



Regione Lombardia



Comune di Barzana



Provincia di Bergamo

COMUNE DI BARZANA

Piano di Governo del Territorio

VARIANTE GENERALE

L.R. n.12 del 11/03/2005

Coordinamento e Progetto:

dott. ing. PIERGUIDO PIAZZINI ALBANI

collaboratori

ing. jr Jennifer Santoro

arch. Elisa Ruocco

arch. Gabrio Rossi

Studio Paesistico:

STUDIO DRYOS - dott. Angelo Ghirelli - dott. Marcello Manara

Studio Geologico

dott. geol. Corrado Reguzzi



PIANO DELLE REGOLE

ALL. 1

Adottato con deliberazione del C.C. n. del
Pubblicato sul B.U.R.L. n. del
Approvato con deliberazione del C.C. n. del
Pubblicato sul B.U.R.L. n. del

NORMATIVA

Revisione n.

-

Data

Marzo 2025

Scala

TITOLO I - DISPOSIZIONI PRELIMINARI

Art. 1 Attuazione

- 1) Le presenti norme stabiliscono la disciplina sia urbanistica che edilizia per l'attuazione del Piano delle Regole del Comune di Barzana, ai sensi della LR 12/2005 s.m.i., nel rispetto delle altre norme legislative vigenti, statali e regionali.
- 2) Le previsioni e la normativa del Documento di Piano, del Piano dei Servizi e del Piano delle Regole non ammettono deroghe tranne che per opere pubbliche o di interesse pubblico.
- 3) La deroga è accordata previa deliberazione del Consiglio Comunale nell'osservanza dell'art. 40 della L.R. n. 12/2005 e s.m.i.

Art. 2 Modalità di attuazione e perequazione urbanistica

- 1) Il Piano delle Regole si applica sia per interventi diretti o per quelli indiretti stabiliti dalle presenti norme.
- 2) Gli interventi diretti del Piano delle Regole sono quelli stabiliti sulla base di: Permesso di Costruire e/o Titoli Abilitativi equipollenti.
- 3) Il rilascio del Permesso di Costruire potrà essere subordinato alla stipula di una convenzione o di un atto d'impegno unilaterale da parte del richiedente, qualora prescritti nelle presenti norme.
- 4) L'intervento diretto si applica negli Ambiti del Tessuto Urbano Consolidato nonché, nel Centro Storico e nelle Aree Libere interne al tessuto consolidato per le previsioni del Piano dei Servizi, di iniziativa privata delle infrastrutture e degli impianti, oltre che negli ambiti rurali e/o negli ambiti a valenza paesistica e ambientale.
- 5) Gli interventi indiretti di attuazione del Piano delle Regole sono quelli realizzabili sulla base di strumenti attuativi di iniziativa pubblica o privata previsti dalla vigente legislazione in materia.
- 6) L'intervento indiretto stabilisce altresì le modalità di attuazione negli Ambiti di Trasformazione così come riportati dal Documento di Piano.
- 7) I Piani Attuativi devono prevedere la stipula di una convenzione ed essere redatti in relazione al principio della perequazione urbanistica, in modo da garantire l'equa ripartizione sia dei diritti edificatori, che degli oneri da assumere nei confronti dell'Amministrazione Comunale da parte dei soggetti Attuatori l'intervento.

- 8) Il Piano delle Regole persegue principalmente i seguenti obiettivi con valore di indirizzi:
- a) contenimento del consumo del suolo;
 - b) realizzazione di edilizia bioclimatica al fine del risparmio energetico;
 - c) promozione di interventi di rigenerazione urbana;
 - d) definizione delle destinazioni d'uso;
 - e) possibilità di cambi di destinazione d'uso e/o di trasformazioni con demolizione e ricostruzione degli edifici, all'interno del tessuto consolidato;
 - f) possibilità di presentare Piani di Recupero all'interno del centro storico anche se non individuati;
 - g) definizione degli interventi edilizi;
 - h) definizione degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria e le relative opere;
 - i) definizione degli ambiti e degli interventi volti alla valorizzazione e tutela degli ambiti agricoli.
- 9) inoltre, il Piano delle Regole:
- a) recepisce gli indirizzi e le prescrizioni degli elaborati grafici del Documento di Piano e del Piano dei Servizi;
 - b) definisce un assetto conformativo dei suoli.

Art. 3 Disposizioni per la corretta applicazione del Piano delle Regole

- 1) La domanda di rilascio di Permesso di Costruire e/o Titoli Abilitativi Edilizi deve essere corredata di una tavola estratta dalle mappe, aggiornata alla data di presentazione sulla quale devono essere riportati in modo chiaro ed evidente l'ingombro e la localizzazione dell'edificio, nonché la superficie che viene allo stesso vincolata per il rispetto degli indici.
- 2) In aree sprovviste o carenti di urbanizzazioni, la domanda di Permesso di Costruire deve indicare se il richiedente intende realizzare direttamente, in tutto o in parte, le opere di urbanizzazione ed usufruire dello scomputo previsto dalla normativa vigente; in tal caso deve essere prodotto idoneo progetto delle opere medesime, nonché proposta di capitolato contenente la specifica indicazione dei caratteri e della modalità delle stesse, anche relativamente alla loro realizzazione ed ai tempi della medesima; il Permesso di Costruire sarà convenzionato in ordine alla definizione della modalità attuativa.

- 3) Ove il concessionario abbia dichiarato ai sensi del comma che precede, di volersi obbligare a realizzare direttamente le opere di urbanizzazione, il Responsabile del Procedimento notifica con lo stesso atto le valutazioni del Comune in ordine al progetto ed al capitolato delle opere stesse proposte dal richiedente; precisa la misura in cui tali opere sono accettate dal Comune a scomputo del contributo per oneri di urbanizzazione; comunica l'entità della quota di contributo eventualmente ancora dovuto dopo effettuato lo scomputo; prescrive le garanzie (fideiussioni) per l'esatta esecuzione delle opere urbanizzative; indica i tempi di realizzazione delle opere medesime.

Art. 4 Allegati ed Elementi costitutivi e allegati del Piano delle Regole

- 1) Gli allegati del Piano delle Regole sono i seguenti:

All. 1 – Normativa

All.2-Stato di fatto del centro o nuclei storici.

All.3-Stato di fatto dei beni isolati.

Tav. C1 – Ambiti da assoggettare a specifica disciplina.

Tav.C2-Verifica Consumo del suolo.

Tav. C3 – Centro E nuclei storici - Disciplina degli interventi.

Tav.C4 -edifici isolati e manufatti-disciplina degli interventi.

TITOLO II - PRESCRIZIONI GENERALI D'INTERVENTO

Art. 5 Definizione degli indici urbanistici edilizi

- 1) Gli indici o parametri urbanistici ed edilizi fissano i limiti dimensionali entro i quali deve svolgersi ogni attività comportante trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio comunale.
1. **St Superficie territoriale**
Superficie reale di una porzione di territorio oggetto di intervento di trasformazione urbanistica. Comprende la superficie fondiaria e le aree per dotazioni territoriali ivi comprese quelle esistenti.
2. **Sf Superficie fondiaria**
Superficie reale di una porzione di territorio destinata all'uso edificatorio. È costituita dalla superficie territoriale al netto delle aree per dotazioni territoriali ivi comprese quelle esistenti.
3. **If Indice di edificabilità territoriale**
Quantità massima di superficie o di volume edificabile su una determinata superficie territoriale, comprensiva dell'edificato esistente.
4. **If Indice di edificabilità fondiaria**
Quantità massima di superficie o di volume edificabile su una determinata superficie fondiaria, comprensiva dell'edificato esistente.
5. **CU Carico urbanistico**
Fabbisogno di dotazioni territoriali di un determinato immobile o insediamento in relazione alla sua entità e destinazione d'uso. Costituiscono variazione del carico urbanistico l'aumento o la riduzione di tale fabbisogno conseguenti all'attuazione di interventi urbanistico-edilizi ovvero a mutamenti di destinazione d'uso.
6. **DT Dotazioni territoriali**
Infrastrutture, servizi, attrezzature, spazi pubblici o di uso pubblico e ogni altra opera di urbanizzazione e per la sostenibilità (ambientale, paesaggistica, socioeconomica e territoriale) prevista dalla legge o dal piano.
7. **SCOP Superficie coperta**
Superficie risultante dalla proiezione sul piano orizzontale del profilo esterno perimetrale della costruzione fuori terra, con esclusione degli aggetti e sporti inferiori a m 1,50.
Gli sporti superiori a m. 1,50 sono da considerare nella loro interezza nel calcolo della superficie coperta.

La distanza minima intercorrente fra lo sbalzo ed i confini sia di proprietà, che stradali deve essere in ogni caso di m. 3,50.

Non vengono computati nella superficie coperta (SCOP): i fabbricati, esterni alla sagoma dell'edificio considerati interrati, le piscine, le vasche all'aperto, le scale di sicurezza aperte, le aie e le concimaie in ambito rurale.

Per quanto concerne gli ambiti produttivi relativamente agli sporti e/o pensiline, valgono le disposizioni di cui all'art. 8.

8. **SP Superficie permeabile**

Porzione di superficie territoriale o fondiaria priva di pavimentazione o di altri manufatti permanenti, entro o fuori terra, che impediscano alle acque meteoriche di raggiungere naturalmente la falda acquifera.

9. **IPT/IPF Indice di permeabilità**

Rapporto tra la superficie permeabile e la superficie territoriale (indice di permeabilità territoriale) o fondiaria (indice di permeabilità fondiaria); le percentuali relative alle superfici drenanti sono definite al successivo comma 23.

10. **IC Indice di copertura**

Rapporto tra la superficie coperta e la superficie fondiaria.

11. **STOT Superficie totale**

Somma delle superfici di tutti i piani fuori terra, seminterrati ed interrati comprese nel profilo perimetrale esterno dell'edificio.

12. **SL Superficie lorda per destinazioni residenziali e/o complementari**

Somma delle superfici di tutti i piani comprese nel profilo perimetrale esterno dell'edificio escluse le superfici accessorie.

13. **SU Superficie utile**

Superficie di pavimento degli spazi di un edificio misurata al netto della superficie accessoria e di murature, pilastri, tramezzi, sguinci e vani di porte finestre.

14. **SA Superficie accessoria per destinazioni residenziali e/o complementari**

Superficie di pavimento degli spazi di un edificio aventi carattere di servizio rispetto alla destinazione d'uso della costruzione medesima, misurata al lordo di murature, pilastri, tramezzi, sguinci, vani di porte e finestre.

La superficie accessoria ricomprende:

- i portici e le gallerie pedonali pubbliche e/o di uso pubblico;
- i ballatoi, le terrazze, le logge con superficie massima di mq 12,00 per ogni unità abitativa;
- i balconi con sbalzo fino a m 2,00; nel caso lo sbalzo fosse superiore di m 2,00 l'intera superficie del balcone deve rientrare nel conteggio della superficie lorda di cui al comma 12;
- i porticati al piano terra con una superficie massima di mq 12,00 per ogni unità abitativa;
- le cantine poste al piano interrato, seminterrato, e i relativi corridoi di servizio;
- i sottotetti accessibili e praticabili per la sola porzione con altezza pari o superiore a m 1,50, ad esclusione dei sottotetti che presentino i requisiti richiesti per i locali abitabili che costituiscono superficie utile; i sottotetti accessibili e praticabili con altezza inferiore a 1,50 m sono da intendersi esclusi dal computo delle superfici accessorie, utile e lorda;
- i vani scala interni alle unità immobiliari computati in proiezione orizzontale, per ciascun livello;
- le autorimesse e/o spazi destinati alla sosta, alla manovra e al ricovero degli autoveicoli localizzati al piano interrato e/o seminterrato;
- le autorimesse localizzate al piano terra con altezza interna massima pari a m. 2,50, limitatamente per la superficie necessaria al soddisfacimento delle dotazioni ex L. 122/89;
- i locali caldaia, i locali quadri condominiali, le cabine di trasformazione ed i volumi tecnici posti sulla copertura degli edifici;
- le parti comuni, quali i locali di servizio condominiale in genere, i depositi, gli spazi di collegamento orizzontale, come ballatoi o corridoi, gli spazi di collegamento verticale quali rampe, montacarichi, scale, ascensori e relativi sbarchi e gli androni condominiali.
- i corridoi ai piani delle camere per le strutture ricettive alberghiere come definite dalla specifica norma regionale;

15. **SC Superficie complessiva**

Somma della superficie utile e del 60% della superficie accessoria ($SC = SU + 60\% SA$) al fine della determinazione della classe dell'edificio e del costo di costruzione.

16. **SCAL Superficie calpestabile**

Superficie risultante dalla somma delle superfici utili (SU) e delle superfici accessorie (SA).

17. VU Volume urbanistico

Viene misurato in metri cubi (m³) ed è la somma dei prodotti della superficie lorda SL (per destinazioni residenziali) e SLP (per destinazioni produttive) di ciascun piano, comprendendo eventuali soppalchi, per l'altezza teorica di m. 3,00.

Il volume virtuale sarà applicato per il calcolo del contributo di costruzione, ove dovuto, e per il dimensionamento delle dotazioni territoriali, ove previste, nonché delle superfici a parcheggio pertinenziale ai sensi della normativa vigente. (l.r. 12/2005 art. 66 e segg.)

18. Abitante teorico insediato o da insediare (Ab) per destinazioni residenziali.

Per abitante teorico insediato o da insediare s'intende il numero d'abitanti che si ritiene insediati o da insediare in un determinato ambito di piano a prevalente destinazione residenziale, e viene così calcolato:

$$SL(mq) / 50 (mc/ab) = \text{abitanti teorici}$$

Gli abitanti teorici insediabili servono per determinare le aree a servizi da cedere e/o da asservire all'uso pubblico o da monetizzare qualora previsto dal P.G.T.

19. Ambito edificabile

E' la porzione di suolo inedificato (o parzialmente edificato) appartenente a un tessuto già urbanizzato ove sono possibili interventi di nuovo impianto o su eventuali edifici esistenti, a completamento del tessuto insediativo di appartenenza. In sede attuativa sono ammessi senza che costituiscano variante adeguamenti del perimetro del lotto rispetto a quello individuato degli elaborati grafici del PGT, tenendo conto dei confini fisici e/o catastali riscontrabili dell'area.

20. Lotti liberi

Ad ogni effetto si considerano lotti liberi quelli totalmente inedificati di proprietà del richiedente del Titolo abilitativo che non risultino stralciati, sia catastalmente che di fatto o per effetto di piani attuativi vigenti, né dalla sua stessa proprietà, se già edificata, né da aree contigue edificate.

I lotti liberi sono esclusivamente destinati all'edificazione; in essi è pertanto vietato il deposito o l'accatastamento di materiali di qualsiasi tipo.

21. Lotti di pertinenza

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 ed originaria (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 dell'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 riferiti alla data di costruzione del fabbricato.

22. **P max - Pendenza massima**

Per pendenza massima s'intende l'inclinazione massima ammissibile delle falde del tetto indipendentemente dall'altezza dei fabbricati.

Essa viene espressa in percento (%).

La pendenza massima delle falde di copertura, con esclusione dell'ambito di valorizzazione dei tessuti storici, sia per gli edifici civili, che industriali, artigianali e commerciali, non potrà essere superiore al 45% indipendentemente dall'altezza dei fabbricati.

23. **Superficie scoperta e drenante:**

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

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

Per casi di pluralità di destinazione d'uso ci si dovrà riferire alla destinazione prevalente prevista. Le superfici di cui al primo comma non possono essere ricavate in aree da adibire a percorso carrabile o posto macchina se non adeguatamente permeabili, a qualsiasi tipo di deposito, né in aree sovrastanti ambienti interrati e seminterrati a qualsiasi uso adibiti.

Per i piani attuativi il computo della superficie scoperta e drenante deve essere calcolato con riferimento alla superficie territoriale (ST); per tali casi, nella progettazione esecutiva, si dovrà avere cura di distribuire il più omogeneamente possibile tale superficie nei singoli lotti.

Nei casi di:

- a) Interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente;
- b) Interventi di ristrutturazione urbanistica;
- c) Interventi da realizzarsi in aree ricadenti in lotti interclusi delle zone residenziali;

i parametri di superficie scoperta drenante di cui al primo comma costituiscono obiettivo a cui tendere.

In ogni caso, fatta eccezione per gli interventi di cui la lettera c, dovrà dimostrarsi un miglioramento rispetto alla situazione esistente.

Art. 6 Piano di spiccato - caposaldo altimetrico

- 1) In superficie piana:
 - la quota del marciapiede stradale o in assenza di esso la sede stradale nel caso di edifici in fregio alle strade e cioè ricadenti in una fascia di m 10,00 di profondità dal ciglio stradale; qualora la strada risulti essere in pendenza, la quota del caposaldo altimetrico è la quota del marciapiede o in assenza di esso della sede stradale, riferita alla mezzeria del fabbricato;
 - la quota naturale del terreno nel caso di edifici ricadenti oltre la fascia di m 10,00 dal ciglio stradale. Qualora il terreno sia inclinato, la quota del caposaldo altimetrico è quella naturale del terreno, calcolata nella mezzeria del fabbricato, salvo diverse disposizioni approvate nei Piani Attuativi.
- 2) In superficie acclive:
 - la quota del piano naturale di campagna calcolata nella mezzeria del fabbricato, salvo diverse disposizioni approvate nei piani attuativi.
- 3) Il responsabile del procedimento, sentita l'Amministrazione Comunale, si riserva la facoltà di indicare il caposaldo altimetrico in contesti con particolari caratteristiche sotto il profilo ambientale, architettonico e orografico.

Art. 7 H - Altezza degli edifici in ambiti residenziali

- 1) Ai fini delle prescrizioni del PGT, l'indicazione dell'altezza degli edifici ha la sola funzione di stabilire l'estensione massima in elevazione delle pareti e degli elementi verticali mentre non ha alcun effetto ai fini della determinazione del potenziale edificativo.
- 2) L'altezza massima dell'edificio è definita dai vari fronti.
- 3) Per gli edifici a carattere residenziale o similari l'altezza viene misurata dal piano di spiccato (quota 0,00) fino alla quota più alta fra l'intersezione reale o virtuale della linea spiovente d'intradosso delle falde di copertura e il filo esterno della muratura perimetrale, anche in caso di copertura piana indipendentemente dal tipo di gronda. I singoli fronti del fabbricato potranno avere altezze superiori alla massima prevista solo nei casi di coperture a capanna o per la creazione di abbaini, timpani e velette e in questi casi il parametro di altezza massima sarà da ritenersi rispettato qualora almeno il

25% dello sviluppo perimetrale della intersezione di cui al comma precedente sia pari o inferiore alla altezza massima prevista.

- 4) Nel caso di edifici senza gronda l'altezza dell'edificio è quella compresa tra il piano di spiccato e il punto più alto della facciata, del coronamento e/o della veletta; l'altezza del parapetto di coronamento, comprensiva del solaio di copertura, non potrà superare i m 1,50 rispetto all'altezza massima fissata per ciascun ambito.
- 5) Negli edifici realizzati con fronte "a scalare" l'altezza massima sarà comunque misurata secondo le modalità indicate dal presente punto, avendo come riferimento la parte più alta dell'ultimo piano, salvo quanto previsto al precedente comma.
- 6) Nel caso di edifici posti sul terreno acclive, l'altezza del fronte di valle non potrà avere altezza maggiore di m. 2,00 rispetto all'altezza prevista nell'ambito di appartenenza.

Art. 8 Parametri specifici per l'edificazione nelle zone produttive e/o agricole

1) H Altezza

L'altezza per fabbricati produttivi o agricoli è calcolata come la differenza tra la quota del piano di spiccato e la sommità delle strutture perimetrali di coronamento.

Qualora sulle coperture dei fabbricati vi sia la necessità di posizionare volumi tecnici, o impianti tecnologici, gli stessi non potranno avere altezza superiore a m 2,50 rispetto al piano superiore della copertura. Si potrà superare il valore di 2,50 m rispetto al piano superiore della copertura posizionando l'involucro dell'impianto stesso, rispetto al perimetro del fabbricato, ad una distanza maggiore di m 4,00; in tal caso il manufatto non potrà comunque avere altezza massima misurata più sommitale, superiore a m 4,00.

Sono esclusi dai limiti di altezza le canne fumarie, gli impianti tecnologici quali le ciminiere, i silos, le torri di raffreddamento, le gru fisse, i carri ponte, gli impianti di abbattimento, depurazione, trattamento degli scarichi gassosi, i vani tecnici strettamente correlati ai processi produttivi, nonché i serbatoi d'acqua per impianti a caduta, i tralicci per le linee elettriche, le torri piezometriche e per le telecomunicazioni.

2) SCOP Superficie coperta

Superficie risultante dalla proiezione sul piano orizzontale del profilo esterno perimetrale della costruzione fuori terra.

Non vengono considerati nel calcolo della superficie coperta le pensiline a sbalzo fino ad una profondità di m. 2,50 e quelle a copertura dei piani caricatori fino ad una profondità di m. 3,50.

La distanza minima intercorrente fra qualsiasi sbalzo ed i confini sia di proprietà, che stradali deve essere in ogni caso di m. 3,50.

Non vengono computati nella superficie coperta (SCOP): i fabbricati, esterni alla sagoma dell'edificio considerati interrati.

3) **Slp Superficie lorda per attività produttive**

Per superficie lorda inerente i fabbricati produttivi, commerciali o terziari, si intende la superficie compresa nel profilo perimetrale esterno dell'edificio, nonché gli eventuali piani seminterrati, interrati o soppalcati.

Dal computo della superficie lorda per attività produttive sono esclusi:

- a) i piani interrati e/o seminterrati destinati a parcheggio;
- b) i piani interrati e/o seminterrati con altezza inferiore a m. 2,50;
- c) le centrali tecnologiche, i locali quadri e le cabine di trasformazione;
- d) le scale interne al fabbricato e le scale di sicurezza;
- e) i piani caricatori delle merci;
- f) gli sporti e le pensiline a sbalzo fino a una profondità di m. 2,50; sono ammesse pensiline a sbalzo, fino ad una profondità di m. 3,50 unicamente a protezione dei piani caricatori.

4) **Rapporto di impermeabilizzazione**

E' il rapporto fra la superficie impermeabilizzabile e la superficie lorda dell'area di intervento, superficie fondiaria o, nel caso di pianificazione attuativa, superficie territoriale, comprendendosi nel computo le eventuali fasce di rispetto in fregio al lotto medesimo.

La superficie impermeabilizzabile è la superficie massima che è possibile rendere impermeabile sia con strutture edilizie, sia con coperture di qualsiasi tipo, che con semplice pavimentazione.

Le pavimentazioni parzialmente permeabili sono computate secondo il loro effettivo grado di permeabilità.

La superficie fondiaria del lotto su cui insiste il fabbricato di nuova realizzazione dovrà avere una superficie scoperta e drenante, e non inferiore a: 15% della (SF), in caso di pianificazione attuativa tale percentuale deve essere calcolata in riferimento alla superficie territoriale (St).

Art. 9 De - Distanze tra edifici

- 1) Per distanza tra edifici si intende la distanza intercorrente tra pareti finestrate di edifici antistanti, misurata a squadra.
- 2) Tale distanza quando almeno una delle pareti sia finestrata deve essere pari all'altezza del fronte più alto dei due edifici antistanti e non deve comunque essere inferiore a m. 10,00.

- 3) Le distanze di cui al precedente comma non devono essere rispettate nel caso di pareti cieche e negli interventi nel Centro Storico nel quale le distanze tra edifici sono confermate nella situazione esistente.
- 4) Le distanze minime tra edifici sono calcolate senza considerare gronde, balconi aperti, pensiline, elementi decorativi purché presentino una sporgenza non superiore a 2,00 m.
- 5) Nel caso di pareti cieche la distanza minima da rispettare non deve comunque essere inferiore a 7,00 m.
- 6) Le distanze tra gli edifici stabilite dal presente articolo sono da applicarsi anche nel caso di edifici da realizzare su fondi della medesima proprietà.
- 7) Le costruzioni accessorie con un'altezza inferiore a mt. 2,50 misurata all'estradosso del colmo di copertura non hanno rilevanza ai fini dell'applicazione del presente articolo.
- 8) Le aperture nelle coperture, realizzate con finestre in pendenza di falda non costituiscono parete finestrata.
- 9) Ove le distanze tra edifici non siano diversamente specificate dalle singole norme di PGT si applica la disciplina del presente articolo.
- 10) Il sopralzo e/o recupero dei sottotetti, in relazione ai limiti previsti dalla legge regionale 12/2005, sono consentiti, anche quando l'intervento non consenta il rispetto delle distanze minime tra gli edifici e dai confini, a condizione che siano rispettati i limiti di distanza vigenti all'epoca della realizzazione dell'edificio, che non siano apportate modifiche, nella forma e nella superficie, all'area del sottotetto, come delimitata dalle pareti perimetrali.
- 11) Le distanze di cui al presente articolo possono essere derogate nel caso di gruppi di edifici che formino oggetto di piani particolareggiati o altri tipi di Piani Attuativi o di lottizzazioni convenzionate con previsioni planivolumetriche.

Art. 10 Dc - Distanze dai confini

- 1) Per distanza dai confini di proprietà si intende la distanza minima che deve intercorrere tra la costruzione e i confini del lotto edificabile di pertinenza. Gli sporti e le pensiline a sbalzo dovranno rispettare una distanza minima sia dai confini di proprietà che stradali di m. 3,50 salvo diverse disposizioni previste dalla presente normativa per ciascun ambito.
- 2) Tutti gli altri elementi architettonici ed edilizi devono rispettare la distanza minima indicata per ciascun ambito.
- 3) È consentito costruire sul confine, qualora sullo stesso già sorga il fabbricato del lotto vicino o

qualora esista una convenzione registrata e trascritta tra i proprietari confinanti con impegno reciproco ad edificare in aderenza.

- 4) La distanza minima può essere ridotta fino a m. 1,50 dal confine se è intercorso tra i proprietari confinanti un accordo, definito da una convenzione trascritta, dal quale risulti che l'area libera antistante al prospetto dell'erigenda costruzione abbia la profondità minima di m. 10,00.

Art. 11 Ds - Distacco dalle strade

- 1) Si definisce confine stradale il limite della proprietà stradale quale risulta dagli atti di proprietà, di acquisizione o dalle fasce di esproprio del progetto approvato: in mancanza di tali atti il confine è costituito dal ciglio esterno del fosso di guardia o dalla cunetta, ove esistenti, o dal piede della scarpata se la strada è in trincea.
- 2) In mancanza di tali elementi il confine stradale è costituito dalla linea di limite della sede o piattaforma stradale comprendente tutte le sedi viabili sia veicolari che pedonali (marciapiedi), ivi incluse le banchine o altre strutture laterali alle predette sedi sia quando queste siano transitabili, sia ove non siano transitabili (parapetti, arginelle e simili).
- 3) La distanza degli edifici dal confine stradale si misura sulla normale alla linea di confine esistente o prevista dal PGT.
- 4) Non sono considerati ai fini del calcolo della distanza eventuali balconi aperti e gli aggetti (gronde, pensiline) sino ad una sporgenza di m. 2,00 e sempre che non ricadano all'interno delle fasce di rispetto stradale indicate sulle tavole del PGT con apposta simbologia o campitura grafica.
- 5) In generale, tranne che per le zone di antica formazione individuate dal PGT, e salvo altre diverse specifiche prescrizioni di zona la distanza minima degli edifici dal confine stradale è:
- all'esterno del perimetro del centro abitato, quella stabilita dal codice della strada o da disposizioni dell'Ente proprietario o gestore
 - all'interno del perimetro del centro abitato, se non sono riportate nelle tavole di PGT puntuali distanze di rispetto e se la normativa di piano non riporta misure diverse, la distanza deve essere di:
 - a) m 5,00 per strade di larghezza fino a m 7,00
 - b) m 7,50 per strade di larghezza tra m 7.00 fino a m 15,00
 - c) m 10,00 per strade di larghezza superiore a m 15,00.

Art. 12 Distacchi deroghe

- 1) Il distacco Dc e Ds è sempre misurato a squadro ; è facoltà dell'Amministrazione Comunale ammettere distacchi in misura inferiore a quelli indicati dal P.G.T. nei vari ambiti di piano nel caso di gruppi di edifici che formino oggetto di piano attuativo con previsioni planivolumetriche e nei casi previsti dalla legge 9 gennaio 1989 n. 13 "Disposizioni per favorire il superamento e l'eliminazione delle barriere architettoniche negli edifici privati", nonché dalla legge Regione Lombardia 20 febbraio 1989 n. 6 "Norme sull'eliminazione delle barriere architettoniche e prescrizioni tecniche di attuazione".
- 2) Qualora si manifestasse l'interesse pubblico, potranno essere concesse, previo benestare del Consiglio Comunale, distanze inferiori a quanto previsto ai precedenti commi, purché l'intervento edilizio sia migliorativo della situazione esistente e le distanze dalle strade siano maggiori di quelle preesistenti.

Art. 13 Dotazioni territoriali - standards urbanistici a livello comunale per la residenza, per gli insediamenti produttivi e terziari

- 1) Per superficie di standards urbanistici a livello comunale s'intende la superficie delle aree destinate o da destinare alle opere di urbanizzazione secondaria, a spazi pubblici o assoggettati a servitù di uso pubblico, da reperire nell'area soggetta a pianificazione particolareggiata esecutiva.
- 2) Essa viene espressa in metri quadrati (mq.) o in metri quadrati per abitante teorico insediato o da insediare nell'area stessa (mq./ab.) relativamente agli insediamenti residenziali; in metri quadrati (mq) o in percento (%) della Slp relativamente agli insediamenti commerciali direzionali e terziari; in metri quadrati (mq) o in percento (%) della Slp relativamente agli insediamenti produttivi.

Art. 14 Dotazioni territoriali - aree a standards

- 1) In caso di destinazioni residenziali in ambiti sottoposti a pianificazione attuativa e/o a Permesso Edilizio Convenzionato dovrà essere prevista una dotazione di aree a standard nella seguente misura:
 - Parcheggi pubblici e/o uso pubblico pari a 9 m²/ab. teorico insediabile;
 - Verde pubblico e/o di uso pubblico pari a 9 m²/ab. teorico insediabile.
 - a) Modalità alternativa di reperimento: in caso di accertata materiale impossibilità del reperimento totale o parziale delle aree di cui al punto precedente l'Amministrazione Comunale ha facoltà di accettare la cessione di altre aree idonee e funzionali nel territorio comunale.

b) Monetizzazione: sempre a giudizio dell'Amministrazione Comunale, in riferimento all'intervento proposto, è ammessa la monetizzazione, anche nella misura massima del 100%, subordinatamente all'espletamento di adeguate analisi strutturali, in ordine alla sussistenza di idonee condizioni di accessibilità, alle esigenze di riqualificazione del tessuto urbano e alla disponibilità di spazi di sosta attrezzati esistenti o da realizzare, nelle aree limitrofe all'insediamento.

2) In caso di destinazioni d'uso complementari alla residenza negli ambiti di Piano delle Regole, valgono le seguenti prescrizioni:

Dotazioni a parcheggio pubblico e/o d'uso pubblico dovute a mezzo di titolo convenzionato pari a:

- 75% delle superfici lorde, oltre alla quota privata prevista dall'ex L. 122/89, per le nuove destinazioni di tipo terziario – direzionale - ricettivo e commerciale di vicinato;
- 100% delle superfici lorde, oltre alla quota privata prevista dalla ex L. 122/89, per le nuove destinazioni commerciali di media struttura;
- 20% delle superfici lorde, oltre alla quota privata prevista dalla L. ex 122/89, per le nuove destinazioni di tipo produttivo compatibili e per le destinazioni relative al commercio all'ingrosso senza vendita diretta.

a) Modalità alternativa di reperimento: in caso di accertata materiale impossibilità del reperimento totale o parziale delle aree di cui al punto precedente l'Amministrazione ha facoltà di accettare la cessione di altre aree idonee e funzionali nel territorio comunale, fermo restando, che per le medie strutture di vendita, è obbligatorio il reperimento in loco almeno del 50% della dotazione dovuta.

b) Monetizzazione: sempre a giudizio dell'Amministrazione, in riferimento all'intervento proposto, è ammessa la monetizzazione, anche nella misura massima del 100%, subordinatamente all'espletamento di adeguate analisi strutturali, in ordine alla sussistenza di idonee condizioni di accessibilità, alle esigenze di riqualificazione del tessuto urbano e alla disponibilità di spazi di sosta attrezzati esistenti o da realizzare, nelle aree limitrofe all'insediamento.

c) Prescrizioni di tipo progettuale: per tutte le destinazioni non residenziali, in particolare se localizzate in ambiti di tessuto urbano consolidato, si dovrà prestare particolare attenzione alla qualità progettuale dell'intervento, in relazione agli aspetti sia di carattere edilizio, sia di accessibilità pedonale e veicolare, sia di correlazione con l'intorno con riferimento all'ambito urbanistico specifico anche circostante. È richiesta specifica verifica di compatibilità infrastrutturale relativamente alle fermate ed ai percorsi preferenziali dei mezzi pubblici, dei parcheggi, agli spazi di manovra, nonché ai percorsi preferenziali o riservati per automezzi che effettuano il rifornimento di merci o simili, particolarmente qualora non sia possibile il reperimento

in loco di spazi per parcheggi. Relativamente agli ambiti di valorizzazione dei tessuti storici valgono le prescrizioni dell'ambito di appartenenza.

- 3) Negli ambiti produttivi assoggettati al Piano delle Regole nonché negli ambiti a destinazione mista, in caso di attività commerciali e/o terziarie valgono le seguenti prescrizioni:

Dotazioni a parcheggio pubblico e/o d'uso pubblico dovute a mezzo di titolo convenzionato pari a:

- destinazioni produttive 20% della S.I.p. di nuova formazione;
 - destinazioni commerciali adibite alla vendita 100% della S.I.p. di nuova formazione;
 - destinazioni direzionali e/o terziarie in genere 100% della S.I.p. di nuova formazione.
 - destinazioni commerciali all'ingrosso il 50% della S.I.p. di nuova formazione
- a) Modalità alternativa di reperimento: in caso di accertata materiale impossibilità del reperimento totale o parziale delle aree di cui ai punti precedenti l'Amministrazione ha facoltà di accettare la cessione di altre aree idonee e funzionali nel territorio comunale, fermo restando, che per le medie strutture di vendita, è obbligatorio il reperimento in loco almeno del 50% della dotazione dovuta.
- b) Monetizzazione: sempre a giudizio dell'Amministrazione, in riferimento all'intervento proposto, è ammessa la monetizzazione, anche nella misura del 100%.

Art. 15 Disciplina dei Piani Attuativi

- 1) Gli elaborati tecnici prescrittivi del Piano delle Regole individuano con apposite perimetrazioni e simbologia gli ambiti sottoposti a pianificazione attuativa, per i quali la realizzazione degli interventi urbanistici ed edilizi è subordinata alla preventiva approvazione di Piani Attuativi di iniziativa pubblica o privata.
- 2) I Piani Attuativi i Programmi Integrati di Intervento sono redatti ed approvati nel rispetto della vigente legislazione urbanistica statale e regionale e in coerenza con i principi, gli obiettivi generali e le caratteristiche di impostazione del PGT, nel rispetto del Piano dei Servizi e con l'osservanza delle disposizioni generali e specifiche di ambito contenute nei singoli articoli delle presenti norme.
- 3) La redazione dei Piani Attuativi e dei Programmi Integrati di Intervento avviene garantendo la partecipazione e il confronto con i soggetti interessati.
- 4) Le volumetrie degli edifici esistenti dei quali i Programmi Integrati di Intervento e i Piani Attuativi prevedono il mantenimento con destinazioni d'uso che non siano classificabili, in base al Piano dei Servizi, come servizi pubblici e privati di interesse pubblico o generale, devono essere detratte dal potenziale insediativo complessivo ammesso per lo strumento Attuativo.

- 5) Fermo restando il rispetto dei parametri urbanistici ed edilizi prescritti delle presenti norme, i Piani Attuativi e i Programmi Integrati di Intervento di iniziativa pubblica e privata possono proporre una localizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria, nonché delle infrastrutture, attrezzature e spazi pubblici e privati di uso e di interesse pubblico o di interesse generale, differente da quella prevista dal PGT e conseguentemente una diversa localizzazione delle superfici fondiarie destinate all'edificazione privata, purché l'impianto urbanistico complessivo sia migliorativo e non in contrasto con l'interesse pubblico.
- 6) I Piani Attuativi e i Programmi Integrati di Intervento sono corredati dagli elaborati tecnici indicati nella disciplina del Documento di Piano e, in particolare, da una convenzione, da sottoscrivere tra l'Amministrazione Comunale, i soggetti attuatori degli interventi e i proprietari delle aree e immobili compresi negli ambiti di intervento.
- 7) In sede di approvazione dello strumento attuativo l'Amministrazione Comunale può individuare comparti edificatori ai sensi della normativa vigente, comprendenti aree inedificate e costruzioni da trasformare secondo speciali prescrizioni.
- 8) I comparti edificatori devono risultare di dimensioni atte a garantire un'organica attuazione delle previsioni o, comunque, dovranno interessare almeno il 50% della capacità edificatoria complessiva, e dovranno essere in grado di raggiungere gli obiettivi e le finalità di piano. Per ognuno di essi è prevista la sottoscrizione di una convenzione da parte dell'Amministrazione Comunale, dei proprietari delle aree e immobili compresi nel comparto e dei soggetti attuatori degli interventi al fine di garantire un'esecuzione omogenea e coordinata degli interventi previsti. La convenzione viene stipulata e trascritta a spese dei soggetti privati sottoscrittori.
- 9) Nei casi di presentazione di Piani Attuativi da parte di un numero di proprietari inferiore al 100% della superficie del comparto ma superiore al 51% del valore degli immobili, in base all'imponibile catastale, si applicherà la disciplina attuativa di cui all'art. 12, comma 4 della LR 12/2005.
- 10) Qualora invece i Piani Attuativi e/o loro varianti vengano proposti in variante al PGT la competenza per l'adozione e l'approvazione degli stessi rimane del Consiglio Comunale.
- 11) È inoltre possibile l'adozione da parte della Giunta Comunale di Piani Attuativi conformi a varianti già adottate dal Consiglio Comunale, a condizione che l'atto di approvazione di tali Piani Attuativi da parte della Giunta, intervenga successivamente alla avvenuta pubblicazione, sul Bollettino Ufficiale della Regione, della delibera di approvazione della variante urbanistica da parte del Consiglio.
- 12) Ove il PGT preveda Piani Attuativi per interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente tali interventi, nel rispetto della disciplina generale e specifica dello strumento urbanistico, sono assoggettati al Permesso di Costruire Convenzionato di cui all'art. 28bis del DPR 380/2001.
- 13) La convenzione dovrà avere i medesimi contenuti della convenzione di cui all'art. 46 della l.r. 12/2005

e prevedere tutti gli obblighi e le modalità di attuazione indicati dalla disciplina del PGT.

- 14) Il proponente ha comunque la facoltà di richiedere all'Amministrazione di procedere, in alternativa al PdC, alla presentazione del Piano Attuativo, come previsto dalla disciplina del PGT.

Art. 16 Titolo edilizio convenzionato

- 1) In situazioni che rendano eccessivo l'obbligo di ricorrere alla pianificazione attuativa previsto dallo strumento urbanistico, gli interventi edilizi possono essere assoggettati al "titolo edilizio convenzionato"
- 2) Nel caso di interventi soggetti a pianificazione attuativa questa può essere sostituita da Permesso di Costruire Convenzionato:
- quando, pur essendo l'area compresa in ambito soggetto a pianificazione attuativa l'Amministrazione Comunale con provvedimento motivato, ritenga che l'ambito presenti un grado di urbanizzazione sufficiente ad escludere la necessità del piano attuativo;
 - quando, per un edificio ricompreso in ambito soggetto a pianificazione di recupero, venga proposto un intervento concernente una unità immobiliare per la quale le operazioni di recupero non compromettano la possibilità di interventi organici sulle parti comuni dell'edificio interessato o quando sono previsti accorpamenti di volumi di cui è prescritta la demolizione.
- 3) Può, inoltre essere fatto obbligo di ricorso al titolo edilizio convenzionato qualora l'intervento, di nuova edificazione o di recupero del patrimonio edilizio esistente, pur non essendo assoggettato a obbligo di preventiva pianificazione attuativa, necessiti di essere connesso all'esecuzione o all'adeguamento o al completamento di opere di interesse generale, oppure di essere accompagnato da cessione di aree a favore dell'Amministrazione Comunale, o comunque venga interessato da disposizioni specifiche al cui adempimento venga condizionata l'efficacia del titolo abilitativo medesimo.
- 4) Per "titolo edilizio convenzionato" si intende l'atto abilitativo dell'intervento, costituito da permesso di costruire, corredato da atto, debitamente registrato e trascritto, recante gli impegni del soggetto attuatore in merito, alternativamente o cumulativamente, ai seguenti oggetti:
- realizzazione di opere di urbanizzazione primaria e secondaria;
 - cessione o asservimento ad uso pubblico di aree o strutture a standard, ovvero convenzionamento o accreditamento di strutture e attrezzature di servizio, ovvero previsioni di monetizzazione sostitutiva;
 - osservanza di cautele, misure, prevenzioni nella trasformazione o uso degli immobili;
 - osservanza di indirizzi planivolumetrici o morfologici nell'attuazione dell'intervento;
 - preventivo assenso sulle varianti in corso d'opera.

- 5) Sono soggetti in particolare a titolo edilizio convenzionato gli interventi diretti alla modifica di destinazioni d'uso, se, rispetto alla destinazione d'uso in atto, sussiste la necessità di conferire o integrare la dotazione di standards in rapporto alla nuova destinazione, ovvero ove sussiste la necessità di assicurare, con opportune misure, la compatibilità dell'uso con la destinazione residenziale principale della zona.
- 6) Gli impegni assunti con il Permesso di Costruire Convenzionato possono essere contenuti alternativamente in:
- apposita convenzione, sottoscritta, oltre che dal soggetto attuatore, dal competente funzionario, per conto dell'Amministrazione e ai sensi e per gli effetti dell'art. 11 della Legge 7.8.1990, n. 241, come modificato dall'art. 7 della L. 11.2.2005, n. 15.
 - apposito atto unilaterale d'obbligo, sottoscritto dal soggetto attuatore.
- 7) In entrambi i casi, l'atto recante gli impegni oggetto del presente articolo deve essere:
- precedentemente approvato dalla Giunta Comunale;
 - richiamato espressamente nel titolo abilitativo alla cui formazione è preordinato, con esplicita previsione che l'inadempimento degli obblighi o l'inosservanza dei doveri previsti nella convenzione o nell'atto d'obbligo, costituiscono giusta causa per la revoca del titolo abilitativo medesimo;
 - trascritto, successivamente alla formazione del connesso titolo abilitativo, presso i registri immobiliari, al fine di assicurarne adeguata pubblicità nei confronti dei terzi.
- 8) I contenuti dell'atto devono essere in ogni caso completati con l'impegno del soggetto attuatore ad assicurare il trasferimento degli obblighi in capo agli aventi causa nella titolarità del titolo abilitativo, e con la previsione delle sanzioni, anche pecuniarie, applicabili in caso di violazione degli impegni assunti.
- 9) La Giunta Comunale può approvare, ed aggiornare periodicamente, schemi tipo di convenzione e di atto unilaterale d'obbligo finalizzati all'attuazione della presente disposizione, in conformità a quanto stabilito dalle presenti norme.
- 10) Qualora il titolo convenzionato differisca dallo schema tipo approvato, nonché nel caso si preveda il conferimento da parte del soggetto attuatore di dotazioni di standards, la sottoscrizione da parte del Responsabile dell'U.T è preceduta da approvazione dello schema di convenzione o d'atto d'obbligo da parte della Giunta Comunale.
- 11) Con le modalità di cui al presente articolo, si procede anche nei casi di modifiche di destinazioni d'uso urbanisticamente rilevanti non connesse ad opere edilizie: le eventuali misure condizionanti

l'ammissibilità della modifica sono assunte con atto unilaterale d'obbligo, o convenzione, e costituiscono pregiudiziale al rilascio di certificato di agibilità dei locali per la nuova destinazione, e/o al rilascio di autorizzazione commerciale; l'osservanza degli impegni ivi assunti costituisce condizione di efficacia di tali ultimi provvedimenti.

Art. 17 Dotazione dei requisiti urbanizzativi

1. In aree sprovviste o carenti di urbanizzazioni, la domanda per l'ottenimento del titolo abilitativo deve indicare se il richiedente intende realizzare direttamente, in tutto o in parte, le opere di urbanizzazione ed usufruire dello scomputo di cui all'Art 45 della l.r. 12/2005; in tal caso deve essere prodotto idoneo progetto delle opere medesime, nonché proposta di capitolato contenente la specifica indicazione dei caratteri e delle modalità delle stesse, anche relativamente alla loro realizzazione ed ai tempi della medesima.
2. Il computo metrico estimativo redatto sulla base del bollettino dei prezzi di riferimento delle opere edili della Regione Lombardia con applicazione di una riduzione del 10%; il Permesso di Costruire sarà convenzionato in ordine alla definizione delle modalità attuative degli interventi urbanizzativi oltre che agli aspetti economici relativi agli interventi da realizzare.
3. Ove il soggetto attuatore abbia dichiarato nella domanda di Permesso di Costruire di volersi obbligare a realizzare direttamente le opere di urbanizzazione, il Responsabile del procedimento notifica prima del rilascio del titolo abilitativo le valutazioni del Comune in ordine al progetto ed al capitolato delle opere stesse proposti dal richiedente; precisa la misura in cui tali opere sono accettate dal Comune a scomputo del contributo per oneri di urbanizzazione; comunica l'entità della quota di contributo eventualmente ancora dovuta dopo effettuato lo scomputo; prescrive le garanzie, per l'esatta esecuzione delle opere urbanizzative; indica i tempi di realizzazione delle opere medesime.

Art. 18 Destinazioni d'uso

- 1) La destinazione d'uso individua le funzioni che possono essere svolte in un determinato immobile o porzione di esso.
- 2) Le istanze per il rilascio dei permessi di costruire e/o titoli edilizi equipollenti, devono indicare in modo chiaro e non equivoco la destinazione d'uso in atto e quella prevista per ciascun immobile e ove siano previste nello stesso immobile più destinazioni, per ciascuna parte dello stesso.
- 3) Le convenzioni degli strumenti urbanistici attuativi devono contenere l'obbligazione, assunta dall'interessato anche per gli aventi causa, a non mutare le destinazioni d'uso, neppure parzialmente, senza la comunicazione di cui all'art. 52 della LR 12/2005 o, ove necessario, la Segnalazione Certificata di Inizio attività.

- 4) I Permessi di Costruire e/o i Titoli Abilitativi equipollenti enunciano espressamente le destinazioni d'uso assentite nell'immobile o nelle varie parti dello stesso, anche ai fini della definizione del Carico Urbanistico.
- 5) Si ha mutamento della destinazione d'uso quanto 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 prevista dal titolo abilitativo.
- 6) Il mutamento della destinazione d'uso si configura anche senza realizzazione di opere edilizia.
- 7) Ai fini dell'applicazione delle disposizioni di legge e del presente Piano, le categorie di destinazione d'uso sono definite come segue:
 - a) residenziale: abitazioni, residenze collettive, strutture assistenziali anche di iniziativa privata finalizzate alla residenza di categorie sociali deboli
 - b) produttiva artigianale di servizio: attività artigianali per la produzione di servizi o di beni che necessitano ai residenti in loco e alla vita urbana locale (attività di parrucchiere, calzolaio, panettiere e similari; autorimesse non pertinenti; servizi per l'igiene e la pulizia; lavanderie non self service, altre attività analoghe);
 - c) produttiva: attività di produzione, di beni o di servizi;
 - d) commerciale per la vendita al dettaglio: l'attività svolta da chiunque professionalmente acquista merci e le rivende direttamente al consumatore finale; ai soli fini urbanistici sono assimilate all'attività di vendita al dettaglio le attività relative a bar, ristoranti e circoli privati che somministrano bevande e/o alimenti nonché quelle relative alla vendita di servizi quali quelle bancarie, assicurative, di agenzia turistica, immobiliare, gli studi professionali singoli o di professionisti associati, lavanderie, stazioni di servizio e rifornimento carburanti, autolavaggi self-service;
 - e) commerciale per la vendita all'ingrosso: l'attività svolta da chiunque professionalmente acquista merci e le rivende ad altri commercianti all'ingrosso o al dettaglio o ad utilizzatori professionali; ai fini urbanistici sono assimilate alla vendita all'ingrosso le attività logistiche di autotrasporto, la gestione di magazzini e merci;
 - f) direzionale: l'attività che prevede l'impiego degli immobili in forma prevalente ad uffici per lo svolgimento di funzioni direttive od operative centrali di aziende od istituti, centri di cura e poliambulatori non accreditati; attività professionali in centri estetici di ogni tipologia, palestre private.
 - g) turistico e ricettiva: oltre all'attività alberghiera nelle sue diverse forme comprende le attività di ristorazione, e di distribuzione di cibi e bevande Bed & Breakfast, o altri tipi di attività pararicettiva,

nonché strutture organizzate per la permanenza temporanea di abitazioni semoventi (roulottes, campers, ecc.)

- h) sportiva e per l'impiego del tempo libero: in essa rientrano le attività sportive di spettacolo e ricreative;
- i) agricola produttiva: le attività di produzione agricola condotte dai soggetti di cui all'art. 60 della disciplina della l.r. 12/2005, nonché le attività di agriturismo;
- j) residenziale agricola.

Art. 19 Definizione delle tipologie commerciali

- 1) Le presenti norme dettano la normativa specifica per le attività commerciali, in adeguamento ai vigenti criteri regionali di urbanistica commerciale, ed hanno validità in riferimento ad ogni edificio o area avente destinazione d'uso commerciale.
- 2) Le attività di commercio al dettaglio sono definite, in riferimento alle tipologie distributive di cui all'art. 4 del D.Lgs.114/98, nelle seguenti tipologie distributive, che fanno riferimento ad una popolazione inferiore ai 10.000 abitanti.

TABELLA A - TIPOLOGIE DELLE ATTIVITA' DI COMMERCIO AL DETTAGLIO

Tipologia	Sigla	Superficie di vendita (mq)
Esercizio di vicinato	VIC	minore o uguale a 150
Medie strutture di vendita di prossimità	MSP	Da 151 fino a 250
Medie strutture di quartiere	MSQ	Da 251 a 600
Media struttura di vendita di rilevanza locale	MSL	Da 601 fino a 1.500
Grande struttura di vendita	GS	Non prevista

- 3) Si definisce superficie di vendita (Sv) l'area, non necessariamente coperta, destinata alla vendita, compresa quella occupata da banchi, scaffalature o simili. Non costituisce superficie di vendita quella destinata a magazzini, depositi, locali di lavorazione, uffici e servizi. Per superficie di vendita del centro commerciale si intende quella risultante dalla somma delle superfici di vendita dei singoli esercizi in esso inseriti.
- 4) Negli esercizi concernenti in via esclusiva l'esposizione e la vendita di merci ingombranti, non facilmente amovibili e a consegna differita (mobili, autoveicoli, attrezzature edili, prodotti per l'edilizia

e similari), la superficie di vendita è computata nella misura di 1/10 della Slp se questa è inferiore o uguale a 1.500 mq., e di 1/4 della Slp se questa è superiore a tale limite. In tali esercizi è vietata l'introduzione o la vendita di merci diverse da quelle aventi le caratteristiche sopra tassativamente indicate, salvo che non venga richiesta e rilasciata autorizzazione per l'intera ed effettiva superficie di vendita. Il calcolo delle dotazioni di attrezzature pubbliche o di uso pubblico (standard urbanistici) deve essere effettuato conteggiando la Slp a destinazione commerciale, compresi, oltre agli spazi destinati alla vendita e alla distribuzione, anche gli spazi di esposizione ed i magazzini commerciali qualora siano, in qualsiasi modo, accessibili al pubblico.

Art. 20 Ammissibilità dell'insediamento di attività commerciali

- 1) Gli insediamenti commerciali di qualsiasi tipologia sono consentiti solo laddove sia prevista la destinazione d'uso commerciale, nel rispetto dei limiti previsti per i singoli ambiti;
- 2) E' consentito insediare esercizi di vicinato (VIC), ove le norme dei singoli ambiti ammettano la destinazione d'uso commerciale; la generica previsione commerciale, senza specificazione della tipologia della struttura, ammette esclusivamente gli esercizi di vicinato;
- 3) Il Piano delle Regole specifica gli ambiti nei quali sono ammessi esercizi commerciali diversi dal vicinato, ferma restando in ogni ambito la destinazione residenziale e/o complementare;
- 4) Ove non diversamente disposto, si intende ammesso il commercio sia di generi alimentari che non alimentari.
- 5) Laddove sia consentito l'insediamento di una tipologia, sono sempre ammesse tipologie con superficie di vendita inferiore a quella massima consentita dalle norme.
- 6) Nel settore merceologico alimentare è consentita l'utilizzazione fino al 30% della superficie di vendita con categoria non alimentare.
- 7) L'insediamento e l'ampliamento di attrezzature commerciali è consentito nel rispetto degli indici e delle norme dei singoli ambiti del PGT e della dotazione di standard a parcheggio di cui all'art. 14 delle presenti norme.
- 8) Sono sempre consentiti gli ampliamenti all'interno della medesima tipologia commerciale, nel rispetto dei limiti di cui alle presenti norme.
- 9) Le strutture di vendita operanti alla data di adozione delle presenti norme vengono confermate nella loro effettiva consistenza; gli edifici nei quali sono inserite si intendono destinati all'insediamento di strutture di vendita della medesima tipologia esistente, come indicata nella tabella A di cui all'art. 19, fermo restando l'adeguamento della dotazione di servizi per attrezzature pubbliche e di uso pubblico, nel caso di interventi di ristrutturazione edilizia.

Art. 21 Disciplina delle destinazioni d'uso e relativi mutamenti

- 1) La destinazione d'uso, in sintonia con i disposti dell'art. 51 della L.R. n. 12/2005 e s.m.i., è costituita dal complesso di usi o di funzioni corrispondenti alla definizione delle destinazioni principali, accessorie e complementari ammesse dal Piano Urbanistico per un'area o un edificio, che non siano vietate dal Piano Urbanistico stesso.
- 2) Costituisce modificazione d'uso urbanisticamente rilevante quella, anche non connessa ad opere edilizie e comunque conforme alle destinazioni previste dal PGT, in forza dell'applicazione dell'art. 23-ter del D.P.R. n. 380/2001.
- 3) Le tipologie di destinazione d'uso sono così specificate:
 - a) Principali: le destinazioni d'uso qualificanti dell'ambito in cui l'area o l'edificio è incluso;
 - b) Complementari: gli usi costituenti parte integrante della destinazione principale, in quanto necessari per renderne possibile lo svolgimento; detti usi sono dipendenti dalla destinazione principale sia per esercizio (non svolgibile separatamente dall'attività principale), sia per quanto concerne la determinazione della dotazione degli standard urbanistici (fatti salvi i casi e le condizioni specificamente indicati);
 - c) Compatibili: gli usi che non contrastano con la destinazione principale e la integrano in un articolato ed ordinato uso del territorio; detti usi sono autonomi dalla destinazione principale sia per esercizio che per quanto concerne la determinazione della dotazione degli standard urbanistici.
- 4) Il PGT, in attuazione di quanto previsto dagli artt. 51 e 52 della L.R. n. 12/2005:
 - definisce, per ciascuna destinazione principale, le destinazioni complementari ed accessorie ammesse;
 - definisce, per ogni ambito omogeneo, la o le destinazioni principali ammesse, e gli usi vietati.

Ogni destinazione principale comprende tutti gli usi e le attività non vietati corrispondenti alla sua definizione, e comprende altresì gli usi complementari ed accessori connessi.
- 5) Sono conseguentemente ammissibili, nei vari ambiti urbanistici, tutti gli usi, le attività, le funzioni non vietate riconducibili alla rispettiva destinazione principale, anche se non espressamente elencati; sono altresì ammissibili gli usi accessori e complementari alla destinazione principale, e non vietati.
- 6) Gli usi e le funzioni che costituiscano attrezzature e servizi, anche se ad iniziativa privata, sono ammessi in tutti gli ambiti, a condizione che le attività stesse risultino in concreto compatibili con la

destinazione principale.

- 7) Le destinazioni d'uso del sottosuolo, del suolo, del soprasuolo e delle costruzioni devono sempre essere indicate in ogni progetto di Piano Attuativo ed in ogni progetto di intervento edilizio.
- 8) Ai sensi e per gli effetti dell'art. 51 della L.R. n. 12/2005 s.m.i., e fermo restando che tutte le variazioni d'uso devono essere conformi alle destinazioni previste nei termini sopra precisati, costituisce modificazione d'uso urbanisticamente rilevante quella che, connessa ad opere edilizie, pur se conforme alle destinazioni previste dal PGT, che comporti un aumento del carico urbanistico e, correlativamente, determini la necessaria integrazione o modificazione della dotazione di standard dovuta.
- 9) Affinché la modificazione di destinazione d'uso sia da considerarsi urbanisticamente rilevante, è necessario che detto mutamento, se connesso ad opere edilizie:
 - intervenga tra usi appartenenti a diverse destinazioni principali tra quelle indicate dalle presenti NTA, oppure intervenga tra usi appartenenti, nell'ambito della medesima destinazione principale ad attività economiche, a categorie diverse di attività;
 - introduca l'uso in via principale.
- 10) Non costituisce modificazione d'uso urbanisticamente rilevante quella, conforme alle destinazioni previste dal PGT, diretta ad allocare un uso di tipo complementare a quello previsto o esistente costituente, cioè, parte integrante dell'attività principale svolta nell'area o immobile.
- 11) E' invece modificazione urbanisticamente rilevante la trasformazione di un uso da complementare a principale.
- 12) Ai fini della 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).
- 13) Costituisce altresì modificazione d'uso urbanisticamente rilevante quella, anche non connessa ad opere edilizie e comunque conforme alle destinazioni previste dal PGT, in forza della quale le aree o gli edifici vengano adibiti a sede di esercizi commerciali superiori al vicinato, di cui alla lett. d) dell'art. 4 del D. Lgs. 31.3.1998, n. 114.
- 14) Ogni modifica d'uso è ammissibile in rapporto alla specifica tipologia di cui al comma 3 se l'uso conferito all'area od immobile è compreso tra le destinazioni principali, accessorie o complementari dell'ambito omogeneo di appartenenza e non è in tale ambito specificamente vietato.
- 15) E' inammissibile la modifica d'uso, anche non connessa ad opere edilizie, diretta a costituire la sede

operativa di esercizi commerciali di media o grande distribuzione, di cui alle lett. e) e f) del D. Lgs. 31.3.1998, n. 114, in aree o immobili in cui tali tipologie di esercizi non siano espressamente ammessi.

- 16) Sono fatte salve le previsioni di cui all'art. 20, comma 1, del D. Lgs. 42/2004, in ordine alle limitazioni delle destinazioni d'uso dei beni culturali.
- 17) L'immobile variato senza l'esecuzione di opere dovrà essere comunque adeguato alla normativa edilizia e igienico sanitaria in riferimento alla nuova destinazione prevista.
- 18) Il mutamento della destinazione d'uso è comunque subordinato alla determinazione degli oneri urbanizzativi e al versamento del relativo conguaglio, se dovuto tra gli oneri della nuova destinazione rispetto a quelli della destinazione precedente.
- 19) Agli effetti della presente normativa, e al fine di prevenire fenomeni elusivi, è equiparato al mutamento di destinazione d'uso connesso ad opere edilizie quello, anche se dichiaratamente effettuato in assenza di opere, che concerne immobili o unità immobiliari interessati da opere edilizie conclusesi, con il rilascio del titolo di abitabilità/agibilità, entro il biennio precedente alla modifica di destinazione d'uso.
- 20) L'equiparazione di cui al precedente comma ha effetto per ciò che concerne la verifica delle condizioni di ammissibilità e compatibilità del mutamento di destinazione, nonché la determinazione degli oneri urbanizzativi dovuti per le opere edilizie compiute nel biennio precedente, con conseguente obbligo di conguaglio.
- 21) I mutamenti di destinazione d'uso, con o senza opere, dovranno essere adeguati al nuovo regime fiscale da essi derivanti. A tal fine, è d'obbligo depositare presso il Comune, anche per i mutamenti concernenti unità immobiliari inferiori a mq. 150 di slp, l'atto di variazione del classamento catastale delle porzioni immobiliari interessate, e contestuale aggiornamento della dichiarazione IMU.
- 22) 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 standard 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 interessato sia compreso;
 - con atto unilaterale d'obbligo sottoscritto dal soggetto attuatore l'intervento, da allegarsi all'istanza di permesso di costruire e/o titolo abilitativo equipollente.
- 23) Nei casi di mutamenti d'uso non connessi ad opere edilizie ma urbanisticamente rilevanti, è comunque obbligatoria l'integrazione delle dotazioni di standard aggiuntive, qualora dovuta.
- 24) La dotazione di standard mancante 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 o accreditamento di strutture private, secondo le indicazioni del Piano dei Servizi e relative modifiche;
 - tramite monetizzazione, se accettato dall'Amministrazione Comunale, in caso di indisponibilità o assenza di 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 ed infrastrutture.
- 25) Qualora la destinazione d'uso sia comunque modificata nei dieci anni successivi all'ultimazione dei lavori, il contributo relativo al Permesso di Costruire o di altri titoli abilitativi è dovuto nella misura massima corrispondente alla nuova destinazione, determinata con riferimento al momento dell'intervenuta variazione.
- 26) La violazione delle prescrizioni di cui ai precedenti articoli in materia di mutamenti d'uso dà luogo all'applicazione delle sanzioni previste dall'art. 53, della L.R. 12/2005.
- 27) I cambi d'uso con opere, se pur non urbanisticamente rilevanti, sono comunque soggetti al pagamento degli oneri di urbanizzazione calcolati ai sensi dell'art. 44, punto 12 della L.R. 12/2005.
- 28) Non sono soggetti al pagamento degli oneri di urbanizzazione i cambi di destinazione d'uso senza opere edilizie, salvo che determinino modificazione della "destinazione d'uso urbanisticamente rilevante" dell'edificio nel quale vengono effettuati.

Art. 22 Parcheggi privati

- 1) Negli ambiti residenziali del tessuto urbano consolidato in ogni nuova costruzione o in area di pertinenza della stessa, destinata alla residenza e/o ad attività turistiche, commerciali o direzionali, devono essere riservati spazi per parcheggio ad uso privato almeno nella misura prevista dall'art. 2 della legge 24.03.1989 n. 122 (parcheggio inerente alla costruzione). Dal computo di tali spazi sono escluse le aree inclinate per l'accesso dei veicoli.
- 2) Nei nuovi fabbricati residenziali dovrà essere destinato almeno un posto auto coperto ad ogni unità immobiliare avente superficie utile pari o inferiore a mq. 70,00 e almeno due posti auto, di cui almeno uno coperto, per ogni unità immobiliare avente superficie utile maggiore di mq. 70,00. La dimensione minima di ogni posto auto scoperto dovrà essere di m. 2,80 x 5,50.
- 3) Negli ambiti produttivi devono essere riservati spazi per parcheggio ad uso privato da realizzarsi in ogni costruzione o nelle aree di sua pertinenza (parcheggio inerente alla costruzione) dimensionati nella misura minima di un metro quadrato per ogni dieci metri cubi di nuova costruzione, valutata con

altezza virtuale di 3,50 m per singolo piano agibile; tale dotazione di parcheggio dovrà essere debitamente individuata e non potrà essere oggetto di deposito all'aperto di materiali di qualsiasi genere.

- 4) Nel sottosuolo d'aree destinate a verde e a parcheggio pubbliche o assoggettate a servitù d'uso pubblico è consentita la realizzazione da parte del Comune di autorimesse o posti macchina da assegnare in proprietà o uso a privati. Qualora la realizzazione sia d'iniziativa privata, essa viene disciplinata da specifica convenzione.

Art. 23 Strade private di nuova formazione

- 1) Le strade private di nuova formazione devono avere una carreggiata la larghezza tale da consentire l'accesso dei mezzi di soccorso e prevedere idonei percorsi pedonali o ciclopedonali. E' altresì richiesta la presenza di opere di raccolta e smaltimento delle acque piovane ed idoneo impianto di illuminazione, il calibro minimo deve essere per doppio senso di marcia pari a 6,5 m oltre che un marciapiede di 1,5 m. Per un unico senso di marcia il calibro della strada deve essere di 4,00 m oltre ad un marciapiede di 1,50 m.
- 2) I proprietari delle strade private devono effettuare la manutenzione delle stesse e mantenerle in condizioni di sicurezza.
- 3) Le strade private su cui non insistono servitù pubbliche devono essere chiuse con cancello, sbarra, paracarro a scomparsa od altri idonei impianti, sulle strade private. Per le strade private su cui insistono servitù di uso pubblico per ragioni di sicurezza potrà essere autorizzata la chiusura notturna previo convenzionamento con l'Amministrazione Comunale.

Art. 24 Requisiti generali da applicare nelle costruzioni "prevenzione rischio Radon"

- 1) Gli interventi di nuova costruzione nonché gli interventi relativi al patrimonio edilizio esistente, destinato ad ogni tipo di permanenza di persone, devono adottare sistemi di costruzione tali da eliminare o ricondurre a livelli di sicurezza l'esposizione della popolazione al gas radon.
- 2) La conformità del progetto e dell'opera realizzata alle linee guida regionali in materia di prevenzione del gas radon va certificata dal committente e dal progettista, in fase di presentazione del progetto, e dal committente e direttore dei lavori all'atto di presentazione della S.C.I.A. per l'agibilità.
- 3) La verifica di efficacia delle misure adottate può essere effettuata, anche su richiesta da parte dell'Amministrazione comunale, previa determinazione delle concentrazioni residue ad intervento ultimato e prima dell'occupazione dei fabbricati.

Art. 25 Tutela dell'inquinamento acustico

- 1) Per tutto quanto concerne la tutela dell'inquinamento acustico si fa espressamente riferimento al Piano di Classificazione Acustica del territorio del Comunale ed alle sue Norme Tecniche di Attuazione, in quanto lo stesso fa parte integrante e sostanziale del Piano e alla Normativa vigente.

TITOLO III -DISPOSIZIONI MATERIA DI INFRASTRUTTURE E SALVAGUARDIA AMBIENTALE

Capitolo I - INFRASTRUTTURE PER LE COMUNICAZIONI

Art. 26 Tracciati stradali – interventi nelle fasce di rispetto stradali

- 1) I tracciati e la tipologia delle principali strade, in progetto o esistenti da modificare, sono indicati sulla planimetria del Piano delle Regole secondo la classificazione e le relative caratteristiche della sinossi delle sezioni stradali annessa.
- 2) Le strade esistenti attualmente "private", pur individuate negli elaborati del PGT, conservano la loro natura giuridica.
- 3) La specificazione delle strade secondarie di distribuzione interna agli ambiti di trasformazione o di ristrutturazione è demandata agli inerenti piani attuativi che ne stabiliranno tracciati e caratteristiche tecniche in relazione alle soluzioni planivolumetriche, alle caratteristiche orografiche e paesaggistiche degli ambiti interessati.
- 4) Le strade, di progetto o esistenti da modificare, indicate nella planimetria del Piano delle Regole hanno valore prescrittivo; l'andamento generale del tracciato e la tipologia stradale hanno valore indicativo.
- 5) Il progetto esecutivo apporterà i perfezionamenti ritenuti necessari sia al tracciato, sia alla tipologia, sia agli svincoli ed allacciamenti viari; tali perfezionamenti non comportano necessità di variante al P.G.T..
- 6) Il progetto esecutivo relativo alla definizione dei tracciati delle principali strade, svincoli ed allacciamenti viari, di progetto o esistenti, da modificare, dovrà essere corredato da Valutazione d'Impatto Acustico e rispettare le prescrizioni contenute nel D.P.C.M. 01.03.1991 e nel Piano di Azzonamento Acustico del territorio.
- 7) La protezione della strada per assicurare migliori condizioni per lo svolgimento del traffico viene assicurata distanziando congruamente l'edificazione dal confine della strada stessa.
- 8) La distanza delle nuove costruzioni dal confine stradale è assicurata da linee denominate "limite di arretramento e di contenimento delle costruzioni" o da fasce di rispetto stradale, riportate nelle Tav. C1 del Piano delle Regole, e in mancanza di queste dai distacchi minimi previsti dallo art. 9 del D.M. 2 aprile 1968 n. 1.444, nonché dal D.P.R. 16.12.1992 n. 495 e successive modifiche ed integrazioni oltre che da quanto previsto all'art.11 delle presenti norme.
- 9) Nelle fasce di rispetto stradale possono trovare opportuna collocazione:

- a) le canalizzazioni dei vari servizi a rete, sempre comunque nel rispetto delle norme vigenti in materia;
 - b) le sistemazioni viarie necessarie per una coordinata e razionale ubicazione delle immissioni laterali nella strada;
 - c) i percorsi pedonali e ciclabili;
 - d) piantumazioni e sistemazioni a verde;
 - e) i parcheggi pubblici e privati;
 - f) cabine ed canalizzazioni per servizi primari;
 - g) fermate d'autobus attrezzate (pensiline);
 - h) recinzioni e accessi nel rispetto del codice della strada;
 - i) le destinazioni superficiali pubbliche o assoggettate a servitù di uso pubblico indicate dal P.G.T. o riconosciute necessarie per la urbanizzazione primaria e secondaria relativa alla edificazione che si sviluppa oltre la linea di arretramento e di contenimento delle costruzioni.
- 10) La profondità del limite di arretramento e di contenimento delle costruzioni individuato sulle tavole grafiche ha valore prescrittivo; tale profondità in caso di modifiche in sede esecutiva del tracciato o della tipologia della strada è conseguentemente aumentata o ridotta. In caso di riduzione viene estesa alle aree di risulta liberate la destinazione d'uso delle aree limitrofe. Tale aumento o riduzione con conseguente variazione di destinazione d'uso delle aree limitrofe non comporta necessità di variante al P.G.T..
- 11) I muri di cinta di qualsiasi tipo, da eseguirsi secondo le modalità fissate dal Regolamento Edilizio, devono sorgere dal confine stradale alla distanza che l'Ente proprietario della strada o il consorzio degli utenti della stessa nel caso di strada vicinale, su proposta della Amministrazione Comunale, fisserà con specifico provvedimento tronco per tronco fatte salve le prescrizioni degli art. 26, 27 e 28 del D.P.R. 16 dicembre 1992 n. 495 e successive modifiche ed integrazioni.
- 12) All'interno ed all'esterno degli insediamenti previsti dal P.G.T. nelle more della formazione del provvedimento di cui al comma precedente, tale distanza è quella prescritta dagli art. 26, 27 e 28 del D.P.R. 16 dicembre 1992 n. 495 e successive modifiche ed integrazioni.
- 13) Gli interventi d'ampliamento della sede viaria e di rettifica delle strade esistenti non comportano necessità di variante al P.G.T.

Art. 27 Percorsi pedonali e/o ciclabili pubblici o assoggettati a servitù di uso pubblico

- 1) Il P.G.T. prevede i principali tracciati di percorsi pedonali e/o ciclabili pubblici o assoggettati a servitù di uso pubblico funzionali al collegamento delle zone abitate o di aree per servizi pubblici o attrezzature pubbliche nonché alla costruzione di una rete che consenta lo sviluppo dell'uso della bicicletta in condizione di sicurezza.
- 2) Tali tracciati consentono la circolazione veicolare solo per l'accesso a lotti interclusi non servibili altrimenti; essi dovranno essere oggetto di particolare studio d'arredo urbano e di regolamento di polizia urbana.
- 3) I tracciati indicati nella planimetria del Piano delle Regole hanno valore prescrittivo; l'andamento generale del tracciato ha valore indicativo, ed il progetto esecutivo potrà apportare i perfezionamenti ritenuti necessari sia al tracciato, sia alla tipologia, sia agli svincoli ed allacciamenti viari; tali perfezionamenti non comportano necessità di variante al P.G.T..
- 4) Altri percorsi pedonali e/o ciclabili potranno essere previsti nei piani attuativi.
- 5) Il Comune può prevedere altri percorsi pedonali e/o ciclabili in aree non già destinati a spazi pubblici a mezzo progetto esecutivo.

Art. 28 Aree di arretramento e di contenimento delle costruzioni**Fascia di rispetto stradali**

- 1) Il P.G.T. prevede linee limite di arretramento e di contenimento delle costruzioni lungo le strade e linea limite di rispetto cimiteriale; entro tale linea limite è vietata ogni nuova edificazione sia in sottosuolo sia in soprasuolo, salvo quanto previsto dall'art. 29 e nei commi seguenti; le aree ivi comprese sono computabili ai fini edificatori secondo gli indici urbanistici dell'ambito territoriale dal cui contrassegno di ambito sono campeggiate.
- 2) Nelle aree comprese entro la linea d'arretramento e di contenimento delle costruzioni lungo le strade e la fascia di rispetto cimiteriale sono ammesse le recinzioni secondo le modalità fissate dal Regolamento Edilizio.
- 3) La sistemazione delle aree comprese entro la linea limite d'arretramento e di contenimento delle costruzioni lungo le strade, è economicamente solidale con la sistemazione delle aree limitrofe e avviene contestualmente con esse sia che ricadano nell'ambito dello stesso piano attuativo sia che formino oggetto di intervento edilizio degli stessi aventi titolo.
- 4) Le aree comprese entro la linea limite d'arretramento e di contenimento delle costruzioni lungo le strade e la linea limite di rispetto cimiteriale, salvo diversa specifica destinazione d'uso ammessa, sono soggette a impianto arboreo, alla rotazione e rinnovo delle colture.

Limite di rispetto cimiteriale

- 1) Entro la linea limite di rispetto cimiteriale valgono le limitazioni stabilite dall'art. 338 del testo unico delle leggi sanitarie 27 luglio 1934 n. 1.265 e della legge 17 ottobre 1957 n. 983 indipendentemente dalla destinazione d'uso delle aree prevista dal P.G.T..
- 2) La zona a vincolo cimiteriale è destinata alle attrezzature cimiteriali e nella relativa area di rispetto sono consentite solo piccole costruzioni appoggiate al suolo e non fisse, per la vendita di fiori ed oggetti per il culto e l'onoranza dei defunti. All'interno dell'area di rispetto cimiteriale è consentita la realizzazione di opere di urbanizzazione, quali parcheggi ed aree verdi a servizio del cimitero.

Fasce di rispetto dei corsi d'acqua.

- 1) Nella planimetria del Piano delle Regole sono individuate le fasce di rispetto dei corsi d'acqua, così come risultano dallo "Studio del Reticolo Idrico Minore" approvato dall'Amministrazione Comunale, contestualmente al P.G.T.
- 2) Per tali corsi d'acqua si demanda alle relative norme di attuazione del "Reticolo Idrico minore" ed in particolare:
 - a) Lungo tali corsi d'acqua, per le parti a cielo aperto, il Piano delle Regole indica quale "ambito sensibile agli effetti morfologici e idrologico-idraulici" una fascia di pertinenza pari a m. 10 per lato misurati a partire dalle sponde dell'alveo inciso.
 - b) Tale fascia è costituita dall'alveo inciso (monocursale o pluricursale) e dal terreno posto ai lati. Essa garantisce la conservazione delle funzioni biologiche caratteristiche dell'ambito ripariale.
 - c) All'interno della fascia è vietato qualsiasi tipo di edificazione nonché la posa di manufatti permanenti.
 - d) Sono consentiti esclusivamente interventi di sistemazione verde nonché eventuali percorsi pedonali e ciclabili.
 - e) Le recinzioni a protezione di eventuali lotti edificabili non potranno essere poste a meno di 3 mt. dalla sponda dell'alveo inciso.
 - f) Nell'ambito delle fasce di cui al presente articolo non sono inoltre ammessi i movimenti di terra che alterino in modo sostanziale e/o stabilmente il profilo del terreno, con la sola eccezione di quelli connessi ai progetti di recupero ambientale, autorizzati dall'Amministrazione Comunale.
 - g) All'interno del corpo idrico deve essere evitata qualunque trasformazione, manomissione e immissione di reflui non depurati e comunque di qualsiasi scarico che alteri le caratteristiche naturali del corso d'acqua, anche in riferimento alle colorazioni e della flora spondale.

- 3) Ai fini della salvaguardia delle acque superficiali e sotterranee destinate al consumo umano, l'arretramento delle costruzioni deve avvenire nel rispetto delle disposizioni relative alle fasce di rispetto definite dalle norme statali (D.Lgs. 152/99 e L. 36/94) e loro successive modifiche (integrazioni) ed alle norme regionali ad esse coordinate.
- 4) All'intorno di pozzi destinati ad uso diverso da quello idropotabile, le costruzioni devono rispettare un arretramento di m. 10.00 dal pozzo.
- 5) Per i pozzi destinati ad uso diverso da quello idropotabile deve essere preventivamente verificato e certificato con apposita relazione tecnica, a firma di professionista abilitato, che la profondità di emungimento, la portata richiesta e/o le caratteristiche geologiche del terreno non interferiscano con le falde utilizzate per il prelievo idropotabile.
- 6) Nel caso in cui vi sia interferenza con le falde utilizzate per il prelievo idropotabile la derivazione è assimilata a tutti gli effetti a derivazione idropotabile e ad essa si applicano integralmente le norme di tutela per l'uso idropotabile.
- 7) Gli arretramenti di cui sopra sono imposti non solo per le costruzioni ma anche per letami e stabulazione all'aperto di animali.

Fasce di rispetto dagli elettrodotti

- 1) Negli elaborati grafici del PdR vengono identificate le fasce di distanza di prima approssimazione relative a ciascun lato dell'asse di percorrenza, fissate dalle Società che gestiscono gli elettrodotti
- 2) All'interno di tali distanze di prima approssimazione viene rispettato l'obiettivo di qualità di 3 microtesla previsto, per il valore di induzione magnetica, dall'art. 4 del DPCM 08 luglio 2003, richiesto nella progettazione di aree gioco per l'infanzia, di ambienti abitativi, di ambienti scolastici e di luoghi adibiti a permanenza non inferiore a 4 ore giornaliere in prossimità di linee ed installazioni elettriche già presenti sul territorio.
- 3) Tutti i progetti che dovessero rientrare anche solo in parte entro tali distanze di prima approssimazione dovranno essere sottoposti al preventivo parere dell'ente proprietario dell'elettrodotto.

Capitolo II – TUTELA AMBIENTALE E PAESAGGISTICA

Art. 29 Vincoli

- 1) Si fa riferimento alla tavola A2 nel DDP, nel territorio sono presenti i seguenti vincoli:
 - D.lgs 42/2004 art. 136 lett.c) , d) aree di notevole interesse pubbliche
 - D.Lgs. 42/2004 art. 142 lett. G) boschi e foreste
 - D.Lgs. 42/2004 art. 10 Beni immobili di interesse artistico -chiesa di S.Pietro
- 2) *Le Aree verdi in zone collinari e montane della Valle del Torrente Borgogna e dei limitrofi versanti della Val Sambuco nei comuni di Almenno San Bartolomeo, Barzana, Caprino Bergamasco, Palazzago*, individuate con specifico Decreto del 09/04/2009, sottostanno alle norme individuate dal Decreto medesimo e quindi ai criteri specificati nell'allegato 2 - "Prescrizioni d'uso e criteri di gestione degli interventi" - che costituisce parte integrante della presente deliberazione quale disciplina di tutela di cui al comma 2 dell'art. 140 del D.Lgs 42/2004 e s.m.i.

Art. 30 Sensibilità del Paesaggio

a. Carta della Sensibilità del paesaggio

- 1) L'allegato A4 del Documento di Piano riporta la Tavola della Sensibilità Paesistica che descrive in scala 1:5.000 la sensibilità paesaggistica del territorio di Barzana rispetto a quanto previsto dalla DGR 7/11045 del 08/11/2002 riguardante l'esame paesistico dei progetti.
- 2) Il territorio di Barzana è stato suddiviso nelle seguenti classi di sensibilità paesistica individuate sulla base dell'uso del suolo e tenendo conto delle emergenze paesistiche descritte nella tavola A4.

Classi di sensibilità paesistica

	1 - Molto bassa
	2 - Bassa
	3 - Media
	4 - Alta
	5 - Molto alta

3) **Classe di sensibilità 1 - Molto bassa**

Ambiti territoriali privi di particolari emergenze e/o permanenze storico-ambientali, con bassa potenzialità ecologica e bassa qualità contestuale.

Le destinazioni d'uso produttive sono prevalenti, con piccoli lotti interstiziali liberi o residenziali e la presenza di direttrici della mobilità anche a valenza sovracomunale.

Gli interventi urbanistici di completamento o trasformazione sono assoggettabili a particolari prescrizioni paesaggistiche nel caso in cui interessino fronti (costruiti o aperti) in relazione diretta alle classi di sensibilità "Alta" o "Molto alta".

4) **Classe di sensibilità 2 - Bassa**

Ambiti urbanizzati con discreta qualità di contesto, a carattere prevalentemente residenziale.

Gli interventi dovranno tendere alla riqualificazione del tessuto urbano esistente prestando attenzione soprattutto alla caratterizzazione architettonica dei fronti (sia costruiti che aperti), in particolare nei casi di contiguità con ambiti di maggior sensibilità.

5) **Classe di sensibilità 3 - Media**

Settori del paesaggio con caratteristiche paesaggistiche importanti.

Sono rappresentati prevalentemente dalle aree verdi in ambito urbano come parchi e giardini pubblici e/o privati di estensione significativa.

Aree edificate in aree di notevole interesse pubblico e nuclei rurali isolati.

Rientrano in questa classe anche prati e aree agricole intercluse in aree urbanizzate e a minore sensibilità.

Necessitano di attente valutazioni per qualsiasi scelta di pianificazione.

6) **Classe di sensibilità 4 - Alta**

Ambiti che presentano una forte correlazione tra elementi di pregio a livello visivo, fruitivo, simbolico e di relazione ambientale intrinseca.

Mantengono caratteristiche ambientali e fisiche sedimentate nel tempo, con qualità di contesto, anche dove prossimi ai sistemi urbani edificati di minor sensibilità.

Rientrano nella Classe: complessi costruiti di valore storico, culturale e ambientale (es. NAF); nuclei residenziali storici; beni di interesse culturale; elementi simbolici e rilevanti per la comunità locale (ad esempio il cimitero e il centro socio-culturale); altri ambiti con importante funzione di mitigazione paesistica e/o di connettività ecologica.

Gli interventi devono essere tesi al miglioramento complessivo del quadro paesaggistico, mediante approfondite valutazioni paesaggistiche per nuove previsioni edilizie; qualificazione del tessuto urbanizzato; mitigazioni nelle zone di contatto con aree appartenenti a classi di minor pregio paesaggistico; conservazione manufatti storico - monumentali riconosciuti come importanti per la trasmissione della memoria collettiva.

7) **Classe di sensibilità 5 - Molto alta**

Ambiti a valenza paesistica eccezionale rispetto all'intorno locale e sovralocale, con un ruolo preponderante in virtù di elevati valori naturalistici e/o culturali. Hanno una fondamentale funzione per l'identità e/o l'assetto ecologico locali, anche a livello sovracomunale.

Rientrano nella Classe le aree agricole, le aree boscate individuate dal PIF vigente e le aree paesisticamente rilevanti tutelate per decreto e per legge come ad esempio le aree di rispetto dei corsi d'acqua tutelati.

Gli interventi saranno anzitutto tesi al recupero di un rilevante grado di naturalità diffusa, anche attraverso la demolizione delle costruzioni incongruenti con le finalità espresse nonché con il mantenimento e l'utilizzazione corretta del patrimonio boschivo esistente a fini naturalistici, agricoli e di fruizione turistica.

Gli interventi ammessi dovranno migliorare la qualità percettiva del contesto; incrementare la connettività ecologica.

b. Norme di tutela paesistica

- 8) Corsi d'acqua. I corsi d'acqua, laddove ancora conservano sponde e fondo naturale, devono essere mantenuti nelle proprie condizioni originarie. Nuovi interventi ingegneristici volti alla regimazione delle acque devono essere fatti rispettando per quanto possibile i principi dell'ingegneria naturalistica. Il reticolo idrico minore deve essere rispettato in tutta la sua integrità. I corsi d'acqua non possono venir coperti o tombati, fatta salva l'impossibilità di attuare alternative a cielo aperto. Al fine di consentire il regolare deflusso delle acque e di mantenere costante la lettura del paesaggio, tutti i fossi devono essere sottoposti alle operazioni di manutenzione ordinaria e straordinaria da parte dei proprietari, nel rispetto della normativa in materia di polizia idraulica e delle norme di cui alla Legge regionale 31 marzo 2008 n.10 "Disposizioni per la tutela e la

conservazione della piccola fauna, della flora e della vegetazione spontanea". In particolare devono essere mantenuti e ripristinati eventuali muretti di regimazione in pietra, le soglie, i guadi e le passerelle in pietra.

- 9) Aree boscate. In corrispondenza delle aree boscate definite dal Piano d'Indirizzo Forestale vigente dovrà essere evitato ogni intervento che possa compromettere l'equilibrio idrogeologico, e dovranno essere attentamente tutelate le valenze naturalistiche. Eventuali trasformazioni delle aree boscate individuate dal Piano di Indirizzo Forestale della provincia di Bergamo sono soggette ai vincoli per la trasformazione del bosco ai sensi dell'art. 43 della l.r. 31/2008.
- 10) Siepi, filari e fasce alberate. Sono le formazioni boscate, anche non lineari, anche non rientranti nella definizione di bosco di cui alla L.R. 31/2008, caratterizzate dalla presenza di alberi e/o arbusti cresciuti spontaneamente, ancorché governati in forma obbligata, nonché da formazioni monostratificate. Queste formazioni, insieme alle siepi propriamente dette, costituiscono elementi fondamentali della rete ecologica e pertanto vengono tutelati. Gli interventi nelle fasce alberate devono favorire la permanenza e l'aumento della diversità specifica per quanto concerne le specie autoctone, aumentare la complessità strutturale del popolamento e ridurre qualitativamente e quantitativamente le specie invadenti; in particolare si avrà cura di promuovere l'arricchimento delle fasce alberate in specie autoctone arbustive che producano frutti appetiti dall'avifauna (viburno, biancospino, rose selvatiche, nocciolo, sorbi, ecc.). L'eliminazione dei filari dovrà essere soggetta ad autorizzazione da parte del comune, che potrà prevedere l'obbligo di ripiantare un numero di piante almeno doppio rispetto a quelle eliminate. Per quanto riguarda i tagli di manutenzione e le opere di miglioramento selvicolturale, questi si dovranno indirizzare verso l'eliminazione di individui e polloni in sovrannumero, dei soggetti deperiti, con fitopatie e/o attacchi parassitari, oltre che delle piante più vecchie laddove in presenza di giovani soggetti in grado di garantirne la sostituzione. Nella scelta delle specie al taglio bisogna rispettare, ovvero salvaguardare, prioritariamente le specie del genere *Quercus* e *Ulmus* e in subordine quelle del genere *Carpinus*, *Ostrya* e *Acer*. Il taglio che causi una significativa riduzione della copertura arborea deve essere accompagnato da interventi atti a salvaguardare la rinnovazione naturale della specie autoctone oppure dalla piantagione di un congruo numero di piantine forestali delle specie scelte fra quelle originarie della zona. Nelle aree agricole di pianura, viene favorito l'impianto di nuovi filari di alberi e siepi, almeno lungo i fossi irrigui e lungo le strade poderali senza tuttavia costituire intralcio al passaggio dei mezzi agricoli.
- 11) Verde urbano. Nelle aree di cantiere che interessano il sistema del verde urbano (singoli alberi, filari, siepi, prati, parchi e giardini) è fatto obbligo di adottare tutti gli accorgimenti necessari ad evitare qualsiasi danneggiamento, ovvero qualsiasi attività che possa compromettere in modo diretto o indiretto la salute, lo sviluppo e la stabilità delle piante. Tutti gli alberi presenti nell'ambito del cantiere per i quali il progetto prevede la conservazione vanno muniti di un efficace dispositivo di

protezione, costituito da una robusta recinzione rigida che consenta di evitare danni a fusto, chioma e apparato radicale a delimitazione dell'area di pertinenza; in casi di comprovata e documentata necessità e comunque su istanza scritta dal richiedente. Nell'area di pertinenza della pianta (con raggio consigliato di m 2 per alberi e 1,5 per arbusti) non sono ammessi la posa di pavimentazione impermeabili, anche se temporanee, l'accatastamento di attrezzature e materiali alla base o contro le piante, l'infissione di chiodi, l'installazione di corpi illuminanti e di cavi elettrici sugli alberi, l'imbragatura dei tronchi, ecc. Particolare attenzione deve essere posta nello smaltimento delle acque di lavaggio, nella manipolazione e accumulo in cantiere di altre sostanze inquinanti (carburanti, lubrificanti, leganti, ecc.) nonché nel governo delle fonti di calore e di fuoco.

12) Ambiti Agricoli di Salvaguardia Ambientale. Per le aree agricole individuate come Ambiti di Rispetto e Salvaguardia Ambientale A5 vale la regola della salvaguardia e tutela dello stato dei luoghi, con particolare riguardo all'assetto del reticolo idrografico. Per tali fasce è prevista l'inedificabilità assoluta, sia in soprassuolo che in sottosuolo e il divieto di trasformazioni d'uso delle aree, fatta salva l'esigenza di interventi puntuali non diversamente collocabili.

13) Ambiti Agricoli Strategici. Per le aree agricole individuate come Ambiti Agricoli Strategici A1 vale quanto previsto dall'articolo 50, con particolare riferimento alle limitazioni di cui ai comma 4) e 5) relativamente alle attività di allevamento e al comma 6) relativamente all'insediamento delle serre temporanee e stagionali.

Art. 31 Esame dell'impatto paesistico dei progetti

- 1) In tutto il territorio comunale i progetti che incidono sull'esteriore aspetto dei luoghi e degli edifici sono soggetti a esame relativamente al loro inserimento nel contesto.
- 2) Il medesimo esame è obbligatorio anche per i Piani Attuativi, i cui provvedimenti di approvazione, devono essere preceduti dall'esame dell'impatto paesistico.
- 3) Sono escluse dall'esame dell'impatto paesistico le lavorazioni dei terreni che rientrano nelle normali pratiche colturali agricole, fatta eccezione per tutte le strutture di protezione delle colture orto-floro-vivaistiche che, oltre a sottostare alle norme specifiche che ne regolano la costruzione, dovranno essere sottoposte a specifico studio ed esame.
- 4) Ai fini dell'esame di cui al primo comma la carta della sensibilità paesistica, di cui al PTCP, definisce il grado di sensibilità dei siti per l'intero territorio comunale.
- 5) Il grado di incidenza del progetto e la valutazione dell'impatto paesistico sono determinati dal progettista sulla base delle disposizioni del Piano Territoriale Pesistico Regionale.

Art. 32 Rete Ecologica di livello comunale REC

- 1) La rete ecologica di livello comunale (REC) individuata dal PGT nella Tavola B5 del Piano dei Servizi ha lo scopo di individuare i principali elementi che, a scala locale, possono integrare e migliorare le connessioni di scala sovracomunale definite dal PTCP della Provincia di Bergamo.
- 2) La REC definisce in modo particolare i collegamenti lungo i corridoi naturalistici che si attestano in corrispondenza del reticolo idrografico principale e secondario.
- 3) La REC non si configura come vincolo sul territorio bensì come strumento per la promozione e lo sviluppo di politiche attive sul territorio. Lo scopo è quello di diventare un elemento di indirizzo, coordinamento e ottimizzazione per la destinazione di specifiche risorse e finanziamenti.
- 4) La REC si pone come obiettivo quello di garantire la tutela e lo sviluppo della biodiversità in maniera coordinata, integrata, condivisa e compatibile con i differenti assetti insediativi e infrastrutturali presenti e futuri.
- 5) La REC si compone di Nodi della rete, Aree di supporto, Varchi ecologici, Corridoi fluviali, Zone di riqualificazione ecologica ed Elementi di criticità per la rete ecologica.
- 6) I Nodi della rete individuano porzioni di territorio caratterizzati da habitat che, a scala locale, rappresentano importanti fattori di diversificazione del paesaggio, utili per preservare la biodiversità presente e potenziale. Nei Nodi della rete le attività agricole devono essere compatibili con la salvaguardia degli ecosistemi e qualsiasi altra attività e/o uso del suolo non deve risultare impattante nei confronti degli stessi ecosistemi naturali o semi-naturali presenti nei nodi. Per tali zone gli strumenti di programmazione agricola e, a livello locale, i Piani di Sviluppo Aziendale, dovranno altresì incentivare gli interventi e le forme di conduzione agricola che possono contribuire a salvaguardare e a valorizzare gli elementi di importanza naturalistica presenti. I Nodi della rete dovranno essere prioritari nella programmazione locale delle opere pubbliche che vengono attivate con fondi propri derivanti dalle maggiorazioni degli oneri di urbanizzazione (Fondo verde) o con fondi provenienti da bandi e altri incentivi destinati alla realizzazione di interventi di gestione e miglioramento del patrimonio ambientale.
- 7) Le Aree di supporto sono aree di valenza ambientale di supporto alla rete ecologica e sono costituite dalle aree agricole della piana di Arzenate che si spingono verso nord fino a ridosso del centro abitato. Deve essere valorizzata l'attività agricola compatibilmente con le funzioni ecologiche del territorio e va evitato nuovo consumo di suolo.
- 8) I Varchi ecologici sono zone di particolare rilevanza ecologica da preservare o deframmentare al fine di garantire la continuità delle reti ecologiche. In tali zone va evitato nuovo consumo di suolo e

devono essere previsti e incentivati interventi di deframmentazione come, ad esempio, l'impianto di vegetazione arboreo arbustiva lungo le strade, la formazione di sottopassi e inviti per la microfauna (nel caso di strade a raso) in prossimità di aree boscate o aree umide, la modifica delle recinzioni rialzandole da terra per consentire il passaggio della microfauna.

- 9) I Corridoi fluviali sono corridoi ecologici di interesse locale importanti per mantenere la connettività della rete ecologica e si attestano lungo i principali corsi d'acqua. Nei Corridoi ecologici che si attestano lungo i corsi d'acqua (intesi come alveo, fascia di tutela e/o fascia di pertinenza), fermo restando le norme di polizia idraulica, tutti gli interventi di gestione e di manutenzione ordinari e straordinari dovranno essere svolti prestando attenzione al loro ruolo ecologico. Devono essere quindi evitati interventi di artificializzazione dell'alveo o di tombinatura e vanno al contrario favoriti interventi di rinaturalizzazione. Nel caso di interventi necessari per la messa in sicurezza dell'alveo e delle sponde vanno favoriti gli interventi che si avvalgono dell'ingegneria naturalistica.
- 10) Quando i Nodi della rete e i Corridoi ecologici si affiancano a tratti di viabilità di progetto o esistente, questi tratti devono essere realizzati con le caratteristiche di corridoi infrastrutturali verdi, realizzando cioè fasce laterali di vegetazione di ampiezza adeguata caratterizzate da continuità e ricchezza biologica. In linea generale le fasce verdi in affianco alle infrastrutture del sistema di mobilità, dovranno essere realizzate in modo da contribuire, ovunque possibile, al rafforzamento e all'incremento della rete ecologica, evitando tuttavia l'impiego di specie attrattive per la fauna (ad esempio con bacche e frutti) al fine di ridurre il rischio di impatto con gli autoveicoli.
- 11) Gli Elementi di criticità sono aree che influenzano negativamente la disposizione della rete ecologica e corrispondono alle aree edificate.
- 12) Le Zone di riqualificazione ecologica sono aree oggetto di progetti di riqualificazione ambientale. In particolare sono costituite dalle aree agricole a confine con il territorio di Brembate di Sopra incluse nel Progetto FARE ArcoVerde. Nelle aree dove si localizzano gli interventi previsti dal progetto FARE Arco Verde (Ambito primario 3 – Piana di Arzenate-Brembo), non sono ammesse trasformazioni che ne possano alterare le finalità.
- 13) Negli ambiti di nuovo insediamento devono essere valutati interventi di potenziamento degli elementi funzionali della rete ecologica di livello locale, quali forme di compensazione ambientale che dovrà alimentare il Fondo Verde. Tali interventi, se interessanti direttamente l'ambito di nuovo insediamento, dovranno considerarsi come prestazioni richieste al progetto e gli elementi funzionali realizzati saranno considerati come dotazioni ecologiche dell'insediamento.
- 14) Gli ambiti lungo le aste delle rogge Borgogna, che costituiscono un importante corridoio ecologico, connotato anche da una buona dotazione di vegetazione naturale, sono individuati prioritariamente per la realizzazione di interventi di riqualificazione e compensazione ambientale.

- 15) Gli interventi di riqualificazione e compensazione ambientale devono essere oggetto di progettazione puntuale da parte di idonee figure professionali e devono rispondere ai criteri di salvaguardia e potenziamento della Rete Ecologica.

TITOLO IV - DISCIPLINA URBANISTICA ED EDILIZIA PER L'ATTUAZIONE DEGLI INTERVENTI**Capitolo I – IL SISTEMA DEGLI INSEDIAMENTI****Art. 33 Suddivisione del territorio.**

- 1) Ai fini di un ordinato impianto delle costruzioni nuove e di un eventuale riordino di quelle esistenti, il territorio del Comune è diviso nei seguenti ambiti e relative specifiche:

SISTEMA RESIDENZIALE

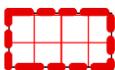
Art. 35

CS_Ambiti di interesse storico. Nuclei di antica formazione.



Art. 36

R1_Ambiti consolidati densamente edificati costituiti da tipologie edilizie pluripiano.



Art. 37

R2_Ambiti liberi a Superficie Lorda SL definiti.



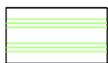
Art. 38

R3_Ambiti soggetti a previsioni di Piano attuativo e/o permesso edilizio convenzionato in corso di attuazione e/o previgenti.



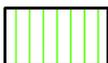
Art. 39

R4_Ambiti di rigenerazione urbana-Via Monte Grappa.



Art. 40

R5_Ambiti edificati inseriti in tessuti di valenza ambientale.



Art. 41

R6_Ambiti a verde privato.

INSEDIAMENTI PRODUTTIVI

Art. 43 P1_Ambiti produttivi confermati di sostituzione e/o ristrutturazione di carattere industriale e artigianale-Via Ca Fittavoli



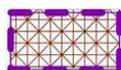
Art. 44 P2_Ambiti produttivi confermati di sostituzione e/o ristrutturazione di carattere industriale e artigianale-Via San Pietro



Art. 45 P3_Ambiti produttivi confermati di sostituzione e/o ristrutturazione di destinazione mista



Art. 46 P4_ Ambito produttivo soggetto alla previsione di Piano Attuativo in attuazione -Via Ca Fittavoli



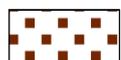
Art. 47 P5_Ambito produttivi soggetto alla previsione SUAP



Art. 46 P6_Ambito a parcheggio a servizio per attività produttiva -Via Sorte

AMBITI AGRICOLI E DI TUTELA AMBIENTALE E PAESAGGISTICA

Art. 50 A1_Ambiti per le attività agricole e insediamenti agricoli strategici-AAS



Art. 51 A2_Ambiti per le attività agricole e insediamenti agricoli non strategici



Art. 52 A3_Ambiti di tutela -Fascia collinare



Art. 53 A4_Ambiti di tutela -Fascia boschiva



Art. 54 A5_Ambiti di rispetto e salvaguardia ambientale

Capitolo II - SISTEMA DEGLI INSEDIAMENTI RESIDENZIALI

Art. 34 Destinazioni d'uso ammesse e vietate negli interventi a destinazione residenziale

- 1) La destinazione d'uso individua le funzioni che possono essere svolte in un determinato immobile o porzione di esso.
- 2) La destinazione d'uso, in sintonia con i disposti dell'art. 51 della L.R. n. 12/2005, è costituita dal complesso di usi o di funzioni corrispondenti alla definizione delle destinazioni principali, accessorie e complementari ammesse dal Piano Urbanistico per un'area o un edificio, che non siano vietate dal Piano Urbanistico stesso, si dice:
 - a. **Principali:** le destinazioni d'uso qualificanti l'ambito in cui l'area o l'edificio è incluso;
 - b. **Complementari:** gli usi costituenti parte integrante della destinazione principale, in quanto necessari per renderne possibile lo svolgimento; detti usi sono dipendenti dalla destinazione principale sia per esercizio (non svolgibile separatamente dall'attività principale), sia per quanto concerne la determinazione della dotazione degli standard urbanistici (fatti salvi i casi e le condizioni specificamente indicati);
 - c. **Accessori:** gli usi compatibili con la destinazione principale ed opportuni per l'organico ed ordinato uso del territorio; detti usi sono autonomi dalla destinazione principale sia per esercizio che per quanto concerne la determinazione della dotazione degli standard urbanistici.
- 3) Il P.G.T. in attuazione di quanto previsto dagli artt. 51 e 53 della L.R. n. 12/2005:
 - definisce, per ciascuna destinazione principale, le destinazioni complementari ed accessorie ammesse;
 - definisce, per ogni ambito, la o le destinazioni principali ammesse, e gli usi vietati. Ogni destinazione principale comprende, per l'effetto, tutti gli usi e le attività non vietati corrispondenti alla sua definizione, e comprende altresì gli usi complementari ed accessori connessi.
- 4) Sono conseguentemente ammissibili, in tutti gli ambiti, tutti gli usi, le attività, le funzioni non vietate riconducibili alla rispettiva destinazione principale, anche se non espressamente elencati.
- 5) Gli usi e le funzioni che costituiscano attività produttiva di un servizio, anche se ad iniziativa privata, sono ammessi in tutti gli ambiti, a condizione che le attività stesse risultino in concreto compatibili con la destinazione principale.
- 6) Le aree scoperte, pertinenti agli edifici residenziali, saranno destinate a giardino, ad eccezione delle aree destinate a parcheggio ai sensi dell'art. 2 della legge 24.03.1989 n. 122; è fatto perciò divieto di

deposito di materiali e manufatti di qualsiasi natura e d'installazione anche temporanea di elementi di impianti tecnologici funzionali alla attività produttiva e commerciale.

- 7) Le autorimesse sotterranee potranno essere ricavate anche in corrispondenza delle aree scoperte (escludendo da queste le aree comprese nella linea limite d'arretramento e di contenimento delle costruzioni indicate sulla tavola di piano) a condizione che le caratteristiche statiche del loro solaio di copertura consentano la obbligatoria formazione di tappeti erbosi e cespugliati o di spazi attrezzati.
- 8) Sono attività di artigianato di servizio quelle definite nella tabella sottostante dedite alla prestazione di servizi rivolti alla cura della persona e alla manutenzione di beni di consumo, anche per manutenzione e riparazione automezzi produzione beni artistici, di produzione alimenti escluse le attività e le lavorazioni dell'elenco DM 5 settembre 1994 e s.m.i. relative alle "Industrie insalubri di prima classe".

Definizioni	
ARTIGIANATO DI SERVIZIO (elenco indicativo)	
Servizi alla persona e all'igiene della persona:	odontotecnici
	ottici
	acconciatori
	estetisti
	pedicure, manicure, visagista
	altri servizi per l'igiene personale
Servizi all'abbigliamento:	calzolai
	sarti, modisterie
	pellicciai
	lavanderie
Servizi dell'alimentazione:	produzione di pasta fresca
	rosticcerie, friggitorie
	fornai
	pasticcerie
	pizza da asporto
	gelaterie
Altri servizi:	taxi noleggio con conducente
	scuola guida
	riparazione orologi e gioielli
	studi e laboratori fotografici
	decorazioni ceramiche
	decorazioni artistiche - restauratori
	tosatura, pulizia animali
	servizi vari non altrove classificabili
Servizi alla casa e ai beni della casa:	riparazioni varie
	riparazione elettrodomestici
	riparazione radio-TV e affini
	laboratori di falegnameria
	laboratori di tappezziere
	lavorazione e assemblaggio articolo tecnici
	imbianchini
	installatori carta da parati
	messa in opera di parquet
	levigatori pavimenti
	idraulici, installatori impianti di riscaldamento
	elettricisti, antennisti
	muratori
	pavimentatori, rivestitori
	lavorazioni affini all'edilizia
	impermeabilizzatori
	corniciai e vetrai
	restauro e doratura mobili
	lattonieri e fabbri
	giardinieri
	pulizia ambienti, caldaie, camini
	riparazione caldaie
	ascensoristi
	espurgo pozzi neri
	impagliatori
	materassai
	appalto pulizie
Servizi all'auto:	riparazione autoveicoli
	riparazione cicli e motocicli
	elettrauti
	gommisti
	autorimesse e stazioni di soccorso
	carrozzeri
Altri servizi:	facchini, traslochi
	tipografie, litografie
	legatorie
	trasporto merci
	copisterie
Servizi alle imprese:	contabilità e consulenza
	servizi tecnici
	traduttori
	disegnatori tecnici
	pubblicità
	consulenza organizzativa
	servizi di informatica
	noleggio di beni mobili

L'esercizio delle attività di servizio alle imprese può avvenire in immobili aventi destinazione residenziale.

- 9) Per attività ricettiva si intende l'attività diretta alla produzione di servizi per l'ospitalità esercitata nelle strutture ricettive.

Le strutture ricettive si distinguono in:

- a. strutture ricettive alberghiere;
- b. strutture ricettive non alberghiere.

Sono strutture ricettive alberghiere quelle organizzate per fornire al pubblico, con gestione unitaria, alloggio in almeno sette camere o appartamenti, con o senza servizio autonomo di cucina, e altri servizi accessori per il soggiorno, compresi eventuali servizi di bar e ristorante.

Le strutture ricettive alberghiere si distinguono in:

- a.1 alberghi o hotel;
- a.2 residenze turistico-alberghiere;

Le strutture ricettive non alberghiere si distinguono in:

- b.1 case per ferie;
- b.2 ostelli per la gioventù;
- b.3 foresterie lombarde;
- b.4 locande;
- b.5 case e appartamenti per vacanze;
- b.6 bed & breakfast;
- b.7 aziende ricettive all'aria aperta.

L'esercizio dell'attività ricettiva di cui ai punti b.5, b.6, può avvenire in immobili aventi destinazione d'uso residenziale.

10) Ai fini della verifica d'ammissibilità, negli ambiti destinati in via principale a residenza sono consentiti i seguenti usi accessori e complementari qualora ammessi nei singoli articoli di appartenenza:

- a. Negozi di vicinato con SV massima pari a 150,00 mq;
- b. Magazzini con SLP massima fino a 200,00 mq;
- c. Banche, uffici direzionali e terziari, studi e laboratorio professionali;
- d. Alberghi e strutture ricettive, bed & breakfast, ristoranti (anche in edifici autonomi), attività di somministrazioni di cibi e di bevande;
- e. Teatri e cinematografi (anche in edifici autonomi);
- f. Locali per il divertimento e lo svago con SLP fino a 200,00 mq;
- g. Sedi di attività assistenziali e culturali e/o di associazioni in genere;

- h. Attività artigianali di servizio alla residenza che non producano né rumori né odori molesti o nocivi, purché vengano realizzate con tipologie omogenee rispetto a quelle della zona residenziale con SLP massima fino a 200,00 mq;
- i. gli esercizi commerciali di vicinato: con superfici di vendita non superiore a mq 150; le medie strutture di vendita di prossimità aventi superficie di vendita non superiore a mq 250 purché rispettino le prescrizioni di cui alla DGR 22/07/2024 n. 2828;
- j. sono altresì ammessi i locali di pubblico spettacolo e trattenimento, sale giochi, sale scommesse, di cui al TULPS R.D n° 773/1931 sottoposte al rilascio di titolo edilizio convenzionato di cui all'art. 21 delle presenti norme;
- k. attrezzature collettive e/o sportive, anche di natura privata : mense, asili, palestre ...

Qualora vi fosse la necessità di insediare in ambiti residenziali attività con superfici maggiori rispetto ai parametri di cui sopra o attività non consentite dall'ambito di appartenenza l'intervento edilizio è subordinato a "Titolo Edilizio Convenzionato" art. 16 delle presenti norme.

11) Ammissibilità degli insediamenti

L'ammissibilità delle varie destinazioni d'uso riconducibili alle categorie descritte nel presente articolo è definita nelle specifiche disposizioni riferite alle diverse zone urbane.

In deroga a tali disposizioni le attività esistenti alla data di entrata in vigore delle stesse possono proseguire la propria attività, per esse viene inoltre consentito il subingresso e l'insediamento di nuove attività della medesima categoria in sostituzione delle precedenti. Per tali attività esistenti sono possibili interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria e di ristrutturazione. E' altresì ammesso l'ampliamento nei limiti della SL insediabile prevista per ciascun ambito del tessuto residenziale.

12) Nel tessuto residenziale consolidato, sottoposto alla normativa del Piano delle Regole, per gli usi accessori e/o complementari di cui al comma 10 vengono stabiliti i seguenti limiti:

SL max: 30% della SL del fabbricato

Qualora vi fosse la necessità di aumentare i parametri di cui sopra l'intervento edilizio è subordinato a "Titolo Edilizio Convenzionato" di cui all'art. 16 delle presenti norme.

13) Usi vietati

Nelle zone residenziali non sono compatibili con la residenza e pertanto sono escluse le seguenti funzioni e attività:

- le industrie;
 - le attività svolte in forma artigianale con SIp maggiore di mq 200,00;
 - le attività di somministrazione con SIp maggiore di mq 200,00;
 - le attività commerciali aventi superficie di vendita maggiore di mq 150,00;
 - i magazzini e depositi con SIp maggiore di mq 200,00;
 - le stalle;
 - i macelli;
 - qualsiasi attività insalubre di 1° classe;
 - tutte le attività che, a giudizio dell'Amministrazione, esperite le dovute necessarie verifiche documentate siano in contrasto con il carattere residenziale dell'ambito e con quanto prescritto dal Regolamento edilizio e dal Regolamento Locale d'Igiene.
- 14) Negli ambiti residenziali, è ammessa la costruzione di impianti pubblici riferenti a reti di telecomunicazione o di trasporto energetico, di impianti tecnologici pubblici.
- 15) Negli ambiti residenziali consolidati gli impianti dell'artigianato di produzione e della industria, funzionanti alla data della delibera consiliare di adozione del P.G.T., devono rispettare tutte le disposizioni di legge e di regolamento in materia di igiene ambientale.
- 16) La destinazione d'uso del sottosuolo, del suolo, del soprasuolo e delle costruzioni deve sempre essere indicata in ogni progetto di intervento edilizio. Ai sensi e per gli effetti dell'art. 51 della L.R. n. 12/2005, e fermo restando che tutte le variazioni d'uso devono essere conformi alle destinazioni previste dal P.G.T. nei termini sopra precisati, costituisce modificazione d'uso urbanisticamente rilevante quella, connessa ad opere edilizie e conforme alle destinazioni previste dal P.G.T., che comporti un aumento del peso insediativo e, correlativamente, determini la necessaria integrazione o modificazione della dotazione di standard dovuta.
- 17) Per gli usi complementari ed accessori la dotazione di aree a servizi è determinata in funzione dello specifico uso accessorio medesimo; nell'ambito della destinazione principale ad attività economiche, la dotazione di servizi è determinata in funzione delle diverse categorie d'uso indicate nei successivi articoli.
- 18) I mutamenti di destinazione d'uso, con o senza opere, dovranno essere adeguati in ordine al nuovo regime fiscale, da comunicare ai competenti organi amministrativi per le necessarie variazioni. A tal fine, è d'obbligo depositare, presso il Comune, l'atto di variazione del classamento catastale delle porzioni immobiliari interessate, e contestuale aggiornamento della dichiarazione I.MU.
- 19) In caso di modifica di destinazione d'uso urbanisticamente rilevante, per le attività compatibili di cui al comma 10, l'assenso alla modifica dell'uso è subordinato al reperimento delle dotazioni di aree a servizi eventualmente mancanti (art. 14 presenti norme) per la nuova destinazione, in rapporto alla

dotazione attribuita alla precedente destinazione.

Art. 35 Ambiti di valorizzazione dei “tessuti storici”

1) Gli ambiti di cui al presente articolo sono individuati nella tavola del Piano delle Regole.

1. Destinazione d'uso

Si applicano le disposizioni generali per le zone residenziali di cui al precedente art. 34:

- a) la destinazione diversa dalla residenza deve essere contenuta nella misura di 1/3 della superficie lorda di pavimento complessiva dell'intero fabbricato, con esclusione dei solai di sottotetto. Sono consentite destinazioni d'uso diverse dalla residenza, interessanti fino al 100% del fabbricato, unicamente nel caso di interventi pubblici e/o di interesse pubblico, ovvero con obbligo di piano attuativo;
- b) sono consentite destinazioni complementari di cui all'art.34 comma 10 lettera a),c),d),g),h),i),k);

Gli immobili o parte di essi già utilizzati per usi non abitativi possono essere utilizzati, in ogni caso, per abitazione, purché siano osservate le norme igienico-sanitarie, anche a mezzo di specifica deroga.

Sarà possibile il cambiamento della destinazione d'uso di tutti quei locali con diversa destinazione che abbiano requisiti di certificato di agibilità d'uso previste dal vigente Regolamento Locale d'Igiene.

L'intervento edilizio dovrà rispettare le caratteristiche del fabbricato ed in particolare dovranno essere mantenuti gli obblighi descritti dalla tavola di piano per quanto concerne le facciate e le strutture da salvaguardare.

I rapporti tra le eventuali destinazioni ammesse gli spazi circostanti e il contesto urbano dovrà essere calibrato, attraverso idonee indagini conoscitive e relazionali, in modo tale da preservare la peculiarità identificativa del luogo storico, evitando l'eccessiva caratterizzazione terziario - commerciale.

L'insediamento delle attività compatibili, deve comunque essere eventualmente prevista nel rispetto dei valori ambientali architettonici e del contesto sociale, con interventi privilegiando aree interessate da fenomeni di degrado riconosciuto dall'Amministrazione, nel quadro di un programma, anche proposto (Piano attuativo di recupero o titolo edilizio convenzionato) di riqualificazione.

2. Densità Edilizia

Sia nel caso di interventi assoggettati a Piano di Recupero e /o Permesso Edilizio Convenzionato che a Titolo Abilitativo Edilizio diretto, ovvero a titolo edilizio convenzionato, non potranno essere realizzati aumenti di volume, se non quelli relativi ai sopralzi, nella misura consentita, in deroga, dalle presenti

norme.

Nel caso di interventi edilizi di ristrutturazione sui fabbricati principali, eventuali superfetazioni (quali baracche di materiali vari) dovranno essere demolite; se dette strutture risultino autorizzate e/o condonate, è consentito il recupero della volumetria, nel rispetto delle distanze dai confini dai fabbricati e dalle strade.

Nel caso di interventi di ristrutturazione edilizia con incremento delle unità abitative rispetto alla situazione esistente, la superficie di ogni unità abitativa dovrà essere di almeno mq. 50 calpestabili, tranne una che può avere superficie calpestabile minima inferiore, nel rispetto del Regolamento Locale di Igiene vigente.

Relativamente alla possibilità di sopralzo dei fabbricati, con esclusione di quelli a GRADO 1 ed a GRADO 2, viene concessa in deroga ai parametri di cui ai commi precedenti nel rispetto della normativa regionale vigente.

L'edificio sopralzato non potrà avere più di tre piani fuori terra, l'altezza media dei locali non potrà superare i disposti delle norme vigenti per il recupero dei sottotetti.

In caso di sopralzo dovranno essere reperiti spazi da adibire a parcheggi pertinenziali, così come previsto dalla normativa, almeno nella misura del 50%, la restante parte potrà essere monetizzata, fatto salvo quanto previsto dalla L.R. 12/2005 e s.m.i. per il recupero dei sottotetti).

Nel caso di edifici aventi sottotetti con altezza utile rispondente ai minimi previsti dalla normativa per il recupero dei sottotetti, è possibile in ogni caso la loro trasformazione a condizione che vengano reperiti gli spazi da adibire a parcheggi pertinenziali, nel caso di formazione di nuova unità immobiliare, almeno nella misura del 50%, la restante parte potrà essere monetizzata.

3. Prescrizioni d'intervento

Ogni intervento edilizio dovrà rispettare le tipologie del Nucleo Storico; sarà inoltre consentita l'aggregazione e la suddivisione delle immobiliari esistenti, sempre nel rispetto delle prescrizioni delle tavole del Centro Storico e del "grado di intervento" .

Gli interventi di cui sopra saranno valutati come una "ristrutturazione edilizia" e pertanto è consentito l'inserimento di elementi quali corpi scale, vani ascensori, spazi per disimpegno atti ad una miglio distribuzione funzionale.

E' consentita la chiusura di porticati o loggiati esistenti mediante l'interposizione di serramenti di legno collocati sul filo interno degli elementi strutturali in maniera tale da consentire la lettura degli stessi.

Le distanze minime tra i fabbricati non potranno essere inferiori a quelle intercorrenti fra i volumi

edificati preesistenti.

Nel caso di demolizione e ricostruzione, con sagoma diversa dall'esistente, in assenza di Piano Attuativo dovranno essere rispettate le distanze di mt. 5.00 dai confini di proprietà e di mt. 10.00 tra i fabbricati; quando anche una sola delle due pareti è finestrata, nel caso che l'altezza massima di uno degli edifici prospicienti, sia maggiore di mt.10.00, la distanza dai confini dovrà essere pari all'altezza del fabbricato più alto.

Negli edifici esistenti i locali attualmente destinati ad abitazione, aventi altezza netta interna libera inferiore a mt. 2.70 e/o rapporti aeroilluminanti inferiori alle Norme di Regolamento d'Igiene, possono essere ristrutturati ed utilizzati, nella destinazione d'uso prevista dalle presenti N.T.A., con le altezze esistenti e senza che siano rispettati i rapporti aeroilluminanti, chiedendo al Responsabile del Servizio la deroga nelle forme di legge previste purché tali deroghe non configurino situazioni in contrasto con gli articoli 3.1.12 e 3.1.13 del Titolo III° del Regolamento Locale d'Igiene.

Nel caso di intervento edilizio rivolto al recupero ai fini abitativi di locali al piano terra è consentito l'abbassamento del piano di pavimento anche al di sotto della quota 0.00, fino al raggiungimento delle altezze previste dal vigente regolamento d'Igiene; tale modifica non rientra nei conteggi volumetrici.

È possibile realizzare soppalchi purché gli stessi non occupino più dei 2/3 della superficie del locale e ciò sia compatibile con le norme del vigente Regolamento d'Igiene, anche in relazione all'altezza. In caso di intervento di ristrutturazione edilizia i servizi igienici possono non essere completi in tutti i loro elementi abituali in relazione alle ridotte dimensioni dei locali.

4. Parcheeggi ed autorimesse

In caso di interventi di ristrutturazione edilizia, con incremento delle unità immobiliari residenziali, rispetto alla situazione esistente, dovrà, per quanto possibile, essere reperito un posto auto coperto o scoperto, effettivamente fruibile, per ogni unità abitativa o destinata ad ufficio.

Contestualmente alla dichiarazione di fine lavori o al momento del rogito notarile nel caso di vendita o cessione dell'immobile o di parti di esso nel corso dei lavori, dovrà essere prodotto all'ufficio tecnico comunale il "vincolo di pertinenzialità" fra la nuova unità immobiliare ed il posto auto ad essa collegato.

Qualora per ragioni di natura strettamente tecnica fosse dimostrata l'impossibilità, il concessionario dovrà pagare all'amministrazione comunale un corrispettivo pari al valore di tale posto auto per ogni unità immobiliare destinata a residenza e/o ufficio rispetto al numero delle unità esistenti.

Il valore di cui sopra sarà fissato con apposito provvedimento dalla Giunta Comunale.

È consentito realizzare autorimesse nel sottosuolo, qualora:

- a) le relative opere, una volta ultimate, non comportino variazioni sostanziali nel soprassuolo, che dovrà essere adeguatamente sistemato mantenendo le caratteristiche presenti nel Centro Storico;
- b) gli accessi siano realizzati in modo tale da non arrecare pregiudizio alla viabilità;
- c) eventuali scivoli siano costruiti con materiali e magisteri di tipo in uso per la costruzione degli edifici stessi.

Qualora si intenda realizzare autorimesse multiple interrate in aree scoperte è necessario predisporre un progetto unitario in modo da limitare gli accessi alle autorimesse stesse e salvaguardare l'entità architettonica dell'ambito di intervento.

Verranno concessi scivoli d'accesso ai box sotterranei nella misura minima in conformità delle norme in materia di prevenzione incendi.

5. Tipi architettonici

Tutti gli interventi edilizi, anche quelli di ordinaria manutenzione, dovranno essere finalizzati alla conservazione ed al ripristino dei tipi architettonici propri della tradizione.

A tale scopo per le finiture esterne dovranno essere usati i seguenti tipi architettonici:

- a. la copertura dovrà essere in tegole a canale (tipo coppi o simili) di cotto con pendenza massima del 45%;
- b. le gronde dovranno essere in legno con travetti in vista o cassettonati in legno o comunque rivestite in legno;
- c. canali di gronda dovranno essere circolari in rame;
- d. i pluviali dovranno essere circolari in rame;
- e. i serramenti di facciata dovranno essere di norma in legno e/o di altro materiale pvc ed alluminio con colorazioni che si uniformino a quelle esistenti nel contesto storico previo parere della Commissione del Paesaggio;
- f. gli oscuri con gelosie od antoni dovranno essere di norma in legno di forma tradizionale; sono escluse le tapparelle anche se preesistenti è consentito l'utilizzo di materiali diversi (pvc alluminio) con colorazioni che si uniformino a quelle esistenti nel contesto storico previo parere della Commissione del Paesaggio;
- g. i serramenti per vetrine dovranno essere in legno o in ferro o alluminio anodizzato di colorazione uniforme a quelle esistente nel contesto storico;
- h. i davanzali, contorni e voltini di finestra dovranno essere in pietra naturale non lucida (esclusi i marmi);
- i. le soglie dovranno essere in pietra naturale (esclusi i marmi) ;
- j. i rivestimenti esterni dovranno essere in intonaco civile; eventuali facciate in pietra esistenti

- potranno essere mantenute con superfici uniformi e continue;
- k. i portoni, i portoncini e i cancelli dovranno essere in ferro e/o legno di disegno tradizionale relativamente alle autorimesse sono ammessi portiere e/o basculanti in ferro purchè rivestiti in legno;
 - l. la zoccolatura dovrà essere in pietra naturale, intonaco grezzo o stollato;
 - m. è fatto obbligo della conservazione, a giudizio del Responsabile del Servizio, sentita la Commissione del Paesaggio, di frontespizi o parte di essi che abbiano elementi strutturali in vista di particolare pregio;
 - n. le colorazioni e le finiture delle facciate dovranno essere concordate ed autorizzate dal Responsabile del Servizio. Presso l'Ufficio Tecnico Comunale dovrà essere depositata una adeguata campionatura;
 - o. le ringhiere e i parapetti dovranno essere in ferro o legno a disegno tradizionale;
 - p. le insegne dovranno essere applicate sui cassonetti coprirullo; se poste in opera sulle facciate dovranno essere in pietra naturale oppure in metallo del colore delle vetrine ed avere illuminazione indiretta con lettere tra loro disgiunte, oppure su pannelli metallici di minimo spessore, illuminati indirettamente, con disegni e colori tipici della tradizione. Sono di norma vietate le insegne a bandiera, se non quelle previste specificatamente dalla normativa vigente;
 - q. le targhe potranno essere applicate sulle facciate e dovranno avere forma e disegno consono all'ambiente;
 - r. i comignoli dovranno essere di tipo tradizionale;
 - s. le pavimentazioni dei cortili dovranno essere eseguite con disegno e materiali tradizionali.

Per quanto concerne la possibilità di illuminazione dei sottotetti resi abitabili valgono le seguenti disposizioni:

- a) inserimento di finestre in facciata sotto gronda dovrà essere oggetto di primaria valutazione progettuale, con particolare riferimento dei rapporti di allineamento fra "Vuoti e Pieni" sulle facciate nel rispetto delle dimensioni delle finestre già esistenti con una logica progettuale finalizzata al riequilibrio degli elementi tipologici e di contesto con ordine architettonico;
- b) la gronda potrà essere solo innalzata, mantenendo, pertanto, una linea continua con un equo rapporto al fine di inserire la superficie finestrata. Le antine o persiane di oscuramento (possibilmente in legno) dovranno essere di fatto modulate con apertura a pacchetto all'interno dello sguincio per ridurre l'apertura del triangolo di innalzamento della gronda;

- c) sono consentiti gli abbaini a camino, di moderata dimensione, all'interno della gronda con distacco dal muro perimetrale di cm. 80, al fine di ottenere una sorta di balcone interno con la larghezza pari agli allineamenti verticali dell'abbaino. Le antine o persiane di oscuramento (possibilmente in legno) dovranno essere anche in questo caso modulate con apertura a pacchetto all'interno dello sgancio, per contenere la dimensione verticale dell'abbaino a camino;
- d) l'inserimento di tagli di falda con terrazzo e relativa superficie finestrata sotto falda consentono di ottenere il rapporto illuminante senza compromettere eccessivamente l'impatto visivo. E' preferibile su edifici con una certa valenza storica e di contesto valutare l'idoneità di inserimento di questa soluzione;
- e) le finestre di tipo lucernari, posati senza particolarità di sbordo in falda e quindi complanari alla copertura, restano gli elementi più indicati sotto il profilo estetico e di risultato illuminante.

Tutti i progetti dovranno essere corredati da tavole di dettaglio in scala idonea, riportanti i particolari architettonici, i materiali e le tinte di tutti gli elementi di facciata e delle sistemazioni esterne.

Per i fabbricati con profondità netta interna inferiore a 5,00 mt., il Responsabile del Servizio, sentito il parere della Commissione del Paesaggio, qualora esistano comprovati motivi di difficoltà per disimpegnare i locali abitabili potrà concedere, all'interno dei cortili, la realizzazione di sbalzi o aggetti con profondità non maggiore di mt. 2,00, in modo da creare ballatoi di servizio all'unità abitativa.

È comunque vietata la chiusura con tamponamenti o con serramenti dei balconi esistenti o di nuova costruzione.

I balconi esistenti, qualora non rivestano particolari caratteristiche architettoniche, potranno essere demoliti e ricostruiti con caratteristiche più consone al centro storico.

I nuovi balconi ricostruiti dovranno adeguarsi in maniera corretta con l'estetica dell'edificio e non dovranno in nessun modo risultare come appendici in contrasto con la tipologia del fabbricato, per cui nell'esecuzione dovranno essere adottati materiali e/o caratteristiche di tipo tradizionale. Non sono comunque consentiti aggetti in cemento armato a vista.

All'interno dei cortili, anche nel caso in cui sia possibile individuare le singole proprietà, è vietata la realizzazione di nuove opere di qualunque tipo atte a delimitare tali proprietà; si intendono vietate anche semplici cordonature in rilievo dal piano di calpestio.

È altresì vietata ogni costruzione di fabbricati accessori di qualsiasi genere e natura anche a carattere provvisorio.

Nel caso di richiesta di Permesso di Costruire o altri Titoli abilitativi equivalenti, deve essere prevista la sistemazione delle parti esterne con caratteristiche e materiali tipici e tradizionali.

Al momento del rilascio della licenza d'uso dovranno essere completate tutte le opere riguardanti le sistemazioni esterne; dovranno essere demolite tutte le superfetazioni di qualsiasi genere delle quali, se autorizzate o condonate, potrà essere concesso il recupero della volumetria.

Le insegne, le mostre di vetrine, i tabernacoli con immagini religiose, i frammenti decorativi, architettonici, pittorici o scultorei, lapidi, targhe viarie, pozzi e fontane, ecc., sono vincolati alla conservazione in loco ed al ripristino.

Quando nel corso dei lavori dovessero emergere elementi di interesse storico, architettonico, ambientale, il titolare della concessione, il direttore dei lavori, il costruttore e chiunque ne venisse a conoscenza, deve darne immediatamente avviso al Sindaco e al Responsabile dell'Ufficio Tecnico, per i provvedimenti di competenza. All'atto dei ritrovamenti le persone sopra indicate devono immediatamente adottare opportune ed adeguate cautele per la salvaguardia dei reperti, fermi i controlli e le successive determinazioni degli organi competenti.

Nel caso di intervento di ristrutturazione, le tubazioni dell'acquedotto, del metano, le linee elettriche, telefoniche e simili e le apparecchiature complementari devono essere eliminate e sostituite con impianti interrati o incassati o comunque non in vista, ferma restando l'osservanza delle norme vigenti in materia.

Nelle strutture murarie verticali devono essere predisposti le tubazioni e gli accorgimenti tecnici allo scopo di raggiungere il fine di cui sopra.

Sono tollerate le tubazioni del metano a vista unicamente sui prospetti interni del fabbricato, compatibilmente con la normativa vigente.

Gli agganci per l'illuminazione pubblica devono armonizzarsi con l'ambiente ed essere posti, per quanto possibile, a sbalzo dai muri degli edifici.

Le nuove cabine dei servizi tecnologici (ENEL, metano, ecc.) devono essere inserite nei corpi di fabbrica e/o interrate nelle aree di pertinenza in modo da armonizzarsi con l'ambiente.

Nel caso di interventi di ristrutturazione, le parti in dissonanza dovranno essere modificate in modo da inserirle nel contesto edilizio circostante, tenendo comunque presente la tipologia architettonica dell'edificio e l'epoca di costruzione

Il PGT tutela gli edifici nei centri storici e gli edifici di valore storico, artistico ed ambientale all'esterno dei centri storici attraverso l'apposizione, su ogni singolo edificio di un grado d'intervento (da I a V), di eventuali prescrizioni sulle singole facciate.

6. Gradi di intervento:

I gradi d'intervento e le prescrizioni relative alle singole facciate sono i seguenti:

a) Grado I

E' finalizzato alla salvaguardia dell'edificio e delle sue pertinenze attraverso il restauro degli esterni ed il restauro e/o la ricostituzione degli interni e del contesto: gli interventi dovranno essere supportati da adeguate analisi e condotti con criteri filologici.

Sono ammessi i seguenti interventi:

- il restauro delle facciate con divieto di formazione di nuove aperture e/o di modifica delle esistenti: i davanzali, le spalle, le architravi in pietra o in laterizio, le inferriate tradizionali devono essere conservate limitando l'intervento al solo ripristino con eventuale sostituzione con identici materiali e forme delle parti degradate e non recuperabili; sono ammessi il ripristino di aperture chiaramente preesistenti e recentemente chiuse purché coerenti con i caratteri attuali della facciata ed il riadattamento, in coerenza ai caratteri compositivi della facciata, di quelle recentemente alterate; è prescritta la conservazione di marcapiani, fasce, zoccolature, balconi e ballatoi compresi i parapetti, portoni in legno e in genere tutti gli elementi decorativi di facciata limitando l'intervento al solo ripristino con eventuale sostituzione con identici materiali e forme delle parti degradate e non recuperabili; è vietata la chiusura di portici, loggiati, balconi, nonché la formazione di nuovi balconi, scale esterne, pensiline, tettoie, corpi aggettanti.
- il restauro delle coperture che dovranno mantenere la sporgenza di gronda, l'imposta e l'inclinazione delle falde esistenti con divieto di formazione di volumi tecnici emergenti dalla copertura, di abbaini, lucernari e terrazzi in falda;
- il consolidamento statico, anche attraverso la sostituzione con materiali compatibili alle strutture esistenti delle parti non recuperabili, senza modifica delle quote e delle posizioni degli elementi strutturali e tipologici quali solai, volte, murature portanti, scale, collegamenti orizzontali;
- la modifica delle divisioni interne purché in coerenza con i caratteri tipologici ed architettonici dell'edificio; è comunque vietata la suddivisione o alterazione di spazi interni significativi quali locali voltati, saloni, elementi distributivi orizzontali e verticali, ecc.;
- l'inserimento di servizi igienici e di impianti tecnologici che deve comunque essere compatibile con la tutela complessiva dell'organismo.

E' prescritta l'eliminazione delle aggiunte incongrue rispetto all'impianto originario ed alle sue stratificazioni coerenti.

b) Grado II

E' finalizzato alla conservazione della presenza degli edifici attraverso il restauro dell'involucro esterno e il mantenimento delle parti interne significative.

Sono ammessi i seguenti interventi:

- il restauro delle facciate con divieto di formazione di nuove aperture e/o di modifica delle esistenti: i davanzali, le spalle, le architravi in pietra o in laterizio, le inferriate tradizionali devono essere conservate limitando l'intervento al solo ripristino con eventuale sostituzione con identici materiali e forme delle parti degradate e non recuperabili; sono ammessi il ripristino di aperture chiaramente preesistenti e recentemente chiuse purché coerenti con i caratteri attuali della facciata ed il riadattamento, in coerenza ai caratteri compositivi della facciata, di quelle recentemente alterate; è prescritta la conservazione di marcapiani, fasce, zoccolature, balconi e ballatoi compresi i parapetti, portoni in legno e in genere tutti gli elementi decorativi di facciata limitando l'intervento al solo ripristino con eventuale sostituzione con identici materiali e forme delle parti degradate e non recuperabili; è vietata la chiusura di portici, loggiati, balconi, nonché la formazione di nuovi balconi, scale esterne, pensiline, tettoie, corpi aggettanti. E' ammessa, in coerenza con i caratteri compositivi della facciata, la formazione di nuove singole aperture.
- il restauro delle coperture che dovranno mantenere l'imposta e l'inclinazione delle falde esistenti con divieto di volumi tecnici emergenti dalla copertura; è ammessa la formazione di lucernari complanari in misura non superiore ad 1/12 della superficie della falda stessa; è vietata la formazione di terrazzi nelle falde;
- gli interventi di ristrutturazione interna nel rispetto delle tipologie strutturali e distributive esistenti e della coerenza fra involucro esterno e organismo complessivo con la conservazione delle murature portanti, delle volte e degli spazi interni particolarmente significativi;
- l'inserimento di servizi igienici e di impianti tecnologici.

E' prescritta l'eliminazione delle aggiunte incongrue rispetto all'impianto originario ed alle sue stratificazioni coerenti.

c) Grado III

E' finalizzato al mantenimento dell'involucro esterno dell'edificio anche con modifica delle aperture. Sono ammessi i seguenti interventi:

- il mantenimento delle murature perimetrali con soppressione, aggiunta o modifica delle aperture nel rispetto dell'eventuale ordine compositivo delle facciate fermo restando il mantenimento, ove esistenti, delle aperture e/o degli elementi di valore storico documentario; in caso di strutture murarie particolarmente degradate o prive di valore storico documentario è ammessa la loro parziale sostituzione; è vietata la formazione di nuovi balconi, scale esterne, pensiline, tettoie, corpi aggettanti
- il rifacimento delle coperture che dovranno mantenere l'imposta e l'inclinazione delle falde esistenti con divieto di volumi tecnici emergenti dalla copertura; è ammessa la formazione di lucernari complanari nella falda e/o di abbaini sporgenti dalla falda in misura non superiore ad 1/12 della superficie della falda stessa; è vietata la formazione di terrazzi nelle falde;
- -gli interventi di ristrutturazione interna con mantenimento degli eventuali spazi interni particolarmente significativi (locali voltati, elementi distributivi verticali e/o orizzontali ecc.).
- In rapporto all'entità dell'intervento richiesto è prescritto il riambientamento degli eventuali elementi in contrasto.

d) Grado IV

E' finalizzato alla trasformazione degli edifici nel rispetto della coerenza con il contesto mediante ristrutturazione degli edifici esistenti e/o demolizione e ricostruzione totale o parziale.

Sono ammessi i seguenti interventi:

- la demolizione e la ricostruzione totale o parziale entro i limiti di giacitura, altezza, volumetria e sagoma esistenti o, quando specificato, secondo le prescrizioni riportate nelle schede di progetto.
- gli interventi, anche tramite ricostruzione, sulle murature perimetrali con soppressione, aggiunta o modifica delle aperture;
- il rifacimento delle coperture anche con forme diverse fermo restando la quota d'imposta esistente e con pendenza delle falde non superiore al 35% con divieto di volumi tecnici emergenti dalla copertura; è ammessa la formazione di lucernari complanari e/o di abbaini sporgenti dalla falda in misura non superiore ad 1/10 della superficie della falda stessa; è vietata la formazione di terrazzi nelle falde;
- gli interventi di ristrutturazione interna;

- gli eventuali interventi di ampliamento o sopralzo come specificati nelle schede di progetto.

e) Grado V

Riguarda edifici già sistemati che presentano caratteristiche architettoniche conformi alle tipologie in essere nei centri storici. Sono ammessi interventi di ordinaria e straordinaria manutenzione nonché di ristrutturazione, nel rispetto dei tipi architettonici di cui al precedente comma 5.

f) Grado VI

E' finalizzato a liberare un'area da costruzioni o da parti di esse prive di valore ambientale ed in contrasto con il tessuto storico mediante la demolizione. Sono ammessi, in attesa della demolizione, esclusivamente interventi di manutenzione per necessità igienica e per la salvaguardia della incolumità pubblica e degli immobili confinanti con divieto di cambio di destinazione d'uso.

7. Facciate da conservare

Negli edifici di grado II e III il PGT individua con apposito segno grafico le facciate da conservare per le quali sono previste le seguenti modalità d'intervento:

- è vietata la modifica delle aperture esistenti: i davanzali, le spalle, gli architravi in pietra o in laterizio, le inferriate tradizionali devono essere conservate limitando l'intervento al solo ripristino con eventuale sostituzione con identici materiali e forme delle parti degradate e non recuperabili; è ammessa, in coerenza con i caratteri compositivi della facciata, la formazione di nuove singole aperture;
- sono ammessi, in coerenza con i caratteri compositivi della facciata, il ripristino delle aperture chiuse e di quelle recentemente alterate; la formazione di nuove singole aperture e la chiusura. E' prescritta la conservazione di marcapiani, fasce, zoccolature, balconi e ballatoi compresi i parapetti, portoni in legno e in genere tutti gli elementi decorativi di facciata limitando l'intervento al solo ripristino con eventuale sostituzione con identici materiali e forme delle parti degradate e non recuperabili;
- è vietata la formazione di nuovi balconi, scale esterne, pensiline, tettoie, corpi aggettanti;
- è prescritta l'eliminazione degli elementi recenti e contrastanti.

8. Conservazione delle aree libere

La previsione di conservazione delle aree libere prevede l'inedificabilità.

Su tali aree è fatto divieto assoluto di costruzioni di elementi anche provvisori, quali serre, capannoni per deposito, autorimesse, ecc., ad eccezione di autorimesse interrato realizzate ai sensi della L.R. 122/89 e successive modifiche ed integrazioni.

Si deve provvedere all'interno di tali aree alla conservazione di pozzi, muri, pavimentazioni e di tutti gli elementi di arredo esistenti, con caratteri di pregio ambientale.

In caso di intervento di ristrutturazione sui fabbricati principali devono essere prese tutte le provvidenze atte alla tutela dei caratteri esistenti di cui sopra, e devono essere eseguite tutte le opere per il loro recupero.

Il progetto di ristrutturazione del fabbricato dovrà prevedere la sistemazione di tutte le aree libere scoperte con materiali e magisteri propri della tradizione.

Prima del rilascio del certificato di agibilità dovranno essere ultimate le opere esterne.

a) Crolli di edifici

In caso di crollo o di demolizione non autorizzata o comunque non prevista dal progetto d'intervento licenziato, di qualsiasi struttura o elemento architettonico, è d'obbligo il ripristino dello stato originale e la ricostruzione dovrà avvenire per quanto possibile con i materiali esistenti o con i materiali tipici nel Centro Storico.

Al momento del crollo dovranno essere sospesi i lavori nelle forme di legge. Prima della ripresa dei lavori dovrà essere ottenuta nuovo titolo abilitativo per le opere da realizzare.

9. INTERVENTI PER PROGETTO EDILIZIO DIRETTO

Per tutti gli edifici in cui è consentito l'intervento edilizio diretto previo rilascio di titolo abilitativo edilizio, nel rispetto dei gradi di intervento individuati e delle prescrizioni riportate nelle schede.

L'Amministrazione Comunale può comunque imporre il ricorso al titolo edilizio convenzionato, sussistendone i presupposti ai sensi del precedente art.16

Per i fabbricati accessori regolarmente autorizzati o condonati, nel caso di intervento di ristrutturazione sul fabbricato principale potrà essere consentita la demolizione ed il recupero della volumetria in modo da ricreare un organismo edilizio più consono con l'ambiente circostante.

Qualora da parte del concessionario si volesse procedere ad interventi di ristrutturazione anche urbanistica non previsti dal grado di appartenenza del fabbricato è ammissibile procedere attraverso

un Piano di Recupero da sottoporre all'approvazione nei termini di legge.

10. Modifiche ai gradi di intervento: giudizio di globalità – nel Tessuto storico consolidato

I gradi di intervento definiti dai precedenti commi sono elementi cogenti di carattere generale che stabiliscono le possibilità di intervento per ogni singola operazione edilizia sui fabbricati interni all'ambito di antica formazione.

Tali gradi di intervento, previa espressione di un "Giudizio di Globalità", espresso nei modi e nei limiti di cui ai successivi commi.

Il "Giudizio di Globalità" è una valutazione complessiva di sintesi sull'ammissibilità dell'intervento proposto, costituisce verifica di congruità con gli obiettivi di recupero e riqualificazione del patrimonio presente nell'ambito di antica formazione e viene espresso con valutazione estesa ai profili urbanistici, ambientali, architettonici.

Il giudizio di globalità può consentire l'applicazione del grado immediatamente successivo a quello indicato alla tav C3 del Piano delle Regole.

La modifica dei gradi di intervento previsti dalle presenti Norme è comunque consentita, su conforme giudizio di globalità, solo nel caso in cui, a seguito di maggiori e più specifici approfondimenti conoscitivi della situazione di fatto rispetto alle indicazioni di Piano (da dimostrarsi mediante adeguata documentazione e/o motivata giustificazione), si rendano opportune soluzioni di intervento diverse da quelle consentite dal grado già attribuito, ai fini di una migliore salvaguardia e valorizzazione dei manufatti oggetto di intervento e/o per oggettivi impedimenti determinate dalle condizioni statiche e fisiche degli edifici o di loro componenti edilizie.

Il giudizio di globalità potrà consentire anche l'allocazione di destinazioni d'uso diverse rispetto a quelle previste dalle indicazioni della disciplina di Piano, ove queste vengano valutate coerenti con le finalità di salvaguardia e con gli indirizzi e i contenuti delle presenti norme.

Il giudizio di globalità è espresso con deliberazione della Giunta Comunale previa espressione di parere della Commissione del Paesaggio.

Modifiche ai gradi di intervento eccedenti quelle previste nei precedenti commi, potranno essere consentite all'interno di progetti di riqualificazione e/o rigenerazione urbana estesi in forma unitaria mediante Piani di Recupero; tale modifica non comporta variante al Piano delle Regole.

Art. 36 R1 - Ambiti consolidati densamente edificati caratterizzati da tipologie pluripiano.

- 1) Gli ambiti di cui al presente articolo sono individuati nella tavola di Piano delle Regole.
- 2) Negli ambiti di cui al precedente comma è confermata per tutti i lotti edificati la volumetria esistente all'atto dell'adozione del Piano delle Regole.
- 3) Sono sempre ammissibili gli interventi di cui all'Art. 3 lettere a-b-c-d DPR 380/2001.
- 4) Sono inoltre consentiti gli interventi di demolizione e ricostruzione dei volumi esistenti: qualora questi ultimi siano riferiti a più lotti contigui, in forma di ristrutturazione urbanistica, gli interventi dovranno essere oggetto di Permesso edilizio Convenzionato o Piano di Recupero e/o altri Strumenti Attuativi.
- 5) Le distanze tra i fabbricati, dai confini e dalle strade potranno essere derogate nel caso gli stessi formino oggetto di strumentazione attuativa o di semplice convenzione tra i privati interessati o con il Comune.
- 6) E' possibile l'ampliamento o il sopralzo degli edifici esistenti, nonché la demolizione e ricostruzione dei fabbricati nel rispetto dei seguenti parametri massimi:
 - Indice di edificabilità fondiaria (I_f) = 0,35 mq/mq;
 - altezza massima (H_{max}) = 7,50 m.
 - rapporto di copertura (I_c) = 35%
 - distanza dal confine = 5,00 m.
 - distanza dalle strade = vedi art 11.
- 7) Gli ampliamenti potranno avvenire entro il limite massimo dell'altezza dell'edificio esistente.
- 8) Le volumetrie in ampliamento non potranno essere trasferite a lotti limitrofi appartenenti a proprietà diverse da quella del fabbricato esistente.
- 9) Gli ampliamenti di cui ai precedenti commi potranno essere realizzati anche con volumi autonomi, purché nell'ambito del medesimo lotto, nel rispetto delle distanze previste dalle presenti norme.
- 10) Relativamente alla possibilità di sopralzo, nel rispetto alle disposizioni delle normative vigenti in materia di recupero di sottetti, viene concessa in deroga ai parametri di cui al comma 6; l'edificio sopralzato non potrà avere più di tre piani fuori terra, l'altezza media dei locali non potrà superare i disposti delle norme vigenti per il recupero dei sottotetti.

- 11) In caso di soprizzo con aumento delle unità immobiliari dovranno essere reperiti spazi da adibire a parcheggi pertinenziali, almeno nella misura del 50%, la restante parte potrà essere monetizzata, fatto salvo quanto previsto dalla L.R. 12/2005 e s.m.i. per il recupero dei sottotetti.
- 12) Nel caso di edifici aventi sottotetti con altezza utile rispondente ai minimi previsti dalla normativa per il recupero dei sottotetti, è possibile in ogni caso la loro trasformazione a condizione che vengano reperiti gli spazi da adibire a parcheggi pertinenziali, nel caso di formazione di nuova unità immobiliare, almeno nella misura del 50%; la restante parte potrà essere monetizzata.
- 13) Destinazioni d'uso:
- Principale – Residenza
 - Complementari – Art. 34 comma 10 lettere a), b),c),d), e),f),g),h),i),k);
- 14) Vengono confermate le destinazioni d'uso già in essere.



Art. 37 R2-Ambiti liberi a Superficie Lorda SL definita.

- 1) Sono indicati nella tavola C1 con specifico contrassegno.
- 2) Su dette aree libere è consentita la nuova edificazione nei limiti previsti dalla tabella riportata al comma 3; l'intervento edilizio è subordinato a permesso edilizio convenzionato, onde poter definire le modalità attuative relative alle "prestazioni pubbliche attese".
- 3) Per ogni lotto sono indicate le "prestazioni pubbliche attese" che dovranno essere definite in sede di convenzionamento quali standards qualitativi in aggiunta agli oneri concessori dovuti.

Identificativo	Sup. Fondiaria	S.L. max	altezza max	Prestazioni pubbliche attese
1	846	250	7,50	Realizzazione parcheggio e cessione del verde pubblico
2	800	250	7,50	realizzazione parcheggio
3	833	300	7,50	Realizzazione tratto di strada e parcheggio
4	920	160	4,50	realizzazione parcheggio e allargamento stradale
5	1770	160	4,50	Compensazione già assolta con cessione area rotatoria via Marconi.

- 4) Il rapporto di copertura massimo (Ic) per ciascun intervento è pari al 35%.
- 5) Relativamente alle distanze dai confini, dai fabbricati e dalle strade valgono le prescrizioni di cui all'art. 9-10-11.
- 6) Parcheggio inerente alla costruzione: $\leq 1 \text{ mq}/10\text{mc}$ di nuova edificazione.
- 7) Destinazioni d'uso accessorie e/o complementari art.34, comma 10, lettera c). limitatamente ad uffici direzionali esclusi i privati.

Art. 38 R3-Ambiti soggetti alle previsioni di Piano Attuativo e/o Permesso edilizio Convenzionato in corso di attuazione e/o previgenti.



- 1) Gli ambiti di cui al presente articolo sono individuati con specifica campitura grafica nella tavola di Piano e riguardano ambiti assoggettati a Piani Attuativi e/o Permessi edilizi Convenzionati approvati in fase di attuazione; vengono confermate le previsioni di tali piani e/o titoli edilizi convenzionati, nonché i parametri edilizi e le norme previste dalle convenzioni per ciascun ambito.
- 2) Destinazioni d'uso:
 - Principale-Residenza;
 - Complementari – Art. 34 comma 10 lettere a),c) limitatamente ad uffici direzionali e studi professionali ,d), i),k);
- 3) Qualora i Piani Attuativi e/o i Titoli edilizi Convenzionati non prevedano le destinazioni d'uso complementari di cui al comma precedente, l'intervento edilizio è subordinato al rilascio del Permesso di Costruire convenzionato al fine del reperimento delle dotazioni a parcheggio nei limiti fissati dall'art.14.
- 4) Per quanto concerne il Piano Attuativo ex P-5, identificato con apposita annotazione grafica  nella tavola del PdR è concesso un aumento di superficie lorda pari a mq. 500 in aggiunta a quanto già convenzionato; la possibilità di sfruttamento di tale maggiore superficie lorda è condizionata all'approvazione di una variante al PGT che preveda sia la ridefinizione e/o la monetizzazione delle dotazioni territoriali-area a standards di cui all'art 14 della presente normativa che un nuovo convenzionamento.

Art. 39 R4-Ambiti di rigenerazione urbana-via Monte Grappa

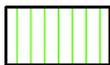
- 1) L'ambito di cui al presente articolo è individuato con specifica campitura nelle tavole di Piano; trattasi di un lotto su cui insiste un edificio un tempo adibito a scuola materna ora dismesso;
- 2) L'intervento edilizio è subordinato a Permesso Edilizio Convenzionato onde reperire le dotazioni a parcheggio di cui l'art.14.
- 3) In caso di demolizione e ricostruzione i parametri massimi di intervento sono i seguenti:
 - Indice di edificabilità fondiaria (If) = 0,35 mq/mq;
 - altezza massima (H max) = 7,50 m.
 - rapporto di copertura (Ic) = 35%
 - distanza dal confine =5,00 m.
 - distanza dalle strade =vedi art 11.
- 5) Destinazioni d'uso:
 - Principale-Residenza;
 - Complementari – Art. 34 comma 10 lettere a),c) limitatamente ad uffici direzionali e studi professionali ,d),g),i),k);

Art. 40 R5-Ambiti edificati inseriti in tessuti di valenza ambientale con presenza diffusa di giardini privati

- 1) Gli ambiti di cui al presente articolo sono individuati con specifica campitura grafica nella tavola di Piano.
- 2) In tali aree particolare d'attenzione dovrà essere posta in ordine ai caratteri e all'impianto del verde.
- 3) Gli edifici esistenti potranno essere oggetto degli interventi di cui all'Art.3 lettera a-b-c-d della DPR 380/2001.
- 4) Per gli edifici esistenti sono ammessi piccoli ampliamenti in misura massima del 10% della superficie coperta, nei limiti dell'altezza esistente, purché vengano realizzati con caratteri architettonici congruenti con quelli del fabbricato esistente.

- 5) Le demolizioni e ricostruzioni degli edifici potranno essere concesse dal Responsabile del Procedimento, sentita la Commissione del Paesaggio; i nuovi edifici potranno avere un aumento di superficie lorda, rispetto all'esistente del 10%, e dovranno rispettare il rapporto di copertura lc pari al 35 % oltre altezza massima pari a m. 7,50 .
- 6) Gli ampliamenti non potranno essere realizzati, qualora comportino la necessità di abbattimento di alberature d'alto fusto di pregio, se non nei casi in cui sia dimostrata l'impossibilità di diversa alternativa; in tal caso dovranno essere previsti adeguati interventi compensativi.
- 7) Destinazioni d'uso:
- Principale-Residenza;
 - Complementari – Art. 34 comma 10 lettere ,c) limitatamente a ufficio e/o studi professionali;
d) limitatamente a bed and breakfast

Art. 41 R6-Ambiti a verde privato.



- 1) Le aree di cui al presente articolo sono individuate con specifica campitura grafica nella tavola di Piano.
- 2) In tali aree è fatto l'obbligo del mantenimento della situazione esistente in ordine ai caratteri e all'impianto del verde; sono consentite unicamente opere relative alla formazione di giardini con la realizzazione di fabbricati accessori quali pergolati, gazebi.

Capitolo III - SISTEMA DEGLI INSEDIAMENTI DI NATURA ECONOMICA.

Art. 42 Norme generali in ambito di tessuto urbano consolidato per le zone per attività economiche

- 1) Negli ambiti del tessuto produttivo valgono le seguenti disposizioni fatta salva l'applicazione di specifiche e diverse disposizioni fissate per ciascun ambito.
- 2) Ai sensi e per gli effetti dell'art. 51, comma 1, della L.R. n. 12/2005 e s.mi., negli ambiti riportati ai successivi articoli, individuati con apposito segno grafico nelle tavole di Piano delle Regole, è destinazione d'uso principale quella per attività economiche appartengono a tale destinazione tutte le attività inerenti il ciclo economico diretto alla produzione industriale o artigianale, nonché alla trasformazione, scambio e vendita di beni, anche immateriali, e servizi.
- 3) Ai fini della verifica di ammissibilità, negli ambiti destinati in via principale alle attività economiche, sono consentiti i seguenti usi complementari:
 - a. servizi e attrezzature per gli addetti;
 - b. ricovero per automezzi, impianti tecnologici e attrezzature varie, solo se strettamente connessi e dimensionati alle attività insediate;
 - c. edifici per la distribuzione e la vendita di merci ingombranti a consegna differita;
 - d. le palazzine uffici di pertinenza dell'attività;
 - e. attività direzionali e terziarie e di ricerca;
 - f. attività e laboratori di ricerca magazzini connessi ad attività paracommerciali;
 - g. attività ricettive, alberghiere;
 - h. pubblici esercizi di somministrazione (bar e ristoranti);
 - i. i teatri, i cinematografi, i locali di pubblico spettacolo e trattenimento, che non producano emissioni acustiche moleste ai sensi delle vigenti disposizioni, e compatibili, sotto l'aspetto ambientale e di tutela igienico sanitaria degli utenti, con le attività in essere nell'area;
 - j. Attività commerciali negozi di vicinato e/o medie strutture di vendita di prossimità avente SV max mq 250,00;

- k. Deposito conto terzi, attività di logistica, con slp inferiore a mq 5.000,00;
- l. Attività di servizio all'impresa, mense aziendali, asili nido, palestre, centri benessere.
- 4) E' altresì ammessa, previa costituzione e trascrizione nei registri immobiliari di un vincolo di pertinenzialità che preveda espressamente la sanzione della nullità degli atti di separata disposizione della o delle unità immobiliari rispetto all'insediamento di cui costituisce pertinenza, la destinazione residenziale, esclusivamente per l'alloggio o gli alloggi del titolare delle aziende, del custode o dei dipendenti.
- 5) Gli eventuali alloggi per il custode o per il proprietario non potranno superare il 30% della Slp dell'intero insediamento e comunque massimi 150,00 mq di superficie residenziale.
- 6) La funzione residenziale deve essere realizzata sul medesimo lotto dell'insediamento produttivo, contestualmente o successivamente ad esso.
- 7) Le ditte esistenti o nuove insediate, in ambiti produttivi, possono destinare una superficie fino al 30% massimo della Slp totale, ad attività di esposizione e di vendita merci, afferenti all'attività principale, fino ad un massimo di mq 150,00 per ciascuna attività.
- 8) Gli impianti i cui processi di lavorazione danno luogo a emissioni in atmosfera, soggetti alle disposizioni stabilite D.Lgs. 152/06 parte quinta e sue successive modifiche ed integrazioni, prima della presentazione della Segnalazione Certificata di Inizio Attività (SCIA), la ditta dovrà presentare preventivamente domanda di autorizzazione all'Ente competente, ciò anche nel rispetto di quanto previsto dalla normativa dello "Sportello Unico per le imprese".
- 9) Le acque di lavorazione devono essere ove possibile riciclate, eventualmente depurate e gli scarichi devono essere smaltiti in modo conforme alle disposizioni di legge (D.Lgs. n. 152/99 e successive modifiche ed integrazioni parte terza), nonché al vigente Regolamento di fognature e depurazione. In funzione dei diversi punti di recapito, la domanda di autorizzazione allo scarico sarà presentata all'Autorità competente; prima della presentazione della Segnalazione Certificata di Inizio Attività (SCIA), si dovrà inoltrare domanda di autorizzazione allo scarico all'Autorità competente, ciò anche nel rispetto di quanto previsto dalla normativa dello Sportello Unico per le Imprese. L'Autorità competente per il controllo potrà prescrivere l'installazione di strumenti di controllo analitico in continuo, per scarichi potenzialmente pericolosi per la salute pubblica e per l'ambiente.
- 10) E' consentita la realizzazione di manufatti fuori terra, da adibirsi a parcheggio, di pertinenza delle attività produttive, aventi le seguenti caratteristiche:
- a. l'altezza massima interna non potrà essere superiore a m 4,50;
- b. se costruiti in ampliamento del fabbricato principale devono essere aperti almeno su tre lati;

- c. se isolati devono essere aperti su tutti i quattro lati;
- d. la superficie coperta dei manufatti adibiti a parcheggio non potrà superare il 20% della superficie coperta del fabbricato principale, fino ad un massimo di mq 250,00; tali fabbricati devono rispettare le distanze di cui all'art. 9 Distanza da edifici limitatamente a fabbricati di altra proprietà, art.10- (Distanza dai confini),art.11 (Distanza dalla strada).

I manufatti da adibirsi a parcheggio non rientrano nei conteggi planivolumetrici, dovranno comunque armonizzarsi con le strutture aziendali esistenti, in particolare dovranno essere realizzati a "Regola d'Arte" con strutture leggere, ad esempio, metalliche e/o legno con esclusione di manufatti in cemento armato.

I parcheggi, ovvero l'intera superficie scoperta esterna, sia destinata a sosta per gli autoveicoli che a spazio di manovra, al lordo di eventuali strutture a sbalzo) adibiti alla sosta dei mezzi pesanti dell'azienda, nonché i piazzali destinati ad eventuali depositi o a impianti di distribuzione carburante dovranno rispettare tutte le prescrizioni igienico sanitarie previste dal Regolamento Locale d'Igiene e dal Regolamento di Fognatura in relazione agli scarichi in fognatura, nonché, ove ne ricorrano i presupposti, al Regolamento Regionale n.4/2006.

Per parcheggio si intende l'intera superficie coperta sia destinata a sosta per gli autoveicoli che a spazio di manovra, al lordo di eventuali strutture a sbalzo.

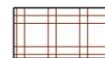
- 11) Nei casi di cambio di destinazione d'uso e/o ampliamento delle attività esistenti o nuove costruzioni, dovranno essere verificate le dotazioni a parcheggio di cui all'art. 14 comma 3 delle presenti norme, oltre la quota a parcheggio privato pertinenziali previa ai sensi ex legge 122/89i.s.m.
- 12) Nelle aree pertinenziali ai fabbricati produttivi con esclusione dei parcheggi privati nonché delle aree drenanti, è consentito il deposito di materiale afferente la produzione; è fatto pertanto assoluto divieto di deposito di materiale non affinerente all'attività in essere.
- 13) Nel caso di ambiti produttivi direttamente adiacenti all'ambito rurale, dovranno essere previste soluzioni planivolumetriche, architettoniche e di finitura nonché di sistemazione degli spazi esterni unitarie e tali da garantire un corretto inserimento nel contesto ambientale; in particolare per le aree direttamente prospettanti sugli ambiti rurali dovrà essere prevista la creazione di spazi di verde privato o pubblico intensamente alberati con essenze d'alto fusto.
- 14) Negli ambiti produttivi non sono compatibili, e pertanto escluse, le funzioni ed attività di seguito riportate:
- a. tutte le attività che ricadono sotto i dettami del Decreto Legislativo 26 giugno 2015, n. 105 e s.m.i. che di conseguenza siano classificate come a Rischio di Incidente Rilevante;

- b. le attività soggette a Valutazione di Impatto Ambientale, ai sensi del D.Lgs. 152/06 Parte Seconda e s.m.i.
 - c. le attività di natura Logistica con Slp > 5.000 mq;
 - d. discoteche, night clubs, clubs privati.
 - e. luoghi di culto;
 - f. industrie insalubri di I classe di cui all'articolo 216 del T.U.LL.SS. n. 1265/1934 e ex Decreto Ministeriale del Ministero della Sanità del 05/09/1994; l'insediamento delle medesime potrà tuttavia essere ammesso nel caso in cui, a seguito di richiesta formulata al Comune questa corredata della documentazione necessaria, venga confermato dagli organi competenti in materia igienico-sanitaria ed ambientale l'assenza di un aggravamento della salubrità ambientale, oltre che il rispetto, nell'area in esame, dei limiti di qualità dell'aria ambientale stabiliti per la salvaguardia della salute umana.
- 15) Il rilascio del Titolo Abilitativo per l'esecuzione di nuove costruzioni, per l'ampliamento o la ristrutturazione di quelle esistenti è subordinato alla assunzione da parte dell'avente titolo, per sé, suoi successori e aventi causa, di atto d'obbligo unilaterale, o convenzione, con il quale lo stesso avente titolo si obbliga irrevocabilmente, nell'esercizio dell'attività produttiva, ad escludere quelle attività indicate al precedente comma 14).
- 16) L'inosservanza degli obblighi assunti comporta la dichiarazione di opera abusiva.
- 17) Le richieste di Permesso di Costruire o altro Titolo Edilizio relative a nuove costruzioni, ampliamenti e ristrutturazioni o riconversioni di impianti produttivi che esercitano lavorazioni insalubri di prima classe, secondo quanto previsto al comma 13), dovranno essere sempre integrate con la dichiarazione di compatibilità ambientale prevista dall'art. 3.1.6 del Regolamento Locale d'Igiene, adeguatamente documentata e sottoscritta da un professionista esperto in materia. La dichiarazione di compatibilità ambientale non è da intendersi come auto certificazione ma deve dimostrare, con evidenze oggettive e dati quantitativi documentati, quale è l'impatto ambientale dell'attività prima e dopo l'intervento richiesto.
- 18) Non è consentita l'occupazione di suolo mediante deposito di materiali o di merci a cielo libero, costituenti materia prima o semilavorati o destinati alla vendita o destinati al trasporto o deposito, che possono essere classificati come prodotti pericolosi ai sensi del Regolamento CE 16/12/2008, n. 1272/2008. Questi prodotti devono essere custoditi in aree coperte e comunque in spazi realizzati secondo le norme specifiche di settore e in nessun caso devono recare rischio di inquinamento dell'aria, delle acque, del suolo e/o rischio per la popolazione.

19) Negli ambiti produttivi successivamente indicati sono citate, nei rispettivi articoli, le destinazioni compatibili ammesse.

20) DISCIPLINA DEL VERDE PER GLI AMBITI PRODUTTIVI

- a. Le aree scoperte di pertinenza alle costruzioni destinate a superficie drenante, andranno piantumate con alberi di alto fusto in ragione di almeno 1 albero ogni 200 mq di superficie libera non coperta e comprensiva delle aree pavimentate calcolata come differenza tra la Sf e la Scop max realizzabile. Qualora per motivate esigenze di ordine logistico e/o distributivo non sia possibile trovare all'interno dell'insediamento stesso la collocazione di tutti o di parte degli alberi previsti sarà facoltà dell'Amministrazione Comunale individuare altra zona del territorio comunale su cui piantumare tale eccedenza.
- b. La sistemazione delle aree a verde deve essere oggetto di un progetto specifico, redatto da una figura professionale qualificata, che andrà sottoposto all'approvazione dell'Amministrazione comunale.
- c. I progetti dovranno indicare la messa a dimora di alberature d'alto fusto lungo i confini di ogni singolo lotto oltre alla cintura complessiva perimetrale, tali da sentire un migliore inserimento ambientale di ogni costruzione.
- d. Le aree di parcheggio dovranno sempre essere dotate di alberature atte a ridurre l'effetto "isola di calore".
- e. Le acque intercettate dalle superfici impermeabili (strade, piazzali ecc.) dovranno essere smaltite preferibilmente con sistemi di rain garden.
- f. Si dovranno tenere in stretta considerazione le indicazioni di piano in merito alle alberate stradali e poderali e alla formazione dei sistemi a verde lineare a siepe, fascia o filare di vegetazione.
- g. Non è consentita la realizzazione di aiuole trattate a verde di fruizione ad uso pubblico di superficie complessiva inferiore a 50,00 mq.. Qualora sia necessario comunque realizzare aree verdi di dimensioni pari o inferiore a tale soglia, queste dovranno essere dotate di vegetazione erbacea perenne o arbustiva ad effetto tappezzante con eventuali componenti arboree che vedano piante di seconda e terza grandezza e solo in subordine sistemazione a prato stabile.
- h. Le aree verdi a prato dovranno essere realizzate con miscele di specie che producono fioriture e dovranno essere gestite prevalentemente con le modalità degli sfalci differenziati.
- i. Gli alberi esemplari di alto fusto esistenti dovranno essere preservati e/o in caso di necessità il loro abbattimento dovrà essere autorizzato previo redazione di una perizia agronomica; nell'autorizzazione dovranno essere indicate le modalità di compensazione.

Art. 43 P1-Ambiti produttivi confermati di sostituzione e/o di ristrutturazione di carattere industriale**artigianale -Via Ca' Fittavoli.**

- 1) L'ambito produttivo di Via Ca' Fittavoli è individuato nelle tavole del Piano delle Regole con apposita campitura grafica.
- 2) Sono consentiti interventi di ordinaria e straordinaria manutenzione, ristrutturazione nonché di ampliamento e/o nuova edificazione nel rispetto dei seguenti parametri massimi:
 - Indici di edificabilità fondiaria (If) = 0,60 mq/mq;
 - altezza massima H = 12,50 m.
 - Indice di copertura (Ic)= 50%

3) Destinazioni d'uso

Principale	Attività inerenti il ciclo economico della produzione industriale e artigianale
Complementari	art 42. Lettere comma 3, lettera a),b),c),d),e),f),i),k),l).

Art. 44 P2-Ambiti produttivi confermati di sostituzione e/o di ristrutturazione di carattere industriale**artigianale -Via San Pietro.**

- 1) Gli impianti produttivi esistenti di Via San Pietro sono individuati nelle tavole del Piano delle Regole con apposita campitura grafica.
- 2) Sono consentiti interventi di ordinaria e straordinaria manutenzione, ristrutturazione nonché di ampliamento e/o nuova edificazione nel rispetto dei seguenti parametri massimi:
 - Indice di edificabilità fondiaria (If) = 0,60 mq/mq;
 - altezza massima H = 10,50 m.
 - Indice di copertura (Ic) = 50%

3) Destinazioni d'uso

Principale	Attività inerenti il ciclo economico della produzione industriale e artigianale
Complementari	art 42. Lettere comma 3, lettera a),b),c),d),e),f),k),l).

Art. 45 P3-Ambiti produttivi confermati di sostituzione e/o di ristrutturazione a destinazione mista-**Via Sorte.**

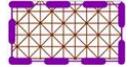
- 1) Gli impianti produttivi esistenti di Via Sorte sono individuati nelle tavole del Piano delle Regole con apposita campitura grafica.
- 2) Sono consentiti interventi di ordinaria e straordinaria manutenzione, ristrutturazione nonché di ampliamento e/o nuova edificazione nel rispetto dei seguenti parametri massimi:
 - Indice di edificabilità fondiaria (I_f) = 0,60 mq/mq;
 - altezza massima $H = 10,50$ m.
 - Indice di copertura (I_c) = 50%

3) Destinazioni d'uso

Principale	Attività inerenti il ciclo economico della produzione industriale e artigianale
Complementari	art 42. Lettere comma 3, lettera a),b),c),d),e),f),g),h),i),j),k).

Art. 46 P4-Ambito produttivo soggetto alla previsione di Piano Attuativo in attuazione-Via Ca'**Fittavoli.**

- 1) E' individuato nelle tavole del Piano delle Regole con apposita campitura grafica.
- 2) Vengono confermate le previsioni del Piano Attuativo, nonché le prescrizioni previste dalla convenzione del medesimo piano. Alla data di scadenza della convenzione, qualora siano stati ottemperati tutti gli obblighi convenzionali e collaudate e cedute all'amministrazione comunale le relative opere di urbanizzazione, per i lotti non ancora edificati valgono i parametri edilizi edificatori previsti dal Piano Attuativo, fatto salvo il pagamento degli oneri di urbanizzazione vigenti al momento del rilascio del titolo abilitativo.

Art. 47 P5-Ambito produttivi soggetto alla previsione di SUAP-Via Ca' Fittavoli.

- 1) E' individuato nelle tavole del Piano delle Regole con apposita campitura grafica.
- 2) Vengono confermate le previsioni del SUAP vigente, nonché le prescrizioni e obbligazioni previste dalla convenzione allegata al titolo abilitavo.

Art. 48 P6-Ambito a parcheggio a servizio attività produttiva -Via Sorte.

- 1) E' individuato nelle tavole del Piano delle Regole con apposita campitura grafica.
- 2) Vengono confermate le previsioni del SUAP vigente per la realizzazione del parcheggio per mezzi pesanti, nonché le prescrizioni e obbligazioni previste dalla convenzione allegata al titolo abilitavo.
- 3) Per tale ambito non è consentita alcuna edificazione.

Capitolo IV - SISTEMA DEGLI INSEDIAMENTI IN AMBITI AGRICOLI E DI TUTELA AMBIENTALE

Principi di carattere generale

- 1) Le aree classificate dal Piano delle Regole come ambiti destinate all'attività agricola sono finalizzate al mantenimento, alla promozione ed allo sviluppo dell'agricoltura e delle attività connesse e al mantenimento dei servizi ecosistemici e dei caratteri paesaggistici propri dei sistemi agricolo-ambientali. Gli ambiti agricoli sono individuati con specifica campitura nella planimetria del PdR. Di seguito si indicano le norme di carattere generale fermo restando che per ciascun ambito si applicano le disposizioni puntuali previste dai relativi articoli.
- 2) In relazione all'attività agricola sono ammessi, con semplice Permesso di Costruire, nuovi edifici ed interventi di ristrutturazione e di adeguamento di quelli esistenti, compresa la residenza in funzione della conduzione del fondo e delle esigenze dell'imprenditore agricolo a titolo principale ai sensi dell'art 12 della Legge 09.05.1975 n° 153 e nel rispetto di tutte le Norme previste dagli artt. 59 e segg. della L.R. 12/2005.
- 3) La collocazione di edifici di nuova realizzazione dovrà essere preventivamente dimostrata l'impossibilità di procedere al recupero degli edifici esistenti facenti parte dell'attività agricola con relazione alla dimensione degli stessi e alla condizione dello stato di fatto. Questa condizione dovrà essere riscontrata e valutata, sulla scorta di opportuna documentazione progettuale ed amministrativa, dall'Ufficio Tecnico Comunale con il supporto degli organi consultivo istituiti.
- 4) Nelle zone a destinazione agricola non sono ammesse le seguenti destinazioni:
 - Attività terziarie e/o direzionali
 - Attività produttive di qualsiasi genere;
 - Attività commerciali al dettaglio esercitate in forma autonoma sia con i caratteri dimensionali delle attività di vicinato, sia con i caratteri di media e grande distribuzione,
 - Attività ricettive diverse da quelle agrituristiche.
- 5) Le nuove costruzioni ammesse, nel rispetto delle previsioni e/o prescrizioni relative a ciascun ambito di appartenenza, sono le seguenti:
 - abitazioni per i soggetti aventi titolo ai sensi dell'art. 60 della l.r. 12/2005 (imprenditore agricolo e dipendenti della azienda);
 - stalle ed edifici per allevamenti destinati ad "uso familiare" dell'attività agricola insediata.
 - silos, serbatoi idrici, ricoveri per macchine, attrezzature, materiali e prodotti agricoli;

- costruzioni adibite alla prima trasformazione, manipolazione, conservazione e vendita dei prodotti agricoli direttamente effettuate dalle aziende insediate e costruzioni destinate alla dotazione dei servizi accessori connessi.
- 6) Gli "allevamenti familiari" sono quelli definiti dal D.lgs. 5 agosto 2022, n. 134, articolo 2 comma 1 lettera f), ovvero gli animali sono allevati esclusivamente per autoconsumo o uso domestico privato, senza alcuna attività commerciale e devono rispettare i seguenti limiti massimi di capi detenuti contemporaneamente:
- Bovini: fino a 3 capi della specie *Bos taurus*, destinati all'ingrasso e non alla riproduzione
 - Equini: fino a 3 capi, esclusi le zebre, non destinati alla produzione di alimenti né alla riproduzione
 - Suini: fino a 4 capi da ingrasso, escludendo scrofe e verri
 - Ovini e caprini: fino a 9 capi complessivi, se entrambe le specie sono presenti
 - Avicoli: fino a 50 capi
 - Conigli: fino a 20 capi.
- 7) Sono assimilate alle attività agricole le attività di allevamento equino anche se finalizzate alla produzione per le attività sportive equestri. Per tali attività sono ammessi volumi complementari per la formazione di maneggi al coperto. È inoltre consentita la realizzazione di spazi di servizio e di ristoro, questi ultimi con superficie lorda di pavimento non superiore a mq. 150 e altezza massima di mt. 4.
- 8) Sono ammesse le attività di allevamento cinofilo e i ricoveri per cani con le medesime possibilità di spazi di servizio individuate al precedente comma.
- 9) I nuovi insediamenti relativi alle attività di cui ai precedenti commi 6, 7 e 8 dovranno mantenere una distanza minima di 150 m dagli ambiti a destinazione residenziale.
- 10) Per le strutture e infrastrutture produttive per l'allevamento esistenti alla data di adozione della presente norma, che non rispettano i limiti imposti dal presente articolo, nonché per le infrastrutture e infrastrutture per l'allevamento oggetto di titolo abilitativo successivo, devono essere adottati i seguenti provvedimenti:
- installazione e mantenimento in efficienza durante tutto l'anno di mezzi di lotta contro gli insetti attirati dal bestiame (retine e frange alle aperture, nastri adesivi, trappole a lampada elettrica o mezzi equivalenti);
 - pulizia dell'edificio per l'allevamento ogni due giorni nel periodo maggio-ottobre e giornaliera nel restante periodo dell'anno;

- tinteggiatura o disinfezione dei locali per l'allevamento due volte l'anno, di cui almeno una nel periodo primaverile - estivo;
 - evitare spargimenti di effluenti liquidi e solidi.
- 11) Il rapporto massimo di S.I.p. complessivo per l'edificazione nelle aree agricole comprese le superfici coperte delle abitazioni non può superare il 10% della superficie totale computabile.
- 12) Gli interventi edilizi connessi con le esigenze dell'azienda agricola devono essere definiti sulla base di un Piano di Sviluppo Aziendale (PSA). Il PSA dovrà sviluppare i seguenti punti:
- a. la situazione aziendale di partenza da cui si rilevino gli elementi cardine specifici inclusi il mercato di riferimento, la strategia commerciale e l'integrazione con il territorio, l'organizzazione del ciclo produttivo e del ciclo aziendale nel suo complesso;
 - b. il progetto imprenditoriale per lo sviluppo dell'azienda con la definizione delle tappe essenziali e degli obiettivi di sviluppo;
 - c. i particolari di ogni azione necessaria per lo sviluppo aziendale, incluse quelle inerenti al miglioramento della sostenibilità ambientale e dell'efficienza delle risorse, con particolare riferimento a:
 - fabbisogno di formazione/consulenza nel caso di giovane imprenditore. Nei casi di carenza formativa in funzione del requisito della sufficiente capacità professionale, il P.S.A. dovrà obbligatoriamente contenere la previsione della formazione necessaria al raggiungimento di detta capacità;
 - investimenti previsti (programma analitico degli investimenti comprensivo di crono programma indicativo);
 - acquisizione nuove superfici;
 - ogni altra azione ritenuta necessaria per lo sviluppo aziendale
 - d. previsioni economico-finanziarie idonee a dimostrare la sostenibilità economico-finanziaria delle azioni previste;
 - e. Eventuale documentazione tecnica a supporto degli investimenti del PSA.
- 13) La collocazione di edifici di nuova realizzazione dovrà essere preventivamente dimostrata l'impossibilità di procedere al recupero degli edifici esistenti facenti parte dell'attività agricola con relazione alla dimensione degli stessi e alla condizione dello stato di fatto. Questa condizione dovrà essere riscontrata e valutata, sulla scorta di opportuna documentazione progettuale ed amministrativa, dall'Ufficio Tecnico Comunale con il supporto degli organi consultivo istituiti.

- 14) I limiti di nuova edificazione a scopo residenziale sono:
- volume ammesso: mc./mq. 0,03 su tutti i terreni agricoli;
 - mc./mq. 0,06 su terreni a coltura orticola o floricola specializzata nel caso in cui l'attività non superi la superficie complessiva di 1,5 ettari; per le superfici eccedenti la dimensione di 1,5 ettari anche per le attività di coltura orticola o floricola specializzata si dovrà applicare l'indice di 0,03 mc./mq.
- 15) Gli altri parametri edilizi sono i seguenti:
- volume massimo per ogni singola costruzione ammissibile: mc. 800 [valga il concetto di accorpamento in unico edificio ancorché articolato];
 - altezza: m. 7,00;
- 16) Il volume ammissibile in nuova costruzione deve essere localizzato nel fondo ed in contiguità delle strutture dell'azienda. L'edificazione a scopo residenziale può essere ammessa soltanto contestualmente alla realizzazione delle opere e degli impianti destinati alle attività agricole, ovvero quando tali opere ed impianti siano già esistenti e funzionanti.

Edifici per la lavorazione prodotti agricoli

- 17) Per gli edifici esistenti destinati alla lavorazione dei prodotti agricoli, al ricovero dei mezzi e dei prodotti ed alla commercializzazione dei prodotti stessi, sono ammessi di norma gli interventi che ne confermano la destinazione.
- 18) I limiti di nuova edificazione sono i seguenti:
- S.l.p.: max = 0,10 mq./mq. dell'area computabile;
 - Altezza: m. 7,00 salvo la possibilità di maggiori altezze quando ciò sia reso necessario da dimostrate esigenze funzionali da verificarsi sulla base di specifica relazione tecnica specialistica.

Edifici destinati a stalle

- 19) Sono ammessi nei limiti delle dimensioni previste per gli allevamenti familiari, come definiti e dimensionati dal D.lgs. 5 agosto 2022, n. 134, articolo 2 comma 1 lettera f), come sopra indicato al comma 6.

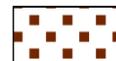


Art. 49 A1 - Ambiti Agricoli Strategici (AAS)

- 1) Sono indicati come A1 con apposita annotazione grafica nelle tavole del Piano delle Regole, gli Ambiti Agricoli Strategici AAS definiti dalle disposizioni sovraordinate della legge urbanistica regionale e del PTCP della provincia di Bergamo.
- 2) Gli Ambiti Agricoli Strategici sono destinati prioritariamente all'attività agricola di interesse strategico e hanno una prevalente funzione economica e produttiva. Sono aree che rivestono pertanto uno specifico e peculiare rilievo sotto il profilo dell'esercizio dell'attività agricola, dell'estensione e della continuità territoriale e delle caratteristiche agronomiche dei suoli.
- 3) Negli AAS sono consentite le attività edificatorie connesse con le esigenze dell'azienda agricola documentate e giustificate dal PSA e le attività produttive agricole.
- 4) Stante la composizione del tessuto territoriale del Comune di Barzana e la stretta interconnessione tra aree agricole e aree residenziali, gli allevamenti sono permessi solo se di "tipo familiare" come definiti D.Lgs. 5 agosto 2022, n. 134, articolo 2 comma 1 lettera f).
- 5) Nuovi insediamenti per allevamenti, per deposito o ricovero anche temporaneo di animali devono distare in linea d'aria dalle aree residenziali esistenti o dai previsti ambiti residenziali, attrezzature pubbliche, almeno m 200 e trovarsi possibilmente sottovento; tale distanza è ridotta a m 50,00 dagli ambiti produttivi di Piano.
- 6) Le serre sono soggette alla disciplina normativa della D.g.r. 25 settembre 2017 - n. X/7117 Disposizioni regionali inerenti le caratteristiche e le condizioni per l'installazione delle serre mobili stagionali e temporanee (art. 62 c. 1 ter della l.r. 12/2005). Negli AAS del Comune di Barzana le serre stagionali non possono superare il rapporto di copertura del 40% dell'intera superficie aziendale. La distribuzione delle coperture può essere esercitata per singola particella o in riferimento alla superficie aziendale complessiva in ragione delle necessità colturali. Le serre temporanee non possono superare il rapporto di copertura del 40%, computato con lo stesso criterio delle serre stagionali. Al fine del calcolo delle superfici è ammessa l'utilizzazione di tutti gli appezzamenti, componenti l'azienda, compresi quelli esistenti su terreni di comuni contermini purché questi ultimi risultino in continuità con le proprietà oggetto di intervento. La realizzazione di nuove serre è subordinata alla preventiva realizzazione di fasce di vegetazione con funzione di riqualificazione/compensazione paesaggistica con specie arboree e arbustive vegetali autoctone. Il progetto delle fasce di vegetazione deve essere redatto da figure professionali idonee e deve essere approvato in sede di rilascio del titolo abilitativo.

- 7) Sono vietate recinzioni con muri in cemento armato, barriere o reti metalliche. Sono tollerate delimitazioni della proprietà con staccionate in legno e /o pali in legno collegati da fili in acciaio o materiale plastico o, meglio, con essenze vegetali.

Art. 50 A2 – Ambiti per le attività agricole e insediamenti rurali non strategici



- 1) Sono indicati come A2 con apposite annotazioni grafica, nelle tavole del Piano delle Regole, gli Ambiti per le attività agricole e insediamenti rurali non strategici.
- 2) Tali ambiti hanno una prevalente funzione di tutela ambientale, paesaggistica ed ecologica; sono destinati all'agricoltura tradizionale e devono rispettare l'obiettivo di preservare le caratteristiche del territorio, con particolare riferimento al paesaggio storico, alle valenze ambientali, alla permeabilità dei suoli e al mantenimento dei coni di visuale paesaggistici verso l'abitato e verso gli elementi caratterizzanti dell'identità locale. Sono consentite attività agricole di tipo estensivo, in rotazione e che rispettano la biodiversità e le risorse naturali.
- 3) Le tipologie di insediamenti agricoli consentiti sono le seguenti: coltivazioni agricole tradizionali e biologiche, foraggi coltura, pascolo, interventi di forestazione, siepi e filari per aumentare la biodiversità, orticoltura in pieno campo, arboricoltura, cerealicoltura.
- 4) È fatto obbligo il mantenimento dell'esistente vegetazione arborea e arbustiva a delimitazione delle partiture di campi e proprietà, dei canali, dei fossi irrigui e lungo i percorsi interpoderali.
- 5) La gestione delle fasce boscate delle siepi e dei filari deve essere effettuata nel rispetto delle indicazioni di cui al precedente art. 30 comma 10).
- 6) Sono vietati i seguenti interventi: realizzazione di serre fisse e serre mobili, Insediamiento di allevamenti intensivi, insediamento di impianti fotovoltaici, agrivoltaici e agrivoltaici avanzati.
- 7) È ammesso l'utilizzo del patrimonio edilizio esistente al fine delle esigenze dell'attività realizzabile mediante interventi di manutenzione straordinaria, risanamento conservativo, ristrutturazione e modifica interna.
- 8) Nel rispetto della peculiarità di tali ambiti è limitata la possibilità edificatoria, è consentita per i soggetti rispondenti ai requisiti di cui all'art.60 della legge L.R. 12/2005 e s.m.i., la realizzazione di fabbricati per il deposito di attrezzature agricole e per il rimessaggio di scorte e prodotti del fondo alle seguenti condizioni:
 - l'area oggetto dell'intervento abbia superficie maggiore di mq. 2.000,
 - la superficie massima coperta non potrà essere superiore a mq. 100,00
 - l'altezza massima in gronda non potrà essere superiore a m. 3,50 con tetto a due falde

- le caratteristiche edilizie del manufatto dovranno integrarsi con il sistema ambientale
 - le distanze dai confini e dalle strade dovranno essere minimo di 7,50 m
- 9) Al fine dell'incentivazione dell'attività agricola è consentito altresì ai soggetti non rientranti nei disposti dell'art.60 della L.R. 12/2005 la realizzazione di caselli per il deposito di attrezzature agricole e per il rimessaggio di scorte e prodotti del fondo alle seguenti condizioni:
- l'area oggetto dell'intervento abbia superficie maggiore di mq. 1.000,
 - la superficie massima coperta non potrà essere superiore a mq. 12,00
 - l'altezza massima in gronda non potrà essere superiore a m. 2,40 con tetto a due falde
 - le caratteristiche edilizie del manufatto rispettino la tradizione (pietra e legno)
 - le distanze dai confini e dalle strade dovranno essere minimo di 7,50 m
- 10) Sono vietate recinzioni con muri in cemento armato, barriere o reti metalliche, sono tollerate delimitazioni della proprietà con staccionate in legno o, meglio, con essenze vegetali.

Art. 51 A3-Ambiti di tutela fascia collinare.



- 1) Sono indicati come A3 con apposite annotazioni grafica, nelle tavole del Piano delle Regole, gli Ambiti agricoli di tutela della fascia collinare
- 2) Il PGT individua le aree collinari ad alta valenza ambientale e paesistica caratterizzate dalla diffusa presenza di elementi infrastrutturali quali sentieri, muri di sostegno, filari, corsi d'acqua. In tale zona sono vietate le nuove costruzioni anche parzialmente o completamente interrato. La capacità edificatoria, pari a 0,005 mc per mq e destinata esclusivamente alla realizzazione di infrastrutture ed attrezzature agricole con esclusione della residenza, potrà essere trasferita negli ambiti per attività agricola, art. 51 delle presenti N.T.A.
- 3) Per i fabbricati esistenti valgono le prescrizioni di cui all'art. 55 nonché quelle previste nella schedatura del censimento.
- 4) In tali ambiti devono essere proposti interventi atti a riqualificare una parte di territorio di particolare valenza ambientale – paesaggistica, al fine di recuperare quelle attività agricole consone nella fascia pedecollinare.
- 5) Sono vietate recinzioni con muri in cemento armato, barriere o reti metalliche, sono tollerate delimitazioni della proprietà con staccionate in legno o, meglio, con essenze vegetali.
- 6) Non è consentita la chiusura di sentieri esistenti ed è fatto obbligo ai proprietari frontisti della loro manutenzione.

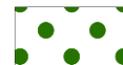
7) Al fine dell'incentivazione dell'attività agricola è consentito ai soggetti non rientranti nei disposti dell'art.60 della L.R. 12/2005 la realizzazione di caselli per il deposito di attrezzature agricole e per il rimessaggio di scorte e prodotti del fondo alle seguenti condizioni:

- l'area oggetto dell'intervento abbia superficie maggiore di mq. 1.000,
- la superficie massima coperta non potrà essere superiore a mq. 12,00
- l'altezza massima in gronda non potrà essere superiore a m. 2,40 con tetto a due falde
- le caratteristiche edilizie del manufatto rispettino la tradizione (pietra e legno)
- le distanze dai confini e dalle strade dovranno essere minimo di 7,50 m

Art. 52 A4-Ambiti di tutela boschiva.



- 1) Sono indicati come A4 con apposite annotazioni grafica, nelle tavole del Piano delle Regole, gli Ambiti di tutela delle porzioni di territorio a bosco.
- 2) Il PGT individua le fasce boschive cui viene riconosciuta un'alta valenza paesistica, ambientale e per la tutela del suolo. In tale zona sono vietate le nuove costruzioni anche parzialmente o completamente interrato.
- 3) Gli interventi di trasformazione delle aree boscate sono assoggettati all'autorizzazione di cui all'art. 43 della L.R. 31/2008 di competenza sovracomunale. Le eventuali compensazioni monetarie derivanti dalle trasformazioni autorizzate, possono essere trasformate in opere da realizzare sul territorio comunale previo accordo preventivo con l'ufficio tecnico e l'amministrazione comunale.
- 4) Per i fabbricati esistenti valgono le prescrizioni di cui all'art. 55 nonché quelle previste nella schedatura del censimento.
- 5) In tali ambiti devono essere proposti interventi atti a riqualificare una parte di territorio di particolare valenza ambientale – paesaggistica, al fine del recupero del patrimonio arboreo esistente.
- 6) Sono vietate le recinzioni di qualsiasi genere, sono tollerate delimitazioni delle proprietà con essenze arboree per la delimitazione dei fondi e delle proprietà.
- 7) Non è consentita la chiusura di sentieri esistenti ed è fatto obbligo ai proprietari frontisti della loro manutenzione.



Art. 53 A5-Ambiti di Rispetto e Salvaguardia Ambientale

- 1) Sono indicati come A5 con apposite annotazioni grafica, nelle tavole del Piano delle Regole, le fasce di rispetto di valenza ambientale.
- 2) Il PGT individua le fasce a verde di rispetto e di salvaguardia finalizzate alla tutela dello stato dei luoghi, con particolare riguardo alla tutela del reticolo idrografico. Per tali fasce è prevista l'inedificabilità assoluta ,sia in soprassuolo che in sottosuolo; dette aree sono comunque computabili ai fini edificatori applicando i parametri previsti per gli ambiti per attività agricola, art: 50 delle presenti norme, fermo restando che detta edificabilità è riservata esclusivamente alle opere funzionali alla conduzione del fondo ed alla residenza dell'imprenditore agricolo e dei suoi dipendenti nonché ad attrezzature e infrastrutture produttive e consentita esclusivamente ai soli soggetti di cui all'articolo 60 della L.R. 12/2005.
- 3) Non è consentita alcuna recinzione, la delimitazione di fondi potrà avvenire tramite siepi con essenze autoctone

Art. 54 Edifici esistenti in ambito agricolo soggetti a specifica normativa

- 1) Il PGT specifica la destinazione degli edifici esistenti nelle zone agricole con le lettere di seguito elencate:

A	edifici con destinazione agricola, zootecnica e forestale (attrezzature rurali, infrastrutture, depositi, magazzini finalizzati alla conduzione del fondo) eventualmente comprendenti la residenza dell'imprenditore agricolo e dei suoi dipendenti;
R	edifici con destinazione residenziale per i quali sono ammesse le destinazioni di cui all'articolo 34 comma 10 lettera b),c) limitatamente ad uffici direzionali e terziari studi e laboratori professionali ,d) limitatamente a strutture ricettive bed and breakfast.

- 2) Per gli edifici esistenti alla data di adozione della revisione generale al PGT nelle zone agricole per i quali il PGT non specifica la destinazione d'uso con apposita nomenclatura è ammessa, oltre alla destinazione in atto, la destinazione a residenza subordinata ad atto unilaterale d'obbligo che preveda:

- l'impegno al mantenimento ed alla cura del fondo e l'assunzione degli oneri per gli eventuali interventi di sistemazione idrogeologica dello stesso (mantenimento e manutenzione degli scoli, dei muri di sostegno, delle opere di presidio, ecc.);

- l'impegno alla piena assunzione degli oneri necessari alla dotazione dell'edificio dei necessari allacciamenti ai pubblici servizi ed alla realizzazione ed al mantenimento degli impianti necessari allo smaltimento delle acque reflue in conformità alle norme vigenti;
 - l'impegno a mantenere e/o ripristinare il pubblico transito su eventuali sentieri e/o percorsi esistenti e/o risultanti dalle mappe catastali nell'ambito del fondo e l'assunzione degli oneri per il loro mantenimento e manutenzione.
- 3) Per tutti gli edifici esistenti, anche se contraddistinti da diversa nomenclatura, è comunque ammessa la destinazione ad attrezzature rurali, infrastrutture, depositi, magazzini finalizzati alla conduzione del fondo nonché a residenza dell'imprenditore agricolo e dei suoi dipendenti.
- 4) Per tutti gli edifici esistenti nelle zone agricole sono consentite le opere di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro, di risanamento conservativo e di ristrutturazione edilizia, di ricostruzione nei limiti di copertura, volumetria, di giacitura e di altezza preesistente salvo nei casi in cui si tratti di edifici di valore storico, artistico e ambientale ,per i quali si applicano le modalità d'intervento previste dal grado d'intervento attribuito e salvo quanto di seguito specificato per gli edifici contraddistinti dalla lettera R.
- 5) L'altezza massima degli edifici nelle zone agricole è, per gli edifici esistenti, quella esistente.
- 6) Per gli edifici contraddistinti dalla lettera R è consentito l'ampliamento nei limiti dell'altezza esistente, e/o il sopralzo nei limiti dell'altezza massima di m. 7,00 nella misura massima del 20% della SL esistente. Tale possibilità viene concessa "una tantum", previa verifica che il fabbricato non abbia goduto di ampliamento in virtù della precedente normativa di PGT.
- 7) L'aumento della superficie coperta non potrà essere maggiore del 20% della superficie coperta esistente alla data di adozione del PGT
- 8) Per i soli edifici destinati alla conduzione del fondo ed alla residenza dell'imprenditore agricolo e dei suoi dipendenti nonché ad attrezzature e infrastrutture produttive, ecc. oltre agli interventi di cui al precedente comma, limitatamente ai casi in cui i richiedenti abbiano i titoli di cui all'art. 60 L.R. 12/2005, e salvo i casi in cui si tratti di edifici di valore storico, artistico e ambientale per i quali si applicano le modalità d'intervento previste dal grado d'intervento attribuito, è ammesso l'ampliamento e/o il sopralzo sulla base degli indici edificatori stabiliti per l'ambito in cui ricadono e/o di quelli attribuiti alle aree che formano l'azienda.

Tipi architettonici

Tutti gli interventi edilizi, anche quelli di ordinaria manutenzione, dovranno essere finalizzati alla conservazione ed al ripristino dei tipi architettonici propri della tradizione; a tale scopo per le finiture esterne dovranno essere usati i seguenti tipi architettonici:

- a. la copertura dovrà essere in coppi o coppo- tegola di cotto con pendenza massima del 45%;
- b. le gronde dovranno essere in legno con travetti in vista o cassettonati in legno o comunque rivestite in legno;
- c. i canali di gronda dovranno essere circolari in rame;
- d. i pluviali dovranno essere circolari in rame;
- e. i serramenti di facciata dovranno essere in legno;
- f. gli oscuri con gelosie od antoni dovranno essere in legno di forma tradizionale, sono escluse le tapparelle anche se preesistenti;
- g. i davanzali, contorni e voltini di finestra dovranno essere tipici della tradizione;
- h. le soglie dovranno essere in pietra naturale (esclusi i marmi);
- i. i rivestimenti esterni dovranno essere in intonaco civile in pasta, pietra o mattoni e nel caso di murature in pietra, di particolare importanza, dovranno essere conservate e/o recuperate;
- j. i portoni, i portoncini e i cancelli dovranno essere in ferro e/o legno di disegno tradizionale;
- k. la zoccolatura dovrà essere in pietra naturale, intonaco grezzo o stollato;
- l. è fatto obbligo della conservazione, a giudizio del Responsabile del Servizio, sentita la Commissione Edilizia, di frontespizi o parte di essi che abbiano elementi strutturali in vista di particolare pregio;
- m. le colorazioni, le finiture delle facciate dovranno essere concordate ed autorizzate dal Responsabile del Servizio. Presso l'Ufficio Tecnico Comunale dovrà essere depositata una adeguata campionatura;
- n. le ringhiere e i parapetti dovranno essere in ferro o legno a disegno tradizionale;
- o. i comignoli dovranno essere di tipo tradizionale;

p. la pavimentazione dei cortili dovrà essere eseguita con disegno e materiali tradizionali, particolare cura dovrà essere posta al recupero del concetto di "ruralità" del contesto edilizio preesistente.

A giudizio del Responsabile dell'Ufficio Tecnico e previa presentazione di idonea campionatura, il legno potrà essere sostituito da materiali tecnologici che ne imitino fedelmente le caratteristiche ed i colori.

11. Gradi di intervento:

I gradi di intervento per gli edifici isolati sono indicati con apposita annotazione grafica nella tavola C4 del Piano delle Regole e sono suddivisi:

Grado I

E' finalizzato alla salvaguardia dell'edificio e delle sue pertinenze attraverso il restauro degli esterni ed il restauro e/o la ricostituzione degli interni e del contesto: gli interventi dovranno essere supportati da adeguate analisi e condotti con criteri filologici.

Sono ammessi i seguenti interventi:

- il restauro delle facciate con divieto di formazione di nuove aperture e/o di modifica delle esistenti: i davanzali, le spalle, le architravi in pietra o in laterizio, le inferriate tradizionali devono essere conservate limitando l'intervento al solo ripristino con eventuale sostituzione con identici materiali e forme delle parti degradate e non recuperabili; sono ammessi il ripristino di aperture chiaramente preesistenti e recentemente chiuse purché coerenti con i caratteri attuali della facciata ed il riadattamento, in coerenza ai caratteri compositivi della facciata, di quelle recentemente alterate; è prescritta la conservazione di marcapiani, fasce, zoccolature, balconi e ballatoi compresi i parapetti, portoni in legno e in genere tutti gli elementi decorativi di facciata limitando l'intervento al solo ripristino con eventuale sostituzione con identici materiali e forme delle parti degradate e non recuperabili; è vietata la chiusura di portici, loggiati, balconi, nonché la formazione di nuovi balconi, scale esterne, pensiline, tettoie, corpi aggettanti.
- il restauro delle coperture che dovranno mantenere la sporgenza di gronda, l'imposta e l'inclinazione delle falde esistenti con divieto di formazione di volumi tecnici emergenti dalla copertura, di abbaini, lucernari e terrazzi in falda;
- il consolidamento statico, anche attraverso la sostituzione con materiali compatibili alle strutture esistenti delle parti non recuperabili, senza modifica delle quote e delle posizioni degli elementi strutturali e tipologici quali solai, volte, murature portanti, scale, collegamenti orizzontali;
- la modifica delle divisioni interne purché in coerenza con i caratteri tipologici ed architettonici dell'edificio; è comunque vietata la suddivisione o alterazione di spazi interni significativi quali locali voltati, saloni, elementi distributivi orizzontali e verticali, ecc.;
- l'inserimento di servizi igienici e di impianti tecnologici che deve comunque essere compatibile con

la tutela complessiva dell'organismo.

E' prescritta l'eliminazione delle aggiunte incongrue rispetto all'impianto originario ed alle sue stratificazioni coerenti.

Grado II

E' finalizzato alla conservazione della presenza degli edifici attraverso il restauro dell'involucro esterno e il mantenimento delle parti interne significative.

Sono ammessi i seguenti interventi:

- il restauro delle facciate con divieto di formazione di nuove aperture e/o di modifica delle esistenti: i davanzali, le spalle, le architravi in pietra o in laterizio, le inferriate tradizionali devono essere conservate limitando l'intervento al solo ripristino con eventuale sostituzione con identici materiali e forme delle parti degradate e non recuperabili; sono ammessi il ripristino di aperture chiaramente preesistenti e recentemente chiuse purché coerenti con i caratteri attuali della facciata ed il riadattamento, in coerenza ai caratteri compositivi della facciata, di quelle recentemente alterate; è prescritta la conservazione di marcapiani, fasce, zoccolature, balconi e ballatoi compresi i parapetti, portoni in legno e in genere tutti gli elementi decorativi di facciata limitando l'intervento al solo ripristino con eventuale sostituzione con identici materiali e forme delle parti degradate e non recuperabili; è vietata la chiusura di portici, loggiati, balconi, nonché la formazione di nuovi balconi, scale esterne, pensiline, tettoie, corpi aggettanti. E' ammessa, in coerenza con i caratteri compositivi della facciata, la formazione di nuove singole aperture.
- il restauro delle coperture che dovranno mantenere l'imposta e l'inclinazione delle falde esistenti con divieto di volumi tecnici emergenti dalla copertura; è ammessa la formazione di lucernari complanari in misura non superiore ad 1/12 della superficie della falda stessa; è vietata la formazione di terrazzi nelle falde;
- gli interventi di ristrutturazione interna nel rispetto delle tipologie strutturali e distributive esistenti e della coerenza fra involucro esterno e organismo complessivo con la conservazione delle murature portanti, delle volte e degli spazi interni particolarmente significativi;
- l'inserimento di servizi igienici e di impianti tecnologici.

E' prescritta l'eliminazione delle aggiunte incongrue rispetto all'impianto originario ed alle sue stratificazioni coerenti.

Grado III

E' finalizzato al mantenimento dell'involucro esterno dell'edificio anche con modifica delle aperture. Sono ammessi i seguenti interventi:

- il mantenimento delle murature perimetrali con soppressione, aggiunta o modifica delle aperture nel rispetto dell'eventuale ordine compositivo delle facciate fermo restando il mantenimento, ove esistenti, delle aperture e/o degli elementi di valore storico documentario; in caso di strutture murarie particolarmente degradate o prive di valore storico documentario è ammessa la loro parziale sostituzione; è vietata la formazione di nuovi balconi, scale esterne, pensiline, tettoie, corpi aggettanti
- il rifacimento delle coperture che dovranno mantenere l'imposta e l'inclinazione delle falde esistenti con divieto di volumi tecnici emergenti dalla copertura; è ammessa la formazione di lucernari complanari nella falda e/o di abbaini sporgenti dalla falda in misura non superiore ad 1/12 della superficie della falda stessa; è vietata la formazione di terrazzi nelle falde;
- -gli interventi di ristrutturazione interna con mantenimento degli eventuali spazi interni particolarmente significativi (locali voltati, elementi distributivi verticali e/o orizzontali ecc.).
- In rapporto all'entità dell'intervento richiesto è prescritto il riambientamento degli eventuali elementi in contrasto.

Modifiche ai gradi di intervento: giudizio di globalità – per i fabbricati isalati.

I gradi di intervento definiti dai precedenti commi sono elementi cogenti di carattere generale che stabiliscono le possibilità di intervento per ogni singola operazione edilizia sui fabbricati interni all'ambito di antica formazione.

Tali gradi di intervento, previa espressione di un "Giudizio di Globalità", espresso nei modi e nei limiti di cui ai successivi commi.

Il "Giudizio di Globalità" è una valutazione complessiva di sintesi sull'ammissibilità dell'intervento proposto, costituisce verifica di congruità con gli obiettivi di recupero e riqualificazione del patrimonio presente nell'ambito di antica formazione e viene espresso con valutazione estesa ai profili urbanistici, ambientali, architettonici.

Il giudizio di globalità può consentire l'applicazione del grado immediatamente successivo a quello indicato alla tav C4 del Piano delle Regole.

La modifica dei gradi di intervento previsti dalle presenti Norme è comunque consentita, su conforme giudizio di globalità, solo nel caso in cui, a seguito di maggiori e più specifici approfondimenti conoscitivi della situazione di fatto rispetto alle indicazioni di Piano (da dimostrarsi mediante

adeguata documentazione e/o motivata giustificazione), si rendano opportune soluzioni di intervento diverse da quelle consentite dal grado già attribuito, ai fini di una migliore salvaguardia e valorizzazione dei manufatti oggetto di intervento e/o per oggettivi impedimenti determinate dalle condizioni statiche e fisiche degli edifici o di loro componenti edilizie.

Il giudizio di globalità potrà consentire anche l'allocazione di destinazioni d'uso diverse rispetto a quelle previste dalle indicazioni della disciplina di Piano, ove queste vengano valutate coerenti con le finalità di salvaguardia e con gli indirizzi e i contenuti delle presenti norme.

Il giudizio di globalità è espresso con deliberazione della Giunta Comunale previa espressione di parere della Commissione del Paesaggio.

Modifiche ai gradi di intervento eccedenti quelle previste nei precedenti commi, potranno essere consentite all'interno di progetti di riqualificazione e/o rigenerazione urbana estesi in forma unitaria mediante Piani di Recupero; tale modifica non comporta variante al Piano delle Regole.

Documentazione a corredo dei progetti

Nel caso di edifici subordinati ad intervento diretto, il progetto deve essere costituito dai seguenti elaborati principali:

- a. rilievo quotato dello stato di fatto delle aree esterne e dell'edificio in scala 1:100 (piante, prospetti e sezioni in numero sufficiente per individuare esattamente l'edificio) e in scala 1:20 per eventuali particolari architettonici costruttivi;
- b. sezioni schematiche trasversali alle sedi stradali e profilo altimetrico longitudinale del fronte stradale esteso ai fabbricati adiacenti nella scala 1:100 compiutamente quotate;
- c. calcolo analitico della superficie coperta e dei volumi esistenti del fabbricato oggetto di intervento edilizio;
- d. rilievo degli spazi esterni e dei loro elementi con particolare riguardo al verde in scala idonea;
- e. documentazione fotografica dello stato di fatto esterno, interno e dei particolari significativi;
- f. progetto esecutivo in scala minima 1:100 con piante, sezioni, prospetti compiutamente quotati e con l'indicazione grafica differenziata, delle demolizioni e delle nuove opere nonché completo di
- g. planimetrie, sezioni, profili, particolari costruttivi delle opere di sistemazione esterna e di riqualificazione del verde;

- h. relazione descrittiva delle finiture interne ed esterne della colorazione delle facciate e dei tipi architettonici quali serramenti esterni, portoni, portoncini, vetrine, cancelli, ecc.;
- i. relazione descrittiva dei criteri seguiti nella progettazione e precisamente delle operazioni che si intendono eseguire a livello di restauro, consolidamento, risanamento, ristrutturazione, nuovo impianto, destinazione d'uso dei vari piani.
- j. ogni altra documentazione prevista dalle vigenti disposizioni di legge (L.13/89 - L.R. 6/89 - L. 104/92 - L. 46/90 - L.R. 12/2005 - D.P.R. 380/2001), dal Regolamento locale d'Igiene, dal Regolamento Edilizio Comunale e da tutte le Normative vigenti.

TITOLO V - COMPONENTE GEOLOGICA, IDROGEOLOGICA E SISMICA**RETICOLO IDRICO****Art. 55 Elaborati della Componente geologica, idrogeologica e sismica**

- 1) Parte integrante del PGT è lo studio relativo alla fattibilità geologica redatto dal Dott. Corrado Reguzzi.
- 2) Ogni intervento edilizio, indipendente dalle previsioni della presente normativa del PDR, dovrà rispettare la normativa dello Studio di fattibilità geologica in relazione alla classe di appartenenza.
- 3) Nella Tavola A7 del DdP è indicata la sovrapposizione delle previsioni di piano con le classi di fattibilità geologiche risultanti dal richiamato studio.

Art. 56 Reticolo

- 1) Il comune di Barzana è dotato dal progetto di individuazione del Reticolo Idrico Minore e le fasce di protezione di tale reticolo sono state riportate nelle tavole del Piano delle Regole del PGT.
- 2) Tutti gli interventi edilizi o di movimento terra interessanti fasce di rispetto, inserite nel Reticolo Idrico Minore dovranno rispettare i contenuti della normativa facente parte integrante dello Studio del "Reticolo Minore".
- 3) L'istruttoria idraulica e l'applicazione dei canoni di polizia idraulica relativi alle opere da realizzare sui corsi d'acqua del Reticolo idrico Minore è regolata da quanto disposto dalla D.g.r. n. 7/13950 del 01 agosto 2003 e s.m.i..
- 4) Al fine di consentire il regolare deflusso delle acque e di mantenere costante la lettura del paesaggio, tutti i fossi, siano essi attinenti alla maglia del reticolo idrico minore o non censiti in detto reticolo in quanto di piccole dimensioni, ivi compresi i canali partitori tra i campi e le proprietà, devono essere sottoposti alle operazioni di manutenzione ordinaria e straordinaria da parte dei proprietari, nel rispetto della normativa in materia di polizia idraulica e delle norme di cui alla Legge regionale 31 marzo 2008 n.10 "Disposizioni per la tutela e la conservazione della piccola fauna, della flora e della vegetazione spontanea". In particolare, devono essere effettuate le operazioni di svasso per garantire la portata idraulica, mantenuti e ripristinati i muretti di regimazione in pietra, le soglie, i guadi e le passerelle. Tra queste ultime devono essere salvaguardate le lastre in pietra arenaria utilizzate nella tradizione locale e ancora presenti soprattutto nell'ambito collinare.

TITOLO VI - NORME FINALI E TRANSITORIE**Art. 57 Norma transitoria**

- 1) Per i Permessi di Costruire rilasciati e/o Titoli edilizi equivalenti divenuti efficaci prima dell'adozione della revisione del P.G.T., è data facoltà di utilizzare la normativa del P.G.T. vigente al momento dell'efficacia del titolo originario per la presentazione di successive varianti, fino all'ultimazione dei lavori.
- 2) Sono fatte salve le previsioni dei piani urbanistici attuativi ancora efficaci alla data di adozione della presente revisione del PGT, sino alla scadenza delle relative convenzioni, anche se difformi.
- 3) Ai fini dell'attuazione di detti piani, le definizioni dei parametri urbanistici ed edilizi contenute nelle norme tecniche di attuazione dei piani attuativi stessi, o qualora assenti, nelle norme tecniche di attuazione del PGT vigente all'epoca dell'approvazione dei piani attuativi, prevarranno sulle definizioni contenute all'art. 5 delle presenti norme.
- 4) Sugli edifici che hanno destinazioni d'uso diverse da quelle ammesse dalla disciplina dell'ambito territoriale del Piano delle Regole in cui ricadono sono consentiti, nell'ipotesi di mantenimento della destinazione in essere, solo interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria e risanamento conservativo; gli altri tipi di intervento comportano l'adeguamento alle norme riferite agli ambiti del Piano delle Regole.

INDICE

TITOLO I - DISPOSIZIONI PRELIMINARI	1
Art. 1 Attuazione	1
Art. 2 Modalità di attuazione e perequazione urbanistica	1
Art. 3 Disposizioni per la corretta applicazione del Piano delle Regole	2
Art. 4 Allegati ed Elementi costitutivi e allegati del Piano delle Regole	3
TITOLO II - PRESCRIZIONI GENERALI D'INTERVENTO	4
Art. 5 Definizione degli indici urbanistici edilizi.....	4
Art. 6 Piano di spiccato - caposaldo altimetrico	9
Art. 7 H - Altezza degli edifici in ambiti residenziali	9
Art. 8 Parametri specifici per l'edificazione nelle zone produttive e/o agricole.....	10
Art. 9 De - Distanze tra edifici	11
Art. 10 Dc - Distanze dai confini	12
Art. 11 Ds - Distacco dalle strade	13
Art. 12 Distacchi deroghe	14
Art. 13 Dotazioni territoriali - standards urbanistici a livello comunale per la residenza, per gli insediamenti produttivi e terziari	14
Art. 14 Dotazioni territoriali - aree a standards	14
Art. 15 Disciplina dei Piani Attuativi.....	16
Art. 16 Titolo edilizio convenzionato	18
Art. 17 Dotazione dei requisiti urbanizzativi.....	20
Art. 18 Destinazioni d'uso	20
Art. 19 Definizione delle tipologie commerciali	22
Art. 20 Ammissibilità dell'insediamento di attività commerciali.....	23
Art. 21 Disciplina delle destinazioni d'uso e relativi mutamenti.....	24
Art. 22 Parcheggi privati.....	27
Art. 23 Strade private di nuova formazione.....	28
Art. 24 Requisiti generali da applicare nelle costruzioni "prevenzione rischio Radon"	28
Art. 25 Tutela dell'inquinamento acustico	29
TITOLO III -DISPOSIZIONI MATERIA DI INFRASTRUTTURE E SALVAGUARDIA AMBIENTALE	30
Capitolo I - INFRASTRUTTURE PER LE COMUNICAZIONI.....	30
Art. 26 Tracciati stradali – interventi nelle fasce di rispetto stradali	30
Art. 27 Percorsi pedonali e/o ciclabili pubblici o assoggettati a servitù di uso pubblico	32
Art. 28 Aree di arretramento e di contenimento delle costruzioni	32
Capitolo II – TUTELA AMBIENTALE E PAESAGGISTICA.....	35
Art. 29 Vincoli.....	35
Art. 30 Sensibilità del Paesaggio	35

Art. 31	Esame dell'impatto paesistico dei progetti	39
Art. 32	Rete Ecologica di livello comunale REC	40
TITOLO IV - DISCIPLINA URBANISTICA ED EDILIZIA PER L'ATTUAZIONE DEGLI INTERVENTI		43
Capitolo I – IL SISTEMA DEGLI INSEDIAMENTI		43
Art. 33	Suddivisione del territorio.	43
Capitolo II - SISTEMA DEGLI INSEDIAMENTI RESIDENZIALI		45
Art. 34	Destinazioni d'uso ammesse e vietate negli interventi a destinazione residenziale	45
Art. 35	Ambiti di valorizzazione dei "tessuti storici"	51
Art. 36	R1-Ambiti consolidati densamente edificati caratterizzati da tipologie pluripiano.....	64
Art. 37	R2-Ambiti liberi a Superficie Lorda SL definita.	66
Art. 38	R3-Ambiti soggetti alle previsioni di Piano Attuativo e/o Permesso edilizio Convenzionato in corso di attuazione e/o previgenti.	67
Art. 39	R4-Ambiti di rigenerazione urbana-via Monte Grappa	68
Art. 40	R5-Ambiti edificati inseriti in tessuti di valenza ambientale con presenza diffusa di giardini privati	68
Art. 41	R6-Ambiti a verde privato.	69
Capitolo III - SISTEMA DEGLI INSEDIAMENTI DI NATURA ECONOMICA.....		70
Art. 42	Norme generali in ambito di tessuto urbano consolidato per le zone per attività economiche	70
Art. 43	P1-Ambiti produttivi confermati di sostituzione e/o di ristrutturazione di carattere industriale artigianale -Via Ca' Fittavoli.	75
Art. 44	P2-Ambiti produttivi confermati di sostituzione e/o di ristrutturazione di carattere industriale artigianale -Via San Pietro.	75
Art. 45	P3-Ambiti produttivi confermati di sostituzione e/o di ristrutturazione a destinazione mista- Via Sorte.	76
Art. 46	P4-Ambito produttivo soggetto alla previsione di Piano Attuativo in attuazione-Via Ca' Fittavoli.	76
Art. 47	P5-Ambito produttivi soggetto alla previsione di SUAP-Via Ca' Fittavoli.	77
Art. 48	P6-Ambito a parcheggio a servizio attività produttiva -Via Sorte.	77
Capitolo IV - SISTEMA DEGLI INSEDIAMENTI IN AMBITI AGRICOLI E DI TUTELA AMBIENTALE		78
Principi di carattere generale.....		78
Art. 49	A1 - Ambiti Agricoli Strategici (AAS)	82
Art. 50	A2 – Ambiti per le attività agricole e insediamenti rurali non strategici	83
Art. 51	A3-Ambiti di tutela fascia collinare.	84
Art. 52	A4-Ambiti di tutela boschiva.	85
Art. 53	A5-Ambiti di Rispetto e Salvaguardia Ambientale	86
Art. 54	Edifici esistenti in ambito agricolo soggetti a specifica normativa	86
TITOLO V - COMPONENTE GEOLOGICA, IDROGEOLOGICA E SISMICA		94
RETICOLO IDRICO		94
Art. 55	Elaborati della Componente geologica, idrogeologica e sismica	94

Art. 56 Reticolo	94
TITOLO VI - NORME FINALI E TRANSITORIE.....	95
Art. 57 Norma transitoria	95