato, con esplicita previsione che l'inadempimento degli obblighi o l'inservanza dei doveri previsti nella convenzione o nell'atto d'obbligo costituiscono giusta causa per alla revoca del titolo abilitativo medesimo;
 - trascritto, successivamente alla formazione del connesso titolo abilitativo, presso i Registri immobiliari, al fine di assicurare adeguata pubblicità nei confronti di terzi.

Art. 17 - Piani attuativi

- 17.1.** La Tavola delle previsioni di Piano individua gli ambiti territoriali all'interno dei quali l'attività di trasformazione urbanistica è soggetta alla preventiva approva-

zione di uno strumento urbanistico attuativo d'iniziativa pubblica o privata, finalizzato all'organica progettazione del complesso d'interventi da realizzare.

- 17.2.** 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 dalla Giunta comunale ed approvati dal Consiglio comunale.
- 17.3.** Rientrano nella pianificazione attuativa i diversi strumenti individuati dalla legislazione vigente, ed in particolare:
- i Piani particolareggiati;
 - i Piani per l'edilizia economica e popolare;
 - i Programmi integrati d'intervento;
 - i Piani per insediamenti produttivi;
 - i Piani di lottizzazione;
 - i Piani di recupero del patrimonio edilizio esistente.
- 17.4.** 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.
- 17.5** La posizione delle aree per attrezzature pubbliche espressamente localizzate 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.
- 17.6.** Nei Piani attuativi il promotore dovrà provvedere, nel rispetto delle disposizioni del Codice degli appalti, alla realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria pertinenti il comparto. L'esecuzione avverrà a scemputo 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 primaria ed il costo delle opere medesime. Qualora il costo effettivo delle opere di urbanizzazione primaria fosse inferiore all'importo degli oneri relativi, il promotore dovrà versare al Comune la differenza.
- 17.7.** Le strade individuate dalla Tavola delle previsioni di Piano a servizio dei Piani at-

tuativi, poste quindi sia esternamente che internamente al perimetro degli stessi, dovranno essere realizzate a cura dei promotori dell'insediamento, a scapito degli oneri di urbanizzazione primaria.

- 17.8. Il promotore potrà altresì farsi carico di provvedere direttamente, a termine delle disposizioni richiamate al comma precedente, alla realizzazione di opere di urbanizzazione secondaria, sulla base di specifici accordi definiti con l'Amministrazione comunale.
- 17.9. L'attuazione degli interventi previsti dai Piani attuativi deve essere regolamentata da specifica convenzione, redatta ai sensi dell'art. 46 della LR 12/05.
- 17.10. 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. 18 - Esame d'impatto paesistico dei progetti

- 18.1. Tutti i progetti di trasformazione urbanistica o edilizia connessi all'attuazione del Piano delle regole 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 7/11045 dell'8 novembre 2002.

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

- 18.2. La Commissione del paesaggio 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. 19 - Compensazione urbanistica

- 19.1. L'Amministrazione comunale, in applicazione del regime della compensazione urbanistica previsto dall'art. 11 della LR 12/05, prevede che gli interventi di nuova edificazione all'interno degli ambiti a destinazione residenziale e produttiva siano soggetti alla cessione gratuita ed alla realizzazione di aree per parcheggio pubblico, o di altre attrezzature specificatamente previste in relazione a de-

terminate operazioni.

19.2. 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.

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

19.4. 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.

19.5. L'Amministrazione comunale, in caso di dimostrata impossibilità dell'operatore ad ottemperare alle disposizioni sopra individuate, 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.

19.6. 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. 15 in relazione ai provvedimenti abilitativi convenzionati.

Con il medesimo atto saranno stabilite le garanzie finanziarie da porre a copertura dell'impegno assunto e le modalità dell'eventuale uso pubblico.

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

Art. 20 - Perequazione urbanistica

20.1. L'Amministrazione comunale, in applicazione del regime della perequazione urbanistica previsto dall'art. 11 della LR 12/05, si pone quale obiettivo l'acquisizione delle aree per verde pubblico che costituiscono il "Parco del Tadone", con l'esclusione della quota ricompresa nel perimetro dell'Ambito AT/R1, a tal fine

regolamentato dal Documento di Piano.

20.2. Le aree a verde pubblico interessate al regime perequativo sono individuate sulla Tavola delle previsioni del Piano dei servizi (tav. 5) con i cartigli "V/7" e "V/9".

20.3. All'area di perequazione è assegnato un indice edificatorio, in termini di superficie lorda di pavimento, di 0,06 mq/mq.

Tale indice è utilizzabile:

- negli Ambiti di trasformazione di cui al Documento di Piano;
- in caso di nuova edificazione all'interno dei "lotti liberi o liberabili" degli "Ambiti residenziali ad impianto urbanistico consolidato - B1", normati dal successivo art. 37;
- negli "Ambiti residenziali di completamento - B2", normati dal successivo art. 38.

20.4. Nel caso in cui l'operatore intenda avvalersi della possibilità di utilizzo dell'indice perequativo, dovrà allegare alla richiesta di Provvedimento abilitativo specifica documentazione, sottoscritta anche dal proprietario dell'area oggetto di perequazione, dalla quale risultino:

- l'esatta individuazione planimetrica e catastale dell'area perequata, con i relativi dati dimensionali e patrimoniali;
- l'impegno irrevocabile del proprietario dell'area stessa alla relativa cessione gratuita al Comune.

Le modalità di cessione dell'area sono regolamentate da apposito Atto d'obbligo, redatto in base ai disposti del precedente art. 16.

Art. 21 - Aggiornamento della cartografia comunale

21.1. 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 Permessi di costruire o DIA e di approvazione degli strumenti urbanistici esecutivi.

21.2. 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.

21.3. 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. 22 - 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:

22.1. Sistema ambientale

- ambiti del SIC "valpredina e Misma" e delle aree di elevata naturalità;
- ambiti delle pareti rocciose e delle aree detritiche prive, o pressoché prive, di vegetazione;
- spazi aperti sommitali ed interclusi;
- ambiti boscati;
- spazi aperti dei versanti collinari;
- corridoi di connessione ecologica;
- aree di frangia urbana di riqualificazione ambientale.

22.2. Sistema insediativo - ambiti a prevalente destinazione residenziale

- nuclei urbani di antica formazione - A1;
- edifici sparsi di pregio ambientale - A2;
- ambiti ad impianto urbanistico consolidato - B1;
- ambiti di completamento - B2;
- ambiti assoggettati a pianificazione attuativa in corso - B3.

22.3. Sistema insediativo - ambiti a prevalente destinazione produttiva

- ambiti ad impianto urbanistico consolidato - D1.

Art. 23 - Sistema ambientale: disposizioni generali

23.1. 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.

23.2. 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, alla quale le attività di coltivazione dei suoli possono apportare un contributo determinante e qualificante.

- 23.3.** Tutti gli interventi nell'ambito del Sistema ambientale devono prioritariamente tendere alla difesa e valorizzazione delle risorse naturali ed ambientali ed al recupero 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.
- 23.4.** 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;
 - 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.
- 23.5.** In tutti gli ambiti di cui al Sistema ambientale, salvo quanto diversamente prescritto negli articoli che seguono, sono vietate le seguenti destinazioni: artigiano 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.
- 23.6.** Nelle aree e negli ambiti del Sistema ambientale le recinzioni dovranno essere

preferibilmente realizzate allestendo moduli verdi (siepi) con latifoglie arboree o cespugliose tipiche della zona (ligustro, corniolo, biancospino, carpino, ...), allevati a portamento libero, ancorchè controllato con tagli di contenimento. In alternativa - od accompagnate alle siepi - sono permesse recinzioni in legno nelle forme tradizionali che consentano il passaggio degli animali selvatici.

In ogni caso le recinzioni non potranno superare l'altezza di m 1,20 dal piano di campagna.

- 23.7.** Le autorimesse interrate, ancorchè richieste a temine della legge 122/89, non potranno superare in superficie il dato corrispondente al 20% del volume del fabbricato di cui vengono a costituire pertinenza.

Art. 24 - Ambiti del SIC "Valpredina e Misma" e delle aree di elevata naturalità

- 24.1.** Il PGT recepisce la perimetrazione del sistema Natura 2000 costituito dal SIC "Valpredina e Misma", nonchè delle "Aree di elevata naturalità" quali definite dal Piano territoriale regionale.

- 24.2.** Gli interventi di trasformazione urbanistica o edilizia ammessi del PGT all'interno del SIC devono essere improntati alla conservazione degli habitat e dei beni d'interesse naturalistico che ne hanno motivato l'istituzione. Ogni intervento è soggetto al parere dell'Ente gestore e, ove previsto, subordinato alla preventiva formulazione della Valutazione d'incidenza.

- 24.3.** All'interno del perimetro del SIC è ricompresa la "Riserva naturale Valpredina", istituita - ai sensi della LR 86/83 - con Deliberazione del Consiglio regionale n. 2114 del 27 marzo 1985.

Il Piano di gestione della Riserva, approvato con Deliberazione della Giunta regionale n. 6/25064 del 18 febbraio 1997, definisce gli interventi ammessi all'interno della stessa; pertanto le previsioni del Piano di gestione sono prevalenti sulle prescrizioni dettate dal PGT relativamente agli ambiti od alle aree del Sistema ambientale che ricadono nel perimetro delle Riserva medesima.

- 24.4.** Gli interventi di trasformazione edilizia o urbanistica che interessano aree poste al di sopra del limite delle Aree di elevata naturalità (m 400 slm) sono soggetti al rilascio - nei termini di legge - di specifica Autorizzazione paesaggistica.

Art. 25 - Ambiti delle pareti rocciose e delle aree detritiche prive, o pressoché prive, di vegetazione

- 25.1.** Sono così individuati gli ambiti e le aree dell'alta collina prevalentemente rupe-

stri e costituiti da piani culminanti di emergente significato naturalistico, per i quali si prevede la conservazione delle condizioni di naturalità e delle emergenze geomorfologiche, botaniche e faunistiche.

25.2. Fatto salvo quanto previsto dal Piano di gestione della Riseva , di cui al precedente art. 24.3, 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;
- interventi di recupero valorizzativo delle attrezzature esistenti per l'escursionismo ed il soccorso.

25.3. Al fine di promuoverne la valorizzazione possono essere previste:

- la promozione dell'attività di ricerca, osservazione ed escursionismo compatibili;
- il consolidamento delle pareti rocciose, qualora necessario per ragioni di messa in sicurezza;
- la promozione di programmi di valorizzazione dell'offerta ambientale.

25.4. Le aree di cui al presente articolo sono inedificabili e non computabili ai fini edificatori.

Art. 26 - Spazi aperti sommitali ed interclusi

26.1. Comprendono le aree in quota con prevalente significato naturalistico. Se ne prevede la conservazione dei caratteri fisici e paesaggistici, con ripristino e valorizzazione delle strutture agricole esistenti e con il controllo delle dinamiche evolutive delle coperture vegetali.

26.2. Sono ammessi:

- gli interventi finalizzati all'assestamento 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 - Ambiti boscati

- 27.1.** 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 degli eventuali strumenti di pianificazione forestale, anche con finalità di tutela idrogeologica e di conduzione colturale, nonchè la valorizzazione delle specie arboree locali.
- 27.2.** 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, nonchè 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.
- 27.3.** Le aree di cui al presente articolo sono inedificabili e non computabili ai fini edificatori.

Art. 28- Spazi aperti dei versanti collinari

- 28.1.** Sono a tal fine individuati gli ambiti a dolce declivio interposti tra i boschi a monte e la piana prevalentemente urbanizzata del fondovalle. 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.
- 28.2.** 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.

28.3. 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. 28.6, 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.

28.4. 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 28.5;
- d) limitatamente ai soggetti di cui al punto b) del successivo art. 28.6, 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 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 zo-

ne 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 destinate a proteggere le colture, quando la superficie risulti inferiore a 500 mq per azienda interessata.

28.5. 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.

Il PSA è anche lo strumento di programmazione dell'attività agricola aziendale e, pertanto, può essere sostituito dall'analogo elaborato redatto ai sensi e per i fini del PSR 2007/2013, qualora ritenuto opportuno dall'azienda.

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 28.6;
- b) il titolo di godimento dei capitali fondiari e d'esercizio impiegati nel processo 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 del-

l'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.

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.

28.6. 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, nonché 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.

28.7. 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.

28.8. 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 a carattere imprenditoriale di suini devono distare almeno 500 m;
- gli allevamenti a carattere imprenditoriale di bovini, equini, caprini, ovini, avicunicoli, o di altri animali, devono distare almeno 300 m;
- per allevamenti familiari di bovini, suini od equini fino ad un massimo di 2 capi, ovini o caprini fino ad un massimo di 10 capi le distanze possono essere ridotte a m 100;
- per allevamenti familiari di avicunicoli con meno di 50 capi, 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.

Art. 29 - Corridoi di connessione ecologica

29.1. Il Piano delle regole riconosce ai torrenti ed ai compluvi che incidono la collina il ruolo di corridoi di connessione ecologica. Al riguardo, oltre agli elementi di carattere provinciale che interessano il torrente Tadone, la Valle Forner e la Valpredina, sono qualificate come corridoi ecologici di valenza comunale tutte le restanti valli presenti nel territorio comunale.

29.2. Nelle aree a tal fine classificate, ancorchè compatibili con l'attività agricola, sono ammessi interventi:

- di tutela idrogeologica;
- di rinaturalizzazione dell'alveo e delle ripe;
- di riqualificazione ambientale e faunistica;
- di manutenzione ordinaria e straordinaria della viabilità esistente.

29.3. I corridoi ecologici sono inedificabili ma computabili ai fini dell'edificazione a scopo agricolo, secondo gli indici determinati al precedente art. 28 relativo agli "spazi aperti dei versanti collinari".

Art. 30 - Aree di frangia urbana di riqualificazione ambientale

30.1. Le aree prevalentemente non urbanizzate, che comprendono i versanti basso-collinari e gli ambiti della piana alluvionale del torrente Tadone, sono definite "di frangia urbana di riqualificazione ambientale".

30.2. Le aree di cui al presente articolo, pur compatibili con lo svolgimento dall'attività agricola, hanno un ruolo d'interposizione tra gli ambiti aperti della collina e della pianura e l'urbanizzato di fondovalle.

Sono pertanto destinate a rispondere agli obiettivi: di rendere riconoscibili le diverse componenti della struttura territoriale; di migliorare l'aspetto paesaggistico dei luoghi, mantenendo ampi spazi liberi di percezione visiva; di promuovere la libera fruibilità dell'ambiente.

30.3. Nelle stesse sono consentiti:

- gli interventi tesi alla conservazione delle caratteristiche ambientali descritte;
- la promozione di programmi di valorizzazione dell'offerta e della fruibilità ambientale;
- lo svolgimento dell'attività agricola;
- l'adeguamento della viabilità esistente e la realizzazione di nuove strade - della dimensione minima necessaria - ad esclusivo uso di fondi o edifici non serviti;
- la valorizzazione del patrimonio edilizio esistente, sulla base dei disposti del successivo art. 31.

30.4. Sono ammesse nuove edificazioni, ad esclusivo utilizzo terziario-ricettivo (TR) ed agricolo (A).

30.5. Le nuove edificazioni a scopo terziario-ricettivo saranno realizzate nel rispetto dei seguenti parametri e prescrizioni:

- Modalità attuative: intervento edilizio diretto
- Indici edificatori:
 - $U_f = 0,02 \text{ mq/mq}$
 - $P = n. 2$
 - $R_c = 15\%$
 - Distanze = vedi art. 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 alla destinazione terziario-ricettiva, da registrare a trascrivere a cure e spese del richiedente sui Registri della proprietà immobiliare; tale vincolo decade - o viene modificato - a seguito della variazione della classificazione urbanistica riguardante l'area, operata dal PGT;
- c) alla corresponsione del contributo di costruzione.

30.6. Le nuove edificazioni a scopo agricolo sono realizzate nel rispetto delle prescrizioni e degli indici edificatori dettati nel merito dal precedente art. 28.

Art. 31 - Edifici esistenti

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

Possono 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), terziario commerciale (C).

31.2. 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

Sono esclusi dalla presente possibilità gli edifici individuati come "A2" sulle Tavole di disciplina, relativamente ai quali devono essere rispettate le indicazioni d'intervento dettate dall'art. 36 delle presenti NTA, stante il relativo valore paesag-

gistico-ambientale.

31.3. 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, rispettando un'altezza massima di m. 3,50, senza possibilità di ulteriore incremento volumetrico.

31.4. 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. 45 - 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.

31.5. Tutti i progetti d'intervento sugli edifici esistenti 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 (Permesso di costruire o DIA) 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 20 anni; potrà essere modificato in seguito a variazioni della strumentazione urbanistica generale riferita all'area interessata.

Art. 32 - Fabbricati accessori

32.1. 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.

32.2. Sono espressamente esclusi dalla possibilità di cui in precedenza:

- gli ambiti della pareti rocciose e delle aree detritiche prive, o pressochè prive, di vegetazione;
- i corridoi di connessione ecologica.

32.3. 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 2,80 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. 33 - Sistema insediativo

- 33.1.** Le parti del territorio comunale prevalentemente edificate costituiscono il Sistema insediativo.
- 33.2.** Come meglio definito dagli articoli seguenti, il Sistema insediativo è strutturato - in funzione della destinazione d'uso prevalente - nelle seguenti articolazioni:
- ambiti a prevalente destinazione residenziale;
 - ambiti a prevalente destinazione produttiva.

Art. 34 - Ambiti a prevalente destinazione residenziale: disposizioni generali

- 34.1.** Gli ambiti, aree o edifici che, sulla base delle analisi preliminari e delle previsioni progettuali del Piano delle regole, risultano classificabili residenziali sono articolati in:
- nuclei urbani di antica formazione - A1;
 - edifici sparsi di pregio ambientale - A2;
 - ambiti ad impianto urbanistico consolidato - B1;
 - ambiti di completamento - B2;
 - ambiti assoggettati a pianificazione attuativa in corso - B3.
- 34.2.** Destinazioni d'uso: in tutti i predetti ambiti la destinazione funzionale, sia principale che complementare, è quella residenziale (R). 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.

- 34.3.** 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.
- 34.4.** Parcheggi 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; sono esclusi dalla superficie da individuare gli spazi di manovra.
- 34.5.** 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.
- 34.6.** 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.

Art. 35 - Nuclei di antica formazione - A1

- 35.1.** Sono classificati tali, con riferimento alla cartografia IGM 1889 (prima levata), gli ambiti del territorio comunale portatori di valori storico artistico ambientali.
- 35.2.** Destinazioni d'uso: valgono i disposti dell'art. 34.2.
- 35.3.** Modalità attuative: intervento edilizio diretto.
- 35.4.** Interventi ammessi: è stato definito per ciascun edificio un tipo d'intervento. Interventi diversi potranno essere ammessi previa approvazione di Piano di recupero in Variante, promosso ai sensi dell'art. 25.1 della LR 12/05.

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.

Gli interventi ammessi, evidenziati sulla tav. 4 del Piano delle regole, sono così definiti:

35.4.1. 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.

35.4.2. 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.

35.4.3. Ristrutturazione conservativa: 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;
- 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.

35.4.4. 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.

35.4.5. 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 specificatamente individuati sulla tav. 4 del Piano delle regole. 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.

35.5. Altre indicazioni d'intervento

35.5.1. Parere sui progetti: la Commissione del paesaggio potrà fornire indicazioni e prescrizioni per il miglioramento qualitativo dei progetti presentati.

35.5.2. Difformità cartografiche e edifici non censiti: le possibilità d'intervento relative a strutture edilizie o superfetazioni eventualmente non rilevate, non riportate o non correttamente individuate sulla tav. 4, sono stabilite dalla Commissione del paesaggio, che si esprime sulla base di criteri di analogia, comparando le strutture oggetto di richiesta con altre, alle stesse assimilabili per caratteristiche tipologiche ed architettoniche, già normate.

35.5.3. 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 risalteranno 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.

35.5.4. Facciate da conservare: s'individua la necessità di conservare correttamente le facciate, genericamente prospicienti gli spazi pubblici, di alcuni edifici sui quali sono ammessi interventi di ristrutturazione edilizia. Nello specifico dovranno quindi essere conservati e valorizzati sia l'impianto architettonico che gli elementi compositivi dei fronti cui si fa riferimento, con divieto di loro modifica, salvo che l'intervento modificativo eventualmente proposto ne consenta obiettivi e reali miglioramenti estetici.

35.5.5. Edifici soggetti a riqualificazione architettonica: sono individuati gli edifici relativamente ai quali, in caso d'intervento che ecceda le manutenzioni ordinaria e straordinaria, occorrerà prevedere l'adeguamento della facciate ai criteri compositivo-ambientali propri dei centri storici. Soluzioni di impaginazione architettonica diverse, purchè innovative e fortemente riconoscibili, potranno essere sottoposte alla valutazione della Commissione del paesaggio;

35.5.6. 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.

35.5.7. Sottotetti agibili: negli edifici esistenti in zona A1 sono considerati agibili i sottotetti che abbiano le seguenti caratteristiche:

- altezza minima non inferiore a m 1,80, misurata in corrispondenza dei muri perimetrali dell'edificio, al di sotto delle travi ove esistenti;
- altezza media, misurata per ogni vano, non inferiore a m 2,40;
- rapporto aeroilluminante non inferiore a 1/10.

L'aeroilluminazione dei locali ricavati può essere assicurata mediante formazione di aperture nel numero minimo indispensabile, poste di preferenza nelle falde interne dei tetti e possibilmente con l'inserimento del tradizionale abbaino. Gli eventuali spazi di altezza inferiore al minimo previsto devono essere chiusi mediante opere murarie o arredi fissi e ne potrà essere consentito l'uso esclusivamente come ripostiglio.

35.5.8. *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 "segni" 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 finalizzate 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; le stesse dovranno essere inclinate, con pendenza non superiore al 40%, 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 persiane o scuri; 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.

35.5.9. 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. 36 - Edifici sparsi di pregio ambientale - A2

- 36.1.** Si tratta di edifici sparsi, esterni ai nuclei abitati, risultanti esistenti dalla cartografia IGM 1889 (prima levata) e dotati di significativo valore storico-ambientale.
- 36.2.** Destinazioni d'uso: valgono i disposti dell'art. 34.2.
- 36.3.** Modalità attuative: intervento edilizio diretto, con riferimento ai tipi d'intervento definiti al successivo paragrafo. Interventi diversi potranno essere ammessi previa approvazione di Piano attuativo in Variante, promosso ai sensi dell'art. 25.1 della LR 12/05.
- 36.4.** Interventi ammessi: sugli edifici o complessi qui individuati sono ammessi gli interventi di "ristrutturazione conservativa" definiti al precedente art. 35.4.3, che s'intende qui richiamato integralmente. Tali 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.
- 36.5.** Altre indicazioni d'intervento: la Commissione del paesaggio potrà fornire indicazioni e prescrizioni per il miglioramento qualitativo dei progetti presentati.

Art. 37 - Ambiti residenziali ad impianto urbanistico consolidato - B1

- 37.1.** Comprendono gli ambiti consolidati di epoca recente, a edificazione prevalentemente residenziale, come risultanti dalle analisi effettuate sulla situazione allo stato di fatto del territorio comunale.
- 37.2.** Destinazioni d'uso: valgono i disposti dell'art. 34.2.
- 37.3.** 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.
- 37.4.** Interventi ammessi: sono ammessi tutti gli interventi di cui all'art. 27.1 della LR 12/05. È ammesso l'utilizzo per nuova edificazione di lotti liberi, come definiti dal successivo comma 37.6, nel rispetto degli indici sottoriportati. È ammesso altresì il completamento dei lotti solo parzialmente utilizzati, fino alla concorrenza massima degli indici edificatori di zona.
- 37.5.** Indici edificatori:
- $U_f = 0,35 \text{ mq/mq}$
 - $P = n. 3$ per gli edifici esistenti
n. 2 per gli edifici di nuova realizzazione
 - $R_c = 30\%$
 - Distanze = vedi art. 4.
- 37.6.** Lotti liberi: sono tali, e quindi utilizzabili ad ogni effetto per interventi di nuova edificazione, 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. Gli interventi di nuova edificazione potranno optare per l'utilizzo del regime perequativo di cui al precedente art. 20.
- 37.7.** 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. 19.

Art. 38 - Ambiti residenziali di completamento - B2

- 38.1.** Comprendono lotti prevalentemente liberi, posti all'interno degli ambiti consolidati di epoca recente, a edificazione prevalentemente residenziale.
- 38.2.** Destinazioni d'uso: valgono i disposti dell'art. 34.2.

- 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
- Uf = di competenza diretta 0,20 mq/mq
da regime perequativo 0,06 mq/mq
 - P = n. 2
 - Rc = 30%
 - Distanze = vedi art. 4.
- 38.6.** Compensazione urbanistica: tutti gli interventi di nuova edificazione sono soggetti al regime della compensazione urbanistica definito al precedente art. 19. Fermo restando in termini generali quanto determinato dal citato art. 19, si precisa che:
- l'intervento individuato sulla tav. 2 di Piano delle regole con il cartiglio "B2/5" realizza, a titolo di compensazione, il parcheggio pubblico contrassegnato sulla tav. 5 del Piano dei servizi con il cartiglio "P/23", cedendo gratuitamente al Comune - ad opera completata - il relativo sedime;
 - l'intervento individuato sulla tav. 2 di Piano delle regole con il cartiglio "B2/21" deve, a titolo di compensazione, cedere gratuitamente al Comune la quota d'area di proprietà necessaria al completamento del campo sportivo.

Art. 39 - Ambiti residenziali soggetti a pianificazione attuativa in corso - B3

- 39.1.** Sono individuati gli ambiti assoggettati a Piano attuativo in itinere o vigente.
- 39.2.** 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 dell'art. 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.
- 39.3.** 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.

- 39.4.** Tutti gli interventi da eseguire in base ad entrambi i casi previsti dal precedente punto 39.3 dovranno rispettare i parametri e gli indici edificatori previsti dal Piano attuativo previgente.

Art. 40 - Ambiti a prevalente destinazione produttiva: disposizioni generali

- 40.1.** Gli ambiti che sulla base delle analisi preliminari e delle previsioni progettuali di PGT risultano classificabili come produttivi sono individuati come:

→ ad impianto urbanistico consolidato - D1.

- 40.2.** Destinazioni d'uso: in tutti i predetti Ambiti la funzione, sia principale che complementare, è quella industriale o artigianale (P). Non sono ammesse le destinazioni residenziale (R), salvo che per la quota definita destinazione complementare (che potrà essere realizzata solo contestualmente o successivamente alla destinazione principale), agricola (A), terziario ricettiva (TR). Sono ammesse quote delle destinazioni terziario direzionali (T) e terziario commerciali (C), fino al limite del 30% della SLP esistente od autorizzata. 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 al Piano dei servizi. Qualora sia dimostrata l'impossibilità del reperimento, si potrà procedere alla relativa monetizzazione.

- 40.3.** Parcheggi 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; sono esclusi dalla superficie da individuare gli spazi di manovra. Ai soli fini della dotazione presente, il volume da computare è definito moltiplicando per 3 la superficie lorda di pavimento complessiva dell'intervento.

- 40.4.** 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.

- 40.5.** 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.

Art. 41 - Ambiti produttivi ad impianto urbanistico consolidato - D1

- 41.1.** Comprendono gli ambiti consolidati di epoca recente, a edificazione prevalentemente produttiva, come risultanti dalle analisi eseguite sulla situazione dello stato di fatto del territorio comunale.

- 41.2.** Destinazioni d'uso: valgono i disposti dell'art. 40.2.

- 41.3.** Modalità attuative: intervento edilizio diretto.

- 41.4.** Interventi ammessi: sono ammessi tutti gli interventi di cui all'art. 27.1 della LR 12/05. È ammesso l'utilizzo per nuova edificazione di lotti liberi, come definito al successivo comma 41.6, nel rispetto dei sottoriportati indici edificatori. È ammesso altresì il completamento dei lotti solo parzialmente utilizzati, fino alla concorrenza massima degli indici edificatori di zona.

- 41.5.** Indici edificatori:

- $U_f = 1,00 \text{ mq/mq}$
- $H = 7,50 \text{ m}$, esclusi silos, impianti tecnologici, ...
- $R_c = 50\%$
- Distanze = vedi art. 4.

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

- 41.7.** Compensazione urbanistica: tutti gli interventi di nuova edificazione su lotti liberi,

o liberati, per la quota d'area di relativa pertinenza, sono soggetti al regime della compensazione urbanistica definito al precedente art. 18.

- 41.8.** Prescrizioni specifiche: qualsiasi intervento di ampliamento, soprazzo o nuova edificazione effettuato nell'ambito dell'area individuata sulla Tavola di disciplina (tav. 2) con il cartiglio "D1/7" è subordinato alla contestuale realizzazione - a cura e spese dell'attuatore - del parcheggio privato individuato sulla Tavola delle previsioni del Piano dei servizi (tav. 5) con il cartiglio "Pp/29", nonchè alla sistemazione a verde dello spazio ricompreso fra il parcheggio stesso e la sponda del retrostante torrente Calchera.

PARTE QUARTA: NORME TRANSITORIE E FINALI

Art. 42 - Deroghe

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

Art. 43 - Validità delle prescrizioni urbanistiche e rinvio ad altre norme

- 43.1. Qualora si rilevassero diversità di prescrizioni fra le Norme e la Tavola di disciplina del Piano delle regole, si applicano le più restrittive.
- 43.2. In caso di difformità fra tavole a scala diversa, prevalgono le prescrizioni della tavola in scala più dettagliata.
- 43.3. 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.
- 43.4. In caso di modifica delle leggi e dei regolamenti, si applicheranno le nuove disposizioni.

Art. 44 - Misure di salvaguardia

- 44.1. 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. 45 - Regolamento edilizio

- 45.1. 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.
- 45.2. Entro sei mesi 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. 9 e 10, 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.

45.3. 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. 46 - Decadenza dei Provvedimenti abilitativi

46.1. 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.